

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby, Dp 2012-13372

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	5
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra sex nya flerbostadshus, ett nytt allmänt gatu- och parkstråk och att befintlig gatuköksverksamhet fortsatt kan bedrivas inom Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby. Sammantaget möjliggör planförslaget cirka 150 nya lägenheter och ett gruppboende om sex lägenheter i kollektivtrafiknära läge med god tillgång till service och natur.

Planförslaget skickades ut för granskning 23 mars – 20 april 2016. Under granskningen har sex yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran eller tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller planens genomförande och den nya allmänna gatans utformning. En remissinstans avstyrker planförslaget och framför synpunkter om påverkan på kulturmiljön. Det har inte inkommit yttranden från sakägare eller övriga boende.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontoret bedömer att intresset av cirka 150 nya bostäder, däribland ett gruppboende, i kollektivtrafikhärlä läge väger tyngre än intresset av att minska påverkan på befintlig natur- och kulturmiljö. Sett till platsens förutsättningar bedömer dock stadsbyggnadskontoret att en mer omfattande exploatering inte är lämplig.

Inkomna synpunkter föranleder ändringar av redaktionell karaktär i planförslaget enligt följande; illustrationstexten ”sop” tas bort från plankartan och illustrationen som visar tänkt lokalisering av bilpoolplatserna justeras marginellt. Planbeskrivningen kompletteras med bild som illustrerar tänkt angöring till bilpoolplatserna.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra sex nya flerbostadshus inom Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby. Planen syftar även till att möjliggöra ett nytt allmänt gatu- och parkstråk som kopplar samman Hemskogen med Svedmyraplan. Vidare syftar planen till att bekräfta pågående markanvändning inom del av fastigheten De gamlas hem 2 för att befintlig gatuköksverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas.

Planen möjliggör totalt cirka 150 nya lägenheter och ett gruppboende om sex lägenheter i kollektivtrafikhärlä läge med god tillgång till service och natur.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 23 mars – 20 april 2016. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-03-23. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Högdalens bibliotek (Högdalsgången 10) 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 har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen och SL (Trafikförvaltningen) tecknar avtal avseende genomförande av skyddsåtgärder, för att minska urspårningsrisken för tunnelbanetågen. Avtalet behöver vara tecknat innan detaljplanens antagande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Trafikkontoret

Trafikkontoret konstaterar att körbanebreddens längs del av sträckan för den nya allmänna gatan är angiven till 5 meter. Detta mått är inte tillräckligt för en allmän gata och innebär problem för bland annat avfallshanteringen. Minsta körbanebredd bör vara 5,5 meter. Utöver detta mått krävs, förutom utrymme för gångbana, ytterligare utrymme inom vägområdet för gatans uppbyggnad, belysning etc. I en av sektionerna är belysningsstolparna placerade på kvartersmark vilket inte är acceptabelt. Konsekvenserna av detta är att gatusektionen blir trängre vid genomförandet då stolparna måste placeras inom gatuområdet.

Den illustrerade gångbanan upphör för ”sop” utanför fastigheten Gamlebo 4. Det är viktigt att avfallskärl placeras inom kvartersmark och inte belastar den redan trånga gatan. Om gångbanan hindras på sträckan och inte blir sammanhängande är detta mycket olämpligt ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt.

Detaljplanen föreslår placering av två parkeringsplatser för bilpool. Dess placering med uppställning direkt öster om gångbanan förutsätter passager över gångbanan vid in- och utfart. Trafikkontoret anser att platserna istället bör förläggas väster om körbanan för att inte skapa problem med trafiksäkerheten för gående.

Stockholms stadsmuseum (Stadsmuseet)

Stadsmuseet har i föregående plansamråd beklagat att den föreslagna detaljplanen förutsätter rivning av den befintliga byggnaden på Gamlebo 5 med trädgård. Byggnaden har fungerat som tjänstebostad för vårdverksamheten och är en kulturhistoriskt viktig del av anläggningens historia.

Stadsmuseet anser att byggnaderna på Gamlebo 5 bör placeras och utformas på ett mer varsamt sätt så att den befintliga kulturmiljön inte går förlorad. Det är mycket olyckligt att den föreslagna bebyggelsen placeras inom den för området historiskt viktiga miljön. Museet vidhåller att exploateringen är för hög och att i synnerhet punkthusen närmast sjukhemsmiljön mot Tussmötevägen

bör utgå eftersom det förvanskar området vad gäller placering, höjd och utformning.

Den föreslagna bebyggelsen hamnar nära den befintliga 1920-tals miljön som idag har en välgörande fond av grönska. Den nya bebyggelsen blir jämförelsevis hög med avvikande formspråk och volym vilket innebär att upplevelsen av sjukhemsmiljön sett inifrån Gamlebo 6 riskerar att domineras av de breda punkthusen som reser sig mot backen. Därför är det mycket viktigt att spara de uppvuxna träden som utgör gräns mot ny bebyggelse.

Stadsmuseet kan inte se att några förändringar har skett vad gäller skadan på de befintliga kulturvärdena som den föreslagna detaljplanen kommer att medföra. Detta trots att omfattande kulturmiljöutredningar har utförts sedan samrådet som konstaterar detta. Museet ser därför inte några skäl att ändra uppfattning i frågan och avstyrker förslaget i dess nuvarande form.

SLL Trafikförvaltningen och Förvaltning för utbyggd tunnelbana (Landstinget)

Landstinget framför att Förvaltning för utbyggd tunnelbana planerar för en konvertering av Grön linje till Blå linje där Hagsätragrenen binds ihop med bl. a. Slakthusområdet och Hammarby sjöstad. Byggstarten för den nya tunnelbanan är planerad till år 2018. I samband med inkopplingen på befintlig bana kommer troligen spårarbeten att genomföras förbi station Sockenplan. Innan dess kommer förberedande arbeten så som till exempel lednings- och trafikomläggningar att genomföras. Utbyggnaden av tunnelbanan kommer att innebära störningar i området i form av buller och vibrationer från borrhning och sprängning av tunnlar.

Landstinget påpekar att byggtiden för projekten kan komma att pågå samtidigt. Det är därmed av stor vikt att informationsutbyte och samordning sker mellan projekten under byggtiden. Samordningen omfattar också en eventuell påverkan på omgivningen till följd av grundvattenförändringar i samband med respektive byggnation.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

AB Fortum Värme anför att inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera nya ledningar, ledningsomläggningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöte. Åtgärder i Fortum Värme Distributions anläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. Det är viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Minskad exploatering samt förändrad bebyggelseutformning och placering i syfte att minska påverkan på kultur- och naturmiljön. Synpunkterna avser i huvudsak önskemål om att befintlig villabyggnad inom Gamlebo 5 behålls, att avståndet till befintlig bebyggelse inom Gamlebo 6 ökas och att andelen skogsmark som tas i anspråk minskas.
- Ökad exploatering samt förändrad bebyggelseutformning och användning med huvudsakligt syfte att åstadkomma fler bostäder och högre grad av stadsmässighet.
- Att den norra delen av den nya allmänna gatan lokaliseras söder om föreslagen bebyggelse inom Gamlebo 6 alternativt att gatudelen helt uteblir.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Gata och trafik**

Den nya allmänna gatan kommer att utföras med minst 5,5 meters körbanebredd i norr och i söder. Del av sträckan är planerad att utföras med 5,0 meters körbanebredd av utrymmesskäl. För större delen av sträckan som utförs med 5,0 meters körbanebredd finns en skyddsremsa om en meter. Skyddsremsan löper utmed den tvärställda parkeringen och bidrar i praktiken till ett bredare gaturum.

Belysningsstolpar som placeras på kvartersmark i söder regleras i exploateringsavtalet. Servitut som säkerställer rättigheten till belysningsstolparna avses bildas. Belysningsstolparna i söder ska inte ta det redovisade allmänna gatuutrymmet i anspråk.

Vid förprojektering av den nya allmänna gatusträckningen har hänsyn tagits till befintligt nedgrävt hushållsavfallskärl inom Gamlebo 4. Kärlet förväntas kunna finnas kvar i befintligt läge på kvartersmark öster om den nya gångbanan, utanför planområdet. Illustrationstexten ”sop” ger en missvisande bild av kärlets lokalisering och tas därför bort från plankartan.

De föreslagna parkeringsplatserna för bilpool inom Gamlebo 5 kan angöras från angöringsvägen på gården, utan backrörelse över gångbanan. Planbeskrivningen kompletteras med bild som illustrerar tänkt angöring till bilpoolplatserna. Illustrationslinjerna i plankartan som visar tänkt lokalisering av bilpoolplatserna justeras marginellt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer gatans lokalisering som lämplig sett till platsens topografiska förutsättningar och möjligheten att åstadkomma en väl fungerande och trafiksäker angöring till

befintlig och ny bebyggelse. Gatans lokalisering skapar goda förutsättningar för det nya allmänna gatu- och parkstråk som planförslaget möjliggör och som stärker kopplingen mellan Hemskogen och Svedmyraplan.

Trafikkontoret har i samtal med stadsbyggnadskontoret godtagit den föreslagna gatuutformningen.

Kultur- och naturmiljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget tar största möjliga hänsyn till de natur- och kulturvärden som platsen hyser.

I avvägningen kring de nya husens placering är avståndet till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i söder och i norr inkluderad. Den nya bebyggelsen utformas med nedtrappad skala i sydlig och västlig riktning med hänsyn till de småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla husen inom Gamlebo 6.

Delar av skogsmarken inom Gamlebo 6 som inte exploateras och som fortsatt kommer finnas på privat mark skyddas med planbestämmelser. I norr och i väster skyddas skogsmark genom marköverföring från privat till allmän plats. Exploateringen bedöms inte vara avgörande för övergripande ekologiska spridningsfunktioner.

Miljön påverkas av planförslaget genom att en värdefull villa tas bort och ett värdefullt skogsparti tas i anspråk. I en avvägning mellan intresset av nya bostäder, däribland ett gruppboende, och påverkan på natur- och kulturmiljön finner stadsbyggnadskontoret att intresset av cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafiknära läge väger tyngre.

Exploatering

Sett till platsens förutsättningar bedömer stadsbyggnadskontoret att en mer omfattande exploatering inte är lämplig. Platsens natur- och kulturvärden, befintlig bebyggelseskala samt avstånd till befintlig bebyggelse utgör viktiga delar av bedömningen. Stadsbyggnadskontoret är positivt till föreslagen exploatering som möjliggör cirka 150 nya lägenheter, gruppboende, nytt allmänt gatu- och parkstråk samt gatuköksverksamhet.

Avtal

Före detaljplaneförslagets antagande ska avtal tecknas mellan Trafikförvaltningen (SL) och fastighetsägarna (Gamlebo 5) avseende skyddsåtgärder med anledning av närheten till tunnelbanan.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Från inkomna synpunkter under samråd och granskning har intressekonflikter i huvudsak mellan att uppföra nya bostäder och att värna befintliga kultur- och naturvärden kunnat identifieras. Intressekonflikter mellan att möjliggöra en mer omfattande exploatering respektive en mindre omfattande exploatering har också kunnat identifieras.

I en avvägning mellan intresset av nya bostäder, däribland ett gruppboende, och påverkan på natur- och kulturmiljön finner stadsbyggnadskontoret att intresset av cirka 150 nya lägenheter i kollektivtrafikhärlä läge väger tyngre. Sett till platsens förutsättningar bedömer dock stadsbyggnadskontoret att en mer omfattande exploatering inte är lämplig. Platsens natur- och kulturvärden, befintlig bebyggelseskala samt avstånd till befintlig bebyggelse utgör viktiga delar av bedömningen.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Edfelt
tf planchef

Abdallah Azam
stadsplanerare