

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Vandenbergh 9 i stadsdelen Mariehäll i Stockholm Dp 2015-00382

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	5
Övriga sakägare.....	5
Övriga.....	7
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	8
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder, förskola samt lokaler för både publik och annan verksamhet i fastigheten Vandenbergh 9. Den befintliga byggnadens sockeldel avses behållas och bland annat byggas på med nya bostäder. Planförslaget skickades ut på granskning 2016-11-09 – 2016-12-07. Under granskningen har 21 yttranden inkommit. Några remissinstanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, avskärmning av elnätstationen, framkomlighet för räddningstjänsten och ledningsomläggning. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnadshöjden sänks för att minska den föreslagna byggnadens skuggpåverkan och påpekar att planförslaget innebär en värdeminskning av fastigheterna på

Sundbybergs sida. Vidare framförs synpunkter angående markradon, brandsäkerhet, tillgänglighet och behov av miljöbedömning. Kontoret bedömer att planförslaget behöver revideras gällande bryggor längs strandlinjen, för att inte bidra till försämring av miljö kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd. Kontoret bedömer att avskärmning av elnätstationen och framkomlighet för räddningstjänsten kan säkerställas i bygglovsprövningen. Kontoret bedömer att den föreslagna byggnadens skuggning på omgivningen övervägs av värdena som tillskapas med aktuellt planförslag, genom bland annat bostäder, förskola och en utökad parkyta längs Bällstaån. Kontoret bedömer utifrån solstudier att den föreslagna byggnadens skuggpåverkan på bostäderna på Sundbybergs sida inte är orimlig i detta centrala läge i staden.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget:

- Planbestämmelse som reglerar att vattenområde får byggas över med bryggor (W1) och därtill hörande område utgår på plankartan.
- Den administrativa bestämmelsen som reglerar strandskyddets upphävande tas bort, då Länsstyrelsen anser att strandskydd inte råder och inte återinträder inom planområdet.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder, förskola samt lokaler för både publik och annan verksamhet i fastigheten Vandenbergh 9. Den befintliga byggnadens sockeldel avses behållas och byggas på med nya bostäder. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Planen syftar till en flexibel användning av bostäderna i sockeldelen mot strandpromenaden för att möjliggöra mindre verksamheter utan omgivningspåverkan, vilka bidrar till stadslivet. Påbyggnadsvolymer och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning.

Det kulturhistoriska värdet i byggnadens bevarade delar ska i möjligaste mån beaktas och det ökade behovet av gröna ytor tillgodoses vid tillkomsten av nya bostäder.

Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att strandpromenaden längs Bällstaån utvecklas och blir tillgängligare. Strandpromenaden mellan byggnaden och Bällstaån är ett viktigt offentligt rum och ska utformas som en mötesplats och ett grönt parkstråk. Lokaler för service i byggnadens sockel bidrar till det offentliga rummet som mötesplats. Planen ska möjliggöra en funktionsblandning med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut på granskning under perioden 2016-11-09 – 2016-12-07, där det inkom 21 stycken yttranden, varav ett består av åtta olika synpunkter från samma synpunktslämnare. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. 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 anser att kommunen behöver revidera planförslaget med hänsyn till dagens relativt höga ekologiska värden och strandzonens morfologiska utformning. Förslagna gångbryggor samt övriga anläggningsarbeten längs med strandzonen innebär troligtvis försämring av områdets ekologiska värden. Länsstyrelsen konstaterar, efter ytterligare överväganden, att strandskydd inte råder och inte återinträder inom planområdet. Länsstyrelsen framför även rådgivande synpunkter angående förorenad mark och risk för översämning.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum Värme framför att någon fjärrvärme tyvärr inte kan erbjudas. Annars ingen erinran.

Trafikverket

Trafikverket hänvisar till sitt yttrande under samrådsskedet, vilket innebar att Trafikverket inte hade synpunkter på detaljplane-förslaget.

Ellevio AB

Ellevio AB framför att det är viktigt att stadens policy för magnetfält beaktas i samband med introduktion av bostadsutrymmen inom byggnaden. Ellevio AB förespråkar minst 8 meter till utrymmen där människor stadigvarande vistas i de fall ingen begränsande åtgärd med inplåtning finns. Ellevio AB förutsätter att nätstationen i byggnaden avskärmas genom inplåtning med aluminium för att begränsa utbredningen av magnetfält. Elcentral för tillkommande bostäders elförsörjning förutsätts placeras i omedelbar närhet av nätstationen.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot föreliggande planförslag.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

LFV

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

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har inga ytterligare synpunkter, utan hänvisar till tidigare remissvar. Skolsituationen i Mariehäll är inte löst, men arbete pågår med att hitta lösningar både på kort och på lång sikt inom ramen för Samordnad skolplanering i Stockholm (SamS).

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF vill vara tydliga med att avståndet mellan uppställningsplats och byggnadernas angrepps punkter, inklusive trapporna upp till gården, inte bör överstiga 50 meter. SSBF önskar få vara med i kommande diskussion kring installationen av stigarledningens vara eller icke vara och huruvida det förekommer risk för en komplicerad slangdragning. Vidare går det inte att hitta i upprättad planhandling någon information om trapporna där det är tänkt att SSBF ska angöra räddningsinsats ifrån. Därför kan SSBF inte lämna några synpunkter kring utformning av dessa trappor i dagsläget samt vara med och bedöma om utformningen komplicerar räddningsinsatsen och om det dessutom är fog för installation av stigarledning osv.

I tidigare yttrande från SSBF lämnades synpunkter avseende utformning av räddningsväg då det bedömdes att SSBF:s fordon skulle behöva framföras längs strandpromenaden för att nå stadsradhusen. I granskningshandlingarna nämns inte om detta är aktuellt. Om SSBF:s fordon måste köra på strandpromenaden för att avståndet mellan uppställningsplats och radhusens angreppspunkter

överstiger 50 meter är en förutsättning att körbanan uppfyller de krav som ställs på BK2-väg.

Stockholm Vatten VA AB

Stockholm Vatten framför att påtalad ledningsomläggning som krävs där befintliga spill- och dagvattenledning kommer i konflikt med ny byggnadsdel (inom område markerat med SIB i plankartan) är ej färdigutredd. Utredning och framtagande av systemhandling krävs för att hitta bästa lösning för omläggning. Samordning med ledningsägare och planering av förskolegård/gång- och cykelbana måste ske för att säkerställa genomförandet av planen. Denna samordning är inte färdig. I dagsläget finns inte ett godkänt förslag för de ledningsomläggningar som behöver göras. Innan det är klarlagt anser Stockholm Vatten att detaljplanen inte är genomförbar. Övrigt: Beroende på hur den kvarstående konflikten mellan ny byggnad och befintliga ledningar löses kan föreslagna U-områden behöva justeras.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor
Rådet har inga synpunkter.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsföreningar i Sundbyberg

Bostadsrättsföreningarna är mycket kritiska till den framlagda detaljplanen för Vandenbergh 9. De menar att ingen hänsyn har tagits till de synpunkter de lämnade under samrådet om de negativa konsekvenserna för deras bostadsrättsfastigheter i Sundbyberg. De framlägger därför ånyo sina krav:

- Den föreslagna hushöjden sänks genom att bygga som högst 5-våningshus på den tidigare terrassdelen. Den fria himlen och de viktiga sol- och skuggförhållanden för fastigheter och strandpromenad behålls.
- Det är viktigt att gallring sker mycket varsamt och att i synnerhet den stora poppeln får leva vidare.
- Om ett gångstråk ska anläggas på brygga förbi Mariehälls båtklubbs uppläggningsområde får ett sådant ingrepp inte radikalt minska den viktiga vattenspegeln utanför husen.

Övriga sakägare

Boende i Sundbyberg

Anser att förslaget ger trots en enorm byggnadsvolym ganska få lägenheter och bostäder med dålig kvalitet på de 5 nedersta våningarna samt att förslaget förfular området för väldigt många år framöver och drabbar bostäder på andra sidan Ballstaån med

försämrade soldid. Ytterligare anser synpunktslämnaren att följande alternativ ska beaktas av stadsbyggnadsnämnden och andra:

- Riv befintligt kvarter och bygg 250 lägenheter i 10-12 nya punkthus om 8 våningar.
- Behåll bottenvåningarna och bygg radhus om 2-3 våningar som ersättning för befintliga 3 toppvåningar.
- Behåll det kulturhistoriskt värdefulla huset utan ombyggnad.

Boende i Sundbyberg

Motsätter sig all byggnation med högre höjd än den i dag befintliga och anser att det inte är acceptabelt att i stället för nuvarande tre våningar på den underliggande huskroppen uppföra mellan fyra till åtta våningar. Påpekar även värdeförsämringen på Ågatans bostäder.

Boende i Sundbyberg

Motsätter sig ombyggnation av Vandenbergh 9 med ökad höjd på fastigheten. Att tre våningar ersätts med upp till åtta är inte acceptabelt. Negativa faktorer är ökad skuggbildning och värdeförsämring av fastigheterna på Sundbybergssidan. Synpunktslämnaren anser att om byggnaden blir högre än idag, försvinner solen och ljuset med 3 timmar/dag, vilket är oacceptabelt.

Boende i Sundbyberg

Motsätter sig ombyggnation av Vandenbergh 9 med ökad höjd på fastigheten. Påpekar att planförslaget innebär ökad skuggbildning och värdeförsämring av fastigheterna på Sundbybergssidan.

Boende i Sundbyberg

Anser att huset blir väl så högt och att vetskapen om den planerade byggnadens höjd på Vandenbergh 9 skulle ha påverkat beslutet att bosätta sig på andra sidan Bällstaån. Utrycker en önskan om att sänka den planerade byggnaden med någon våning.

Boende i Sundbyberg

Synpunktslämnaren påpekar att denne inte mottagit någon uppgift om granskning av förslaget till detaljplan under tiden 2016-11-09 – 2016-12-07, inte heller om möjligheten att lämna synpunkter under denna tid. Anser att en miljöbedömning behöver göras och att det är orimligt att upphäva strandskyddet. Synpunktslämnaren menar även att det brandtekniska utlåtandet bör underkännas som underlag, då det baseras på ritningar som skiljer sig från den förevisade modellen över planerad byggnad. Husfasaderna bör utrustas med sprinklers, då själva byggnaden i sitt tänkta utförande blir en brandfälla som varken tillåter utryckningsfordon med steg att angöra själva byggnaden på sidan mot Mariehällsvägen eller att ett utryckningsfordon mot Bällstaån medför stegar som når upp till hela byggnadens höjd. Synpunktslämnaren framför även att det är olämpligt att bygga bostäder direkt på urberget utan att först

kontrollera förekomst av radonstrålning. Husfasaden i sockeldelen som sparas och vänder sig mot bergväggen måste utrustas med godkänd lösning för att motverka bestrålning samt att de delar som är tänkta för förskoleverksamhet kontrolleras extra noga. Vidare framför synpunktslämnaren att den planerade byggnaden blir med sina 13 våningar och 170 meter jämfört med närmaste grannen i öst, Mariehälls gård, mycket malplacerad och extremt dominerande. Synpunktslämnaren önskar att en solstudie, från ett oberoende institut, genomförs som använder 8 våningar på sockeln (totalt 13 vån) och som redovisar hur många soltimmar per dag under året som berörda fastigheter på Sundbybergsidan kommer att förlora. Vidare framförs synpunkten att tillgången till solljus är av yttersta betydelse för liv och i fotosyntes och för Bällstaåns tillfrisknande. En studie gällande effekterna av solmörkläggningen på en nästan död botten och vattenlivet i form av grod-, kräft- och fiskarter måste göras. Dessutom kommer den tänkta avverkningen av markvegetation, buskar och småträd för att bl.a. göra plats för en brygga mot Bällstaån medföra jorderosion mot Bällstaån. Sammantaget kommer detta innebära en försämring av status eller riskera god ekologisk ytvattenstatus. Synpunktslämnaren framför även att det är orimligt att projektet Vandenbergh 9 planerar utestänga allmänheten från tillgång samt utsikt mot vattenspegeln. Allmänheten, inkluderande rörelsehindrade, har rätt att få tillgång till stranden från Mariehällsvägen. Den planerade trappan bör utrustas med hiss och ramper för att tillgängliggöra stranden för andra än boende i fastigheten Vandenbergh 9. Alternativt kan fastighetens hissar och utsiktsplats mot Bällstaån genom servitut göras tillgängliga för allmänhet. Slutligen framförs att en rivning av hela bygganden bör betänkas som alternativ.

Övriga

AH, adress ej angiven

Framför att skuggan från den föreslagna byggnaden drabbar det egna boendet på Sundbybergs sida av Bällstaån och anser att antalet våningsplan ska behållas som det är idag.

GA, adress ej angiven

Personen vill inte drabbas av skuggan från den föreslagna byggnaden och anser att antalet våningsplan ska behållas som det är idag.

JO, adress ej angiven

Anser att den föreslagna byggnadens höjd bör bli som nuvarande höjd på befintlig byggnad. Med den nya höjden försvinner minst 20% av solen på Ågatans sida. Strandpromenaderna på både

Stockholms och Sundbybergs sidor av Bällstaån skuggas, vilket innebär att man förstör båda promenadsidorna.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Sänka byggnadshöjden för att minska den föreslagna byggnadens skuggpåverkan.
- Behov av att göra en miljöbedömning.
- Riva och ersätta hela den befintliga byggnaden med bostadsbebyggelse.
- Bevarande av hela den befintliga byggnaden eller att nybyggnad av den övre delen ges en utformning som har släktskap med den befintliga.
- Att detaljplanen genomförs med utökat förfarande och att ett planprogram upprättas.
- Skyddsbestämmelse för poppeln vid stranden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kontoret reviderar planförslaget så att planbestämmelsen som reglerar att vattenområde får byggas över med bryggor (W1) och därtill hörande område utgår, för att bättre kunna tillgodose områdets ekologiska värden och strandzonens morfologiska utformning.

Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till befintligt fjärrvärmenät, vilket tillhandahålls av Norr Energi.

EI/Tele

Avskärmning av elnätstation har beaktats under planarbetet och genomförandet kan säkerställas vid bygglovsprövningen.

Räddningstjänst

Framkomlighet för räddningstjänsten har beaktats under planarbetet. Vid bygglovsprövningen kan utformning av trapporna från gata till gård säkerställas och vid genomförandet av detaljplanen kan det säkerställas att angöringsytan på strandpromenaden uppfyller de krav som ställs på BK2-väg.

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningssamordning pågår och ett förslag till lösning finns. Innan detaljplanen eventuellt antas av stadsbyggnadsnämnden kommer ledningssamordningen att resultera i ett förslag, som redovisar hur alla berörda ledningar ska läggas om inför planens genomförande.

Skuggpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har inför granskning gjort mer detaljerade solstudier för att tydligöra vilken skuggpåverkan föreslagen byggnad har på bebyggelsen och Marabouparken på Sundbyberg stads sida av Bällstaån. Solstudierna visar att planförslaget medför att bostadshusen på Sundbybergs sida av Bällstaån vid vår- och höstdagjämning nås av den föreslagna byggnadens skugga cirka en timme tidigare än idag med befintlig byggnad. Marabouparken påverkas inte av den föreslagna byggnadens skugga. Mariehäll pekas i Stockholms stads översiktsplan ut som del av den centrala stadens utvidgning och södra Mariehäll är även ett stadsutvecklingsområde enligt översiktsplanen. Skuggningen som planförslaget innebär är rimliga konsekvenser när den centrala staden utvidgas. Stadsplanering innebär så gott som alltid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Fördelarna i det som tillskapas med aktuellt planförslag är av så stor betydelse för de allmänna intressena, med avseende på bostadsförsörjningen, att de överväger påverkan på den enskildes intressen.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har, med stöd av Miljöförvaltningen, bedömt att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser efter ytterligare överväganden att strandskydd inte råder och inte återinträder inom planområdet. Kontoret reviderar planhandlingarna i enlighet med Länsstyrelsens slutsats.

Brand

Den brandtekniska utredningen hänvisar till en planritning över plan 7, terrassplan, i föreslagen byggnad. Nämda planritning redovisades i planhandlingarna inför samråd samt granskning och överensstämmer med modellen, som visades på Stockholms stadsbyggnadskontor under samråds- respektive granskningstiden. Påbyggnadsdelen förses med Tr2-trapphus, vilket medför att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens insats. Brand-säkerheten beaktas och säkerställs även vid bygglovsprövningen.

Markradon

Stadsbyggnadskontoret har under planarbetet genomfört en markradonmätning. Den sammanvägda bedömningen av genomförda mätningar och förekomsten av stora berghällar inom fastigheten är att marken bör klassas som högradonmark, vilket medför att byggnader ska utföras radonsäkert för att undvika radonproblem. Bygglovsprövningen innefattar hur markradonet hanteras och säkerställer att BBR-krav och -riktlinjer för radon följs vid bostadsbyggande.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär att strandpromenaden tillgängliggörs för både gång- och cykeltrafik. Från Mariehällsvägen förslås en ny trappa vid förskolan i söder, vilket underlättar för framtida gångtrafik. Cyklar, barnvagnar och andra trafikanter med hjul når strandpromenaden via Bällstaågatan i norr samt gång- och cykelvägen i söder.

Gestaltning och Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Under både samråd och granskning inkom synpunkter om att riva den befintliga byggnaden respektive bevara den, som alternativ till planförslaget. Kontoret bedömer att befintlig sockelbyggnad anpassar sig till och överbryggar skickligt en nivåskillnad upp till cirka 14 meter, som bergsslutningen mellan Mariehällsvägen och strandpromenaden innebär. Den stora nivåskillnaden innebär unika förutsättningar och kräver ett särskilt förhållningssätt för att skapa ett stadsmässigt sammanhang. Kontoret bedömer att planförslaget tar hänsyn till och utvecklar platsens förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att planförslaget innebär att den del av byggnaden som har störst betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och som är av störst betydelse för byggnadens karaktär bevaras.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att den övergripande planeringsinriktningen och strukturen i planförslaget är riktig och överensstämmer med stadens strategiska planering i översiktsplanen, vilken bland annat pekar på stadens behov av bostäder.

Det är kontorets bedömning att den föreslagna byggnadens skuggning på omgivningen övervägs av värdena som tillskapas med aktuellt planförslag. Bostäderna som tillskapas bedöms få goda boendekvaliteter och den utökade parkytan längs Bällstaån är ett viktigt bidrag till Mariehälls gröna struktur. Dessa värden kommer både framtida boenden i aktuell fastighet och boende i närheten till del. Förskolan med en utemiljö av god kvalitet tillför området ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser. Kontoret bedömer utifrån genomförda solstudier att den föreslagna byggnadens skuggpåverkan på bostäderna på Sundbybergs sida inte är orimlig i detta centrala läge i staden.

Kontoret har utrett planförslagets inverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och bedömer att förslaget utgör en förbättring, då detaljplanen innebär att befintliga hårdgjorda ytor omvandlas till gröna och/eller infiltrerbara ytor. För att kvalitetsfaktorn för morfologiskt tillstånd i Bällstaå/Bällstaviken med avseende på

parametrarna ”Närområdet runt sjöar” och ”Svämplanets struktur och funktion runt sjöar” inte ska försämrats vid detaljplanens genomförande utgår planbestämmelsen som reglerar att vattenområde får byggas över med bryggor.

Planförslaget medför att tillgängligheten till och längs med strandområdet förbättras genom den föreslagna trappan i planområdets södra del samt utveckling av strandpromenaden längs Bällstaån. Inom planområdet finns stora höjdskillnader och kontoret bedömer därför att det är rimligt att trafikanter som inte kan använda trappor söker sig till strandpromenaden via Bällstaågatan eller gång- och cykelvägen.

Bygglovsprövningen, som följer då detaljplanen vunnit laga kraft, beaktar och säkerställer att regler och riktlinjer för markradon, brandsäkerhet, elnätstation samt framkomlighet för räddningstjänsten följs vid bostadsbyggande.

Kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Norlander
planchef

Carla Hedberg
stadsplanerare