

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Filmen 1 i stadsdelen Bandhagen i Stockholm Dp 2016-02898

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 1 |
| Bakgrund..... | 2 |
| Förslagets syfte och huvuddrag..... | 2 |
| Samråd | 2 |
| Synpunkter inkomna under samråd..... | 2 |
| Remissinstanser | 3 |
| Remissinstanser utan erinran | 4 |
| Sakägare..... | 5 |
| Övriga..... | 5 |
| Granskning | 6 |
| Synpunkter inkomna under granskning | 6 |
| Remissinstanser | 6 |
| Sakägare enligt fastighetsförteckningen..... | 7 |
| Övriga..... | 8 |
| Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts | 8 |
| Stadsbyggnadskontorets ställningstagande | 9 |
| Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande | 11 |

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 35 bostäder vid Björksundsslingan i Bandhagen. Bebyggelsen består av ett lamellhus med tre byggnadsenheter och är en del av Stockholmshusprojektet. Planförslaget skickades ut för granskning 2019-07-19 - 2019-08-14. Under granskningen har 10 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Två sakägare som framfört synpunkter önskar att den aktuella platsen inte bebyggs överhuvudtaget.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.
Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 35 bostäder vid Björksundsslingan i Bandhagen. Bebyggelsen består av ett lamellhus med tre byggnadsenheter och är en del av Stockholmshusprojektet.

Den nya bebyggelsen har hämtat karaktärsdrag från närområdet och föreslås få sadeltak och detaljer av tegel och trä i bottenvåning och entrépartier. Byggnadshöjden begränsas till fyra våningar med hänsyn till läget i topografin och placeringen mellan punkthus och lamellhus på båda sidor om Björksundsslingan.

Samråd

Aktuell detaljplan var på samråd 2018-12-18 – 2019-02-05. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, på Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte hölls den 16 januari i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 på Kungsholmen.

Under samrådet inkom yttranden från 18 remissinstanser och fem privatpersoner. Yttrande berörde främst dagvattenhantering, byggnadens placering och volym, ingrepp i naturmark, parkering och drift av gångbanor samt störningar under byggtid.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådstiden har avsnittet om dagvatten reviderats och uppdaterats gällande miljökvalitetsnormer och framkomligheten i vägnätet vid 100-årsregn. Plangränsen har justerats i förhållande till omgivande mark.

Synpunkter inkomna under samråd

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

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen önskar att det redogörs för hur omgivande vägar kan komma att påverkas och hur mycket vatten som kommer ansamlas på vägarna vid ett 100-årsregn med klimatfaktor samt eventuell ansamling av vatten på omkringliggande vägar vid kraftigt skyfall och räddningstjänstens framkomlighet. De dagvattenlösningar som presenteras i dagvattenutredningen bör redovisas i planbeskrivningen likaså planens påverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna. Genomsläppligheten kan med fördel regleras i plankartan.

Byggnaden utgör en större volym än den omgivande bebyggelsen och förgårdsmarken blir mindre, en större anpassning till omgivande naturmark önskas samt en naturvärdesinventering. Avverkning av träd där fåglar häckar får inte ske under perioden 1 mars - 31 juli. Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas.

Balkonger som kragar ut mer än 0,5 meter från fasad och placeras lägre än tre meter från marken tar byggnadsarea i anspråk.

Stadsmuseet

Stadsmuseet anser att byggnadens gestaltning samspelar med områdets karaktär. Byggnadens placering och storlek tjänar dock på att bearbetas ytterligare då det kräver stora ingrepp i naturmarken. Byggnaden är för stor för platsen och hamnar för nära punkthuset. Förgårdsmark är smal. Relationen mellan fyra våningar och gatans bredd blir obalanserad i stadsbilden. Antalet lägenheter i förhållande till ytan anses vara för många.

Skönhetsrådet

Planförslaget är ett gott exempel på en plats där Stockholmshusen fungerar väl. Volym och skala är anpassad till platsen. Skönhetsrådet har inga invändningar mot att tomten är trång, att sprängning behövs eller att förgårdsmarken inte är lika generös som i övriga området.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret önskar att parkleken medtas i planen och placeras på kvartersmark.

Trafikkontoret

Byggnadens nordvästra hörn innebär en försämring av siktförhållanden och trafiksäkerheten vid passagen mot parkleken. Byggnaden måste flyttas eller utformas med hörnavskärning. Drift av gångbanan försämras med tanke på gångbanans bred och ingen förgårdsmark. Trafikkontoret vill kunna bredda gångbanan till 2,5 meter i framtiden.

Geoteknisk utredning/bedömning behövs för att bedöma om spränglinje och sektion är realistisk. De två återplanterade träden behöver 2x15 m³ skelettjord.

I övrigt anser trafikkontoret att byggnaden är ett positivt tillskott i nära anslutning till kollektivtrafik. Mobilitetsåtgärderna har en bra ambitionsnivå samt att antal cykelparkeringar uppfyller stadens riktlinjer.

Stockholm vatten och avfall

Anslutning kan beredas genom befintlig ledning i Björksundsslingan. Servis till befintlig ledning bereds av Stockholm Vatten & Avfalls anslutningsenhet. Spill - och dagvattensserviser bereds via kombinerad ledning i Björksundsslingan.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten

Planen behöver redogöra för hur fällda träd med högt värde kompenseras för. Avrinningsområde behöver ändras från Magelungens till Strömmens vattenförekomst. Kontoret önskar en tydligare redogörelse över hur utemiljö planeras för att generera ekosystemtjänster.

Det finns risk för störningar vid sprängning. Exploatören behöver informera närboende för att förebygga störningar.

Hyresgästföreningen

Önskar se fördelning mellan lägenhetsstorlekar. Blir det en möteslokal för boende i bottenvåning? Hur många cykelparkeringar kan inrymmas vid entréer? Hur utformas de? Finns det cykelförråd i bottenvåning?

Hur uppnår projektet målet om energianvändning högst 45 kwh/m²? Vilken typ av ventilationssystem? U-värde för fönster bör vara 0.9.

Remissinstanser utan erinran

Luftfartsverket

Lantmäterimyndigheten
Stockholm exergi
Försvarmakten
Trafikverket
Trafikförvaltningen
Ellevio
Storstockholms brandförsvär
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
Rådet för funktionshinder

Sakägare

41 Privatperson

Större hänsyn bör tas till djurlivet på platsen. Stor oro över hur sprängning påverkar husen som ligger nära. Besiktningsprotokoll behövs. Boende motsätter sig starkt att den lilla gräsmattan som blir kvar ianspråk tas för parkeringsplatser. Önskar diskussion med Familjebostäder för att lösa situationen.

Övriga

40 Privatperson

Större andel parkeringsytor behövs. I planen tas inte hänsyn till att Filmen ligger invid den populära parkleken Bandängen. Det saknas redan idag parkering för besökare. Dessutom är Björksundsslingan väldigt smal och svårframkomlig. Att låta byggherren upplåta parkeringsytor på ned till 0,42 kommer att leda till parkeringskaos.

42 Privatperson

Kollektivtrafiken och infrastrukturen är inte tillräcklig, behövs färre hyresrätter och mer integration.

43 Privatperson

Kollektivtrafiken och infrastrukturen är inte tillräcklig, behövs färre hyresrätter och mer integration.

54 Privatperson

Planerna på byggnation av bostäder längst Björksundsslingan är olycklig. Den lilla skogsdungen och bergknallen behövs som en öppning till Bandängen. Det finns bra (och tillräckliga) planer på byggnation nere vid Örbyleden/Grycksbovägen samt nybyggnationen av punkthus längst Trollesundsvägen. Ett projekt som inte känns helt genomtänkt eftersom stor del av trädbeståndet offrats för dessa höga hus.

Det lilla beståndet av 50 lägenheter istället för natur bör inte genomföras.

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning 2019-07-19 - 2019-08-14. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons på Stockholms stads hemsida den 5 september 2018. Planförslaget visades i Fyrkanten på Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 och 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
Ingen erinran.

Skanova
Skanovas teleanläggningar/rättigheter anses inte beröras av rubricerat ärende. Vi har därför inget att invända.

Trafikförvaltning, SLL
Trafikförvaltningen Region Stockholm har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Stockholm Exergi
Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. 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. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Trafikkontoret
Trafikkontoret ställer sig positiva till förslaget. Under samrådet påtalade trafikkontoret att placeringen av huset innebär en tydlig försämring av sikten. Trafikkontoret konstaterar att en flytt är svår att genomföra och kommer därför ta bort parkeringar i kurvan med syfte att säkerställa god sikt.

Trafikkontoret ser positivt på projektets ambition vad gäller mobilitetsfrämjande åtgärder och föreslaget cykelparkeringstal.

Samt framför vikten av att dessa placeras så att det är enkelt att ta sig till och från parkeringen.

Trafikkontoret behöver underrättas i god tid inför genomförande för att vid behov upprätta lastplatser om 15 meter invid sopkasunerna.

Trafikkontoret konstaterar att det utmed Björksundsslingan finns möjlighet att stanna nära de tillkommande lamellhusen och angöring inom 10 meters avstånd bor kunna uppfyllas.

Storstockholms brandförsvär

Om en byggnad projekteras och utförs med förutsättningen att räddningstjänsten är en del av utrymningsstrategin ska insatstiden understiga 10 minuter. I tidigare mail (2019-03-20) har SSBF redovisat förmågan vid översvämningssituationer. För aktuellt planområde verkar översvämningssrisken vid ett 100-årsregn inte innebära att framkomligheten är ett problem enligt handlingarna. I tidigare dialog har det dock inte framgått om problematiken föreligger för vägen till det aktuella området. Om vägen fram till planområdet påverkas kommer inte SSBF kunna ta sig fram till området och heller inte vara en del av utrymningen. Därför behöver eventuella problem på väg till planområdet åtgärdas av Stockholms stad.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter eller erinringar mot planförslaget.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende planärendet på granskning.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

90 Privatperson

Boende som redan idag är störd av byggandet av nya bostäder på fastigheten bredvid och som är oroad över buller och ökad trafik under byggtid. Boende önskar få hyreskompensation för att stå ut med att bo i buller och damm i flera år. Den lilla grönska som finns i området bör värnas och bevaras med tanke på insyn och skugga. Ska det nya huset belasta tvättstugorna på Björksundsslingan? Boende önskar att Familjebostäder så snart som möjligt erbjuder hyresreduktion som kompensation.

94 Privatperson

Den dagvattenstudie som gjorts visar att flödena kommer att öka. Då vattnet vid skyfall tar vägen förbi Björksundsslingan 49 – 53

och skapar översvämningar i källaren redan idag så kommer det att krävas kraftiga åtgärder för att förhindra detta efter exploateringen.

Boende menar att grönområdet inte bör bebyggas med hänsyn till utsikt för boende på andra sidan gatan. Detta på grund av närheten och att grönområdet på andra sidan gatan är att likställa med en innergård. Därutöver innebär huset placering enligt synpunktslämnaren att innebära insyn.

Den solstudie som gjorts visar att vi förlorar morgonsolen vid vårdagjämningen.

Den boende efterfrågar redogörelse för hur boende och dess egendom kommer att skyddas under byggperioden och i vilken mån det finns möjlighet för evakueringsbostäder etc.

Den boende hänvisar också till familjemedlemmar som förväntas påverkas särskilt under byggperioden. Synpunktslämnaren hyser oro över att tilläggsisoleringen som idag är bräcklig kommer ta skada av sprängningar under byggskedet.

Synpunktslämnaren påpekar den besvärliga parkeringssituationen och att gatan också nyttjas av besökare till Bandängen. Den boende motsätter sig förslaget om att anordna tillgängliga parkeringar på den gräsbevuxna förgårdsmarken.

Övriga

78 Privatperson

Boende är negativ till förslaget och vill att det ska stoppas med hänvisning till att det i kvarteret redan är tätt bebyggt. Enligt synpunktslämnaren saknas tillräcklig kapacitet i kollektivtrafiken samt service i form av matbutik. Synpunktslämnaren hänvisar också till kriminalitet i området och ställer frågan om vilka staden ser framför sig flytta in i de nya husen med hänvisning till de boendes inkomster. Det finns lägenheter i närområdet som inte har kunnat hyras ut. Byggnationen kommer enligt synpunktslämnaren leda till segregation och utanförskap.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Utökning av förgårdsmarken som i förslaget blir mindre än områdets övriga förgårdsmark
- Husets volym
- Punkthuset behöver ett större respektavstånd
- Bevarandet av skogsdungen och bergknallen som utgör planområdet

- Naturvärdesinventering
- Önskan om att parkleken medtas i planen och placeras på kvartersmark
- Byggnadens nordvästrahörn innebär försämring av siktförhållanden och trafiksäkerheten vid passagen mot parkleken och måste flyttas eller utformas med hörnavskärning
- Större andel parkeringsytor behövs

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Gestaltning

Stadsmuseet och Länsstyrelsen har i sina yttranden påtalat att förgårdsmarken är smal och att byggnaden utgör en större volym än den omgivande bebyggelsen. Skönhetsrådet uttryckte i sitt yttrande att detaljplanen är ett gott exempel på en plats där Stockholmshusen fungerar väl där volym och skala är anpassad till platsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är anpassat till områdets befintliga karaktär. Bandhagen utgörs framförallt av lamellhus i tre till fyra våningar och högre punkthus. Planförslaget innebär en byggnad i fyra våningsplan vilket är en våning högre än angränsande lamellhus. Bedömningen är att läget i topografin och den aktuella placeringen, mellan punkthus och lamellhus på båda sidor om Björksundsslingan, gör att en byggnad om fyra våningar är lämplig. Gällande Länsstyrelsens yttrande kring balkonger så placeras dessa inte lägre än tre meter i förslaget vilket sektionerna i planbeskrivningen redovisar.

Dagvatten

Länsstyrelsens yttrande gällande räddningstjänstens framkomlighet i förhållande till skyfall har stämts av med Storstockholms brandförvar vars brandbilar kan ta sig fram i 0,5 meters vattendjup. Med stöd i den tekniska utredningen har stadsbyggnadskontoret funnit trygghet i att vatten inte blir stående i gatan i sådana volymer att framkomligheten för utryckningsfordon påverkas. Planbeskrivningen och dagvattenutredningen har kompletterats med information om 100-års regn, skyfall, dagvattenlösningar, miljökvalitetsnormer och information om den aktuella recipienten.

Storstockholms brandförvar har i sitt granskningsyttrande påtalat behovet av generell översyn av utryckningsfordons framkomlighet. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en sådan strategisk fråga inte går att behandla inom enskilda detaljplaneärenden och

att frågan istället bör belysas på en översiktlig nivå som rör hela planen.

Naturmiljö

Länsstyrelsen, Stadsmuseet och boende i närområdet har synpunkter på att planförslaget innebär att den befintliga skogsdungen och tidigare obebyggda naturmarken ianspråk tas. Det sammanvägda naturvärdet har bedömts som lågt och det allmänna intresset och behovet av fler bostäder anses väga tyngre. En naturvärdesinventering har inte ansetts vara nödvändig men tanke på förslagets ringa storlek.

Länsstyrelsens synpunkt på att avverkning av träd där fåglar häckar inte får ske under perioden 1 mars - 31 juli kommer inte behandlas i detaljplanen, exploateringskontoret har informerats om synpunkten. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten önskar att planen redogör för hur fällda träd med högt värde kompenseras för, frågan har stämts av med exploateringskontoret som anser att det inte är aktuellt för projektet.

Parkering och trafik

Boende i området har framfört synpunkter på att fler och större parkeringsytor behövs. Inom projektet planeras det för ett antal mobilitetstjänster som cykelrum, cykelpool, medlemskap i bilpool med mera vilket skapar förutsättningar för ett lägre parkeringstal enligt stadens riktlinjer. Stockholms stads framkomlighetsstrategi innebär att de färd sätt som kan transportera flest människor på minst yta prioriteras det vill säga kollektivtrafik, gång och cykel. Synpunkten kring placering av handikapparkering är enbart ett förslag till möjlig placering och inget som beslutas i antagandet av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet undersökt möjligheten att skjuta byggnaden eller på annat sätt få till bättre sikt. Detta har inte visats sig möjligt. Samtidigt har det framkommit att det till största del är parkerade bilar på gatan som medför störst påverkan på sikten. Trafikkontoret har meddelat i sitt granskningsutlåtande att bilparkeringen ses över. Hastigheten på gatan är låg och antalet fordon få. Ingen hörnavskärning är aktuell.

Störning under byggtid

Boende i närområdet har uttryckt oro över sprängning, buller och andra olägenheter under byggtid. Det uppkommer naturligt vissa störningar under byggtiden. Dessa kan påverka närboende i olika grad. Dessa störningar är till naturen övergående och inte föremål för någon särskild prövning i detaljplaneskedet. I en succesiv utbyggnad av staden planeras kompletterande bebyggelse i stora

delar av staden. Byggarbeten och störningar från dessa är en följd av stadens höga mål för bostadsbyggandet och är många gånger att tåla. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att byggaktören i genomförandeskedet håller sig till de regler och riktlinjer som finns för byggnation och att närboende får korrekt och kontinuerlig information under byggskedet.

Övrigt

Fastighetskontoret har framfört ett önskemål om att parkleken medtas i planen och placeras på kvartersmark samt att fortsättningsvis vara en part i planarbetet. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ett inkluderande av parkleken skulle innebära en avsevärd utökning av planen. Inte bara geografiskt utan också utredningsmässigt. Däremot ser stadsbyggnadskontoret anledning att på ett generellt plan diskutera frågan med fastighetskontoret kring formerna för planläggning av parklekar.

Hysesgästföreningens yttrande berörde bland annat lägenhetsstorlekar och möteslokaler. Detaljplanen möjliggör att det skapas möteslokaler i den nya bebyggelsen, den styr dock inte antalet eller storleken av möteslokalerna. Detaljplanen styr inte heller lägenhetsstorlekar eller valet av fönstertyp i den nya bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att behovet av bostäder är stort i staden. Förslaget ska betraktas som en del av en större stadsutveckling i Bandhagen. Ny bebyggelse har att knyta an till både befintliga kvalitéer och samtidigt skapa ett sammanhållet och väl gestaltat stadsrum. Föreslagen byggnad bär karaktärsdrag med släktskap till befintliga lamellhus.

Avvägningar mellan inkomna synpunkter och det stora behovet av tillkommande bostäder i Stockholm har gjorts. Kontoret anser att förslaget tagits fram utifrån behovet av bostäder, det kollektivtrafiknära läget och den aktuella platsens övriga förutsättningar. Hänsyn tagits till områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Efter planstart har antalet lägenheter med anledning av platsens förutsättningar reducerats avsevärt. Ett tillskott av bostäder samt möjlighet till lokal i bottenvåning utgör ett beskedligt men värdefullt underlag för det lokala näringslivet.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

William Stepp
stadsplanerare