

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Sättra centrum, fastigheterna Högsättra 10, Djursättra 3 m fl i stadsdelen Sättra i Stockholm Dp 2018-15976

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Boende inom fastigheter enligt fastighetsförteckning	14
Övriga.....	15
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts	16
Revideringar och uppdateringar inför antagande	17
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	17

Sammanfattning

Planförslaget prövar omfattning, placering och utformning av ca 600 nya bostäder varav 112 studentbostäder, centrumverksamheter samt ny allmän plats i form av torg, gata och parkytor. Förslaget innebär att befintlig centrumanläggning över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett torg kringbyggt av ny bebyggelse i fyra kvarter med centrumfunktioner i bottenvåningarna.

Planförslaget sändes ut på granskning 2021-06-30 – 2021-08-31.

Under granskningen inkom 18 yttranden varav 14 från remissinstanser och fyra från privatpersoner. Länsstyrelsen vidhöll i stort sina samrådssynpunkter om att planens genomförande inte är säkerställt. Andra remissinstanser framförde dessutom synpunkter i sak gällande b.la. hus D och tunnelbanans biljetthall. Boende i

Stadsbyggnadskontoret

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

området inkom med liknande synpunkter som under samrådet, dvs. huvudsakligen invändningar mot exploateringsgraden. Kontoret bedömer att de samråds- och granskningsyttranden som berör planens genomförbarhet eller planens lämplighet i fråga om risk, hälsa och säkerhet har tillgodosetts efter granskningen. De yttranden som berör planens exploateringsgrad har inte tillgodosetts då detta bedömts vara oförenligt med att säkerställa planens genomförbarhet.

Inkomna synpunkter i granskningen föranleder att dagvatten-, buller-, risk- och markföroreningsutredningarna uppdateras och inarbetas i planförslaget. Därtill görs mindre ändringar på plankartan som syftar till att förtydliga kraven på planens genomförande.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen möjliggör rivning av befintlig centrumanläggning och anläggande av ett nytt torg som inramas av nya bostadshus med sammanlagt ca 600 lägenheter (ca 39 000 kvm ljus BTA), samt lokaler i bottenvåningarna (ca 6 000 kvm ljus BTA) mot allmänna platser. Detta förbättrar rörelsevägarna för gång och cykel på lokal nivå genom Sätra och förbinder Sätra centrum's östra delar med b.la. Sätredalsparken och Sätra naturreservat i väster.

Syftet med detaljplanen är att de allmänna platserna och i synnerhet det nya torget ska ha stora urbana värden, vara soliga och upplevas som trygga fria från baksidor. Torget ska omges av levande bottenvåningar i byggnader med hög arkitektonisk och materialmässig kvalitet. Den nya bebyggelsen ska framstå som ett tydligt tillägg till den befintliga bebyggelsen och utgöra början på en ny årsring i Sätra. Syftet är också att skapa ett ökat lokalt befolkningsunderlag för service och folkliv genom att bebyggelsen ges en förhållandevis hög exploateringsgrad. Sett från torget ska bebyggelsen inte upplevas som påträngande och visuellt störande. Trafikmängderna på torget ska minimeras med genomtänkt utformning av den anslutande, nya lokalgatan avseende material och grönska.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning 30 juni till 31 augusti 2021. Information skickades till remissinstanser och sakägare. Förslaget 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 bedömer att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet utifrån markföroreningar, buller samt risker kopplat till urspårning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen behöver inför antagandet utifrån ett recipientperspektiv motivera bedömningen att avsteg från minsta åtgärdsnivå kan göras samt i planhandlingarna redovisa och säkerställa dagvattenåtgärder och visa vad åtgärderna får för effekt.

Hälsa och säkerhet - markföroreningar

Länsstyrelsen anser att kommunen inte har visat att marken är lämplig för planerad markanvändning. Kommunen behöver utföra de undersökningar som krävs, så att det med hjälp av dessa går att säkerställa att planområdet inte medför någon risk för människors hälsa. Genomförda undersökningar ska ligga till grund för eventuella riskbedömningar och ställningstaganden för vilka åtgärder som behöver vidtas samt inarbetas i planhandlingarna.

Hälsa och säkerhet - buller

Planbeskrivningen behöver kompletteras med exempel på planlösningar som visar att ljuddämpad sida kan erhållas och innehålla en redovisning av de lägenheter där andra tekniska åtgärder behövs samt åtgärder för att klara riktvärden för uteplatser. De skyddsåtgärder som krävs för att tillämpa trafikbullerförordningen behöver kommunen reglera i planbestämmelser.

Hälsa och säkerhet – urspårningsrisk

Kommunen behöver utreda och redovisa att det inte sker någon påverkan avseende överdäckningens konstruktion och bärighet vid en olycka med urspårat tåg. I bedömningen behöver kommunen beakta både permanenta och tillfälliga laster, åtgärder behöver redovisas i planbeskrivning och i den mån det är möjligt bör dessa åtgärder säkerställas med planbestämmelser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utredningarna i fråga om markföroreningar och risk kommer att, innan antagandet av planen, kompletteras och enligt Länsstyrelsens begäran och inarbetas i planhandlingarna. Planhandlingarna kommer även att revideras på Länsstyrelsens begäran i fråga om buller och miljö kvalitetsnormer för vatten. Planbestämmelse införs på plankartan om att markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked får ges.

Trafikverket

Har inget att erinra mot planen.

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Regionen/Trafikförvaltningen anser att:

Orienterbarheten i form av gestaltning och skyltning behöver finnas med vid planens genomförande för att tydliggöra tunnelbanestationsentréns läge.

Det ska förtydligas att arbetet med överdäckningen av tunnelbanan ska genomföras utan störningar på tunnelbanetrafiken.

Det bör förtydligas att Trafikförvaltningen, Region Stockholm (TF) inte kommer att avsätta ekonomiska medel för att bygga om tunnelbanans biljetthall.

Planbeskrivningen saknar beskrivning av kollektivtrafiken.

Planhandlingarna bör kompletteras med att balkonger på hus A mot spårområdet är olämpligt.

Önskemålet om en tydligare beskrivning av maximal ljudnivå inte har tillgodosetts i planbeskrivningen.

Stomljud är en risk som bör hanteras och utredas i planeringsskedet när man bygger så nära spåret som i aktuell detaljplan. Av planbeskrivningen bör framgå vilka tekniska lösningar som kan tänkas bli aktuella för att klara planbestämmelsen om stomljud.

Trafikbullerutredningarna baserar sig på den nutida trafikmängden vilket är olämpligt då trafiken och därmed bullret sannolikt kommer att öka i framtiden.

Alla berörda exploatörer ska teckna ett genomförandeavtal med trafikförvaltningen då hela planområdet befinner sig nära trafikförvaltningens anläggning.

Utifrån trafikförvaltningens samrådsyttrande återstår följande punkter:

- Skalskyddet kring biljetthallen riskerar att påverkas i och med att byggnader runt omkring ska rivas.
- Innan arbetet startar ska exploatören ta fram riskanalys för grundläggningsarbeten och hur dessa påverkar spåret/ tunneln.
- Det finns behov av att förtydliga hur överdäckningskonstruktionen ska förvaltas. Trafikförvaltningen avser inte äga eller förvalta en sådan konstruktion och underhåll på densamma får inte riskera att påverka kollektivtrafiken.
- Trafikförvaltningen saknar information om eventuella konstruktioner i spårnivå som behöver påkörningsskydd.
- Trafikförvaltningen uppfattar det som att krav ställs på hur fasaden och entrén till tunnelbanan ska se ut (C3) och här framgår inte hur det påverkar förvaltningen

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen uppdateras i begärda avsnitt avseende att arbetet med överdäckningen av tunnelbanan ska genomföras utan störningar på tunnelbanetrafiken, att Trafikförvaltningen, Region Stockholm (TF) inte kommer att avsätta ekonomiska medel för att bygga om tunnelbanans biljetthall, en beskrivning av kollektivtrafiken, att balkonger på hus A mot spårområdet är olämpligt, en beskrivning av maximal ljudnivå, en beskrivning av påkörningsskydd i spårnivå samt ett förtydligande av hur överdäckningskonstruktionen ska förvaltas.

Bullerutredningen uppdateras med kapitel eller separat utredning om stomljud.

Trafikbullerutredningarna baserar sig på framtida trafikmängder. Trafikförvaltningens synpunkt är i det avseendet felaktig.

Berörda exploatörer ska teckna genomförandeavtal med trafikförvaltningen innan planens antagande.

Planbestämmelse C3 inkluderar inga gestaltningskrav utan endast hur stor del av fasaden mot torget som ska förse med lokaler för centrumändamål vilket i sig ger en viss begränsning i hur biljetthallens byggnad kan disponeras. Biljetthallens fasadlängd mot användningsbestämmelse TORG är ca 39 meter.

Planbestämmelse C3 anger att lokaler för centrumändamål ska inrymmas i 30% av denna fasad vilket innebär ca 11,5 m.

Byggnadens fasadlängd mot torget på byggnadens framsida väster om den planerade nya entrén är ca 14 meter. Planbestämmelsen uppfylls därmed om t.ex. denna del av byggnaden, som idag redan har lokal, inrymmer lokal för centrumändamål.

Planbeskrivningens koppling till gestaltningsprogrammet innebär däremot att en påbyggnad av biljetthallen utlöser vissa gestaltningskrav, som beskrivs i gestaltningsprogrammet. Detta ska förtydligas i planbeskrivningen. Frågan kan t.ex. avtalas mellan trafikförvaltningen och byggaktören.

Innan arbetet startar ska exploatören ta fram riskanalys för grundläggningsarbeten och hur dessa påverkar spåret/tunneln.

Stockholms brandförsvär

SBK har fört resonemang kring urspårningsrisken och påverkan på dessa byggnader i granskningsunderlaget och SSBF har inga vidare synpunkter gällande detta.

SSBF anser att:

Det bör utredas vilka olycksscenarier som kan påverka överdäckningskonstruktionen. Exempelvis en brand i tåg eller scenarion med urspårning som sker under överdäckningen och påverkar omkringliggande konstruktion. Detta bör sedan beaktas i konstruktionsutredning.

Frågan vad gäller suicidrisk bör lyftas under planarbetet och eventuella åtgärder för förhindrandet av detta undersökas.

Det är viktigt att dialog förs med SSBF kring förutsättningarna för räddningsinsats under projektets gång. Detta innebär tillgång till brandvatten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utredning i fråga om risker avseende urspårningsrisk och suicidrisk kommer att, innan antagandet av planen, kompletteras och enligt SSBF:s begäran och inarbetas i planhandlingarna.

Ellevio

Utrymmesbehoven för Ellevios anläggningar och kablar behöver samordnas med Ellevio i tidigt skede (av planens genomförande). Särskilda informationsutbyten behövs vid planeringen av elförsörjningen inför etappvisa byggskedet. Behovet av tillfälliga elanläggningar måste samordnas med Ellevio och beställas i god tid inför respektive etapp. Det är viktigt att utrymmen för tillfälliga elanläggningar reserveras i samråd med Ellevio. Ellevio önskar bli kallade till fortsatt ledningssamordning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande *Synpunkten noteras.*

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Nämnden instämmer med utredningens slutsatser att fördröjning av dagvatten på torget inte är möjlig men föreslår att detta kompenseras genom att öka fördröjning i andra delar av planområdet och på så sätt klara åtgärdsnivån på 20 mm sammantaget för detaljplaneområdet.

Möjligheten att öka fördröjning av dagvatten i andra delar utöver torget utreds för att klara åtgärdsnivån.

Skyddsbestämmelsen i plankartan ska ändras från 32 dBA SLOW till 32 dBA FAST för att överensstämja med stadens vägledning och nationella riktlinjer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande *Utredning i fråga om dagvatten kompletteras med analys och resonemang om hur åtgärdsnivån på 20 mm sammantaget för detaljplaneområdet kan uppnås.*

Skyddsbestämmelsen ändras från SLOW till FAST.

Kulturstrategiska staben - Stadsutvecklingsenheten

Stadsutvecklingsenheten noterar att förslaget till detaljplanen sedan samrådet endast har justerats marginellt utifrån synpunkterna i stadsutvecklingsenhetens remissvar (i samrådet).

Stadsutvecklingsenhetens synpunkter från samrådet kvarstår därför och enheten bedömer att förslaget inte tillräckligt tar hänsyn till stadsbilden och platsens kulturhistoriska värden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL), bland annat utifrån den påverkan förslaget kommer att få på skivhusens synlighet i landskapet. Förslaget innebär en påtagligt förändrad skala i Sättra centrum.

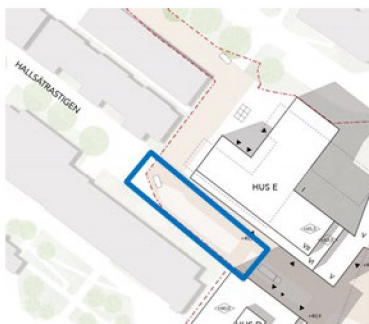
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att byggnadsvolymerna har justerats i den omfattning som är möjlig utan att göra avkall på planförslagets ekonomiska genomförbarhet. Kontoret delar Stadsutvecklingsenhetens bedömning att planförslaget innebär en påtagligen förändrad skala i Sättra centrum. Kontoret bedömer också att de positiva konsekvenserna av planförslaget överväger de negativa konsekvenserna samt att den negativa påverkan på kulturmiljön är godtagbar. Påverkan på kulturmiljön måste också ses i kontexten att det är planförslagets uttryckliga syfte att tillföra en ny årsring till bebyggelsen i Sättra och att denna årsring kan tillåtas dominera över befintlig bebyggelse inom och i direkt anslutning till planområdet.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att bostäder, lokaler för centrumändamål byggs i kollektivtrafiknära lägen som uppmuntrar till hållbart resande samtidigt som den upplevda tryggheten hos människorna som rör sig i området kan komma att höjas av den planerade funktionsblandningen.

Kontoret ser positivt på att Sättra centrum ombildas till ett än mer attraktivt centrum med ett centralt beläget torg som omgärdas av levande bottenvåningar.



Inom blå markering i bilden ovan bör det inte finnas någon last/angöringsficka för att möjliggöra en planering av körning som gör det möjligt att undvika backning om möten sker mellan tyngre fordon.

Viktigt att säkerställa att angöringskraven om minst 25 meter uppfylls. Vald angöringsgata med tillhörande vändplan uppfyller inte angöringskraven om minst 25 meter enligt Trafikutredning Sättra centrum detaljplan. Avstegen gällande angöringskraven som görs inom denna detaljplan bör vara väl redovisade.

Gång- och cykeltrafik

Kontoret ser positivt på att ett finmaskigare gång- och cykelvägnät planeras inom planområdet. Kontoret anser att cykling kan ske i blandtrafik på den tillkommande gatan. Cykelparkering bör placeras lättillgängligt och väderskyddat. Kontoret anser att användningen av pollare i vändplatsen bör ses över.

Trafikkontoret vill spela en aktiv roll i det fortsatta arbetet med utformningen av gatan och torget.

Tillgänglighet

Under rubriken tillgänglighet i planbeskrivningen ska det beskrivas hur tillgänglighetsmålen uppnås enligt BFS2011:5 med hänsyn till områdets kuperade karaktär. Exempelvis att gångytor inte skall ha brantare lutning än 2 % för att betraktas som tillgängliga. 5 % accepteras på kortare sträckor, som ramper eller dylikt.

Kontoret önskar att projektet ser över möjligheterna att studera gatusektionernas lutningar och dess omgivning för att undvika trappningar, då dessa påverkar tillgängligheten negativt såväl som de ökar risken för fallolyckor.

Planområde

Trafikkontoret anser att plankartan är för detaljerad med planbestämmelser och att detta riskerar innebära förlorad flexibilitet i framtiden.

Delar av trappan ser ut att hamna inom ett så kallat S-område.

Drift- och underhåll

Viktigt att utrymmet runt vändplanen utformas på så sätt att risken för skada på såväl backande/vändande fordon som pollare minskas. Pollare runt en vändplats är alltid en dålig lösning.

Utrymme för snöupplag saknas.

Trafiksäkerhet

Kontoret saknar redovisning av vilka åtgärder projektet har studerat för att skapa trygga och säkra skolvägar.

Cykelparkering

Parkeringstalet för cykel anges vara 2,9 platser per 100 kvm ljus BTA, bortsett från ett tillägg för studentboende. Kontoret anser att parkeringstalet för cykel är rimligt. Men det är viktigt att det inte blir mindre än 2,9 platser. Planbeskrivningen nämner *cirka* 2,9 platser. Kontoret anser att osäkerheten i skrivningen bör tas bort.

Bilparkering

Kontoret önskar att parkeringstal för bil framgår i planbeskrivningen. Vidare önskas redovisning av lägesbaserat och projektspecifikt tal samt mobilitetsåtgärder för respektive byggaktör i planbeskrivningen.

Parkering bör ordnas på kvartersmark, i synnerhet för fastigheten som är tänkt som ett vårdboende.

Prövning av lämpliga platser för parkering för rörelsehindrade behöver ges särskild omsorg då området är särskilt kuperat.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen uppdateras med motivering till varför angöringskravet om 25 m inte uppnås, hur tillgänglighetsmålen uppnås samt parkeringstalet för bil och cykel.

Delar av trappan förläggs inom användningsbestämmelse S för att matcha med befintlig plan. På så sätt hamnar hela trappan på S-område.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planbestämmelsernas höga detaljeringsgrad motiveras av att projektet utgör ett centrumprojekt där behovet av en säkerställd hög kvalitet överstiger behovet av flexibilitet.

Parkering och parkering för rörelsehindrade ska placeras på kvartersmark. Detta har ombesörjts i planen.

Övriga synpunkter beaktas i systemhandlingsarbetet innan antagande eller under genomförandeskedet efter planens antagande.

Lantmäteriet

Förtydligande sektion mellan T1T2C3, T1, PARK och S bör läggas in i planhandlingarna.

T1 bör höjsättas även nedåt i höjddled.

Användningsbestämmelse T bör särskiljas från C och dess fastighetsrättsliga konsekvenser behöver tydliggöras i planbeskrivningen. Det saknas hur T ska säkras fastighetsrättsligt.

C3 är otydligt avgränsad med en procentregel.

C3 benämns som ”bottenvåning” trots att det finns våning under.

Överföring av kvartersmark till en fastighet med huvudsakligt ändamål allmän plats kan normalt inte genomföras enligt fastighetsbildningslagens regler om lämplighet och planenlighet.

Användningsbestämmelse C2, i den del där enbart denna användningsbestämmelse gäller, är otydlig och bör planläggas som C – Centrumändamål, utan tillägg.

Egenskapsbestämmelse g3 bör inkludera vissa gemensamma ändamål och begränsas i höjddled. Planhandlingarna bör tydliggöras med en sammanfattande tabell med samtliga, planerade rättigheter.

Ordet ”ska” kan i fråga om fastighetsbildning ibland med fördel ersättas med ”avses” i planhandlingarna.

Lantmäteriet föreslår mindre redaktionella justeringar i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förtydligande sektion som visar hur T1T2C3, TA, PARK och S förhåller sig till varandra i höjddled läggs in i planbeskrivningen. Det saknas fysiskt utrymme för denna sektion på plankartan men kontoret bedömer att den tjänar samma syfte i planbeskrivningen.

T1 höjdsätts genom begränsning i höjddled.

Användningsbestämmelserna T (T1 och T2) samt C särskiljs inte på plankartan. Anledningen är att det i planeringsskedet är svårt att avgöra den exakta utsträckningen av T inom biljetthallen. Flexibiliteten i var lokalerna exakt placeras behöver bibehållas för framtiden. Kontoret bedömer att den fastighetsrättsliga svårigheten kan överkommas av att trafikförvaltningen förfogar över biljetthallen och i egenskap av offentlig aktör har stor vana vid dylika situationer. En domstolsprocess finns som sista instans för att lösa en eventuell tvist.

Kontoret bedömer att planbestämmelse C3 inte är otydligt avgränsad. Bestämmelsen anges att lokaler för centrumändamål ska inrymmas i minst 30% av fasadlängden mot TORG. Detta är en mycket vanlig typ av planbestämmelse för att säkerställa s.k. aktiva fasader med lokaler men att lämna viss flexibilitet genom att inte i detaljplanen styra det exakta läget för lokalen.

Att C3 benämns som bottenvåning kan vara otydligt, då det finns en våning under i spårnivå. Planbeskrivningen uppdateras med det förtydligande tillägget: "bottenvåning i torgnivå"

Användningsbestämmelse C2 i den del där enbart denna användningsbestämmelse gäller planläggs som C – Centrumändamål, utan tillägg.

Egenskapsbestämmelser för g – gemensamhetsanläggning utgår ur planen på fastighetsägarens begäran. Kontoret bedömer att rättigheterna kan lösas med servitut istället.

Planhandlingarna korrekturläses innan antagande.

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Ingen erinran.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

SISAB anser att hus D bör utgå ur planen då huset blockerar den enda rena siktlinjen ut från skolgården. Placeringen av hus D kommer även att inskränka på skolgårdens upplevda skolgårdsyta genom sin dominans gentemot skolbyggnaderna. En solstudie är ej genomförd så huruvida huset påverkar solljusinstrålningen är ej känt. Den befintliga skolgården, barnens friyta för lek och rörelse kommer att minskas och innebär en oåterkallelig påverkan av skolgårdens utformning och värdefull friyta samt möjlighet till fri rörlighet för de elever som går på Sätterskolan. Upprustningen av centrumdelen och byggande av de nya bostadshusen planeras pågå 8 år och inverka störande på de elever som går på skolan.

Byggtrafik, samt allt vad ett så stort byggprojekt innebär kommer ställa mkt höga krav på att säkra skolvägar uppförs, idag kommer större delen av barnen via torget.

Att hus D skall bli bostadsrätter kan på sikt skapa kostsamma motsättningar mellan stadens verksamheter och de boende i huset.

Byggnad D kommer vara placerad där skolan har sin uppsamlingsplats vid brand.

SISAB anser att barnkonventionen ska beaktas vid den planerade bostadsexploateringen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att hus D i viss mån har negativa konsekvenser för skolgården. Inte för själva ytan huset upptar utan framför allt den hemfridszon som oftast etableras inom några meter från ett bostadshus mot en sida utan gata vilket kan minsta barnens friyta något. Detta bedöms dock till stor del kunna mildras genom planteringar eller annan markbehandling av marken mellan hus D och skolgården.

Att viss insyn på skolgården uppstår från bostäderna är korrekt. Detta är dock en mycket vanlig situation i nybyggnadsprojekt.

Kontoret bedömer att hus D påverkar ljusinsläppet på skolgården minimalt. Detta för att byggnaden är planerat i nordnordost samt att byggnaden är relativt liten med en totalhöjd om max 15 m över skolgårdens marknivå och en bredd om 29 m att jämföra med skolgårdens bredd på ca 169 m fasad till fasad.

Hus D blockerar en stor del av den enda "rena" siktlinjen. Att passagen mot torget blir så smal är en konsekvens av SISABs egen utbyggnad av skolan under 2020 och hus D förvärrar denna situation. Kontoret bedömer att det är ofrånkomligt att fria siktlinjer byggs igen i förtätningsprojekt.

Under byggskedet kommer relevant lagstifning att gälla för exploateringen. Att ett hus byggs i skolans närhet bedömer kontoret inte vara ett legitimt argument mot en exploatering.

Sammantaget bedömer kontoret i fråga om hus D att fördelarna detta hus ger till torget i form av inramning samt det faktum att hela husets volym skulle behöva ersättas på annan plats i planområdet för att säkerställa projektets genomförandebärhet överväger nackdelarna.

En barnkonsekvensanalys har inte genomförts inom projektet. Relevant och motsvarande kompetens har dock medverkat i systemhandlingsarbetet vilket kontoret anser likvärdigt. Barnkonventionen har därmed beaktas i det avseende att kontoret bedömer att planförslaget förbättrar den fysiska miljön i Sättra centrum för barn och unga.

Utbildningsnämnden

Förvaltningen avråder från genomförande av delar av detaljplanen och därför bör ärendet behandlas av utbildningsnämnden. Detaljplanen överlappar delvis Sätterskolans tomt. I detaljplanen föreslås att ett större bostadshus, hus D, placeras på mark som idag

delvis är skolgård. Ersättande mark planeras för skolgård. Men funktionerna med dagens tomt kan inte uppnås genom denna yta, och flödena till skolan förändras troligen till det sämre genom uppförandet av hus D. Förvaltningen avråder därför från uppförandet av hus D på platsen och föreslår en placering längre från skolan alternativt att hus D utgår ur detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Se svar på SISABs yttrande.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

Bilagd dagvattenutredning är framtagen i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering, åtgärdsnivå för dagvattenhantering samt stadens checklista för dagvattenutredningar.

Inom förorenade markområden avråder SVOA placering av dagvattenanläggningar utan marksanering. Detta är viktigt att ta i beaktning då många av de presenterade åtgärderna är infiltrationsåtgärder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkten noteras.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har anslutna fjärrvärmeserviser till kv Djursätra 3 samt Kv Högsätra 10. Stockholm Exergis kontaktas för att stämma av hantering av borttagning av ledningar vid rivning samt dimensionering krav för nya serviser i med tillkommande last.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkten noteras.

Boende inom fastigheter enligt fastighetsförteckning

Boende ÅÅ

Den boende motsätter sig 16-våningshuset

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För att säkerställa projektets genomförandebärighet har en viss mängd ljus BTA (bostadsyta) varit nödvändig att uppnå. Det innebär att en sänkning av 16-våningshuset skulle innebära att

bostadsytan som då tas bort skulle behöva adderas på annan plats i planförslaget. Kontoret bedömer att de negativa konsekvenserna skulle bli större av att lägga denna bostadsyta på något av de andra husen. Kontoret bedömer också att även om 16-våningshuset innebär en påtagligt förändrad skala i Sättra centrum så överväger de positiva konsekvenserna av planförslaget de negativa konsekvenserna samt att den negativa påverkan på kulturmiljö, landskapsbild samt närboende boendemiljö är godtagbar.

Övriga

Boende CS

Den boende motsätter sig den höga exploateringsgraden generellt och 16-våningshuset i synnerhet med anledning av att detta riskerar att öka otryggheten och trängseln i Sättra centrum.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Se ovan svar till Boende ÅÅ.

Boende KJ

Den boende motsätter sig 16-våningshuset och önskar mer ljus och luft i förorterna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Se ovan svar till Boende ÅÅ.

Boende TM

Den boende är positiv till planförslaget överlag men ifrågasätter varför så stora ytor avsatts för parkeringsändamål. Den boende undrar om lokaler som kan användas som ungdomsgård ingår i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden arbetar med s.k. projektspecifika och gröna parkeringstal. Projektspecifika innebär att ett parkeringstal sätts för varje projekt för att säkerställa att ett rimligt antal parkeringsplatser byggs på exploatörens bekostnad på kvartersmark. Detta för att undvika att de boende ändå håller sig med bil och istället parkerar på allmän mark, t.ex. på gator. Gröna parkeringstal innebär att staden uppmuntrar exploatören till att arbeta med lösningar som minskar bilinnehavet, t.ex. bilpool, lådcykelparkering, gratis kollektivtrafikkort och andra smarta lösningar.

I detaljplanen för Sättra centrum har det projektspecifika parkeringstalet satts till 0,4 P-platser/lägenhet. Riktlinjerna "Projektspecifika och gröna parkeringstal" antogs av kommunfullmäktige 2015 och måste följas i det enskilda projektet.

Lokaler som kan användas för ungdomsgård ingår i projektet. I detaljplanen anges möjlighet till påbyggnad av tunnelbanans biljetthall. En ungdomsgård skulle även kunna placeras i bottenvåningen på något av de andra husen. Staden styr inte i planeringsskedet över om en privat exploatör väljer att anlägga en ungdomsgård. Staden bevakar frågan om ett sådant behov.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Följande synpunkter som är möjliga att reglera i en detaljplan har inte tillgodosetts:

Inkommet under samråd som ej tillgodosetts:

- Fordonstrafik på angöringsgatan vid Hållsättrastigen
- Lekutrymme saknas i planen
- Hus D bör utgå eller lägenheterna flyttas till annan del av planområdet
- Hus D sträcker sig för långt in mot skolgården
- Vändplanen bör utgå
- Ta bort del av hus A närmast biljetthallen och placera vändplanen där (med infart direkt från Torvsätravägen)
- Skyddsbestämmelse för att bevara biljetthallens interiör

Inkommet under granskning som ej tillgodosetts:

- Hus D bör utgå ur planen
- Plankartans bestämmelser är för detaljerade
- Användningsbestämmelser T och C bör fysiskt åtskiljas
- Exploateringsgraden är för hög i planförslaget
- 16-våningshusets är för högt
- Mängden yta avsatt för parkeringsändamål i planen är för stor

Revideringar och uppdateringar inför antagande

Nedanstående revideringar av planhandlingar och underlag till detaljplan föreslås efter granskning. Revideringarna är inte av en sådan karaktär att ny granskning krävs.

- Planbestämmelse g1, g2 och g3 om krav på att gemensamhetsanläggningar ska bildas har utgått ur planen
- Område med planbestämmelse g3 har istället planlagts med stora P ”parkering i garage”.
- Egenskapsbestämmelse a2 har lagts till om att markföreningar ska avhjälpas innan startbesked får ges
- Planbestämmelse T1 ”spårområde för tunnelbana” har justerats något i höjd
- Planbestämmelse C ”centrum” har i mindre del av planområdet ersatt C2 av plantekniska skäl
- Mindre justering av formulering av planbestämmelse C2, C3, ringprickmark och skydd om störning
- Vissa illustrationer i planbeskrivningen har uppdaterats
- Mindre redaktionella ändringar i plan- och genomförandebeskrivningen
- Dagvatten-, buller-, risk- och markföreningensutredningar har uppdaterats samt inarbetats i planbeskrivningen

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av Sättra centrum enligt planförslaget. Detaljplanen syftar till att skapa bostäder och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge. Planen reglerar också ett utåtvänt torg med urbana funktioner som syftar till en tryggare centrumbildning. För att möjliggöra syftet bedöms en rivning av befintlig centrumanläggning vara nödvändig.

Kontoret kan konstatera att Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande begärde vissa kompletteringar för att säkerställa planförslagets lämplighet i fråga om hälsa, risk och säkerhet. Andra remissinstanser begärde kompletteringar för att säkerställa planförslagets genomförbarhet. Kontoret bedömer att dessa granskningsyttranden har tillgodosetts efter granskningen. De synpunkter som inte tillgodosetts handlar om planförslagets exploateringsgrad som kontoret bedömer inte kan minskas då detta är oförenligt med planens genomförbarhet. Den relativt höga exploateringsgraden bedöms ge goda förutsättningar att uppnå syftet om ett utåtvänt urbant, befolkat och tryggt stadsdelscentrum.

Kontoret bedömer att planförslaget tillför nya tillägg av hög kvalitet, till gagn för stadsutvecklingsområdet som helhet. En hög

ambitionsnivå när det gäller byggnadernas gestaltning är en förutsättning för att den omfattande bebyggelsen ska upplevas som attraktiv.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Pia Ölvebro
planchef

Peter Tomtlund
stadsplanerare