

Granskningsutlåtande

Detaljplan för kv Anisen och del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen i Stockholm Dp 2012- 13373

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	3
Besvärberättigade	Error! Bookmark not defined.
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	3
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	4
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	5

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillskapa bygg rätt för 5 st flerbostads-
hus mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Det ger möjlighet till
förtätning med nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och skapar
ett tydligare gaturum längs med Lingvägen.

Planförslaget ställdes ut för granskning 16 december 2015 – 10
februari 2016. Under granskningen har 5 yttranden inkommit, varav
ett utan erinran (Storstockholms brandförsvär SSBF). Flertalet
remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i
sak vad gäller bland annat dagvattenhantering och risker. Sakägare
som framfört synpunkter önskar lägre bebyggelse. Kontoret anser
att de föreslagna punkthusen motsvarar i höjd befintliga höga hus på
den norra sidan av Lingvägen. Skalan är därför inte främmande för
platsen med både höga och låga hus. Punkthus passar också väl in
och gör det möjligt att utnyttja en svårt tomt på ett bra sätt.
Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Ett
förtydligande görs på plankartan under f₁ –fasader ska utföras i
huvudsak i tegel, puts och sten. Kontoret föreslår att förslaget till
detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för 5 st flerbostadshus mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Det ger möjlighet till förtätning med nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och skapar ett tydligare gaturum längs med Lingvägen. Stadsdelarna Hökarängen och Farsta får också ett tätare visuellt samband. Förslaget innebär att fyra punkthus med ca 150 lägenheter samt ett lamellhus med ca 40 lägenheter utmed Lingvägen kan byggas. Bostäderna avses att upplåtas med hyresrätt.

Nuvarande förskola (uppförd med tillfälligt bygglov) inom området kommer att få ett nytt permanent läge på andra sidan Lingvägen.

Granskning

Detaljplanen ställdes ut för granskning 16 december 2015 – 10 februari 2016. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-12-16. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på biblioteken i Farsta och Gubbängen samt på stadsbyggnadskontorets webbplats.

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

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen förutsatt att kommunen beaktar Länsstyrelsens synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer, säkerhet och risk för olyckor.

Dagvatten: Av dagvattenutredningen framgår att föroreningsbelastningen på recipienten Drevviken kommer att öka i och med planens genomförande. För att vattenkvaliteten ska förbättras och miljö kvalitetsnormen uppnås krävs att utsläppen av näringsämnen minskas. Att öka utsläppen av näringsämnen innebär därför att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen riskeras. Länsstyrelsen upplyser om att de gröna tak som finns i planförslaget riskerar att ytterligare tillföra näringsämnen till Drevviken. Detta beror på att

de ofta behöver gödslas för att uppnå sin funktion. Utformning och skötsel är därför viktig för att taken inte ska bli en källa till föroreningar. Andra genomförda eller långt planerade åtgärder inom planområdet som innebär att den totala mängden utsläpp kommer att minska kan lyftas fram i planbeskrivningen.

Risker med närhet till tunnelbana: Staden behöver i planbeskrivningen ta ställning till om riskerna för planområdet är acceptabla. Nu finns en beskrivning av riskerna men ingen bedömning.

Naturområdet: Länsstyrelsen föreslår att naturområdet med tät vegetation mellan spårområdet och bostäderna kompletteras med fler träd, som utöver att utgöra ett visst urspårningsskydd även bidrar till minskat buller från tunnelbanan.

Trafikförvaltningen, SLL

Plankartan bör kompletteras med följande text pga närheten till tunnelbanan:

Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överskrider 0,4 mm/s.

Ett genomförandeavtal bör tecknas mellan SL och exploatören samt kommunen där bland annat förutsättningarna för arbetenas utförande regleras med anledning av närheten till tunnelbanan. Detta bör ske innan detaljplanen är antagen.

AB Fortum Värme

Åtgärder i Fortum Värmes Distributions anläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre. Det är viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Bo Lundblad, Fastighetsägare i Farinet 1

Planerad byggnadshöjd är alltför hög. En lämpligare och mer proportionerlig byggnadshöjd skulle uppnås om antalet våningar minskades till 4-7. Jag har tidigare föreslagit att man gör en volymstudie för att få en bättre uppfattning om lämplig byggnadshöjd.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Planerad byggnadshöjd är alltför hög. En lämpligare och mer proportionerlig byggnadshöjd skulle uppnås om antalet våningar minskades till 4-7.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggnadshöjd

De föreslagna punkthusen motsvarar i höjd befintliga höga hus på den norra sidan av Lingvägen. Skalan är inte främmande för platsen med både höga och låga hus. Punkthus passar också väl in och gör det möjligt att utnyttja en svårt tomt på ett bra sätt. Kv Farinets närmaste gavelfasad kommer att ligga ca 40 m från det närmaste punkthuset och kommer även i framtiden att kunna utläsas som en solitär.

Dagvatten

Gröna tak behöver inte nödvändigtvis gödslas (men kan bli frodigare) för att uppnå sin funktion - att fördröja och minska avrinningen. Kontorets bedömning är att skötsel av gröna tak är svårt att kontrollera genom planbestämmelse och föreslår därför inte det. I planbeskrivningen redovisas hur dagvattnet är tänkt att hanteras på olika sätt – infiltreras, fördröjas eller - vid intensiva regn - ledas bort.

Risker med närhet till tunnelbana

Stadens bedömning finns redovisad och framgår under "Konsekvenser" i planbeskrivningen: *"Sammantaget bedöms området kunna bebyggas ur risksynpunkt vad avser närheten till tunnelbanan."* Bedömningen grundar sig på riskutredningens (Brandskyddslagets 2015-07-06) slutsatser.

Naturområdet

Skogsområdet mellan spårområdet och bostäderna behålls som "NATUR" men utan att kompletteras med bestämmelse om fler träd då vegetationen redan är tät och riktvärden för buller klaras i planförslaget. Enligt riskutredningen (Brandskyddslaget 2015-07-06) är sannolikheten låg både för att en urspårning ska ske och för att ett urspårat tåg ska hamna utanför spårområdet. Bebyggelsen kan därför uppföras enligt förslag utan fler träd.

Genomförandeavtal

Trafikförvaltningen SLL - Ett genomförandeavtal har tagits fram av exploateringskontoret och bedöms vara undertecknat av samtliga parter innan detaljplanen är antagen. Genomförandeavtalet avser förutsättningar för arbetets utförande nära t-banan med bl a vibrationer.

AB Fortum Värme -

Byggherren har informerats om genomförandeavtal bör träffas snarast med Fortum Värme.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

I ett yttrande framförs synpunkter på hushöjder. Kontoret anser att de föreslagna punkthusen motsvarar i höjd befintliga höga hus på den norra sidan av Lingvägen. Skalan är därför inte främmande för platsen med både höga och låga hus. Punkthus passar också väl in och gör det möjligt att utnyttja en svårt tomt på ett bra sätt.

Länsstyrelsen framför en rad synpunkter. Kontorets uppfattning är att gröna tak inte måste gödslas för att uppnå funktionen att fördröja och minska avrinningen. Kontorets bedömning är att skötsel av gröna tak är svårt att reglera genom planbestämmelse och föreslår därför inte det. Det gröna taket är också en viktig gestaltungsfråga – tanken är att det gröna taket ska läsas samman med naturen bakom. När det gäller risker med bebyggelse i närhet av tunnelbana finns stadens bedömning redovisad i den planbeskrivning som var utsänd för granskning. Kontoret föreslår inte att komplettera det befintliga skogsområdet med fler träd. Det behövs inte ur buller- eller risksynpunkt.

Under granskningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att ändra förslaget till detaljplan.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Jonas Claeson
planchef

Madeleine Lundbäck
stadsplanerare