

Granskningsutlåtande Detaljplan för Vårdaren 1 i stadsdelen Råcksta i Stockholm Dp 2018-12909

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ytor för centrumändamål på en yta som idag huvudsakligen nyttjas för parkering. Därutöver möjliggörs ett nytt parkeringsdäck i området. Planförslaget skickades ut för granskning 2021-04-28 – 2021-05-26. Under granskningen har 15 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller arkitektur, dagvatten- och skyfallshantering, framkomlighet för räddningstjänsten samt industribuller. Inga sakägare har framfört synpunkter på planförslaget. Kontoret bedömer att dagvattenutredning samt skyfallsanalysen behöver uppdateras inför antagandet. Därutöver bör planförslaget kompletteras avseende framkomligheten för räddningstjänsten samt industribuller.

Inkomna synpunkter föranleder endast mindre justeringar av planförslaget. Ett antal förtydliganden görs i planbeskrivningen i enlighet med granskningssynpunkterna.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas av stadsbyggnadsnämnden.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ytor för centrumändamål på en yta som idag huvudsakligen nyttjas för parkering. Syftet är också att skapa ett mer stadsmässigt och

levande gaturum samt att utveckla platsen till en attraktiv mötesplats i området. Flera bostadsentréer ska finnas mot gata, detta för att bidra till mer rörelse i gaturummen samt dela upp flödena på loftgångarna och därmed öka vistelsekvalitén. Därutöver ska bottenvåningen mot Söderberga Allé utföras i avvikande material och vara delvis uppglasad.

Studerat planförslag innehåller ca 160 bostäder i form av hyresrätter samt ca 1100 m² lokalyta. Den föreslagna nya bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i fyra till sju våningar. De nya bostäderna förslås i en ny kvartersstruktur med tillhörande bostadsgård och i friliggande hus. Byggnaderna orienterar sig längs de befintliga gatorna samt längs en ny kvartersgata.

Lokalytor ska finnas i bottenplan i korsningen Söderberga Allé/Söderberga Gårdsväg. Här kan befintlig matvarubutik förslagsvis ges möjlighet till nya större lokaler då den befintliga butiken kommer ersättas med ett nytt bostadshus.

Det befintliga parkeringshuset rivs för att ge plats åt de nya bostäderna. För att ersätta platserna i parkeringshuset planeras ett nytt p-däck samt nya markparkeringar utmed Söderberga Gårdsväg. Därutöver kan delar av parkeringsbehovet lösas via parkeringsköp eller ytterligare ett p-däck inom fastigheten Vårdträdet 1.

Stiftelsen Arbetarebostadsfondens (nedan kallad Arbetarebostadsfonden) uppdrag är att erbjuda hyresrätter med rimliga hyror. Lägenhetsfördelningen i nyproduktionen föreslås bestå av en jämn fördelning av 2-4 ROK för att komplettera Arbetarebostadsfondens befintliga bestånd som i nuläget har en tonvikt på mindre lägenheter.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2021-04-28 – 2021-05-26. 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, på Vällingby bibliotek 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

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten. Önskar kompletteringar i planbeskrivningen avseende att elnätstation bör ingå i uppräkningsplanen av kvartersmark. Därutöver bör det framgå att del av Vårdträdet 3 avses regleras till Vårdaren 1.

Trafikverket

Ingen erinran

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har inga synpunkter gällande VA-frågorna utöver de som lämnades i samband med samrådet. SVOA upplyser om att gällande riktlinjer för avfallshantering ska uppfyllas i planförslaget.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker bostadsbebyggelsen men avstyrker parkeringshuset med erinran om att parkeringsbehovet bör lösas på annat sätt. Rådet konstaterar att bostadsbebyggelsen har bearbetats men bedömer att parkeringsdäcket om tre våningar är olämpligt. Parkeringsdäcket kommer att bli bredare än omgivande bostadsbebyggelse och lika högt. Parkeringsdäcket kommer att vara synligt från det omgivande grönområdet och påverka närmiljön negativt. Alternativa lösningar för att lösa parkeringsbehovet bör sökas.

Stockholm Exergi

Det finns fjärrvärmeledningar inom planområdet. Stockholm Exergi önskar tidig information och samordning om eventuell ledningsomläggning blir aktuell. Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme i området. Åtgärder utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt avtal. I övrigt ingen erinran.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen lyfte i samrådet den då pågående sträckningsstudien för stomlinje 6/E inom Åtgärdsvalsstudie för förbättrad framkomlighet i stomlinjenätets om genomfördes i samverkan med Stockholms stad. Studien fastställdes efter samrådet av aktuell plan och beslutet blev att arbeta vidare för en sträckning via Beckomberga via Söderberga Allé som planområdet delvis omfattar. Eftersom den gemensamma inriktningen är att arbeta för en sträckning genom Beckomberga anser trafikförvaltningen att planhandlingarna (inklusive trafikutredningen) bör kompletteras med denna information.

Ellevio AB

För att klara tillkommande kapacitet etablerar Ellevio en ny fristående nätstation inom E-område. Det är viktigt att tillräckliga ytor reserveras för Ellevios anläggningar inom kvartersmarkens gång- och cykelvägar så att alla byggnader kan nås av nytt eldistributionsnät. Se även ytterligare information om Ellevios anläggningar i bilagorna Funktioner nätstationer och Ledningsinventering i tidigt projektskede. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Ledningsstråken behöver genomgående skydd av u-område där distributionsledningar för el planeras inom kvartersmark. Plankarta behöver kompletteras. Ellevio har befintliga 11 kV och 0,4 kV kabelstråk i gång- och cykelväg längs med Söderberga Allé vid planområdets södra del. Anläggningarna måste beaktas och kan bli föremål för omförläggning ifall de berörs av markåtgärder.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har synpunkter avseende hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. Det finns översvämningsrisk vid lågpunkter inom planområdet där vattendjupet kunde bli 0,5-1 m, och >1m i direkt närhet till planområdet. Storstockholms brandförsvär konstaterar att planförslaget innehåller åtgärder för att hantera lågpunkterna.

Storstockholms brandförsvär menar att planbeskrivningen inte innehåller tillräcklig information om hur kraven gällande uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon kan uppfyllas. Planen möjliggör kravet enligt Boverkets byggregler att avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiger 50 meter. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. Bärighet och bredder för den nya kvartersgatan är oklara. SSBF måste kunna nyttja kvartersgatan för att kravet om avstånd från körbar väg och byggnadens angreppspunkt inte överstiger 50 m.

Vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen bedömer SSBF att räddningstjänstens utrustning behöver användas. I detta fall behöver planförslaget möjliggöra för SSBF:s stegutrustning samt att uppställningsplatser för stegfordon anordnas. SSBF förordar att utrymning sker i första hand sker genom Tr2-trapphus, utan räddningstjänstens hjälp. SSBF ser inte vilka avstånd som finns mellan Söderberga Allé och kvarteret i planbeskrivningen. I skisserna ser det ut att vara stora trädplanteringar mellan gatan och husfasaden. Om stegutrustning krävs behövs utrymnet mellan husfasaden och vägen studeras närmare för att säkerställa

åtkomligheten. Lösningen behöver ta hänsyn till att träden kommer att växa och breda ut sig med tiden.

Punkthusen förefaller inte kunna utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning eftersom bara en sida är tillgänglig. En del av bebyggelsen planeras för utformning med loftgång. Utrymningskraven för loftgångshus ser annorlunda ut vilket kan behöva beaktas i detaljplanen.

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest, framförallt för bebyggelse längs Söderberga Gårdsväg. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet.

Eftersom delar av bebyggelsen planeras med träfasad vill SBF belysa att krav på ytterligare brandtekniska lösningar kan komma att ställas på sådana fasader. Om sprinkler är aktuellt behöver vatten för detta säkerställas.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att bostäder byggs som uppmuntrar till hållbart resande samtidigt som den upplevda tryggheten hos människorna som rör sig i området kan höjas av den planerade förtätningen i området.

Det är viktigt att lösningen för samtliga parkeringsplatser redovisas till bygglovsskedet. Byggaktören behöver visa på en parkeringslösning som uppfyller gällande p-tal och som trafikkontoret kan tillstyrka. Därutöver ska byggaktören redovisa hur de uppfyller cykeltalet på 3 cyklar/100 m² BTA. I bygglovet ska framgå hur många cykelparkeringar som planeras inom- och utomhus.

Trafikkontoret anser lösningen med parkering för funktionsnedsatta för hus 1 på gatumark är olämplig. Detta behov ska lösas på kvartersmark.

Samtliga hus skall även ha tillgång till de mobilitetsåtgärder som planeras för sänkt p-tal.

Nya övergångsställen på skall anläggas enligt trafikkontorets tekniska handbok. Öster om parkeringsdäcket är det markerat grå prickmark. Denna saknas i teckenförklaringen.

Kulturförvaltningen

Stadsutvecklingsenheten noterar att det inte har tillkommit ändringar sedan samrådet som föranleder någon ny bedömning.

Stadsutvecklingsenheten har därför inga ytterligare synpunkter på förslaget.

Miljöförvaltningen

De miljö- och hälsofrågor som nämnden hade synpunkter på vid samrådet har utretts och redovisats i planhandlingarna, dock inte i tillräcklig utsträckning.

Industribuller

Buller från lastkajen invid planerad livsmedelsbutik riskerar att innebära störning för närliggande bostäder. Därför är mottagning av varuleveranser inomhus, som funnits med som alternativ, den bästa lösningen. Om sådan placering av lastkaj av någon anledning inte är möjlig, behöver flera åtgärder beskrivas och vidtas för att begränsa störningsrisken.

Erforderlig avskärmning behöver säkerställas i planhandlingarna, tillräckliga avstånd etableras mellan bullerkälla och bostäder, bulleranpassad bebyggelse enligt zon B och eventuella inglasningar behöver beskrivas i relation till den beräknade bullersituationen.

Som framgår i Boverkets vägledning 2020:8, kan även maximala ljudnivåer föranleda behov av zon B och anpassad bebyggelse. Verksamheten vid en lastkaj kan eventuellt också definieras som särskilt störande ljud, vilket innebär en skärpning av riktvärdena.

Dagvatten

I samband med planen har en dagvattenutredning (Tyrens 2021-02-01) tagits fram som redogör för den tänkta dagvattenhanteringen inom området. MHN anser att utredningen inte i tillräcklig utsträckning redovisar hur stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppfyllas inom planen. Till exempel bör utredningen tydligare, genom illustrationsplan, redovisa var de olika dagvattenanläggningarna kan placeras, hur dagvattnet når anläggningen och vilket ytanspråk anläggningarna tar.

Det ytbehov dagvattenutredningen anser nödvändigt för att uppfylla åtgärdsnivån bör i sin tur återspeglas i plankartan med bestämmelse. Det kan t.ex. handla om att en viss andel av kvartersmarken inte får hårdgöras, eller ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Av tillhörande planbeskrivning bör det även framgå hur det inom planen är möjligt att uppfylla åtgärdsnivån och därmed följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Bromma stadsdelsförvaltning

Bromma stadsdelsförvaltning konstaterar att det inom den Berörda delen av fastigheten Parkträdet 1 finns fornlämningar att beakta.

Naturvärdet inom det planerade området bedöms av förvaltningen vara av mindre värde medan naturvärdet mot kullen är mycket större, vilket även framgår av naturvärdesutredningen. Där finns det en ganska stor variation av olika trädarter.

Under tiden för byggnationen finns det säkerhetsrisker som behöver analyseras grundligt samt säkerställas för då grönområdet och kullen frekvent nyttjas av skolbarn, förskolebarn och hundägare.

Övriga

Bromma Hembygdsförening

Den planerade byggnationen ligger alldeles intill gravfält RAA 57 i Beckomberga, Bromma.

För många år sedan företog Stockholms stadsmuseum arkeologiska registreringar av fornlämningar i det gravfält som ligger intill Beckomberga forna sjukhusområde. På gravfältet påträffades förutom många gravar en skålgropsten nedanför ett komplex av rektangulära stensättningar.

I slutet av oktober 2020 återfann företrädare för Bromma Hembygdsförening skålgropstenen. Den ligger väster om och på nedslutningen av det berg på vilket RAÄ 57 är beläget. Skålgropen är ca 20 cm i diameter och 11 cm djup och är den största påträffade skålgropen från bronsåldern i Bromma. Det är angeläget att denna unika fornlämning inte grävs bort och bevaras på ursprunglig plats.

Föreningen kommer att visa skålgropsstenen för allmänheten vid framtida visningar. Stadsbyggnadskontoret bör övervaka och skydda hela grönområdet där gravfält RAÄ 57 är beläget.

Efter anmälan från Hembygdsföreningen i Bromma den 21 maj 2021 besiktades och registrerades förmodad fornlämning. Skålgropen var registrerad redan på 1930-talet men finns inte med i den senaste registreringen av Riksantikvarieämbetet. Skålgropen är belägen intill och sydväst om det stora och nu vårdade gravfältet Bromma 57:1. Skålgropen är belägen på ovansidan av ett block. Området är igenväxt och fler fornlämningar kan inte identifieras. Vårdområdet för gravfältet bör inkludera skålgropen så att den blir åtkomlig och synlig. Det är särskilt angeläget då den intilliggande skolan besöker området regelbundet.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bygg inte nya bostäder i området.
- Husen är för stora i planförslaget.
- Bygg inte på befintliga parkeringsplatser.
- Bygg inte ett nytt parkeringsdäck utmed Söderberga Gårdsväg.
- Använd ett tomställt garage bakom Bromma Sjukhus som parkeringsplats.
- Bygg inte bara hyresrätter.
- Bygg en torgliknande yta vid den nya affären.
- Bygg inte i grönområdet.
- Planera gångvägar annorlunda.
- Bygg fler besöksparkeringar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan följer huvudsakliga intressekonflikter mellan inkomna synpunkter och granskningsförslaget som har identifierats. Dessa beaktas inte i vidare planarbete då stadsbyggnadskontoret har gjort följande avvägningar:

Bebyggelsens skala och täthet

Sedan samrådet har bebyggelsen utmed Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg sänkts vilket innebär att den nya bebyggelsen kommer att upplevas mindre hög. Mot skogsslänten har de tre punkthusen höjts en våning, men kontoret bedömer inte att förändringen leder till att området upplevs mer storskaligt. Området är lämpligt att bebygga med nya bostäder då det finns stora lågt utnyttjade ytor och redan utbyggd infrastruktur. Den nya bebyggelsen leder inte till betydande skuggning, insyn eller ökat buller. Tvärtom omvandlas i huvudsak befintliga parkeringsytor till bostadsmiljöer med gröna gårdar. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att den nya bebyggelsen innebär ett positivt tillskott i området. Kontoret bedömer att förslaget är väl genomarbetat när det gäller läget för nya allmänna platser och gångvägar. Det finns inte behov av ytterligare torgytor eller annan dragning av gångvägar i området.

Trafik och parkering

Att bygga på befintliga parkeringsytor innebär ett effektivt markutnyttjande. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det är lämpligt att bygga fler parkeringsplatser i området. Eftersom planförslaget dessutom innebär att samtliga befintliga parkeringsplatser ska ersättas bedömer stadsbyggnadskontoret inte att planförslaget har negativ påverkan på parkeringssituationen i området.

Det förslagna parkeringsdäcket har viss negativ miljöpåverkan eftersom det placeras i utkanten av ett befintligt grönområde. Parkeringsdäcket är dock en nödvändighet för att den sammantagna parkeringslösningen ska fungera. För att minska negativ miljöpåverkan hålls parkeringsdäckets skala så låg som möjligt. Dessutom anpassas fasadutformningen för att minska risken för en försämrad trygghetsupplevelse i området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det finns behov av att utnyttja ytterligare parkeringsanläggningar utöver de som redan ingår i planförslaget.

Bostadspriser och upplåtelseformer

Stadsbyggnadskontoret har ingen juridisk möjlighet att styra valet av upplåtelseform inom planområdet.

Bevara befintliga grönområden

Planförslaget är anpassat för att minimera påverkan på omgivande grönområden. Viss påverkan blir ändå nödvändig för att förslaget i sin helhet ska kunna genomföras. Den nya bebyggelsen utförs med gröna bostadsgårdar som kommer att bidra till grönytor i området.

Utrymning och räddningstjänstens framkomlighet

Förslaget har studerats utifrån krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon.

Den nya gatan kvartersgatan kommer att kunna nyttjas av SSBF:s fordon. Planförslaget medger uppställning intill planerad bebyggelse på den norra sidan om kvartersgatan. Byggaktören planerar inte att utföra bebyggelsen med Tr2-trapphus.

När det gäller loftgångarna mot kvarterets gård så kommer två av varandra oberoende trapphus att kunna nås från loftgång. Från enstaka hörnlägenheter kan utrymning bara ske i en riktning på loftgången och i dessa lägen kan det eventuellt bli aktuellt med utrymning med hjälp av stegbil. Alternativt kan utrymningen lösas helt utan stegbilsutrymning med hjälp av brandklassning av konstruktioner i yttervägg mot loftgång mellan hörnlägenheter och trapphus.

Utrymning från punkthusen sker i ett gemensamt trapphus i respektive byggnad samt med hjälp av räddningstjänstens insats med stegbil. Lägenheterna i punkthusen är placerade över hörn vilket gör att de kan nås från flera håll.

Den nya kvartersgatan kommer att utföras med tillräcklig bärighet för räddningstjänstens fordon, d.v.s. bärighetsklass 2.

Planförslaget innebär att Söderberga Allé utformas för att minimera risken för framkomlighetsproblem för räddningstjänsten vid skyfall.

Fornlämningar

Bromma hembygdsförening har framfört att det finns en fornlämning i form av skålgropssten i närheten av planområdet. Med anledning av fyndet har staden haft en dialog med Länsstyrelsen kring hur fyndet ska hanteras. Länsstyrelsen har genomfört en besiktning och bedömt att skålgropsstenen är belägen utanför planområdet samt att stenen sannolikt har flyttats från sitt ursprungliga läge. Länsstyrelsen bedömer inte att vidare utredning av fyndet krävs inom ramen för detaljplanearbetet. Mot denna bakgrund bedömer staden att ingen ytterligare skyddsåtgärd är nödvändig med anledning av fyndet.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen kommer följande frågor att studeras vidare:

- Bestämmelse f4 om att skärmtak över lastplats ska utföras införs i plankartan.
- U-område införs i plankartan för den diagonala kvartersgatan.
- Området med korsmark vid kvarteret utmed den diagonala kvartersgatan ersätts med prickmark. Bestämmelsen om prickmark justeras så att den medger skärmtak.
- Planbeskrivningen utvecklas gällande brandskydd och möjlighet till utrymning.
- Teckenförklaringen kompletteras avseende prickmark. Planbeskrivningen tydliggörs gällande att parkering för rörelsehindrade vid hus 1 ska ske på kvartersmark.
- Elnätstation tas med i uppräkningsdelen av kvartersmark i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att del av Vårdträdet 3 regleras till Vårdaren 1.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Louise Heimler
planchef

Christoffer Jusélius
stadsplanerare