

Samrådsredogörelse Detaljplan för Pälskappan 4 i stadsdelen Fruängen, Dp 2014-07651

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Övriga remissinstanser	5
Sakägare enligt fastighetsförteckning	5
Övriga, ej sakägare	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7
Föreslagna förändringar.....	8

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för ny flerbostadsbebyggelse i närheten av Fruängen centrum. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-03-16 – 2016-03-29. Under samrådet har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller avtalsfrågor, tillgänglighet och antalet cykel- och bilparkeringar. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnaderna blir lägre och inordnar sig i befintliga höjder, att risker för sprickbildning vid markarbeten beaktas samt att skuggor från ny bebyggelse minimeras.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer förslagets höjdsättningar, trappans utformning, parkeringsbehov samt avtalsfrågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att höjdsättning av byggnader tydligare visar deras tänkta höjder.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse i närheten av Fruängen centrum. Syftet är också att förtäta inom Fruängen och förstärka centrum som kollektivtrafikknutpunkt, detta i enlighet med översiktsplanen och dess strategier för utveckling av stadsmiljön.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-03-16 – 2016-04-27. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fruängens Bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 15 mars 2016. Samrådsmöte hölls 2016-04-11 i Fruängens Bibliotek, ca 30-40 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje svarsgrupp.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Storstockholms brandförsvär

Synpunkten har inkommit i form av upplysningar, i övrigt ingen erinran.

Trafikverket

Bullerberäkning behöver uppdateras utifrån prognos. Bör ta upp överskridanden av gränsvärden för buller och vibrationer och eventuella krav på åtgärder. Beskrivningen verkar inte stämma med bullerförordningen.

Flyghinderanalys ska genomföras för byggnader över 45 meter. Samråd bör även ske med Försvarmakten.

Försvarmakten

Inga synpunkter.

Luftfartsverket

Inget att erinra förutsatt att byggnaden inte överskrider +88 meter över havets medelvattennivå.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen kommer att uppdateras med information gällande bullerpåverkan och krav på åtgärder. Kontroll av förutsättningarna görs så att planens beskrivning överensstämmer med bullerförordningen. Gällande Trafikverkets och Luftfartsverkets information om höjdrestriktioner överskrider planen varken 45 meter byggnadshöjd eller +88 meter över medelvattennivå, detta påverkar således inte planens utformning.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Lantmäterimyndigheten**

Föreslår att i planbeskrivningen under rubrik Fastighetsbildning en ändring från gångväg till park. Fastigheten belastas av ett antal officialrättigheter, det framgår inte om någon av dessa ligger inom planområdet.

Stadsdelsnämnden

Förvaltningen anser att det planerade gångstråket inte är optimalt utifrån ett drift- och underhållsperspektiv och att parkvägen inte anses vara tillgänglig på grund av trapplösningen. Planen föreslår ramper för barnvagnar men det blir fortfarande svårt att ta sig fram för rullstolsburna och personer med funktionsnedsättning.

Förvaltningen anser även att det är viktigt att frågan om grönkompensation utreds i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Lämnar upplysningar men tillstyrker förslaget.

Trafikkontoret

Vill se en uträkning av flexibla parkeringstal enligt Stockholm stads modell. Förordar 2,5 – 4 cykelplatser per 100 m² BTA vilket innebär ett ökat antal cykelparkeringsplatser. Formuleringar kring tillgänglighetskraven bör förtydligas för att vara i linje med planförslaget. Se även över formulering om tillgänglig bostadsentré.

Exploateringskontoret

Önskar x-område för trappan då den föreslås placeras dikt an husfasad. U-område saknas alternativt släpp i fastighetsgräns för omläggning av ledningar som idag går genom fastigheten. Det är viktigt att planen inte antas innan överenskommelse om exploatering tecknats mellan Åke Sundvall och Exploateringskontoret.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Angående den gångväg som finns på platsen idag, citat från samrådet: "Gångstråket från Agnes Lagerstedts gata till Ellen Keys gata samt Fruängens Kyrkogata är inte tillgänglighetsanpassat och är som brantast över 18 %".

Rådet förutsätter att den befintliga förbindelsen ersätts med en ny som är tillgänglighetsanpassad. Rådet vill även se en tillgänglig entré på baksidan av huset (mot Fruängens centrum).

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I samtal med exploateringskontoret och stadsdelen har stadsbyggnadskontoret gått vidare med befintlig lösning med gångväg på allmän plats. Förutsättningen för denna lösning är att ett avtal mellan fastighetsägaren och staden skrivs, detta för att möjliggöra underhåll av både byggnad och trappa. Gällande grönkompensation har stadsdelen föreslagit att medel tillskjuts upprustningen av Solhatten/Lastbilsparken. Plankartan uppdateras med ett släpp mellan ny fastighet och Pålskappan 4 för att inte behöva lägga ett U-område på kvartersmark.

Angående gångvägen och dess tillgänglighet kompletteras planbeskrivningen så att det bättre framgår hur föreslagen lösning kommer att fungera. Planbeskrivningen förtydligas avseende befintliga officialrättigheter, grönkompensation samt parkeringstal för cykel och bil.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Förordar dagvattenanslutning till kombinerad avloppsledning i Agnes Lagerstedts gata. Fastigheten behöver anordna en intern pumpning till förbindelsepunkt.

Stockholm Vatten Avfall

Inga synpunkter – all avfallshantering ska ske enligt ”projektera och bygga för god avfallshantering”.

Ellevio [Fortum Distribution AB]

Inga synpunkter.

Fortum Värme AB

Fjärrvärme/Fjärrkyla: AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, PoD/Nät Anläggning får till remissens besvarande anförda följande: Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar.

För att kunna planera nya 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, viktigt att vi tecknar genomförandavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förutsättningen för dagvattenanslutning och avfallshantering kommer att föras in i planbeskrivningen. Angående befintliga ledningar kommer ett område i norra delen av planområdet frigöras så att nya ledningar kan dras på allmän platsmark. Information angående genomförandavtal har gått ut till byggherre.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Styrelsen i BRF Trädvanten 2

Motsätter sig planförslaget och ställer sig kritiska till förslagets anpassning till befintlig bebyggelse med hänseende på storlek, placering och utformning. Befarar också risk för sättningsskador och fasadsprickor i och med byggnation nära befintliga byggnader.

M.Y Fastighets AB

Önskar att den föreslagna bebyggelsen höjdsätts så att den ligger i nivå med befintliga hög- och låghus längs Agnes Lagerstedts gata för planförslagets tillkommande hög- och låghusdelar. Menar att detta skulle bibehålla den befintliga stadsbilden och minska negativ påverkan på omgivningen. Anser även att fotomontage och illustrationer ger en vilseledande bild av de föreslagna byggnaderna samt att solstudiens slutsatser är felaktiga med hänseende på skuggbildning på byggnaden vid Agnes Lagerstedts gata 18-20. Har också synpunkter kring det ansträngda parkeringsläget och att förslaget innebär väldigt få bilparkeringsplatser samt att två platser vid vändplanen tas bort.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inför granskning kommer planbeskrivningen att vara tydligare när det gäller utformning och volymer. Solstudierna är gjorda utifrån en drygt 36 meter hög byggnad. Förslaget möjliggör en 10 våningar hög byggnad, som högst 36 meter hög, vilken solstudien visar. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadens placering och utformning inte förändras. Behovet av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen är stort och även om föreslagna byggnader är något högre än befintliga anpassar de sig till platsens förutsättningar.

Den nya detaljplanen innebär en viss påverkan på den befintliga parkeringssituationen genom att två parkeringsplatser vid Agnes Lagerstedts gata försvinner. En bilpoolsbil som är tillgänglig för allmänheten tillkommer. Projektets bilparkeringsstal är en avvägning mellan närområdets tillgång till kollektiva färdmedel, den tillkommande byggnadens tillgång på cykelparkering och lägenheternas storlek. Uträkningen är baserad på Stockholms stads riktlinjer för Gröna parkeringstal. Detta kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

Ansvaret för att hantera och minimera risk för sprickbildning under mark- och byggnationsarbeten ligger på byggherren och regleras i markanvisningsavtalet. Tillvägagångssätt för att hantera och minimera risker kommer att tillföras planbeskrivningen.

Övriga, ej sakägare

Boende i närområdet [54 namnunderskrifter]

Motsätter sig planförslaget och ställer sig kritiska till förslagets anpassning till befintlig bebyggelse med hänseende på storlek, placering och utformning. Framför att föreslagna byggnaders höjd

kommer att ge skuggbildning på byggnaden vid Agnes Lagerstedts gata 16 och 18-20 på större delen av dagen under hela året. Har också synpunkter kring det ansträngda parkeringsläget i området för boende och besökande.

Boende i närområdet [14 namnunderskrifter]

Motsätter sig planförslaget och ställer sig kritiska till förslagets anpassning till befintlig bebyggelse med hänseende på storlek, placering och utformning. Befarar också risk för sättningsskador och fasadsprickor i och med byggnation nära befintliga byggnader.

Boende på Ellen Keys gata (inkom 2016-04-26)

Motsätter sig planförslaget och ställer sig kritiska till förslagets anpassning till befintlig bebyggelse med hänseende på storlek, placering och utformning. Ser också att påverkan på grönytan som föreslås tas i anspråk försämrar kvaliteten av gröna rum för de boende i området. Anser att boendemiljön för boende vid Ellen Keys gata 55-59 inte tagits i beaktande i planförslaget och att kollektivtrafiken behöver också planeras utifrån de tillkommande bostäderna för hela Fruängen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bebyggelsen har placerats så nära Agnes Lagerstedts gata som möjligt, både för att minimera skuggbildning på omkringliggande bebyggelse och för att ta så lite grönyta som möjligt i anspråk.

*Resterande synpunkter har besvarats under tidigare rubrik;
Sakägare enligt fastighetsförteckning.*

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter huvudsakligen mellan bebyggelsens placering och möjlighet till en tillgänglig gångväg kunnat identifieras. Avvägningen mellan dessa två aspekter har resulterat i samrådsförslaget, där en gångväg med trappsläpp längs med byggnadens södra sida föreslås. Planområdet ligger i en relativt brant sluttning och genom en trapplösning undviks en mycket lång ramp i kombination med lågt markutnyttjande och hög kostnad. Trappan görs så tillgänglig som möjligt, den kommer att vara relativt flack och fungera för cykel och barnvagn. Personer med rullator eller rullstol nyttjar huvudentrén och stråket längs Agnes Lagerstedts gata. Förtydliganden kring dessa frågor görs inför granskningsskedet.

Från sakägare och närboende har ett antal synpunkter om föreslagen bebyggelses höjd, gestaltning och placering inkommit. Utifrån en avvägning av intressen som bostadsbehov, nyttjande av befintlig infrastruktur, effektiv markanvändning, omkringliggande bebyggelses höjder och den allmänna tillgängligheten arbetar stadsbyggnadskontoret vidare med föreslagen bebyggelse. Från Agnes Lagerstedts gata kommer bebyggelseförslaget falla in i en helhet då det från gatan kommer utgöras av 9 respektive 5 våningar. Från andra håll, exempelvis från tunnelbaneperrongen i Fruängen, kommer bebyggelsen upplevas som högre än intilliggande byggnader. Inför granskningsskedet kommer förslaget och dess illustrationer att genomlysas för att visa detta.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Illustrationer och volymstudier kommer att förtydliga förslagets påverkan på omkringliggande bebyggelse
- Förtydligande gällande bullerpåverkan och krav på åtgärder
- Beskrivning över trappan/gångvägens utformning och alternativa tillgängliga vägar ska förtydligas
- Förtydliganden kring mängden cykel- och bilparkering inom förslaget
- Tydliggöra förpliktelser och ansvarsfrågor kopplat till byggnation, fastigheter och genomförandeavtal

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Susanne Werlinder
Enhetschef

Annika Lindgren
Stadsplanerare