

Samråds- och granskningsutlåtande Detaljplan för del av Liljeholmen 1:1 m fl. i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen i Stockholm Dp 2015-16092

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Hur samråd bedrivits	3
Hur granskning bedrivits	3
Synpunkter inkomna under samråd.....	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckning	10
Synpunkter inkomna under granskning	13
Remissinstanser	13
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	17
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	18
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	19

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet är beläget invid Tellusborgsvägen i nordöstra Midsommarkransen. Planen syftar till att möjliggöra ett bostadshus om 3-5 våningar med cirka 30 bostäder på en idag obebyggd plats invid Tellusborgsvägen. Planförslaget innebär även flytt av befintlig elnätstation.

Plansamråd genomfördes 31 augusti till 12 oktober 2016. Granskning skedde mellan 12 april och 17 maj 2017. Under samrådet inkom 24 yttranden varav fem från sakägare och under granskningen inkom elva yttranden varav fem från sakägare. Samtliga yttranden finns sammanfattade i detta dokument och i sin helhet i planakten.

Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget. Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen och Stockholm Vatten och Avfall framförde synpunkter om trafik- och industribuller, dagvattenhantering och befintliga ledningar inom planområdet. Flera sakägare och övriga boende framförde negativa synpunkter om byggnadens höjd och gestaltning i förhållande till den omkringliggande bebyggelsen. Boende vill bevara parkmarken och anser att bebyggelsen allvarligt skulle skada Midsommarkransen kulturhistoriska värden och innebära värdeminskning för närliggande villor.

Efter samråd ledde synpunkter om bland annat ledningar, buller och dagvatten till att planförslaget reviderades till granskning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnad anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i den brokiga stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms därför inte ha negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Inkommen synpunkt under granskningen rörande industribuller har inneburit att bullerskärm i glas integrerats som en del av loftgångarna. Revideringen innebär ingen förändring av byggnadens volym. Förslaget u-område har justerats.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadshus med cirka 30 lägenheter på en idag obebyggd plats utmed Tellusborgsvägen. Planen syftar också till att skapa en bra gårdsmiljö för de boende samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Planen ska även möjliggöra nödvändig parkering och flytt av befintlig elnätstation.

Byggnaden som föreslås är samtida i sin utformning och dess typologi är med sin s-form helt ny på platsen, men refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relation mellan byggnad och natur.

Planarbetet är genomfört med standardförfarande.

Hur samråd bedrivits

Plansamråd pågick 31 augusti till 12 oktober 2016. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Aspuddens bibliotek samt på stadsbyggnads-kontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Liljeholmen. Samrådsmöte hölls den 7 september 2016 i Tekniska Nämndhuset. 4 personer närvarade.

Hur granskning bedrivits

Granskning genomfördes 12 april och 17 maj 2017. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört sina synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Aspuddens bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Synpunkter inkomna under samråd

Under samrådet inkom 24 yttranden varav fem från sakägare. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet i planakten. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har bedömt att planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan och framförde samtidigt följande synpunkter:

Det är av vikt att de dagvattenåtgärder som föreslås i planhandlingarna genomförs för att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna inte ska påverkas negativt. Planbestämmelser gällande dagvattenhantering bör därför föras in på plankartan. De föreslagna dagvattenanläggningarna bör byggas tidigt i processen så att dessa kan rena dagvatten även under byggnadsfasen. Skötselplaner för föreslagna dagvattenåtgärder bör tas fram.

En dagvattenutredning har tagits fram. I samband med exploateringen av planområdet krävs rening och fördröjning av dagvattnet för att minska belastningen på recipient och dagvattennät. För att uppnå detta föreslås att dagvattnet passerar ett makadammagasin om totalt 15 m³ innan det ansluts till befintligt dagvattennät. Den föreslagna lösningen minskar dagvattenflödet från 7 l/s till 1,25 l/s vilket motsvarar flödet före exploatering. Regnvatten som faller på hårdgjorda ytor leds till gräsytor och planteringar för infiltration. Föroreningarna i dagvattnet reduceras till en nivå som med god marginal underskrider gränsvärdet 2M.

Det bör beaktas att gröna tak riskerar att bli källa till näringsämnen.

Slutsatser från studier om näringsläckage är att näringsläckaget i vissa fall är lägre från det gröna taket närmaste månaderna efter gödsling, jämfört med referenstaket. De gröna taken som Stockholms stad eftersträvar skulle kunna ha en god potential att fördröja dagvatten, ge förutsättningar för att dämpa temperaturväxlingar, öka biologisk mångfald, dämpar buller mm. Gröna tak är även något som framhålls som en möjlig åtgärd tillsammans med många andra på kvartersmark, i Stockholms dagvattenstrategi och i Stockholms grönytefaktor. Syftet med dagvattenstrategin är att uppfylla miljökvalitetsnormen för vatten och fördröja vatten lokalt.

Länsstyrelsen ser positivt på att staden planerar att ta bort de förorenade massorna innan byggstart och har ingen anledning att misstänka att några andra föroreningar än de bekräftade finns inom planområdet.

Planhandlingarna bör förtydligas med information om enligt vilket förfarande av PBL (2010:900) som detaljplanarbetet genomförs.

Planhandlingarna har kompletterats med information om att detaljplanarbetet genomförs med standardförfarande.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen välkomnar en utredning kring vibrationsproblematiken innan granskning. Plankartan bör eventuellt därefter uppdateras med störningsbestämmelse för tunnelbanan.

Reglering av industribuller ska tydligt framgå av plankartan. Ljuddämpad sida bör tillämpas för de planerade bostäderna.

En buller- och vibrationsutredning har genomförts. Bestämmelser om buller och vibrationer från tunnelbana har införts på plankartan.

Genomförandeavtal mellan SL och exploatören samt kommunen bör tecknas innan detaljplanen antas.

Genomförandeavtal kommer att tecknas mellan AB Familjebostäder och SL innan planen vinner laga kraft.

Storstockholms Brandförsvär

SSBF anser det rimligt att utredning avseende risker förknippade med placering av bebyggelse ovan tunnelbana genomförs innan granskning.

Uppställningsplats för brandförsvarets fordon planeras enligt planbeskrivning utmed Tellusborgsvägen. Om det planeras för lägenheter som enbart vetter mot innergården kan detta bli ett problem som måste beaktas.

Samtliga lägenheter planeras vara genomgående.

Lantmäterimyndigheten

Planområdet berör även Midsommarkransen 1:1, vilket behöver anges i rubriken till plankartan och planbeskrivningen.

Det bör framgå att lägsta schaktningsnivå får underskridas av tunnelbana.

Text under rubriken ”Fastighetsbildning” i planbeskrivningen för förtydligas så att det framgår att den nya fastigheten bildas genom fastighetsreglering och avstyckning berörande Liljeholmen 1:1 och Midsommarkransen 1:1.

Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Stadsdelsnämnden

Hägersten- Liljeholmen stadsdelsnämnd ställer sig bakom förslaget.

Trafikkontoret

I plankartan framgår inte att det är student- och ungdomsbostäder som ska byggas. Detta är olyckligt då det är av stor vikt när det gäller parkeringstal för både cykel och bil. Detta kan även få konsekvenser i framtiden vid en eventuell förändras markanvändning.

Det är endast ungdomsbostäder som ska byggas, detta går ej att reglera genom detaljplan.

Huset bör dras in från vägen minst 0,5 meter på grund av risk för påkörning.

Byggnaden har dragits in 1 m från vägkanten.

Om lägenheterna är större än 35 kvm bör p-talet för cykel justeras från 1,5 till 2,5 per lägenhet.

Inga lägenheter kommer att vara större än 35 kvm.

Handikapparkeringen verkar vara placerad så att sikten inte är optimal vid utfart på Nypongränd.

Det är svårt att se någon annan möjlig plats.

Belysningskanalisation/belysningsstolpar samt skyltning behöver yta och kan inte stå på fastighetsmark utan avtal.

Gatubelysningsstolpar (2 st) kommer att behöva stå inom fastigheten. Större delen av ledningarna till stolparna kommer att placeras inom stadens mark (under trottoaren). Ledningen som går in till själva stolpen kommer att ligga på fastighetsmark. För belysningsstolpar som står på kvartersmark behövs skrivning i tomträttsavtalet eventuellt. kompletterad med avtalsservitut.

Tak- och dagvatten från fastigheter får inte släppas ut på gatumark. Fri höjd under utskjutande byggnader ska vara minst 3,0 m och fri bredd för renhållningsfordon ska vara 2,5 m mellan stolpe och fasad.

Inga delar av byggnaden skjuter ut över fastighetsgräns.

Entrédörrar mot gatumark ska öppnas inåt.

Entrédörrar mot gatumark föreslås öppnas inåt.

Exploateringskontoret

Genomförandeavtal bör tecknas mellan byggaktören och SL innan planen vinner laga kraft.

Genomförandeavtal kommer att tecknas mellan AB Familjebostäder och SL innan planens antagande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att marken som tas i anspråk består av en grönyta och en transformatorstation. Nämnden bedömer att det inte finns några betydande ekologiska värden på den föreslagna platsen.

Eftersom de hårdgjorda ytorna ökar behöver dagvattnet tas om hand. Nämnden anser det föreslagna makadammagasinet minskar föroreningarna i tillräcklig utsträckning, men att det bör utredas vidare om volymen dagvatten som fördröjas kan öka. För att nå det föreslagna åtgärds måttet, att omhänderta 20 mm under 12 h, behöver kapaciteten öka med ca 2 m³.

Makadammagasinet kapacitet har ökats till 15 m³.

På Lötmogatan väster om planområdet är det hög sannolikhet för översvämningar vid skyfall (100 års regn) enligt stadens skyfallskartering. Nämnden bedömer inte att det är någon fara att gatan översvämmas men med tanke på de ökade flödena bör det beaktas vid höjsättningen av planområdet.

Höjsättningen av planområdet har beaktat översvämningsrisken.

Planområdet är exponerat för buller, en god ljudmiljö bedöms skapas med föreslagen utformning på byggnaden och lägenheterna och föreslagna åtgärder. Föreslagna åtgärderna bör utföras.

Buller från Nybodadepån har beaktats i planeringen. Nämnden vill dock betona att det i PBL och miljöbalken ställs krav på att de bullernivåerna som redovisas i planhandlingarna även ska gälla vid framtida tillsyn. Nämnden anser att de antaganden om buller från depån som redovisas i planhandlingarna är för svaga för att utgöra underlag för framtida tillsyn. Nämnden anser där för att utredningen bör kompletteras med mätningar och beräkningar som redovisar ekvivalenta och maximala ljudnivåer för planområdet.

Bullerutredningen kommer att kompletteras i fortsatt arbete.

Miljöförvaltningen har informerats om markföroreningarna och ett tillsynsärendet är påbörjat. Nämnden förutsätter att förvaltningen

även involveras i samband med utförandet av planerade saneringar, provtagningar och hantering av för orenade massor. Om ytterligare föroreningar upptäcks på fastigheten ska miljöförvaltningen underrättas.

Föroreningar i mark ska åtgärdas innan byggstart och i samråd med tillsynsmyndigheten.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet ser positivt på den höga arkitektoniska ambitionen samt på att tomten förses med förgårdmark. Stadsmuseet bedömde i behovsbedömningen för aktuell detaljplan att det är möjligt att pröva bebyggelse på platsen enligt det dåvarande förslaget. Stadsmuseet påtalade även att en utökning av exploateringsgraden jämfört medförslaget kan innebära en negativ inverkan på miljöns kulturhistoriska värden. Stadsmuseet kan konstatera att förslagen nybyggnad sedan dess i princip har ökat på med en våning. Detta innebär att den nya byggnaden kan komma att få en alltför dominerande roll i området. Den föreslagna nybyggnaden utmärker sig redan genom helt nya former och uttryck, vilket är acceptabelt om den underordnar sig volymmässigt. Stadsmuseet anser att byggnadens höjd bör hållas ned och ej överstiga höjden enligt förslaget i behovsbedömningen.

Då tävlingsförslag tas fram är de inte genomarbetade i detalj. Därför är det vanskligt att jämföra tävlingsförslag och samrådsförslag. Till exempel har bilderna i tävlingsförslaget inte inkluderat någon takisolering, vilket gör att byggnaden blir lägre än det mer realistiska och bearbetade samrådsförslaget.

Tävlingsförslaget bestod av 32 lägenheter och samrådsförslaget består av 35 lägenheter. De tre bostäder som har tillkommit är inte på grund av att man har lagt på en våning utan för att lokalerna tidigare var i två våningar samt att passage in till gården har tagits bort och ersatts med en bostadsmodul.

Stadsmuseet har ingen erinran mot flytt av elnätstationen, men anser att topografin med berg i dagen måste värnas, och att placeringen anpassas efter detta. Markplaneringen runt den nya bostadsbyggnaden bör också ta hänsyn till att bevara topografin med inslag av berg i dagen.

Placering av ny elnätsstation har anpassat till topografin.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor
Avståndet mellan parkering och angöring är mindre
tillfredsställande då stadens ambition är 10 meter. Lutning på
utomhusramp bör vara 1:20

*Angöring kan ske från Tellusborgsvägen, inom 10 meter från entré
till trapphus. Parkeringsplats för funktionshindrade planeras på
kvartersmark inom 13 m från loftgångsentré. För lokalerna mot
Tellusborgsvägen kommer ytterligare en parkeringsplats för
funktionshindrade att anläggas på Tellusborgsvägens nordöstra
sida 10 m från lokalernas entréer.*

Idrottsförvaltningen

Invid den föreslagna elnätsstationen finns en utrymningsväg. Det
ska säkerställas att utrymningsfordon kan ta sig ända fram till den
trappa som finns på gaveln till Brännkyrkahallen.

*Elnätsstationen har placerats utanför utrymningsvägen så att
framkomligheten för utrymningsfordon inte möjliggörs.*

Stockholm Vatten AB

Möjlighet till utsortering av matavfall bör skapas.
Stadens riktlinjer Projektera och bygg för god avfallshantering ska
följas.

Möjlighet till utsortering av matavfall finns.

Ellevio AB

Ellevio har i tidigare dialog med staden förordat E-område på 10x10
meter. Ellevio anser därför att E-området bör utvidgas samt att
begränsning av markens bebyggande behöver tas bort.

E-området har utvidgats till 10 x 10 meter.

AB Fortum Värme (Stockholm gas)

Gasledning finns i gatorna och möjlighet till anslutning om avtal
tecknas.

Skanova

Inget att invända mot förslaget.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Åtta privatpersoner och en bostadsrättsförening genom 5 skrivelser är helt emot planerad bebyggelse med hänvisning till följande punkter:

-Midsommarkransen inte uppfyller behoven av grönområden på ett tillfredställande sätt för de boende varför man tar inte hänsyn till detta i och med exploateringen av detta grönområde.

-Ett av de sista grönområdena i närheten tas i anspråk och det kommer inte finnas kvar någon del av parken som kan nyttjas av de boende runt omkring.

-Parken har höga värden såväl ur naturvärdes- som kulturvärdessynpunkt. I parken finns åtta ädellövträd av solitär storlek, en stor tall samt täta snår av bärande arter som fläder och nypon. Allt detta är tydliga indikationer på en biotop med mycket höga naturvärden. Någon park med denna samling av ädellövträd finns inte på något annat ställe i hela Midsommarkransen eller Aspudden.

-Planområdet är det enda allmänna parkområdet i den här delen av Midsommarkransen. Området används av barn, för korvgrillning, lekar, picknick och valborgsfirande samt för hundrastning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inte finns några betydande ekologiska värden på parkmarken. I programmet för Aspudden och Midsommarkransen och i den landskapsanalys som gjordes då har området bedömts som övrigt område.

Då staden tar ett grönområde i anspråk för exploatering ska sk grönkompensation ske. Som grönkompensation avsätts medel till den pågående upprustningen av Svandammsparken. Vid nybyggnationen behöver ett antal träd varav en stor lind avverkas. Byggaktören ska plantera ett större träd på innergården.

-Tävlingsförslaget var mindre i höjd och utbredning än samrådsförslaget, som uppfattas som massivt, klumpigt, påträngande och storskaligt i jämförelse med intilliggande bostäder.

Då tävlingsförslag tas fram är de inte genomarbetade i detalj, därför är det vanskligt att jämföra tävlingsförslag och samrådsförslag. Till exempel har bilderna i tävlingsförslaget inte inkluderat någon takisolering, vilket gör att byggnaden blir lägre än det mer realistiska och bearbetade samrådsförslaget

Tävlingsförslaget bestod av 32 lägenheter och samrådsförslaget består av 35 lägenheter. De tre bostäder som har tillkommit är inte

på grund av att man har lagt på en våning utan för att lokalerna tidigare var i två våningar samt att passage in till gården har tagits bort och ersatts med en bostadsmodul.

-Byggnadens utformning avviker från resterande byggnader i Midsommarkransen och passar inte in i området. Den planerade byggnaden är ful och passar inte in i Midsommarkransens välbevarade kulturkvarter. Det planerade huset blir för högt. Byggnaden bör inte vara högre än 2-3 våningar.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det i området redan nu är en brokig stadsbild och att en byggnad med avvikande form därför inte medför negativ påverkan på stadsbilden.

-En lamellbyggnad skulle störa mindre. Vi föredrar en lamell på tre våningar som är placerad närmre Tellusborgsvägen.

Markanvisningen föregicks av en tävling där 15 olika förslag inkom. Juryn, som bestod av representanter från stadsbyggnads- och exploateringskontoret, valde det vinande förslaget.

-Byggnaden bidrar med relativt få bostäder.
30 bostäder är inte litet.

- Vi (Brf kv. Nässlan 9) kommer att få insyn till våra lägenheter.

Närmsta avståndet från byggnadsdel med fönster som har siktlinjer mot bostäder inom Brf Nässlan 9 är ca 40 meter. Dessa fönster är små och högt sittande i en sovdal av bostaden. Risker för insyn till bostäder i Brf Nässlan 9 bedöms som liten. Vid övriga fönster skymmer sikten av ett träd på bostadsgården.

-Kommer byggnaden bli ännu högre i och med hisstorn och fläktrum?

I plankartan anges högsta nockhöjd som begränsning av byggnaden i höjdd. Begränsning av nockhöjd innebär att till exempel ventilationsutrymme eller hisstorn får överskrida denna höjd. På illustrationerna i samrådsmaterialet syns utbredningen av byggnadens ventilationsutrymme och hisstorn.

-Flera av våra medlemmar (Brf kv. Nässlan 9) blir av med kvällssolen.

Detta stämmer inte enligt framtagen solstudie.

-Byggnaden kommer att orsaka en värdeminskning av våra lägenheter (Brf kv. Nässlan 9). Värdet på sakägares fastighet kommer att minska.

-Bygggrätten är av enskilt intresse inte allmänt intresse. Bostadsbristen och tillgång till bostäder får ses som allmänt intresse.

- Underliggande planprogram är felaktigt- Oxläggen 4 och 5 har rätt till väg och angöring från norr/grönområdet, enligt PBL ska alla fastigheter ha tillgång till allmän gata.

Synpunkter skulle inkommit under programmets samråd, nu är programmet taget politiskt. Oxläggen 4 och 5 har möjlighet till angöring från Lötmogatan och Nypongränd.

-Balkonger på byggnadens södra sida kommer att inverka på sakägares (Oxläggen 4 och 5) möjlighet att nyttja sin trädgård.

-Samrådsförslaget strider mot PBLs bestämmelse om proportionell avvägning samt mot Regeringsformens egendomsskydd.

-Det framgår inte från förslaget hur parkeringsfrågan är löst.

På plankartan och i planbeskrivningen framgår att handikapparkering kan anläggas på en yta i anslutning till Nypongränd. Då det kommer att bli ungdomsbostäder behövs enligt beslut i kommunfullmäktige endast handikapparkering möjliggöras. Det innebär en parkeringsplats för aktuellt planförslag.

-Hur ska sophämtning ske?

Sophämtning kommer att ske via Nypongränd.

-Kommer trafiksituationen i området förändras i och med det nya huset?

Planens genomförande kommer inte påverka trafiksituationen för bil eftersom endast en handikapparkering krävs. Angöring kommer att ske från Tellusborgsvägen, men bedöms inte heller att påverka trafiksituationen. Cykeltrafiken till och från planområdet kan dock komma att öka i viss utsträckning.

-Hur kommer vi påverkas under byggtiden med hänsyn till buller, vibration, sprängningar och byggtrafik?

-Buller från byggnation kan orsaka inkomstbortfall eftersom vår musikinspelningsverksamhet kan bli störd av detta.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena finns i sin helhet i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Planområdet utsätts för industribuller från Nybodadepån. Det framställs i planhandlingarna som att en av förutsättningarna för att klara riktvärden för externt industribuller är att den äldre tunnelbanetågtypen CX byts ut mot den nyare C30. I planbeskrivningen anges att den gamla tågtypen är på väg att bytas ut. Trafikförvaltningen har i sitt samrådsyttrande (2016-10-05) dock framfört att tunnelbanevagnen CX kommer att vara i trafik i minst 5 år till. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver visa att markanvändningen blir lämplig med hänsyn till externt industribuller från Nybodadepån utifrån rådande förutsättningar, dvs. att den äldre tunnelbanetågtypen CX är i trafik.

Länsstyrelsen anser, i likhet med Trafikförvaltningen, att det behöver säkerställas genom planbestämmelser att gällande riktvärden i enlighet med Boverkets vägledning 2015:21 för industri- och annat verksamhetsbuller utomhus vid bostadsfasad kan innehållas.

Länsstyrelsen förordar att kommunen bör innan antagande redogöra för och säkerställa att riktvärden för industribuller utomhus vid bostadsfasad kan innehållas för att bebyggelsen inte ska bli olämplig med hänsyn till människors hälsa. Förutsatt att kommunen gör detta bedömer Länsstyrelsen att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Om detta problem kvarstår vid ett antagande kan dock Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning.

Bullerutredningen har uppdaterats. Planbeskrivningen redovisar bullerdämpande åtgärderna för att nå riktvärden för industribuller vid fasad. Bullerbestämmelse gällande industribuller har införts på plankartan och bullerskärm medges.

Lantmäterimyndigheten

Planområdet berör även kvartersmark för allmänt ändamål (kv. Herbariet). Planförslaget möjliggör att mark för teknisk anläggning kan avstyckas till en egen fastighet, även om det inte är avsikten.

Fastighetsbestämning av gräns mot Oxläggen 4 och 5 är utförd.

Planbeskrivningens genomförande har kompletterats.

Trafikförvaltningen

Tunnelbana

Planhandlingen har kompletterats med en utredning kring vibration och stomljud och plankartan har uppdaterats med störningsbestämmelser utefter detta, vilket trafikförvaltningen ser som positivt.

Nybodadepån

Under samrådet yttrade sig Trafikförvaltningen om att reglering av industribuller ska tydligt framgå av plankartan vilket inte justerats till granskningshandlingen. Planbeskrivningen bör även uppdateras med en beskrivning av de bullerdämpande åtgärderna för industribuller.

I planbeskrivningen står felaktigt att bullerskyddsskärmar är uppförda och att därmed beräknas bullernivåerna sjunka. Bullerskyddssärmar är uppförda på den östra sidan av depån och påverkar därmed inte bullernivåerna till aktuellt planområde.

Industribuller från Nybodadepån överskrider riktvärden så länge tunnelbanevagnen CX är kvar i trafik och trafikförvaltningen kan i dagsläget inte precisera när tunnelbanevagnen CX helt är utfasad från Nybodadepån. Därför föreslår trafikförvaltningen, att den perioden innan en uppgradering till C30 sker, regleras i enlighet med boverkets vägledning Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Vägledningen anger följande:

Maximala ljudnivåer ($LF_{max} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan. Vissa ljusaktörer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA. (Med tabell avses vägledningen åtgärdstrappa för bästa ljudnivå.)

Trafikförvaltningen genomförde under 2016 en bullerutredning för Nybodadepån. De höga maximala ljudnivåerna med tydligt hörbara tonkomponenter från verksamheten förekommer regelbundet (såsom skriklyd från skarpa kurvor samt tutningar), bör

ljuddämpad sida tillämpas för de planerade bostäderna. Även för fallet när fordonstypen CX är utfasad från röda linjen så ska regleringen gälla eftersom bullerutredningen visar att ljudnivåerna då kommer att ligga på gränsen till riktvärdena.

Avtal

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan SL och exploatören samt kommunen där bland annat förutsättningar för arbetenas utförande regleras med anledning av närheten till tunnelbana. Detta bör ske innan detaljplan är antagen.

Bullerutredningen har uppdaterats. Planbeskrivningen redovisar de bullerdämpande åtgärderna för att innehålla industribuller vid fasad. Bullerbestämmelse gällande industribuller ska införas på plankartan. Exploateringskontoret ansvara för upprättande alla nödvändiga avtal vilka ska ske innan antagande av planen.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret framför att det är viktigt att detaljplanen inte antas i Stadsbyggnadsnämnden innan överenskommelse om exploatering är tecknad mellan AB Familjebostäder och Exploateringskontoret samt att Exploateringsnämnden fattat ett genomförandebeslut för projektet. En förutsättning är därvid att övriga nödvändiga avtal är tecknade med parter som berörs av planen. Dessa beskrivs dels i överenskommelse om exploatering och dels i planbeskrivningen.

Avtal som avses tillkomma är; ett genomförandeavtal mellan AB Familjebostäder och SL/SLL och ett nyttjanderättsavtal mellan elnätsbolaget Ellevio och SLL samt ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet mellan SISAB och staden. Innan exploateringsavtal kan tecknas behöver Exploateringskontoret granska och godkänna dessa handlingar så att dessa handlingar kan säkerställas i planen.

Dagvattenrapporten behöver justeras och anpassas bättre med hänsyn till Stockholms Vatten och avfalls dokument "Checklista dagvattenutredningar i stadsbyggnadsprocessen" I dagvattenrapporten saknas också hänvisning till dokumentet "Checklista dagvattenutredningar i stadsbyggnadsprocessen".

Detaljplanens antagande kommer efter upprättande/antecknade av alla nödvändiga avtal mellan berörda partner. Dagvattenrapporten har uppdaterats.

Stockholm Vatten och Avfall

För att säkra rätten för Stockholm Vatten och Avfall att underhålla och för all framtid bibehålla befintliga va- ledningar inom detaljplanekartan, behöver ett u- område formas så som detaljplanen visar. I samband med exploateringen behöver Stockholm Vatten och Avfall renovera Va- systemet i kringliggande gator och behöver därför kunna följa planeringen fortlöpande.

Vattenförsörjning

Vatten anslutning kan beredas till befintlig vattenledning i Nypongränd. Aktuellt område ligger inom en högtryckzon. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 90 m och högsta nivån +115 m över stadens nollplan.

Spillvatten

Spillvattenanslutning kan beredas till de befintliga avloppsledningarna i Tellusborgsvägen eller Lötmogatan.

Dagvatten

Anslutning kan beredas till de befintliga dagvattenledningarna i Tellusborgsvägen eller Lötmogatan. Stockholm Vatten och Avfall är nöjd med det som beskrivs i framtagna dagvattenutredning daterad 2017- 02- 16.

Servitut

Den planerade byggnaden kommer i konflikt med Stockholm Vatten och Avfalls ledningar. För att säkra rätten för Stockholm Vatten och Avfall att underhålla och för all framtid bibehålla va- ledningarna inom detaljplanekartan med U markerat område måste servitutsavtal tecknas mellan bolaget och fastighetsägaren eller tomträttsinnehavaren. Alternativt kan rätten säkras genom bildande av ledningsrätt, vid förrättning enligt ledningsrättslagen.

Exploatören ska ha fortlöpande kontakt med Stockholms Vatten Avfall om planeringen/genomförandet. Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

AB Fortum Värme har inga ledningar inom aktuella fastigheter.

Stockholm Gas

Gasledningarna finns i de omgivande gatorna, anslutning kan ske om avtal tecknas.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Åtta sakägare anser att synpunkter som de tidigare lämnat inte beaktats i förslaget.

Inlämnade synpunkterna är framförallt följande:

- Det är brist på grönområden i Midsommarkransen. Varför har man inte tagit hand om detta i programmet för Aspudden och Midsommarkransen?
- Det enda parkmarken i området tas i anspråk.
- Parkmarken används av boende för korvgrillning, lekar, picknick och valborgsfirande samt för hundrastning.
- Byggrätten är av enskilt intresse inte allmänt intresse.
- Byggnaden bidrar till ett relativt litet antal lägenheter.
- Detaljplaneförslaget avviker från tävlingsförslaget.
- Byggnaden är ful, för stor och för hög och placerad alldeles för nära de anslutande villorna.
- Byggnadens utformning avviker från resterande byggnader i Midsommarkransen och passar inte in i området.
- Den planerade byggnaden är ful och passar inte in i Midsommarkransens välbevarade kulturkvarter.
- Det planerade huset blir för högt. Byggnaden bör inte vara högre än 2-3 våningar.
- Balkongernas placering gör att Oxläggen 4 och 5 inte kan använda sin trädgård.
- Oxläggen 4 och 5 förlorar sin angöring från norr.
- Samrådsförslaget strider mot PBLs bestämmelse om proportionell avvägning samt mot Regeringsformens egendomsskydd.
- Brf kv. Nässlan 9 kommer att få insyn till sina lägenheter.
- Kommer trafiksituationen i området förändras i och med det nya huset?
- Det framgår inte från förslaget hur parkeringsfrågan är löst.
- Den förslagna byggnationen kommer kraftigt att sänka värdet för intilliggande fastigheter.

Synpunkter skulle inkommit under programmets samråd för Aspudden och Midsommarkransen. Programmet är klart och politiskt godkänt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inte finns några betydande ekologiska värden på parkmarken. I programmet för Aspudden och Midsommarkransen och i den landskapsanalys som gjordes har området bedömts som övrigt område. Då staden tar ett grönområde i anspråk för exploatering ska sk grönkompensation ske. Som grönkompensation avsätts medel till den pågående upprustningen av Svandammsparken. Vid nybyggnationen behöver ett antal träd, varav en stor lind, avverkas. Byggaktören ska plantera ett större träd på innergården.

Bostadsbristen och tillgång till bostäder får ses som allmänt intresse.

Då tävlingsförslag tas fram är de inte genomarbetade i detalj, därför är det vanskligt att jämföra tävlingsförslag och samrådsförslag, till exempel har bilderna i tävlingsförslaget inte inkluderat någon takisolering, vilket gör att byggnaden blir lägre än det mer realistiska och bearbetade samrådsförslaget.

Tävlingsförslaget bestod av 32 lägenheter och samrådsförslaget består av 35 lägenheter. De tre bostäder som har tillkommit är inte på grund av att man har lagt på en våning utan för att lokalerna tidigare var i två våningar samt att passage in till gården har tagits bort och ersatts med en bostadsmodul.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att området redan nu har en brokig stadsbild. En byggnad med avvikande form bedöms därför inte medföra negativ påverkan på stadsbilden.

Markanvisningen föregicks av en tävling där 15 olika förslag inkom. Juryn, som bestod av representanter från Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret, valde den vinande förslaget.

Oxläggen 4 och 5 har angränsningsmöjlighet från Lötmogatan och Nypongränd.

Närmsta avståndet från byggnadsdel med fönster mot bostäder inom Brf Nässlan 9 är ca 40 meter. Fönsterna är små och högt sittande i en sovdal av bostaden. Risken för insyn bedöms som liten.

Planens genomförande kommer inte påverka trafiksituationen för bil eftersom endast en handikapparkering krävs. Angöring kommer att ske från Tellusborgsvägen, men bedöms inte heller att påverka trafiksituationen. Cykeltrafiken till och från planområdet kan dock komma att öka i viss utsträckning.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att inte ianspråkta parkmaken.
- Att istället möjliggöra en lamell på tre våningar som är placerad närmre Tellusborgsvägen.
- Att inte bygga högre än 2-3 våningar.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

En intressekonflikt finns mellan kringboendes övervägande negativa synpunkter på byggnadens omgivningspåverkan och behovet av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnad anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i den brokiga stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms inte ha negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Stadsbyggnadskontoret ser inte att det är möjligt att bearbeta nuvarande förslag för att tillgodose de negativa synpunkterna från närboende utan att radikalt minska antalet planerade bostäder eller ompröva lämpligheten för ny bebyggelse på platsen. Tillägg av ny bebyggelse i redan byggda miljöer påverkar befintligt boendemiljö, till exempel i form av försämrade förhållanden för enskilda villor vilket är negativ för de boende men en konsekvens av förtätning. Planförslaget innebär förändringar av befintlig boende miljö och det offentliga rummet men inte i sådan utsträckning att det inte kan accepteras i en stor stad. Kontorets sammanfattande bedömning är att bostadsförsörjnings-aspekten väger tyngre än boendes framförda erinringar mot förslaget.

Inkomna synpunkter från remisstanser har föranlett revidering av planförslaget.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

Susanne Werlinder
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare