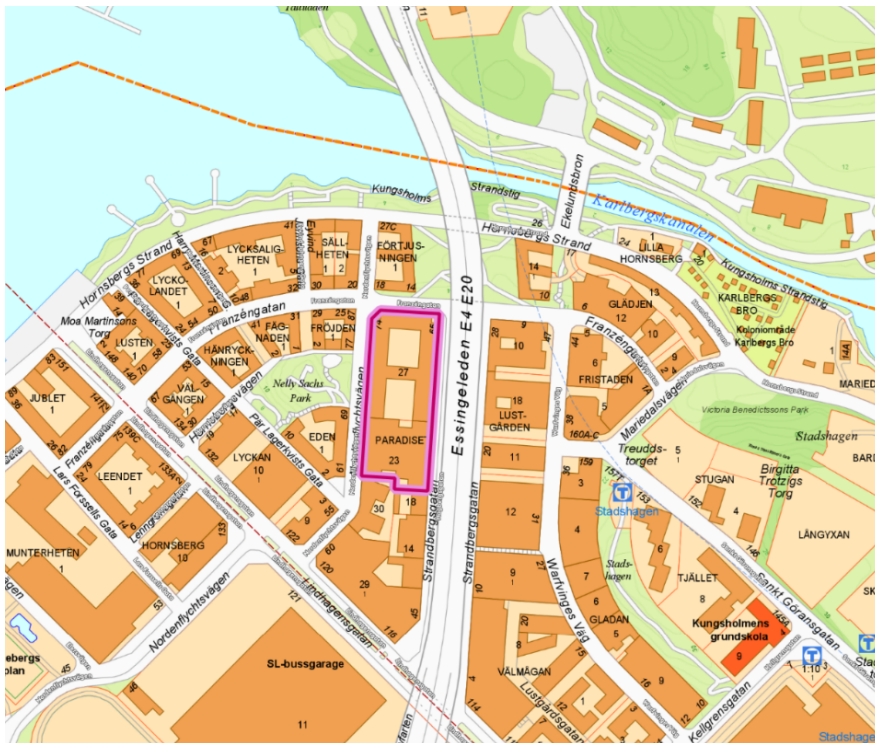


Granskningsutlåtande Detaljplan för Paradiset 23 m.fl. i stadsdelen Stadshagen, Dp 2021-03503



Planområdets läge på Kungsholmen markerat med rosa, bild SBK.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bekräfta den kontors- och centrumanvändning som finns i befintliga byggnader samt möjliggöra en påbyggnad av byggnaden inom fastigheten Paradiset 27. I planen föreslås även att ett kontorshus rivs och ersätts med ett bostadshus i västra delen av fastigheten Paradiset 23 vid Nordenflychtsvägen. I förslaget ingår cirka 100 bostäder. Kontorsytan blir totalt cirka 59,000 m² varav 14,000 m² i påbyggnaden. Planförslaget reglerar riskreducerande åtgärder.

Detaljplanen förväntas aktivera Nordenflychtsvägen och Franzéngatan med centrumändamål i bottenvåningarna. Logistiken flyttas till Strandbergsgatan.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd pågick 7 februari - 21 mars, 2024. Information om samrådet skickades enligt sändlista till remissinstanser och till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen *Mitt i, Kungsholmen* 18 februari, 2023. Samrådsmöte hölls den 21 februari 2023 i tekniska nämndhuset då fyra personer närvarade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning av detaljplanen pågick 26 februari - 28 mars, 2024. Information om granskningen skickades enligt sändlista till remissinstanser och till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Granskningsförslaget visades i tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom 14 yttranden varav ett från en privatperson.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter angående behov av förtydligande av bestämmelser i plankartan, dels angående åtgärder mot risk med transporter av farligt gods på Essingeleden, dels beträffande att takbjälklaget bör utföras tillräckligt bärande för utformning med växtbeklädda tak.

Synpunkter har också inkommit från SVOA beträffande behov av förtydliganden av dagvattenutredningen samt beskrivning av avfallshantering. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om anpassning till gatumiljö samt risk med transporter av farligt gods.

Sammanvägt ställningstagande

Kontoret bedömer att planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning i ett centralt läge. Projektet utvecklas i enlighet med uppsatta mål i planprogrammet för området genom att tillskapa blandad stadsbebyggelse med innerstadens kvaliteter och attraktiva offentliga rum. Planförslaget är ett också ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Förslaget bedöms vara väl anpassat till omgivande bebyggelsestruktur. Med fler kontor, bostäder och aktiva bottenvåningar längs Nordenflychtsvägen och Franzéngatan, bidrar detaljplanen till målet för en växande stad.

Befintlig bebyggelse saknar skydd mot risk. Planförslaget kan genom olika åtgärder bidra till en förbättrad riskbild för området - riskreducerande åtgärder enligt planförslaget bidrar till att uppnå en godtagbar risknivå.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har följande förtydligats:

- Dagvattenutredningen har kompletterats med de frågor om dagvatten som inkommit och planbeskrivningen har uppdaterats.
- Planbestämmelser och skrivningar beträffande risk i enlighet med länsstyrelsens och lantmäteriets yttranden.
- Planbestämmelse beträffande takbjälklag, i enlighet med länsstyrelsens yttrande.
- Angående de synpunkter på innehållet under rubriken om ekonomiska frågor, som inkommit från lantmäteriet.
- Angående räddningsinsatser som Storstockholms brandförsvaret anmärkt på.
- Förtydliganden har också gjorts beträffande gatumiljö och avfallshantering.

Ändringarna bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär, planförslaget bedöms inte behöva inte granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas ämnesvis sammanfattningar av inkomna synpunkter under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. De inkomna synpunkterna i ärendet finns hos stadsbyggnadsexpeditionen i tekniska nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om planförslaget

En privatperson har inkommit med synpunkten att fler bostäder i Stockholm är välbehövliga och bra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Trafik

Tillgänglighet

Trafikkontoret ser positivt på att koncentrera angöring för motorfordon till Strandbergsgatan och är i nuläget positivt till de framtagna förslagen om justering av befintliga lastplatser. I det fortsatta arbetet är det viktigt med samarbete kring anpassning till befintlig gatumiljö.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggaktören informeras om att fortsatt dialog ska föras med trafikkontoret.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och avfall, SVOA, har inkommit med ett flertal synpunkter på genomförd dagvattenutredning bland annat om att information om infiltration på innegården och grundvattennivåer saknas. Dessutom efterfrågas information om potentiellt förorenande områden inom planområdet och hur de riskerar påverka dagvattenhanteringen. Dagvattenutredningen bör också kompletteras med en dagvattenplan med rinnpilar, anläggningar för dagvattenhantering med mera. Flöden efter exploatering med åtgärder saknas också.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenutredningen har uppdaterats och stämts av med Stockholm Vatten. Planbeskrivningen förtydligas utifrån inlämnade synpunkter.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN, instämmer i att avsteg från åtgärdsnivån är befogat eftersom planområdet omfattar redan etablerad stadsmiljö. Under samrådet efterfrågade MHN ett förtydligande om hur stort avsteg från åtgärdsnivån som föreslås. I den uppdaterade dagvattenutredningen framgår nu att cirka 85 m³ inte renas enligt åtgärdsnivån.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar synpunkten.

El/Tele

Ellevio hänvisar till sitt yttrande i samrådet. Enligt yttrandet i samrådet har Ellevio en nätstation inom fastigheten Paradiset 27. Ellevio behöver uppgifter om planerat effektbehov för verksamheterna vid färdigutbyggd plan samt de effekter som behövs under byggnationsskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dialog har förts mellan Fabege och Ellevio inför plangranskningen. Byggaktören informeras om behov av fortsatt dialog i samband med kommande projektering.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi lyfter att det inom planområdet finns fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. För att planera ledningsomläggningar och ledningsdragningar och säkra befintlig drift behövs tidig dialog. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherren enligt gällande avtal, genomförandavtal behöver tecknas snarast möjligt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Informationen vidarebefordras till berörd exploatör.

Belysning

Trafikkontoret påpekar att det behöver planeras för linspännsfästen för gatubelysning i fasaden. Fästena ska anpassas till befintliga lägen i fasaden på andra sidan gatan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Informationen vidarebefordras till berörd exploatör.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och avfall, SVOA, har synpunkter på beskrivningen om avfallshantering till bostäder respektive

verksamheter. SVOA informerar om regeländringar för avfallshantering 2027, behov av fettavskiljare för verksamheter samt hänvisar till stadens riktlinjer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen avseende hur avfallshantering är planerad på en lämplig nivå. Byggaktören har informerats om nödvändiga funktioner att beakta i den fortsatta projekteringen, om stadens riktlinjer för avfallshantering samt angående kraven för fastighetsnära insamling.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvär, SSBF; menar att det i planbeskrivningen ska förtydligas hur utrymning till bostäderna ska ske. Enligt bebyggelseförslaget bedöms inte räddningsinsats från gården vara möjlig. Utrymning behöver utföras utan räddningstjänstens medverkan och stycket om detta bör strykas från planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Fastigheterna nås av räddningstjänst från anslutande gator. Tr2-trapphus används i projektet för att kunna utrymma utan räddningstjänstens hjälp. Hur bostäderna ska utrymmas har förtydligats i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN, anser att det vore positivt att vidta bullerdämpande åtgärder på balkonger och på takterrassen i enlighet med bullerutredningen. För att möjliggöra detta behöver utformningsbestämmelsen om att balkongräcken ska utföras i smides över.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vid planerade bostäder överstigs inte ekvivalentnivån 60 dB(A) och lägenheterna kan enligt trafikbullerförordningen planeras utan hänsyn till trafikbuller utomhus. Med planerad lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder som uppfyller stadens vägledning byggas.

Risk

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL, att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör säkerhet avseende transporter med farligt gods. Plankartan behöver kompletteras beträffande att fönster och glaspartier som är

exponerade mot Essingeleden ska utformas i brandteknisk klass EW30 inom 30 meter från Essingeleden.

Lantmäterimyndigheten anser att plankartan behöver förtydligas beträffande avståndet till Essingeleden i bestämmelse angående området mellan byggnader och Essingeleden som inom 25 meter ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det är otydligt från vart de 25 metrarna börjar.

Storstockholms brandförsvär, SSBF anser inte att riskutredningen har visat att den användning som föreslås är lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Vidare lyfter SSBF att det i riskutredningen hänvisas till en tidigare utförd riskutredning för Hornsbergskvarteren. SSBF har upprepade gånger påpekat att den underliggande riskutredningen för Hornsbergskvarteren inte uppnår de krav som ställs och att den därför inte bör utgöra underlag för andra riskutredningar. Vidare påpekar SSBF att det i riskutredningen nämns att det kan komma att vara vårdlokaler inom fastigheten, detta framgår dock inte från planbeskrivningen. SSBF ifrågasätter om det är lämpligt att vårdlokaler inryms i dessa byggnader, särskilt mot bakgrund av den höga risk som finns i området. SSBF har också synpunkter på beräkningsbilagorna i riskutredningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planhandlingarna har förtydligats i enlighet med länsstyrelsens yttrande beträffande risk.

Det är riktigt att Strandbergsgatan inte ingår i planområdet. Däremot omfattas en del av Franzéngatan av bestämmelsen i plankartan. Bestämmelsens formulering har setts över före antagandet.

Det finns ingen avsikt att hävda att risken i området redan är hög och att detta på något sätt motiverar att marken är lämplig för användandet. Texterna i utredningen har setts över och förtydligats.

Angående synpunkterna beträffande att föreslagna riskreducerande åtgärder har en god och tillräcklig riskreducerande effekt, har texten förtydligats utifrån bedömningen om att vissa risker kan accepteras och att ytterligare åtgärder inte är rimliga. Den värderingsmodell som länsstyrelsen hänvisar till bygger på ALARP-metodik som innebär möjlighet att acceptera risker så länge de inte är oacceptabla om alla rimliga åtgärder vidtagits.

Beträffande SSBF:s synpunkter på tidigare utförd riskutredning för Hornsbergskvarteren påpekar kontoret att Hornsbergsutredningen togs fram i ett samarbete med flera berörda myndigheter, bland andra länsstyrelsen. Som det beskrivs i planbeskrivning avvaktades arbetet med den tidigare detaljplanen för aktuellt område (dnr

2021-11429) på grund av frågor gällande risker från transporter av farligt gods på Essingeleden. Dessa frågor och riskåtgärder hanterades inom detaljplanen och utredningarna för Hornsbergskvarteren.

SSBF lyfter även att vård nämns i riskutredningen. Den typ av vård som nämns är användning med vårdcentral, det har förtydligats i riskutredningen. Enligt Boverket ingår vårdcentral i användningen centrum. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå, även lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral och liknande.

Vidare angående SSBF:s synpunkter på i beräkningsbilagorna till riskutredningen, aktuell persontäthet har använts i många år för kontor. Noteras bör att man då utgår från den totala ytan det vill säga även tekniktrymmen, kommunikationsytor, trapphus, hisschakt och så vidare. Siffran har stämts av i flertalet projekt och stämmer överlag mycket bra mot planerat antal arbetsplatser. Ingen justering görs av den använda persontätheten.

Angående SSBF:s synpunkter på indata, det som redovisas i bilaga A på sidan 4 avser en tidigare kartläggning innan tunnelkategoriseringen för Norra Länken gjordes. Tunnelkategoriseringen innebär att transporter med ämnen som kan leda till stora explosioner inte får köra genom tunnarna och därmed inte kommer passera planområdet. En anpassning av underlaget för Norra stationsområdet redovisas högst upp på sidan 5 där det också framgår att den fördelningen utgör underlag till beräkningarna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör miljökvalitetsnormer för vatten. Plankartan behöver kompletteras beträffande så att kartan säkerställer att bjälklaget utförs med en tillräcklig bärande kapacitet för den utformning med växter som är angiven.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planhandlingarna ska kompletteras i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Social hållbarhet

Jämställdhet och trygghet

Socialförvaltningen har inkommit med synpunkten att boende med LSS eller SoL vore önskvärt i bostadsprojektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planen omöjliggör inte sådant boende eftersom detaljplaner inte kan reglera boende- eller upplåtelseform. Möjlighet regleras i avtal mellan staden och exploatören.

Övriga frågor

Lantmäteriet pekar på att det under rubriken om ersättning vid markförvärv i planbeskrivningen anges att ersättning ska erläggas för eventuellt inköp av ytor under balkonger och skärmtak. Det är otydligt vilka ytor som avses och hur inköp av ytorna är tänkt att ske. Inköp torde kräva fastighetsbildning för vilken genomförbarheten inte kan bedömas utan ytterligare information. Under rubriken om exploateringsavtal framgår vidare att avtalet kommer att innehålla underlag för ersättning för balkonger inom fastigheten Stadshagen 1:1. Texten bör utvecklas enligt kommentaren ovan.

Swedavia Airports anser att eftersom planområdet ligger nära flygplatsen, behöver flygplatsen bli remitterad i ärenden gällande solceller.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det ska förtydligas i planbeskrivningen att servitutsavtal för burspråk, balkonger och skärmtak ska upprättas samt om ersättning ska utgå för detta.

I dagsläget sänds bygglovsärenden rörande solceller i direkt närhet av flygplatsen, på remiss till Swedavia. Det pågår diskussioner mellan stadsbyggnadskontoret och Swedavia om även solcellsärenden inom en fyra kilometers radie från landningsbanorna, ska ingå i remissförfarandet. Frågan hanteras inte inom ramen för detta detaljplanearbete.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Stadsmuseet

Inkomna synpunkter som ej tillgodosetts

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Vidare arbete med riskhantering.
- Ändring av bestämmelser för balkongernas utformning för att möjliggöra täta räcken.

- Att påbyggnaden görs högre.
- Vidare eller alternativa studier av bebyggelsens utformning och gestaltning.
- Att bebyggelsen rivs.

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna kan det konstateras att det finns motstående intressen avseende utveckling avseende hantering av risker vid olyckor med farligt gods.

Kontoret bedömer att planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning i ett centralt läge. Projektet utvecklas i enlighet med uppsatta mål i planprogrammet för området genom att tillskapa blandad stadsbebyggelse med innerstadens kvaliteter och attraktiva offentliga rum. Planförslaget är ett också ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Förslaget bedöms vara väl anpassat till omgivande bebyggelsestruktur. Med fler kontor, bostäder och aktiva bottenvåningar längs Nordenflychtsvägen och Franzéngatan, bidrar detaljplanen till målet för en växande stad.

Avseende risker för farligt gods bedömer kontoret att planförslaget med föreslagna riskreducerande åtgärder bidrar till att uppnå en godtagbar risknivå. Befintlig bebyggelse saknar skydd mot risk. Planförslaget kan genom olika riskreducerande åtgärder bidra till en förbättrad riskbild för området. Grunderna till föreslagna åtgärder och tidigare utredningar har framtagits i ett samarbete med flera berörda myndigheter, bland andra länsstyrelsen.

Ändringarna efter granskning bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär, varför planförslaget behöver inte granskas på nytt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Norlander
enhetschef

Andrew Blank
stadsplanerare