

Granskningsutlåtande Detaljplan för Lappmannen 4 med mera i stadsdelen Blackeberg i Stockholm Dp 2020- 16562

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra cirka 55 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge cirka 100 meter norr om Blackebergs centrum. Ny bebyggelse ska samspela med områdets stadslandskap och följer intilliggande bebyggelsevolymers skala, terränganpassning och huvudsakliga gestaltningsdrag.

Planförslaget skickades ut för granskning 2023-05-24 till 2023-06-20. Under granskningen har 14 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och några instanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller störningar och risk.

Inkomna synpunkter föranleder komplettering av planbeskrivningen avseende störningar och risk.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 55 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge cirka 100 meter norr om Blackebergs centrum. Ny bebyggelse ska samspela med områdets stadslandskap och följer intilliggande bebyggelsevolymers skala, terränganpassning och huvudsakliga gestaltningsdrag.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2023-05-24– 2023-06-20. 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, www.stockholm.se/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

Länsstyrelsen anser att information om föreningssituationen inom planområdet saknas i planbeskrivningen dvs vilka föreningar som är påträffade eller hur kommunen avser att hantera dessa.

Länsstyrelsen noterar att en villkorsbestämmelse på plankartan tagits bort från plankartan till granskningsskedet.

Länsstyrelsen menar att större delen av planområdet och slänten mot tunnelbanan är ett aktsamhetsområde för skred enligt SGU:s kartering. Information om planförslagets påverkan på stabiliteten saknas i planbeskrivningen. Det finns heller ingen information om hur bullerplanket påverkar släntens stabilitet och hur det påverkar stabiliteten för tunnelbanan. *Länsstyrelsen* yrkar på att kommunen visar att planen är lämplig utifrån risken för skred. Det behöver framgå av planbeskrivningen vilken påverkan planförslaget har på stabiliteten inom planområdet och för tunnelbanan. Om skyddsåtgärder är nödvändigt ska dessa framgå av planbeskrivningen och om möjligt vara säkerställda på plankartan.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF menar att beräkningar gällande avstånd för urspårning behöver ta hänsyn till den starka lutningen mot planområdet. En höjdskillnad på upp till tre meter på en sträcka om ca 12 meter från bebyggelsen borde kunna påverka tågets benägenhet att fortsätta längre nerför backen.

SSBF lyfter upp att acceptanskriterier brukar nyttjas i riskbedömningen för att värdera framräknade risker. Dock saknas dessa i utredningen.

SSBF menar att det finns osäkerheter kring konsekvenserna vid en urspårning och en eventuell kollision med den planerade bebyggelsen. Även marginalerna mellan beräknat avstånd och bebyggelsens placering anser man är små.

SSBF påpekar att räddningstjänstens utrustning planeras alternativ utrymning från den planerade bebyggelse samt att en del frågor som behöver säkerställas för att denna lösning skall vara möjlig. Räddningstjänsten behöver komma tillräckligt nära fasader med tillräcklig yta för att ställa upp längs hela sträckan, för att kunna nå alla lägenheter. Det är viktigt att hålla ytan/vägen till

uppställningsplatser och uppställningsplatser plana och tillräckligt stora för att ta sig fram med stège.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen anser att planens läge är olämpligt för bostäder på grund av de höga bullernivåerna som bostäderna kommer att utsättas för. Stationsljud, städmaskiner och utrop saknas i trafikbullerutredningen. Planen kan komma att överklagas om detta inte hanteras.

Förvaltningen yrkar på att den uteplats som är tänkt att klara riktvärde för buller bör märkas ut i plankartan. Platsen för uteplats bör även förses med en särskild skyddsbestämmelse för buller. När de framtida boende klagar på höga bullernivåer från tunnelbanan på sina balkonger bör det i plankartan framgå att balkongerna aldrig var tänkta som uteplats för att klara trafikbullerförordningens riktvärde för buller på uteplats.

Förvaltningen har även inkommit med förslag på text i sitt yttrande och menar att planbeskrivningen bör kompletteras med en text om buller från den närliggande tunnelbanestationen. Underhållsarbeten, såsom spårslipning och spårriktning kan alstra högre ljudnivåer än trafikbullret. Norr om plattformen men innan bron finns en byggnad mellan spåren som hyser ett reservkraftaggregat. Det testkörs en gång per månad och genererar då ett visst buller. Detta behöver också tas med i planbeskrivningen. Testkörningen förekommer både dag- och nattetid.

Gällande risk för urspärning vidhåller *Förvaltningen* att det krävs skyddsräls utmed den planerade fastigheten och att det är en kostnad som åligger fastighetsägaren. Ytterligare dialog krävs för att nå samsyn i denna fråga innan detaljplanen antas.

Förvaltningen anser att bullerskärmen är placerad i fastighetsgräns vilket gör att drift och underhåll inte kan ske från egen fastighet. Detta behöver justeras så att fastighetsägaren inte behöver utföra underhåll från T-området.

Förvaltningen upplyser om att utöver den medverkan som har tecknats så ska ett genomförandeavtal tecknas innan planen antas. Innan arbeten påbörjas ska samordning ha skett med Region Stockholms utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. Alla kostnader som uppstår för trafikförvaltningen på grund av intrånget ska bäras av exploatören.

Trafikkontoret

Trafikkontoret önskar att In – och utfart till garage samt angöringsväg till innergården redovisas på plankartan med illustrationslinjer samt förlängas minst tio meter in på Wergelandsgatan.

Trafikkontoret ser positivt på fastighetsägarens förslag att frigöra parkeringsplatser i Willhems övriga fastigheter i Blackeberg, genom att säga upp externa kontrakt. *Trafikkontoret* anser att gatuparkeringen i Blackeberg kommer att få större tryck i.o.m. planförslaget och önskar redovisning i kapitlet *Konsekvenser*, med underrubrik Gator och trafik.

Trafikkontoret lyfter även att gc-banans förlängning behöver kopplas till Björnsonsgatan 144 för att bli komplett.

Den största lutningen inom planområdet finns troligen utmed plangränsen mot Wergelandsgatan, och den är troligen över 5 %. Viss tillgänglig angöring bör, förutom via gården, även kunna ske från Wergelandsgatan, om fordonet stannar rakt utanför entrén och tvärfallet på gångytan är max 2%.

Trafikkontoret önskar förtydligande kring förbindelsetrappan mot spåret dvs huruvida detta ligger på kvartersmark eller allmän plats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)

Sedan samrådet har planbestämmelsen om stomljud ändrats enligt MHN:s förslag. Planbestämmelsen angående bullerskärmens höjd har ändrats så att skärmen inte riskerar att bli lägre än nödvändigt för att riktvärdet för buller på uteplatsen ska klaras. MHN:s synpunkt angående små, enkelsidiga lägenheter har dock inte tillgodosetts.

MHN anser att lösningen att placera små lägenheter i bullerutsatta lägen för att klara bullerförordningen bara ska tillämpas i undantagsfall. Lösningen innebär inte att en god boendemiljö främjas. I den mån det är möjligt bör man hellre eftersträva genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida. I de fall små enkelsidiga lägenheter är det enda alternativet i bullerutsatta lägen bör det kompenseras med ljudklass B.

MHN upplyser om *Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm* (antagen av SBN och MHN 2018). I syftet att skapa en bättre ljudmiljö på platsen anser *MHN* att utformningen av byggnaden eller planlösningarna ändras, så att alla lägenheter får tillgång till en bullerskyddad sida där ljudnivån är under 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

MHN menar att en planbestämmelse som möjliggör installation av solenergi på taken bör övervägas. För att minimera skuggning av de delar av taken som är mest lämpade för solfångare, bör ventilationshuvor och andra uppstickande delar av taken placeras i nordliga lägen på taken.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret ställer sig positiva till utvecklingen av bostäder på Lappmannen 4. Att utveckla bostäder i ett sådant kollektivtrafiknära läge bidrar till målen i översiktsplanen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar mot upprättat planförslag.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

SVOA (avfall) förordar att en lastplats som är minst 15 meter lång planeras in i anslutning till de bottentömmande behållarna. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede så att hämtfordon får bra möjlighet att angöra utan konkurrens med andra parkerade fordon.

All insamling av förpackningar ska, (enligt nya förordningen SFS 2022:1274), ske fastighetsnära senast år 2027. *SVOA* förordar att alla fraktioner som behöver samlas in fastighetsnära ska listas i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörerna. Hämtningsförhållandena bör utformas så att hämtfordon kan köra runt utan att behöva backa eller vända. Angöringsplatser ska finnas inom 10 meters avstånd från varje miljörum. Dragvägen mellan miljörum och uppställningsplats för hämtfordon ska vara kort, plan, hårdgjord och jämn samt hållas fri från hinder. Avfallshanteringen ska följa riktlinjerna som finns i ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

SVOA (Vatten) förutsätter att de planerade åtgärderna som presenteras i dagvattenutredningen efterföljs i vidare arbete så att stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås. Vid detaljprojektering av anläggningarna bör skötselplaner tas fram. I dessa bör det tydligt framgå att gödsling av växtbäddar och grönytor för hantering av dagvatten bör minimeras.

SVOA (Vatten) påpekar återigen att underjordiska garage i första hand bör projekteras som avloppslöst om möjligt. Om garage ändå förses med avloppsbrunnar så ställs det krav på bland annat slam- och oljeavskiljare. Beroende på slutlig höjdnivå på eventuella underjordiska garage kan det krävas intern pumpning av spillvattnet, sådan anordning bekostas och installeras av byggaktören. Riktlinjer för garage återfinns på

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/tips-ochriktlinjer/for-foretag-om-vatten--och-avloppsfragor/bilvard/>.

I övrigt tar *SVOA (vatten)* upp några allmänna belysningar exempelvis gällande tryckstegring, anslutningspaket m.m. Ellevio

Ellevio upplyser om befintligt 11 kV och 0,4 kV ledningsnät i allmän mark längs med Wergelandsgatan. Anläggningarna måste beaktas ifall åtgärder i allmän mark blir aktuella i samband med planens genomförande. Tillgänglig effekt i elnätet är begränsad och *Ellevio områdesansvarig* önskar därför i god tid effektuppgifter för såväl byggkraft som planerad anslutning.

Stockholm exergi

Stockholm Exergi upplyser om befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. Ett arbete har genomförts för att säkra ledningarna i inritat U området på plankartan. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. I övrigt ingen erinran.

Kulturförvaltningen (Museer och konst)

Kulturförvaltningen bedömer att förslaget har rimliga proportioner och skulle innebära en väl avvägd anpassning mellan volymer och uttryck i förhållande till stadsbilden och de kulturhistoriska förutsättningarna på platsen. Kulturförvaltningen tillstyrker därför förslaget.

Skönhetsrådet

Skönhetsrådet finner att planförslaget genomgått omarbetningar som ligger i linje med de synpunkter som rådet framförde i sitt remissyttrande över samrådsförslaget. Rådet anser dock att förslaget skulle vinna på att avtrappningen mellan huskropparna endast sker i ett steg.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Boende 1, Lappmannen 3

En boende inom grannfastigheten menar att planförslaget innebär skuggning under sommaren mellan klockan 18:00- 20:45. Hen anser att bygget kommer att medföra skador på barn som bor i lägenheten samt uttrycker oro för fukt- och mögelskador i bostaden.

Övriga

Bromma hembygdsförening

Ingen erinran.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Befintligt parkeringshus bör bevaras.
- Bullerskärmens läge är för nära fastighetsgränsen och bör ökas.
- Solförhållanden på Lappmannen 3 försämrats och bör åtgärdas.
- Bulleråtgärder utöver lagkrav bör tillgodoses.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan.

Utredningar

Kontoret bedömer fortsatt att planen inte antas medföra risk för hälsa och säkerhet samt beklagar att uppdaterade utredningar för markförorening samt geoteknik missades i granskningsutskicket. Uppdaterade utredningar för geoteknik och markmiljö finns tillsammans med övriga utredningar på stadens hemsida. Inför antagande kommer planbeskrivningens utredningslista uppdateras med avseende på dessa.

Skred

Skredrisken har utretts i en kompletterande geotekniskt PM. Kontoret bedömer att det, utgående från utförda utredningar inte krävs några särskilda planbestämmelser för att säkra skredrisken, då kompletterande markundersökningar inte visat att detta utgör ett reellt problem, vilket kommer att förtydligas i planbeskrivningen. Kontoret hänvisar även till efterkommande processer i bygglovskedet, där uppföljning av byggnadernas tekniska egenskaper sker enligt gällande lagkrav.

En medverkan har tecknats mellan regionen och byggaktören och ett genomförandeavtal avses tecknas inför antagande, där dessa frågor kan fördjupas ytterligare.

Markföroreningar

Utförda markmiljöutredningar visar att gällande riktvärden för markanvändningen klaras med undantag av PAH och PCB. Dessa ämnen härstammar från befintlig bebyggelse som ska rivas och saneras. Kompletterande utredningar, inkl. sanering och återställande av mark till godtagbar nivå sker under tillsyn av Miljö- och hälsoskyddsnämnden inför bygglovskedet och bedöms kunna hanteras med rimliga medel. För att säkra eventuella föroreningar i/under befintlig byggnad återinförs planbestämmelse med villkor om att Mark- och grundvatten-föroreningar ska vara

avhjälpna eller skyddsåtgärder ska vidtagits så att marken blir lämplig för bostäder innan startbesked ges.

Vid rivning av parkeringshuset och intilliggande asfalterade ytor är det viktigt att avfallet samlas in och tas omhand på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Kontoret hänvisar till efterkommande processer för marksanering. Efter rivningen behöver kompletterande provtagning ske i anslutning till garagen samt under platta där förhöjda halter PCB påträffats för att avgränsa inför sanering. Metod, åtgärdsåtgärder lämnas till verksamhetsutövaren att motivera och inkomma med till Miljö- och hälsoskyddsnämnden i samband med 28 § anmälan.

Buller

Planerade bostäder ska utformas så att de klarar gällande bullerregler. Åtgärder utöver detta kommer inte att regleras i detaljplanen. Inför granskningen har en bullerskyddad uteplats reglerats på plankartan för att försäkra att del av gården blir bullerskyddad.

Nuvarande planförslag är i enlighet med översiktsplanen och möjliggör en rimlig exploatering enligt stadens mål, planuppdraget och markanvisningsbeslutet. Kontoret har gjort en sammanvägd bedömning av planförslaget, där några alternativa planlösningar redovisats i bullerutredningen och planbeskrivningen. Kontoret har sett till att planbestämmelser inte omöjliggör att större lägenheter (än 35 kvm) placeras ifall riktvärden klaras. Planlösningar kommer undersökas närmare och fastställs vid bygglovskedet.

Planbeskrivningen kompletteras medförtydligande kring bullerskapande faktorer kopplade till drift och underhåll i enlighet med Trafikförvaltningens påpekande.

Bullerskärmens läge

Bullerskärmens är reglerad i plankartan två meter inne på fastigheten Lappmannen 4, vilket bedöms vara ett rimligt avstånd för att klara underhåll m.m. Bullerskärmen behöver placeras så nära ljudkällan som möjligt för att vara effektiv. Det är även eftersträvanvärt att spara ytan till bostadsgården.

Urspårningsrisk

Urspårningsrisken har förtydligats i en kompletterande riskutredning. Rälsskydd finns redan utmed del om planområdet. Sträckan utmed norra gaveln på förslagen bebyggelse är därmed

skyddat från urspårning. När det gäller kvarstående sträcka utan rälsskydd ligger bebyggelseavståndet till den södra gaveln på 16.3 meters avstånd, vilket bedöms ha en god marginal då höjdskillnaden mellan marknivå på denna del i planområdet och spårområdet endast är ca 1,5 meter. Avsnittet kring urspårningsrisk tydliggörs ytterligare i planbeskrivningen. Kontoret bedömer sammantaget att riskfrågan i planförslaget är tillräckligt utrett i den reviderade riskutredningen samt att ytterligare skyddsbestämmelser inte krävs.

Räddningstjänstens framkomlighet

Stadsbyggnadskontoret har genom regleringar i plankartan och dialog med SSBF möjliggjort för räddningstjänstens framkomlighet och utrymning med brandförsvarets insatser. Fortsatt dialog med SSBF sker i bygglovskedet.

Bevarande av parkeringshuset

Planförslaget bidrar att uppfylla Stockholms bostadsmål i ett attraktivt bostadsområde. Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig för 55 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära intill Blackebergs centrum. Planen avser även att utveckla området till en attraktare och tryggare stadsmiljö genom ändrad användning, aktiva fasader med fönster- och entrépartier mot gatan. Sammantaget bedömer kommunen att en rivning möjliggör en effektivare markanvändning utifrån de värden som skapas vid genomförandet av förslaget.

Solförhållanden

Planförslaget har bearbetats mellan samråd och granskning där påverkan på solförhållanden har begränsats ytterligare med utökad avstånd till Lappmannen 3 och sänkt byggnadshöjd. Sammantaget anser kontoret att granskningsförslaget utgör en välavvägd bedömning mellan olika intressen. En viss försämring av solförhållanden är dock ofrånkomlig i en växande stad. Påverkan i detta fall bedöms bli mycket begränsad då Lappmannen 4 ligger norr om Lappmannen 3, som är det närmaste bostadshuset.

Solceller

Möjlighet för solceller på tak finns där det ej reglerats bort och behöver inte regleras med särskild planbestämmelse.

Dagvatten

Planområdet är till största del underbyggt, varför infiltration i marken är begränsad. I dagvattenutredningen beskrivs möjliga lösningar, vilka följer stadens riktlinjer och åtgärdsnivå, med täta

åtgärdslösningar för innergården. Slutlig lösning studeras vidare och fastställs i bygglovskedet.

Avfall

SVOAs synpunkter noteras och förmedlas till byggaktören. Trafikreglering och p-förbud vid sopkassunerna hanteras efter planeringsskede, mellan SVOA och trafikkontoret.

Gång- och cykelnät

Anläggning av gång- och cykelbanan utmed Björnsonsgatan, för delsträckan Lappmannen 4 sker enligt överenskomna avtal mellan exploateringskontoret och byggaktören. Planbeskrivningen tydliggörs med informationen om att en ny förbindelsetrappa mot spåret föreslås inom kvartersmark.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig för 55 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärligt intill Blackebergs centrum. Planen avser även att utveckla området till en attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning, aktiva fasader med fönster- och entrépartier mot gatan.

Bebyggelseförslaget tar hänsyn till områdets stadslandskap och följer intilliggande bebyggelsevolymers skala, terränganpassning och huvudsakliga gestaltningsdrag. I och med planförslaget kommer förbindelsetrappan vid spåret få en tydligare dragning, gc-banan längs Björnssonsgatan förlängas och miljön vid bron får en lyft. Ny bebyggelse kommer även vara välgörande för stadsbilden och skapar ett bullerskydd för omgivande bostadskvarter.

Den nya bebyggelsen kompletterar befintligt bostadsbestånd och ökar utbudet av boendeformer för olika skeenden i livet. Planförslaget bidrar att uppfylla Stockholms bostadsmål i ett attraktivt bostadsområde.

Inför antagande kommer kvarvarande frågor att förtydligas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Karin Norlander
planchef

Tua Sandberg
stadsplanerare