

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Ånimmen 2 m m i stadsdelen Årsta i Stockholm

Dp 2014-06021

Innehåll

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

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra fortsatt förskoleverksamhet, ersätta befintlig enplansbyggnad med en ny byggnad i två plan och samtidigt utöka verksamheten från 3 till 6 avdelningar.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2016-03-23 – 2016-04-20.

Under granskningen har 7 yttranden inkommit. Remissinstanserna har inga erinringar mot planförslaget. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att förskolan placeras längre österut från befintlig bostadsbebyggelse och att planerad förskolebyggnad inte blir två våningar. Kontoret bedömer placeringen och våningsantalet som lämpliga.

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

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Förskolan Humlan (tre avdelningar), i Årsta, har inte kapacitet att möta dagens behov av förskoleplatser. Planens syfte är att möjliggöra fortsatt befintlig förskoleverksamhet, ersätta byggnaden med en ny byggnad i två plan och samtidigt utöka verksamheten från 3 till 6 avdelningar.

Planförslaget innebär att allmän platsmark i form av parkmark övergår till kvartersmark för att möta den nya förskolans behov vad gäller friyta. Förslaget innebär även att viss kvartersmark väster om förskolan blir allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till parkmarken öster om förskolan.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2016-03-23 – 2016-04-20. 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 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.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum Värme har inget att erinra.

Trafikverket

Trafikverket önskar informera om att det är viktigt att Stockholms stad känner till den vattendom som finns för Södra länken, vilken Trafikverket bevakar. Grundvattennivån får inte ändras på så sätt att tunnarna i södra länken påverkas negativt.

Avseende aktuell detaljplan gör Trafikverket bedömningen att planerad verksamhet på fastigheten Ånimmen 2 inte påverkar Trafikverkets anläggningar.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplaneförslaget men vill informera om att Skanova har markförlagda teleanläggningar som ansluter befintlig byggnad, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar den.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Susanne Hildesson, Malgomajvägen 19

Jag bor på nb på Malgomajvägen 19. Förslaget innebär att jag inte får något dagsljus alls. Det kommer bli skugga och mörkt året runt. Det vill jag inte.

Brf Ånimmen (genom Catharina Lindh)

Vi är bekymrade och känner stark oro för vår brf och våra medlemmars räkning om huruvida detta kommer att försämra våra levnadsvillkor, och ifrågasätter förslaget i dess nuvarande form.

Vi anser att det planerade om-/nybygget får konsekvenser för brf och dess medlemmar/boende enligt följande:

- Insyn till lägenheter från förskolan
- Försämrat dagsljusinsläpp då förskolan skymmer lägenhetsfönstren
- Värdeminskning för lägenheterna i denna del av brf p.g.a. ökad insyn i, och sämre ljusinsläpp till denna del av brf Ånimmen.
- Risk att förskolans kök och ventilation dras in i BRF:s friskluftsintag
- En mörk gränd skapas mellan fastigheterna, detta kan få till konsekvens att det blir mer klotter och ev. kriminalitet
- Skuggsidan på fasaden, som skapas, kan ge upphov till ökat värmebehov
- Kring byggtiden uppstår störningar i form av buller och sättningar i marken p.g.a. närheten till fastigheten

Christian Sjöberg, ombud Malgomajvägen 19 och 21 (19
namnunderskrifter)

Utrymmet mellan förskolan och bostäderna är redan idag relativt mörkt och nära.

På kvällar och helger rör sig ungdomar på förskolans innergård vilket innebär att fimpar och skräp ligger på gården där barnen leker. Runt förskolan och mellan fastigheterna förekommer idag en del mindre kriminell verksamhet.

Årsta har byggts med gårdar mellan smalhus och punkthus. Inga fasader har byggts mot varandra och smalhusen har anslutits via kortsidorna. Utanför långsidorna finns gott om utrymme med gårdar på insidan och gräsmattor utanför portarna mot gatorna. Det innebär att det finns gott om luft och ljus mellan husen. Insyn mellan lägenheterna undviks och husen skymmer inte varandra.

Allmänna synpunkter

I och med att stadsplaneringen ser ut som den gör i Årsta med funktionalism och 1950-tals tänket med ”grannskap” och gårdar bör stadsdelens planering bevaras. Möjligheten finns att förtäta och ändå behålla stadsplaneringen.

Generella intressen

Planeringen av att flytta förskolan 1 meter närmre fasaden på Malgomajvägen 19 och 21 är olämplig ur flera synvinklar:

- En ännu mindre och mörkare gränd bildas mellan fastigheterna
- Mindre öppen insyn mellan fastigheterna

Planering av förskolan i två våningar är olämpligt ur flera synvinklar

- Risk för fallskador i trappor för barnen
- Utrymning vid brand
- Arbetsmiljö för personalen

Boendes på Malgomajvägen synpunkter

- Minskat eller helt borttaget dagsljusinsläpp
- Risk för luftöverföring från frånluftshuvar till friskluftsintag i fönster
- Värdeminskning för bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningen
- Insyn genom fönster in i sovrum mm. Från förskola

Vi yrkar på att förslaget till detaljplan/planförslag för förskolan ska ändras

Alternativa lösningar

- Vrid byggnaden 90 grader
- Möjliggör bra kontroll på gården under kvällar o helger
- In och ur lastning av varor kan ske på kortsidan av byggnaden i direkt anslutning till vägen

- Minimal påverkan på intilliggande fastigheter och bostadsrättsinnehavare
- Ingen mörkgränd bildas
- Utnyttjar gården för barnen maximalt
- Bättre anpassning till befintlig stadsplanering

Bygga förskolan i två mindre 1-planslösningar i vinkel

- Bättre utrymningsmöjligheter för barnen vid incidenter
- Ingen risk för fall i trappor inomhus
- Bättre arbetsmiljö för personalen
- Möjliggör bra kontroll på gården under kvällar och helger
- Mindre påverkan på intilliggande fastigheter och för bostadsrättsinnehavare
- Ingen mörkgränd bildas. Bättre anpassning till befintlig stadsplanering

Vi anser att det finns ett flertal bättre alternativ än det planförslag som föreslagits idag. Både för förskolan och omgivande bebyggelse.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Flytt av förskolan österut
- Vända byggnaden 90 grader
- Sänka förslaget till en våning

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Alternativ placering

Olika placeringar av förskolan har under detaljplanearbetet prövats. En placering av förskolan i planområdets östra del österut och längre ut i grönstråket skulle innebära att parkstråket blir smalare. Att lämna ett så brett parkstråk som möjligt är viktigt för allmänheten - både ur ett upplevelse- och ur ett rekreativt perspektiv.

Förskolegården är lokaliserad öster om förskolebygganden och den mesta leken väntas ske på den sidan om byggnaden. Byggnaden bedöms få en luddämpande funktion mellan bostadsbebyggelsen i väster och lekande barn öster om förskolebyggnaden. Att vrida förskolan och placera den i planområdets norra del är inte möjligt på grund av det berg som finns där.

Ljusförhållanden, Insyn, Utformning

Förskolan placeras en meter närmre befintlig bostadsbebyggelse och uppförs i två våningar istället för en våning jämfört med befintlig förskola.

Att förskolan placeras en meter närmre befintlig bostadsbebyggelse jämfört med befintlig byggnad bedöms inte påverka den befintliga asfalterade gångväg som leder mellan. Avståndet mellan de två byggnaderna är i förslaget 12 meter vilket bedöms som tillräckligt för att skapa en trygg, tillräckligt bred och ljus gångväg och bedöms inte skapa en mörk gränd. Andra placeringar av förskolan har undersökts och vald placering bedöms vara den mest lämpade.

Att förskolan uppförs i två våningar innebär ett mindre fotavtryck på marken och att andelen hårdgjord yta inom området kan hållas nere. En förskola i två våningar är dessutom bra för att uppnå stadens ambition om ett högt antal kvm friyta/barn. Förskolor i två våningar är vanligt förekommande. Förslagen förskola förses dessutom med hiss och bedöms därför inte utgöra någon fara vare sig för barn eller för personal.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att placeringen av förskolan kan innebära en lokal förändring för närområdet men anser att stadsdelens och stadens behov av nya förskoleplatser väger tyngre än den lokala förändring som planen medför.

Värdeminskning

Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I detta fall bedömer stadsbyggnadskontoret att det allmänna behovet av en större förskola med tillräcklig friyta och tillgängligheten till en sammanhängande park väger över de enskilda intressena.

Skador och störningar under byggtid

Då bygganmälan görs åläggs byggaren (byggsamråd) att vidta nödvändiga åtgärder enligt gällande lagar och förordningar samt informera boende om detta behövs. Vid byggtiden för den nya förskolan kommer exploatören ha en kontrollansvarig som ser till att alla myndighetskrav uppfylls. Kontroller av närliggande bebyggelse kommer utföras både innan, under och efter bygget. Krav som ska uppfyllas gäller bland annat arbetsmiljö, hantering av miljöfarliga rivningsmassor, buller och damm. Tidpunkter för leveranser, transporter och byggarbete ska styras så att störning för närboende minimeras. Vid behov kommer vibrationsmätare sättas

upp på grannhusen och en besiktning av närliggande hus ska göras före och efter eventuella sprängningar. Närboende kommer också informeras innan arbetet med den nya förskolan påbörjas.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Bristen på förskoleplatser har länge varit stor i Årsta. Aktuellt förslag ligger i linje med översiktsplanens strategier.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan förskolans placering, höjd och avstånd till befintlig bostadsbebyggelse identifierats.

Alternativa placeringar av förskolan har undersökts och stadsbyggnadskontoret bedömer placeringen som lämplig. Bortsett från att den nya byggnaden hamnar en meter närmre befintlig bostadsbebyggelse är placeringen densamma som för befintlig förskola.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att en förskola i två våningar kan innebära en lokal förändring för närliggande bebyggelse men bedömer att stadsdelens och stadens behov av nya förskoleplatser väger tyngre än den lokala förändring som planen medför.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Edfelt
Tf planchef

Torbjörn Johansson
stadsplanerare