

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Johannelund 4 i stadsdelen Vinsta i Stockholm Dp 2014-04894**

#### **Innehåll**

<b>Bakgrund</b> .....	<b>1</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	1
Granskning.....	1
<b>Synpunkter inkomna under granskning</b> .....	<b>2</b>
Remissinstanser .....	2
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som inte tillgodosetts</b> .....	<b>3</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande</b> .....	<b>3</b>

#### **Bakgrund**

##### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att möjliggöra centrum-, kontors- och bostadsanvändning i befintliga byggnader och möjliggöra en ny bygg rätt med centrum- och bostadsanvändning. Planen syftar även till att möjliggöra en effektiv markanvändning för befintlig ytparkeringsmark på både kort och lång sikt. Planen syftar slutligen till att lägga grunden för en fortsatt god stadsutveckling av Vinsta verksamhetsområde. Planen möjliggör en ny gata väster om befintliga byggnader för att bereda för att befintlig ytparkeringsmark ska kunna exploateras. Den nya gatan angör tunnelbanan.

##### **Granskning**

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-12-14 – 2017-01-24. 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 2016-12-14. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## 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. Angående formalia anser länsstyrelsen planbestämmelser och planbeskrivning bör ses över. I samrådsredogörelsen nämns planbestämmelse m1-m3, m3 saknas dock i planbeskrivning och i plankartan. Kommunen bör även se över huruvida det ska stå e130 eller ei30 under störningsskydd m1.

#### AB Fortum Värme

Fortum värme kan erbjuda fjärrvärme.

#### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påpekar att det under rubriken *fastighetsrättsliga frågor* står att detaljplan 2009-18963 utgör ett förslag till detaljplan men planen har vunnit laga kraft varför detta bör ändras. Vidare bör det tydliggöras att grönmärkat område i planbeskrivningen har förts till Vinsta 5:1, allmän plats. Slutligen saknas den nybildade 3D-fastigheten Förrådet 7 i grundkarta och fastighetsförteckning, varför dessa behöver kompletteras.

#### Hyresgästföreningen Vällingby

Hyresgästföreningen har inget att invända mot detaljplanen men önskar att de bostäder som byggs till minst 40 % ska bestå av hyresrätter, om det inte blir studentlägenheter.

#### Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen informerar om att de ska kontaktas i de fall arbeten som kan komma att påverka tunnelbanan, t ex omfattande sprängningsarbeten eller användande av kran som korsar spåret, genomförs. Vidare förordar Trafikförvaltningen att störningsbestämmelsen avseende stomljud återinförs i plankartan.

#### Trafikverket

Trafikverket skriver om bullersituationen och framför bland annat att de har bytt ett antal fönster och därmed uppfyllt sitt åtagande. De menar vidare att vid ändrad användning till annan verksamhet måste annan part än Trafikverket ta ansvar för resterande fönsterbyten för att klara riktvärdena. Trafikverket menar också att luftsituationen bör utredas närmare för den del som är närmast Förbifartens tunnelmynning. Vid högtrafik finns risken för höga halter vid tunnelmynningen. Slutligen framför Trafikverket att ett avtal bör upprättas mellan Trafikverket och staden som reglerar genomförandeskedet innan detaljplanen antas.

**Synpunkter inkomna under samråd och granskning som inte tillgodosetts**

- Bestämmelse om stomljud införs inte i plankartan
- Planområdet utvidgas inte till att även gälla Stenmjölet 5
- Planen anger inte upplåtelseform för nytilkomna bostäder.
- Luftkvalitetssituationen utreds inte ytterligare efter granskning.
- Avtal mellan Trafikverket och staden som reglerar genomförandeskedet innan detaljplanen antas upprättas inte.

Följande ändringar av redaktionell karaktär har gjorts i planhandlingarna inför antagandet:

- Bestämmelse m3 tas bort ur samrådsredogörelsen då någon sådan bestämmelse inte finns i planen
- I bestämmelse m1 ändras brandteknisk klass från E130 till EI30 (skrivfel).
- Grundkarta och fastighetsförteckning har kompletterats med den nybildade 3D-fastigheten Förrådet 7.
- Planen har i övrigt förtydligats och kompletterats enligt lantmäteriets synpunkter.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Planförslaget bearbetades efter samrådet med anledning av inkomna synpunkter. Bland annat bearbetades gestaltningen och utformnings- och skyddsbestämmelser infördes.

Dagvattenhanteringen utreddes och slutsatserna arbetades in i planen. Då inga nya remissyttranden inkommit rörande dessa frågor i granskningsskedet torde bearbetningen vara godtagbar.

Även bestämmelser rörande risk och buller infördes inför granskningen. Kontoret bedömer att det inte finns skäl att föra in störningsbestämmelsen avseende stomljud i plankartan då byggrätter är placerade på lermark medan tunnelbanans spår ligger på berg. Bedömningen delas av stadens miljöförvaltning.

Inför samrådet inkom synpunkter från tomträttshavaren för Stenmjölet 5 som anser att planområdet bör utökas och omfatta även hens tomt norr om befintliga byggnader. Därigenom skulle fler studentbostäder tillskapas och buller minskas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en vidgning av planområdet är olämplig då planens syfte är att pröva pågående centrumverksamhet mot bakgrund av att tidsbegränsat bygglov upphör. Kringliggande mark bör planeras i en samlad planering av Vinsta verksamhetsområde.

Under granskningen inkom synpunkter på att de kommande bostäderna till minst 40 % borde bestå av hyresrätter. Detta är en fråga som inte regleras i detaljplan.

Under granskningen inkom också synpunkter på bullersituationen i relation till Förbifart Stockholm. Bullerutredningen som har tagits fram inom ramen för projektet ( ACAD 2015-03-26, rev 2016-11-04) tar i beaktande de ljudnivåer som ett genomförande av förbifart Stockholm förväntas medföra. Slutsatsen är att avstegsfall B kan klaras med vissa bullerskyddande åtgärder. Kontoret vill förtydliga att de kontorshus som i och med planen kan omvandlas till bostäder är att betrakta som nybyggnation och ska vid uppförandet konstrueras så att avstegsfall B innehålls.

Under granskning inkom Trafikverket också med synpunkter kring luftkvalitetspåverkan på nyttillkommande bostäder med avseende på Förbifart Stockholm. Kontoret konstaterar att inga synpunkter rörande luftkvalitetspåverkan inkom till staden under samrådet. I miljökonsekvensbedömningen för trafikverkets eget projekt Förbifart Stockholm (2011-05-05, sidan 362-363) beskrivs förbifartens påverkan på luftkvaliteten i omlandet. I dokumentet framgår att med en utbyggd förbifart bedöms luftkvaliteten i hela omgivande området både med avseende på inandningsbara partiklar (PM10) samt kvävedioxid som tillräckligt god för att klara miljökvalitetsnormerna på 60 µg/m<sup>3</sup> resp 50 µg/m<sup>3</sup>. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att frågan är tillräckligt utredd.

Stadsbyggnadskontoret delar Trafikverkets uppfattning att det är viktigt att de båda projekten samordnas genomförandet. Kontoret bedömer dock, som tidigare meddelats, att detta inte är en planfråga utan en fråga som måste hanteras på annat sätt mellan de båda parterna.

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder således inga ändringar av planförslaget i sak utan endast ändringar av redaktionell karaktär. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Monika Joelsson  
planchef

Caroline Björk Novak  
planarkitekt