

Granskningsutlåtande Detaljplan för Kavringen 1 i stadsdelen Hökarängen i Stockholm Dp 2014-16401

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Utställning/granskning.....	2
Synpunkter inkomna under utställning/granskning.....	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	5
Besvärberättigade	5
Övriga.....	5
Synpunkter inkomna under samråd och utställning/granskning som ej tillgodosetts	6
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering av Hökarängens bebyggelse med ca 180 nya bostäder (hyresrätter) i ett område mellan Sirapsvägen och Saltvägen i närheten av tunnelbanans södra uppgång. Bebyggelseförslaget innehåller två delområden: ett som består av ett högre punkthus och en lamell och ett område med fem lägre punkthus.

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-08-31 – 2016-09-28. Under granskningen har 7 yttranden inkommit. Remissinstanserna har ingen erinran mot planförslaget men framför önskemål om förtydliganden i planbeskrivningen rörande fastighetsbildning, avtal och dagvatten. En sakägare samt en lokal intresseförening avstyrker

förslaget främst med hänvisning till befintlig trafiksituation på Sirapsvägen.

Kontoret anser att planförslaget är ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsförsörjning och att den föreslagna bebyggelsen är väl anpassad till den omgivande miljön.

Inkomna synpunkter föranleder inga ytterligare ändringar av förslaget. Förtydligande kommer dock att göras i planbeskrivningen angående dagvatten, fastighetsbildning och genomförandeavtal.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med nya bostäder. Förslaget innebär uppförande av två flerbostadshus i 4 respektive 8-9 våningar invid kvarteret Kavringen samt fem mindre punkthus i ca 5 våningar utmed Saltvägen. Sammantaget rymmer förslaget ca 180 lägenheter.

Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nyttillkommande byggnader viktig. De föreslagna nya byggnader som ligger intill Hökarängens södra tunnelbaneuppgång kommer att bilda en form av entré till stadsdelen vilket utformningen måste ta extra hänsyn till. För de andra byggnaderna inom planen, de som ligger vid Saltvägen, syftar planens bestämmelser till att möjliggöra en bebyggelse som anpassar sig i storlek till kringliggande byggnader men som genom sitt uttryck skiljer ut sig och visar att de är byggda under en annan tid än grannhusen.

Planen syftar också till att de faktiska förhållandena på bostadsfastigheten Kavringen 1 ska få stöd i detaljplan. Att Kavringen 1 ingår i planen motiveras också med att en gemensamhetsanläggning för angöring och avfallshantering behöver tillskapas på fastigheten.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-08-31 – 2016-09-28. 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 2016-08-31. 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 de anser dock att staden bör ändra planbestämmelsen om buller utanför fönster då den nya förordningen gäller mätning vid fasad. De påpekar även att de i övrigt är positiva till att planbestämmelser om buller används för detaljplaner där nya förordningen gäller och menar att även Boverket rekommenderar detta.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen bedömer att sprängningsarbeten för den planerade exploateringen kommer att påverka befintlig tunnelbaneanläggning och anser därför att grundläggningsarbeten ska utföras enligt SL:s föreskrifter. Vidare önskar de verifierande mätningar innan inflyttning i bostäder och lokaler för att säkerställa att kraven gällande störningar i planen är uppfyllda. Förvaltningen är positiv till att en dagvattenutredning tagits fram men anser att det bör anges i planens plan- och genomförandebeskrivning att flödena efter plangenomförandet mot tunnelbaneanläggningen inte ska överskrida dagens flöden. Förvaltningen påpekar också att dagvattenutredningen inte ger ett definitivt svar på hur föreslagna fördröjningsmagasin ska utformas samt att utredningen bygger på antaganden om förutsättningarna på platsen. De menar därför att det åligger byggherren att inkomma med handlingar som visar på vilket sätt dagvattenhanteringen ska lösas och att föreslagna åtgärder ska granskas och godkännas av trafikförvaltningen.

Vidare påpekar det är det är stadens som har skötselansvar för gångtunneln under gångbanan och att man kan ifrågasätta påståendet i dagvattenutredningen att SL äger brunnarna.

Trafikförvaltningen anser att det åligger byggherren för ombyggnaden av GC-vägen ner mot gångport under tunnelbanan att

inkomma med handlingar som visar att genomförandet inte skadar eller belastar stödmurar till porten då tunnelbaneanläggningen då riskerar att skadas och att förslagna åtgärder ska godkännas av trafikförvaltningen.

Trafikförvaltningen påpekar att ett genomförandeavtal ska tecknas mellan SL, exploatören och staden där bland annat förutsättningar för arbetenas utförande regleras med anledning av närheten till tunnelbanan innan detaljplanen antas. Förutsättningar och ansvar för bland annat dagvattenhantering, genomförande, buller, schaktning, vibrationer och ersättningstrafik samt drift- och skötselansvar ska regleras i avtalet.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad samt Stockholm Gas

Forum Värme anför att det finns befintliga ledningar inom planområdet och att åtgärder i anläggningarna utförs av Fortum värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. De påpekar också behovet av avtal.

Stockholm Gas anför att Kv. Kavringen 1 är anslutet till gasnätet och att nybyggnation kan anslutas om avtal tecknas. I övrigt ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet påpekar att den i genomförandedelen nämnda möjligheten att avstycka garage som egen fastighet genom tredimensionell även borde gälla centrumändamål (C1).

De påpekar vidare att man i planen kan läsa ut att de nya husen vid Kavringen samt ny kvartersmark vid Saltvägen avses avstyckas som en fastighet var. Eftersom planen medger att områdena styckas upp i flera fastigheter båda två- och tredimensionellt bör det framgå av genomförandedelen att sådan ytterligare uppdelning leder till ett ökat behov av gemensamhetsanläggningar.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen anser att stadsbyggnadskontorets ställningstagande avseende arkitektur, gestaltning, kulturmiljö, olägenhet för grannar, torg, parker och grönområden, gator-trafik med mera är väl avvägda.

Föreningen påpekar att flexibelt planerade smålägenheter ofta enkelt kan anpassas till annan typ av boende (äldreboende kan bli LSS-boende etc.).

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Brf Sötmandeln 1, Sirapsvägen 7

Brf Sötmandeln meddelar att de revideringar som gjorts efter samråd inte förändrar deras syn på projektet och hänvisar till deras samrådsyttrande och kommunikation med stadsbyggnadskontoret.

Deras huvudinvändning mot förslaget är som tidigare att de anser att trafiksituationen på Sirapsvägen redan nu är ohållbar och inte tål den ytterligare trafik som ny bebyggelse kommer att generera. Den i deras bedömning marginella förändringen av huskropparna påverkar inte deras ståndpunkt eftersom de anser det olämpligt att överhuvudtaget bygga på marken intill tunnelbanespåret.

Brf Sötmandeln anser att förslaget inte bör genomföras.

Besvärberättigade

För sammanfattning av inkommen synpunkt se ovan.

Brf Sötmandeln, Sirapsvägen 1

Kvarstående synpunkter från samrådet (för sammanfattning av inkommen synpunkt se remiss- och samrådsredogörelse):

Brf Peppardosan

Boende på Sirapsvägen

Boende på Sirapsvägen

Boende på Russinvägen

Boende på Saltvägen 10

Övriga

Hökarängens stadsdelsråd

Stadsdelsrådet anser att förslaget har en lovvärd ambition och att området utmed tunnelbanespåret är lågt utnyttjat men anser att Sirapsvägen redan har ett stort trafikbelastningsproblem med 80 lastbilar per dygn till livsmedelsbutiken samtidigt som det är en led för synskadade till centrum och besökare till vårdscentralen. Om man på detta tillåter byggtrafik vilar ett tungt ansvar på stadsbyggnadskontoret enligt rådet. De är vidare kritiska till att ingen trafikutredning gjorts trots att kontoret enligt rådet sagt sig vara medveten om att den rådande trafiksituationen är mycket besvärlig.

Rådet bedömer med hänvisning till trafiksituationen att planen bör avstyrkas och vidhåller behovet av en trafikutredning inte minst med tanke på den omfattande byggtrafik som planeras då SL:s depåbyggnad ska dras under centrum.

Rådet skriver att det är möjligt att man kan bebygga halva planen från Saltvägen men förordar istället en effektivare helhetslösning med mer byggnation men med en genomtänkt strategi och trafiklösning. De förordar istället en bebyggelse längs Örbyleden för att omvandla leden till en stadsgata då detta på allvar skulle bidra till att binda samman Söderort och samtidigt få ett minskat trafikbuller och ökat kundunderlag till befintliga centrum.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Ny bebyggelse utmed Sirapsvägen riskerar leda till ytterligare trafikproblem på gatan och bör därmed inte tillåtas.
- Punkthus vid tunnelbaneentrén (Sirapsvägen) olämpligt ur kulturhistorisk synpunkt särskilt med hänsyn till punkthuset i centrum.
- Enbart centrumändamål bör tillåtas i bottenvåningen på punkthuset.
- Närmiljön för kringboende försämras när naturmark tas i anspråk.
- Miljön blir för tät utmed Saltvägen.
- Gårdsutrymmen är för små.
- GC-vägen förbi Saltvägen bör få en genare sträckning och passera längre från husen.
- Intrånget i befintlig miljö är för stort.
- Parkeringsstalet är för lågt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utformning och kulturhistoriskt värde

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget tar hänsyn till Hökarängens särdrag och värdefulla miljöer men efter skönhetsrådets och stadsmuseets synpunkter under samrådet har byggnaden sänkts från tio våningar till åtta våningar med en indragen nionde våning. Det innebär att byggnaden blir mindre dominant och bättre möter skalan i omkringliggande bebyggelse. Förslaget för bebyggelsen vid Sirapsvägen revideras också så avståndet till gc-bana ökade. Kontoret har gjort bedömningen att det varit viktigt att spara så mycket naturmark och allmän plats som möjligt. Detta har lett till att möjligheten till stora gårdsytor blivit begränsad, men plats för utevistelse finns både för den del som ligger vid Sirapsvägen/Kavringen och den vid Saltvägen.

Trafik på Sirapsvägen

Synpunkterna på att trafiken på Sirapsvägen idag är ansträngd kan inte lösas inom planen. Kontoret bedömer att tillskottet av trafik som den föreslagna bebyggelsen medför inte är betydande.

Byggtrafiken kommer troligen innebära att trafiksituationen blir mer komplex och vid behov kan trafiken regleras om. Inom den närliggande planen Farsta 2:1 mm vd Sirapsvägen (2015-17959) diskuteras en möjlighet till ny gångbana som skulle underlätta för gångtrafiken och då inte minst för de synskadade som rör sig från gångtunneln mot centrum. Man tittar också på en möjlighet att skärma buller från livsmedelsbutiken.

Övrigt

Parkeringstalen i planen bygger på stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från inkomna synpunkter under samråd och granskning har intressekonflikter mellan att tillskapa många nya bostäder och att ta hänsyn till värdet i den befintliga miljön kunnat identifieras.

Kontoret har gjort avvägningar mellan att spara naturmiljö och att hitta goda lösningar för nya bostäder samt försökt hitta typologier som både kan upplevas som moderna och fungera idag, samtidigt som de ska tala till och fungera tillsammans med Hökarängens säregna äldre bebyggelse.

Inkomna synpunkter föranleder inga ytterligare ändringar av förslaget. Förtydligande kommer dock att göras i planbeskrivningen angående dagvatten, fastighetsbildning och genomförandeavtal. För att ta bort en tvetydighet i plankartan görs en justering i kartan; illustrerat antal våningar tas bort och utformningsbestämmelsen *Våning under takfallet får ej inredas* läggs till.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Thomas Stoll
planchef

Anna-Stina Bokander
stadsplanerare