

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Filmen 1 i stadsdelen Bandhagen i Stockholm Dp 2014-20638

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 tillgodosätts	4
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	4
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	6

Sammanfattning

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-06-15 – 2016-07-27. Under granskningen har 7 yttranden inkommit. Remissinstanserna har ingen erinran mot planförslaget. Sakägare och övriga boende har framfört synpunkter angående upplåtelseform, bebyggelsens gestaltning och bilparkering. Kontoret bedömer att den gestaltning som regleras i detaljplanen är väl avvägd, så att tillkommande bebyggelse förnyar respektive anpassar sig väl till området.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.
Kontoret föreslår att förslag 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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett tillägg med bostadsbebyggelse i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse i form av tre punkthus med ca 80 smålägenheter ska anpassas till omgivningen men utgöra en bebyggelsegrupp med en tydlig egen karaktär. Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens övergripande bostadsmål. Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-06-15 – 2016-07-27. 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 2016-06-15. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de 7 yttranden 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

Befintlig gas finns i Björksundsslingan, möjlighet till anslutning finns om avtal tecknas. I övrigt ingen erinran.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran mot planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerade granskningsärende och har inga synpunkter på detaljplanen.

Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Fastigheten ligger i utkanten av skyddsområdet för LFVs radarstation i Bällsta. Högsta tillåtna byggnadshöjd, påbyggnader som antenner, master, torn, ventilation och hisschakt inkluderat, är 105 meter över havets medelvattennivå på den aktuella fastigheten.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Privatperson, boende inom Fixerbadet 1, två yttranden
Motsätter sig detaljplanen som möjliggör bygge av tre punkthus med bostadsrätter. Planförslaget har inte förbättrats sedan samrådet.

Detta projekt medför alltför stora ingrepp i ett gulklassat område samt olägenheter med sprängningar och tungtrafik alldeles för nära våra bostadshus.

1. Området är kulturhistoriskt värdefullt och detta projekt passar in med sitt utseende. De nya husen är utformade för att delvis passa in (genom att vara punkthus i tegel) och delvis utmärka sig med en nyare stil. Att tillföra en nyare stil mitt bland kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är dock fel i sig, och dessutom visar illustrationsbilder att de nya husen inte alls kommer passa in stilmässigt utan ta för mycket plats både rumsligt och intrycksmässigt och totalt dominera luftrummet med stora glasbalkonger och höga pyramidtak.
2. Det planeras för bostadsrätter. Stockholm är i akut behov av hyresrätter eftersom många som är i behov av bostad inte har möjlighet att köpa sig ett boende. Därför förespråkas byggande av hyresrätter istället för bostadsrätter.
3. Sprängningar kan komma att påverka våra hus som redan har sprickbildningar. Det kommer krävas omfattande sprängning eller borrhning för att kunna bygga hus på området. Omkringliggande höghus ligger väldigt nära inpå och inte har utformats eller undersökts utifrån ett sprängnings- eller borrhningsperspektiv.
4. Björksundsslingan 34 (Filmen 1) kommer att få en försämrad utsikt och försämrat ljusinsläpp. Huskroppar kommer att skugga varandra och att många både nya och befintliga lägenheter får väldigt mycket insyn.
5. Tung trafik på en smal vägslinga med redan för få parkeringsplatser. Såväl under byggtiden som efter inflyttning kommer detta att leda till att vi får färre platser för våra fordon.

Att räkna med endast 0,3 bilar per lägenhet för de boende i de nya husen är för optimistiskt, trots den unga målgruppen.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Gestaltning av tillkommande bebyggelse
- Placering av tillkommande bebyggelse
- Höjd på tillkommande bebyggelse
- Antal parkeringsplatser (för få)

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Detaljplanen reglerar inte tillkommande bebyggelses upplåtelseform. Staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer inom alla stadsdelar. Bostäder i närområdet består till övervägande del av hyresrätter idag och staden planerar att komplettera området med mindre bostadsrätter.

Arkitektur och kulturmiljö

Bebyggelse närmast planområdet (punkthusen väster och söder om planområdet) är ”av positiv betydelse för stadsbilden”, som är den lägsta nivån (gul) i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Kontoret bedömer att den gestaltning som regleras för tillkommande bebyggelse är väl avvägd för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte minskar befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde.

Planerad bebyggelse kommer att göra området mer tätbebyggt tillföra fler boende i kvarteret. Både insyn och utsikt kan komma att påverkas och fler boende kommer att bidra till hela stadsdelens liv. Kontoret bedömer värdet av att ge möjlighet till fler bostäder i befintliga kollektivtrafiknära områden i staden överväger, eventuell tillkommande insyn i befintliga bostäder.

En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Kjellander+Sjöberg, 2015) och den visar på en relativt liten påverkan på kringliggande bebyggelse. Kontoret bedömer att skuggverkan från planerad bebyggelse kommer att bli begränsad.

Gator och trafik

Kontoret bedömer minskningen av parkeringsplatser längs gatan som acceptabel och parkeringstalet för tillkommande bebyggelse som rimligt på platsen.

Antalet parkeringsplatser längs Björksundsslingan kommer att minska från 12 till 10 stycken, varav tre tidsreglerade platser (för tillgänglig sophämtning). Bilpoolen som planeras inom kvartersmark (med tre fordon) kommer att vara möjlig att använda för alla i närområdet, förutsatt medlemskap i bilpoolen.

Planens parkeringstal för tillkommande bebyggelse baserar sig på jämförbara detaljplaner inom staden som har antagits de senaste åren. Mobilitetsåtgärder som motiverar bilparkeringstalet är:

- närhet till god kollektivtrafik
- anordnande av bilpoolsplatser
- byggherre planerar för smålägenheter
- god plats för cykelparkering i markplan nära bostadsentréer
- utrymme för cykelverkstad med vatten och luft

Detaljplanen reglerar inte hur byggtrafik organiseras. Tillgänglighet för färdtjänst och räddningstjänst längs Björksundsslingan ska garanteras under byggtid. För övrig trafik kan tillgängligheten komma att inskränkas under begränsad tid. Kontoret bedömer detaljplanen som möjlig att genomföra.

Hälsa och säkerhet

Planförslagets byggrätter överstiger inte 105 meter över nollplanet och kommer således inte att påverka radarstationen i Bällsta.

Byggbuller är ofta väldigt oregelbundet och de mer bullriga momenten överskrider ofta gällande riktvärden. Det är naturvårdsverkets föreskrifter som gäller, avseende buller och tider mm (Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, till 2 kap. och 26 kap. 19§ miljöbalken). Eftersom byggarbetsplatser är begränsade i tiden anses dessa bullerstörningar normalt som tillfälliga. Praxis är att byggtreprenören informerar närboende om hur arbetet kommer att ske och var man ska vända sig vid eventuella besvär.

Sprängningsarbeten regleras inte i detaljplanen. All sprängning föregås av en noggrann analys av omgivningen som dokumenteras i en riskanalys. I riskanalysen avgörs riskområdets omfattning och vad som ska besiktigas och mätas. Vibrationsmätare monteras oftast på de byggnader som ligger närmast arbetsplatsen. Hus och anläggningar som ligger inom riskområdet besiktigas före och efter sprängningsarbetena. Förbesiktning innebär att eventuella defekter i väggar, golv, tak och kakel mm noteras och protokollförs. Vid

avslutad förbesiktning skickas alltid en kopia av protokollet till den som äger eller företräder fastigheten. Protokollet används sedan som underlag vid efterbesiktningen för att kunna påvisa om förändring skett.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Flertalet inkomna synpunkter från privatpersoner handlar om önskemål att tillkommande bebyggelse ska vara av upplåtelseformen hyresrätt istället för bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen, men staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer inom alla stadsdelar. Bostäder i närområdet idag består till övervägande del av hyresrätter. I aktuellt projekt planerar staden för mindre bostadsrätter för att komplettera området.

Kontoret bedömer minskningen av parkeringsplatser längs gatan som acceptabel, mobilitetsåtgärder som motiverade och parkeringstalet för tillkommande bebyggelse som rimligt på platsen.

Tillkommande bebyggelse bedöms få en storlek, placering och gestaltning som är väl avvägd för att ansluta till kringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte förtar närliggande bebyggelses kulturhistoriska värde.

Kontoret bedömer att planerad bebyggelse fungerar väl med stadsdelens bebyggelsekaraktär och detaljplanen bedöms därför inte ha negativ inverkan på områdets kulturmiljö.

Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens övergripande bostadsmål. Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Kontoret bedömer värdet av att ge möjlighet till fler bostäder i befintliga kollektivtrafiknära områden i staden överväger eventuell tillkommande insyn i befintliga bostäder.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Edfelt

planchef

Abdallah Azam

stadsplanerare