

Granskningsutlåtande Detaljplan för fastigheten Kummelholmen 2 m fl. i stadsdelen Vårberg i Stockholm Dp 2024-12417

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7

Sammanfattning

Planen syftar till att bekräfta nuvarande användning av fastigheten Kummelholmen 2 som konsthall. Planen syftar även till att medge, genom påbyggnad av befintlig f d panncentral, en bostad för tillfällig vistelse och en ateljé. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på kulturverksamhet i området som bidrar till en mer levande stadsdel genom att locka besökare från hela staden och världen.

Planområdet ingick till och med granskning i detaljplanen för Aspholmen 1 med flera med diarienummer 2015-12934, som även medgav cirka 150 nya bostäder inom fastigheten Aspholmen 1. Kontoret ser det som angeläget att möjliggöra för planstöd för och en utveckling av konsthallens verksamhet, även då förutsättningar för att gå vidare med planläggning för bostäder på platsen saknas i dagsläget. Därför planläggs fastigheten Kummelholmen 2 separat, i en egen detaljplan.

Detaljplanen för Aspholmen 1 m fl. ställdes ut för granskning 2022-04-27 – 2022-05-24. Under granskningen inkom 30 yttranden, varav 16 från boende. Merparten av de inkomna synpunkterna rörde inte det område som nu har brutits ut som en egen detaljplan. I detta granskningsutlåtande redovisa endast de yttranden och synpunkter som på något sätt bedömts beröra Kummelholmen 2 och den nya detaljplanens mindre planområde. Samtliga yttranden som inkom

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

under granskningen har diarieförts och går att ta del av på stadens hemsida.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten med hänsyn till förorenade områden, kulturhistoriska värden och gröna tak.

Inkomna synpunkter har föranlett:

- Översyn av markföreningar
- Revidering av planbeskrivningen gällande hantering av markföreningar.
- Justering av O1 bestämmelse på plankartan, så att tillfällig vistelse medges endast ovan 47,5 meter över nollplanet i påbyggnad på tak.

Kontoret föreslår att det reviderade förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig användning som konsthall, möjliggöra en bostad för tillfällig vistelse och en ateljé genom om- och påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2. I bottenvåningen möjliggörs ett café. Påbyggnaden ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden inom planområdet.

Granskning

Detaljplanen för Aspholmen 1 m fl. ställdes ut för granskning under perioden 2022-04-27 – 2022-05-24. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen (kort 189)

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) och hälsa med hänsyn till förorenade områden. Kommunen behöver visa

att planförslaget inte äventyrar att MKN kan uppnås och att markföroreningar under den tidigare panncentralen inte innebär risk för människors hälsa.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter avseende MKN vatten och översvämningsrisk.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN: Länsstyrelsen konstaterar att dokumentation av föroreningar under betongplattan saknas i underlaget. För att inte möjligheten att följa MKN ska äventyras är det nödvändigt att marken under och i närheten av oljecisternen har sanerats i tillräcklig omfattning. Kommunen behöver redogöra för föroreningssituationen under betongplattan och visa att inga föroreningar tillförs recipienten som äventyrar möjligheten att uppnå MKN.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden: Enligt den miljötekniska markundersökning som togs fram i samrådsskedet "Vårberg panncentral, miljöteknisk markundersökning" (AB Fortum Värme 2013-02-20) har ämnet PAH-M påträffats under den före detta panncentralen på fastigheten Kummelholmen 2. Planbeskrivningen anger att golvet i panncentralen sanerades 2014. I dokumentet "Slutredovisning, Vårholmsbackarna PC" (Fortum 2014-04-15) går det att utläsa att de åtgärder som utförts gjordes enligt vad som angavs i den miljötekniska markundersökningen. Länsstyrelsen noterar dock att rapporten saknar ett förtydligande om vilka kontroller som gjorts för att säkerställa att alla föroreningar som fanns under betongplattan avlägsnades. Det framgår därför inte om eventuella föroreningar kvarstår under det 200 mm lager massor som togs bort under betongplattan. Eftersom de föroreningar som hittats är flyktiga så finns risk att de tar sig in i byggnaden, till exempel via en spricka i betongen. Kommunen behöver visa att föroreningshalterna under betongplattan inte medför risk för människors hälsa och att planförslaget är lämpligt för ändamålet.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten: Länsstyrelsen noterar att uppgifterna om statusklassning är inaktuella och behöver korrigeras. Se VISS för korrekta uppgifter. En planbestämmelse, f7, har införts efter samrådsskedet. Den reglerar att konsthallen i Kummelholmen 2 ska förses med grönt tak. Kommunen behöver beakta att gröna tak, i stället för att bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas, kan vara en källa till näringsämnen både i anläggningsskede och vid skötsel. Både skötsel och val av vegetation är av betydelse för att dagvattnet från taket inte ska bli en

källa till näringsämnen. Kommunen bör redogöra för val av vegetation samt skötsel av den i planbeskrivningen. Dagvatten föreslås renas med makadammagasin och infiltration på grönytor, eventuellt med kompletterande dränering. För att de föreslagna reningsanläggningarna ska ha avsedd effekt och kontinuerlig funktion krävs att de underhålls kontinuerligt. Kommunen bör visa i planhandlingarna att detta underhåll kommer att genomföras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten

Stadsbyggnadskontoret tar till sig länsstyrelsens synpunkter om markföroreningar. Inför antagande tydliggörs kommunens ställningstagande gällande markens lämplighet för ändamålet. Skrivning i planbeskrivning gällande markföroreningar inom Kummelholmen ses över.

Kontoret anser att uppgifterna om statusklassning är korrekta.

Kontoret konstaterar liksom länsstyrelsen att vald omfattning av gröna tak, val av takkonstruktion och skötsel påverkar om ämnen ackumuleras, eller frigörs från tak. Rätt hanterade kan gröna tak bidra att förbättra kvalitén på takdagvattnet och bidra till andra ekologiska värden. Specifika val av vegetation och marköverbyggnader, samt underhålls- och skötselprogram är på en mer detaljerade nivå än vad som är möjligt att beskriva och reglera i en detaljplan men kontoret lämnar synpunkterna till byggaktören för hantering i fortsatt process.

Lantmäterimyndigheten (kort 180)

Fastigheten Kummelholmen 2 belastas av ett avtalsservitut för ledning samt har förmån av fyra avtalsservitut för ledning och förbud värmecentral. Servituten är inskrivna 1969 och bör hänga ihop med den tidigare användningen som panncentral. Parterna bör verka för att komma överens om att upphäva servituten då de förmodligen inte har någon funktion längre. Konstaterar att planförslaget inte är registrerat på Kummelholmen 2.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Information om behov av upphävande av befintligt servitut har överlämnats till byggaktören till Kummelholmen 2.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet (kort 163)

Rådet tillstyrker den del av förslaget som omfattar fastigheten Kummelholmen 2. Skönhetsrådet ser positivt på att den befintliga verksamheten i den före detta panncentralen bekräftas. En

permanent konsthall i detta läge blir ett tillskott till stadsdelen, den bidrar också till ökad rörelse och fler besökande från andra delar av staden.

Kulturförvaltningen (kort 175)

Bakgrund (kulturförvaltnings samrådssynpunkter)

Angående påbyggnad av panncentralen bedömer stadsutvecklingsenheten att det skulle kunna vara möjligt att pröva utbyggnad av ateljé och bostad för tillfällig vistelse inom fastigheten eller i anslutning till panncentralen, men anser att förslaget behöver bearbetas. Det nuvarande förslaget bedöms som ovarsamt och riskerar att förvanska byggnaden, och är därför inte förenligt med 8 kap. 13 § PBL. Förslaget till påbyggnad är både för dominerande i relation till befintlig byggnad, och förändrar på ett påtagligt vis även höjrelationerna till flerbostadshusen väster om panncentralen. Förslaget bör tydligare ta hänsyn till och utgå ifrån kunskap om panncentralens historia och dess höga kulturhistoriska värden. Panncentralens kulturhistoriska värden bör även skyddas i plankartan med rivningsförbud, samt lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Synpunkter på granskningsförslaget

Stadsutvecklingsenheten anser att tidigare lämnade synpunkter kvarstår. Utöver detta är stadsutvecklingsenheten positiv till att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud förslås för byggnaderna inom Kummelholmen 2. Stadsutvecklingsenheten anser däremot att formuleringarna för q1 inte syftar till att reglera hur utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på visst sätt, enligt avsikten med skyddsbestämmelser. Särskilt gäller detta skrivningarna:

- "Påbyggnad på tak tillåts."
- "Ursprungliga fönsteröppningar ska bevaras men får förstöras om det krävs för att klara brand- och/eller tillgänglighetskrav".

Dessa skrivningar kan inte bedömas skydda panncentralens kulturhistoriska värden och bör därför utgå ur q1 och antingen lösas inom byggrätten och andra planbestämmelser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att planförslaget tagit hänsyn till panncentralens kulturhistoriska värden. q-bestämmelserna tillsammans hanterar detta.

Trafikförvaltningen (Kort 177)

Region Stockholm framförde inga synpunkter i samrådet på föreslagen plan då planområdet inte omfattar vägarna intill planområdet som trafikeras av buss. Region Stockholm vill lyfta om

ombyggnad av Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna intill planområdet planeras behöver ombyggnaden förhålla sig till Riktlinjerna i RiGata-buss. Kontakt med Region Stockholms trafikförvaltning är i så fall önskvärd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ombyggnad av Vårbergsvägen har planerats inom planen för Vårbergsvägen Dp 2016-15393. Ingen ombyggnad av Vårholmsbackarna är planerad i pågående planer i närområdet.

Miljöförvaltningen (kort 179)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrkte detaljplaneförslaget den 27 augusti 2021 med en synpunkt om att tillbyggnaden på Kummelholmen skulle föreses med grönt tak.

Motivering

De miljö- och hälsofrågor som nämnden haft synpunkter på har utretts och redovisats i planhandlingarna i tillräcklig utsträckning och nämndens synpunkt om att förse påbyggnaden på Kummelholmen med vegetationstak har tillgodosetts.

Stockholm vatten och avfall (kort 167)

Avfallshanteringen ska planeras så att den på ett bra sätt tillgodoser behoven för verksamhetslokaler, och för samtliga av de vanligaste avfallsfraktioner som kommer att uppstå. Samtliga krav och riktlinjer i "Projektera och bygg för god avfallshantering" ska följas.

Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma att det fr.o.m. den 1 januari 2021 är obligatoriskt med matavfallsinsamling för verksamheter som serverar mer än 25 portioner per dag. Fr.o.m. den 1 januari 2023 är det obligatorisk för hushåll och resterande verksamheter att sortera matavfall. System för matavfallsinsamling behöver därför planeras in för både bostäder och verksamheter.

Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. För de verksamheter där detta är tillämpligt behöver utrymme för fettavskiljarutrustning och angöringsmöjlighet för hämtfordon därför planeras in.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Information om behov av fettavskiljarutrustning för verksamheter har lämnats till byggaktören. Angöring för hämtfordon har planerats och befintliga in- och utfarter kommer att användas.

Stockholm vatten och avfall (kort 181)*Kapacitet*

I befintligt spill- och dricksvattenledningssystem finns det kapacitet att ta emot och försörja den planerade exploateringen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Information om VA-anslutning, vattentryck och kapacitet har överlämnats till ansvarig förvaltning (exploateringskontoret) samt byggaktören.

Stockholm Exergi (kort 172)

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och regleras enligt gällande förlägningsavtal. I övrigt ingen erinran

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Information från Exergi har överlämnats till byggaktören.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Ingen skrivelse har inkommit.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och markföroreningar.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som ger planstöd till kulturverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge.

Nedanstående revideringar av planhandlingar och underlag till detaljplan föreslås efter granskning.

- Översyn av markföroreningar
- Revidering av planbeskrivningen gällande hantering av markföroreningar.
- Justering av O1 bestämmelse på plankartan, så att tillfällig vistelse medges endast ovan 47,5 meter över nollplanet i påbyggnad på tak.

Kontoret föreslår att det reviderade förslaget till detaljplan antas.

Pia Ölvebro
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare