

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Gångaren 10 och 11 i stadsdelen Stadshagen i Stockholm Dp 2015- 06152

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	4
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	5
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	7
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar med ca 72 lägenheter, varav 8 servicelägenheter, samt verksamhetslokaler och parkering i nedre våningsplan. Detaljplanen möjliggör även en förbättrad gatumiljö längs Ekedalsgatan samt ett tillgängligt stråk mellan Lindhagensgatan och Sankt Görans sjukhusområde. Befintligt parkeringshus rivs. Planförslaget skickades ut för granskning 2018-05-23 – 2018-06-20. Under granskningen har 10 yttranden inkommit.

De flesta remissinstanser tillstryker, eller har inga erinringar mot förslaget, men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller förtydliganden i planhandlingarna.

Flera sakägare har framfört synpunkter som är negativa till förslaget. De skäl som främst lyfts fram avser närheten till reservkraftanläggningen på sjukhusområdet, konsekvenser och

påverkan på befintliga bostäder och verksamheter samt trafiklösningen längs Ekedalsgatan.

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskning har vissa ändringar i plan handlingarna gjorts. Ändringarna av planförslaget bedöms inte vara av en sådan karaktär att en ny granskning behöver genomföras. Följande ändringar har gjorts:

- Plankarta har kompletterats med en tydligare bestämmelse för markreservat för gemensamhetsanläggning (bestämmelse g), en principsektion för att förtydliga användningen i olika våningar samt mindre ändringar av illustrationslinjer.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden kopplat till ändringar i plankartan samt i avsnitt om dagvatten.
- Trafik PM har kompletterats med resonemang kring leveranser och sophämtning samt rörelser med större fordon längs Ekedalsgatan. Kompletteringar i planbeskrivningen har även gjorts kopplat till detta.
- Bestämmelse n1 har minskat andelen genomsläpplig yta och vegetation från 20% till 10% på grund av tidigare felberäkning av ytan. Kraven på dagvattenhantering och intentionen med gatutformningen är de samma.

Utöver dessa ändringar har även redaktionella ändringar i planbeskrivningen skett. Dessa ändrar inte innehållet, utan syftar endast till att göra dokumentet mer sammanhållet och lättöverskådligt.

Stadsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar med ca 72 lägenheter, varav 8 servicelägenheter, samt verksamhetslokaler och parkering i nedre våningsplan. Detaljplanen möjliggör även en förbättrad gatumiljö längs Ekedalsgatan samt ett tillgängligt stråk mellan Lindhagensgatan och Sankt Görans sjukhusområde.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2018-05-23 – 2018-06-20. 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 har inget att erinra mot planförslaget, men önskar ett förtydligande i planbeskrivningen angående vart dagvattnet från planområdet leds idag, och vart det kommer att ledas efter att planen är genomförd. I övrigt är dagvattenhanteringen bra och det är tydligt redovisat vilka åtgärder som ska göras. Det anses även som positivt att den totala föroreningsbelastningen från planområdet bedöms minska vid ett genomförande av planen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten undrar hur avsikten i bestämmelse g, som gäller markreservat för gemensamhetsanläggning för körbaranslutning, fungerar för de delar som ej är körbara, som trottoarer och dagvattenhantering. Även hur bestämmelse g ska fungera ihop med n1, som reglerar att minst 20% av marken ska ordnas med vegetation, genomsläppliga material för dagvattenhantering.

De ställer sig även frågande vad som menas med parkering endast i bottenvåning och källarplan. Huruvida det får finnas parkering eller ska det finnas kan skapa krockar i användningen eftersom även kontor och lokaler ska/får finnas i dessa plan. I övrigt har Lantmäterimyndigheten inga synpunkter på planförslaget.

Stockholm Vatten och Avfall (2 st)

Stockholm Vatten och Avfall har inkommit med två remissvar, ett gällande vatten och avlopp, samt ett gällande avfall. I det första av remissvaren, gällande vatten och avlopp, har de inget att erinra förutsatt att samtliga synpunkter bolaget lämnade i samband med samrådet har inarbetats.

I remissvaret för avfall framför Stockholm Vatten och Avfall att de ser positivt på att användningen av ett maskinellt insamlingssystem. De anser dock att det bör göras en översyn för att utreda om mobil sopsug kan vara ett alternativ till de planerade bottentömmande behållarna. Bottentömmande behållare lämpar sig i bostadsområden

med relativt låg exploateringsgrad. Placering i innerstadsbebyggelse bör därför undvikas eftersom placeringen av behållaren kräver förhållandevis stort utrymme både på fastigheten och för att möjliggöra tömning.

Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området. För att kunna angöra och tömma på ett trafik- och arbetsmiljömässigt korrekt sätt är det viktigt att stadens riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallsplanering” följs.

Stockholm Vatten och Avfall förordar alltid att det förutom matavfallsinsamling i fastigheten möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, detta för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Därför behöver flera insamlingssystem komplettera varandra där till exempel fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar görs i soprum/sophus medan restavfall (soppåsen) och matavfallet samlas in via sopsug eller markbehållare.

Stockholm Exergi
Stockholm Exergi har ingen erinran, men framför att de kan erbjuda fjärrvärme.

Trafikförvaltningen
Trafikförvaltningen vill upplysa om att det är viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden och när området är färdigbyggt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas vill vi vara med i en tidig dialog kring detta. Trafikförvaltningen har i övrigt ingen erinran mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Länsstyrelsen

Ett förtydligande i planbeskrivningen görs angående vart dagvattnet från planområdet leds idag, och vart det kommer att ledas efter att planen är genomförd.

Lantmäterimyndigheten

Bestämmelse g ändras till ”Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende angöringsgata och gångförbindelser”. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna ändring bättre återspeglar intentionen för markanvändningen samt samspelar på ett tydligare sätt med bestämmelse n1.

En förtydligande principsektion, som beskriver användningen i olika våningsplan av huset läggs även till i plankartan. Detta bedöms kunna reda ut de oklarheter som fanns i förslaget gällande

den tillåtna användningen. Ändringar i beskrivningen av markanvändningen har även gjorts för att stämma överens med sektionen.

Stockholm Vatten och Avfall

Utifrån planens nuvarande utformning kan en lösning med mobil sopsug prövas om exploatören har intresse för detta.

Detaljutformningen av avfallssystemen styrs inte i planen, men synpunkterna i remissvaret har framförts till byggaktören för framtida arbete med projektering.

Trafik PM har även kompletterats med resonemang kring leveranser och sophämtning samt rörelser med större fordon längs Ekedalsgatan. Kompletteringar i planbeskrivningen har gjorts kopplat till detta.

Övriga

Synpunkter framförs till byggaktör.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Stockholms läns landsting

Stockholms läns landsting anser att staden tagit hänsyn till dess synpunkter i tidigare diskussioner och önskar därför endast göra följande tillägg:

S:t Görans sjukhus är ett centralt beläget akutsjukhus och ett av de sjukhus som landstinget kommer att utveckla. En utveckling av sjukhuset kan betyda att en större del av ytan kommer tas i anspråk och att trafikflöden behöver ändras över tid. Det kan inte uteslutas att i delarna närmast planområdet (som vägar och reservkrafts-anläggningen) kan bli aktuellt med en annan användning än den nuvarande i framtiden och ett bostadshus bör inte förhindra landstingets framtida användning.

Det är bra att trappan som planeras nu inte ansluter till befintlig körbar väg. När det gäller en eventuell placering av en tank för kondenserad syrgas så behöver den befintliga tanken flyttas till ett nytt läge men var detta läge blir är ännu inte klart, och en ny placering behöver ske på ett sådant sätt att det ändå är möjligt att expandera sjukhuset.

Avseende närheten till psykiatrisk vård och suicidrisk så delar landstinget bedömningen att såväl färdig byggnads uteplatser samt anläggningen under byggnationen måste vidta åtgärder för att förhindra att obehöriga kan ta sig in i byggnaden eller byggområdet.

Brf Lindhagensterrassen 6

Bostadsrättsföreningen är kritisk till projektet och framför i huvudsak synpunkter gällande risk, gestaltning av bebyggelsen, gatuutformningen samt konsekvenser för den egna föreningen och dess medlemmar. Föreningen yrkar på att nuvarande detaljplan behålls oförändrad och att denna del av Gångaren 10 även fortsättningsvis används som kontors- och industrifastighet.

Föreningen anser att risker med den befintliga reservkraftstationen inte har utretts tillräckligt. Närheten till reservkraftstationen kommer sannolikt att medföra påtagliga besvär i form av buller och avgaser när anläggningen är i drift.

De menar på att det nya husets föreslagna höjd inte är samma som intilliggande hus, vilket påstås. Huset är högre och kommer genom sin form att uppfattas som ännu högre. En minskning av höjden på de 15 våningsplanen skulle kunna minska höjden utan att ge avkall på antalet bostäder. Föreningen ifrågasätter även behovet av en takterrass då Rålambshovsparken och andra grönområden finns på nära håll. Genom att eliminera takterrassen skulle den upplevda höjden kunna minskas ytterligare.

Vidare anses att visionen av Ekedalsgatan som en rofylld gågata är orealistisk och vilseledande. Gatan är idag starkt trafikerad och ett vändutrymme i slutet av gatan är absolut nödvändigt. Den föreslagna trappan i slutet av gatan menar bostadsrättsföreningen också skulle ställa höga krav på skötsel av parkområdet och gångvägen, vilket de anser inte fungerat särskilt bra hittills. De tror heller inte att Locum är speciellt intresserade av en trappa. Om en trappa trots allt skulle anläggas önskar föreningen att den utformas så den smälter in i omgivningen och inte som något färgglatt "utropstecken".

Ett nytt bostadshus får även konsekvenser för föreningen och dess medlemmar genom ökad insyn, försämrad utsikt, försämrade ljusförhållanden för lägenheter och bostadsgård, ökade energikostnader och minskat marknadsvärde för berörda lägenheter. De menar på att berörda boende kommer att uppleva försämrad boendekvalitet. Till följd av en vikande bostadsmarknad, anser de även att det är omotiverat att forcera bostadsbyggande på en plats som är direkt olämplig för ändamålet.

AMF/Stam Fem Gångaren 11 (2 st)

AMF/Stam Fem Gångaren 11 AB anser att det inom planarbetet saknas en helhetssyn på konsekvenserna för berörda sakägare. Mer än hälften av nuvarande Ekedalsgatan utgörs av kvartersmark inom Gångaren 11 och hanterar infart till lastintag, garage och parkering

för verksamheten i den fastigheten. De synpunkter som lämnades i samband med samrådet finns heller inte omnämnda i samrådsredogörelsen. Synpunkten har registrerats två gånger under granskningsperioden, en gång inklusive bilagd trafikutredning.

Trafikflöden och behoven inom Gångaren 11 bedöms inte ha beaktats i granskningsförslaget. Fastigheten är beroende av en fungerande tillfart för inlastning och infart till garage. Den trafikutredning som genomförts inom planarbetet omfattar enbart Gångaren 10 och det saknas en behovsanalys avseende trafikrörelserna på Ekedalsgatan som tar hänsyn till den trafik som verksamheten inom Gångaren 11 medför. Nuvarande planförslag innebär därför att enskilda intressen för Gångaren 11 åsidosätts. AMF har gett Ramböll i uppdrag att utreda planförslagets trafiklösning i ett Trafik-PM, vilket bilagts den inskickade synpunkten.

De fordon som nyttjas för leveranser till kontorsverksamheten inom Gångaren 11 anses inte kunna vända på Ekedalsgatan med lösning enligt planförslaget. Det redovisade gångstråket är ur trafiksynpunkt ytterst olämpligt att kombinera med backande rörelser. AMF anser att förslaget måste omarbetas och att en trafiksäker och tillräckligt stor vändzon för backvändning inarbetas i planen.

Det kan också konstateras att planförslaget innebär en väsentlig minskning av bredden av trottoaren vid Gångaren 11. Fastigheten har behov av minst nuvarande bredd på trottoaren. Redovisat förslag är dessutom smalare än Stockholms Stad riktlinjer om minst 2,5 m bredd. Ytterligare anses att plankartan är otydlig och att det är oklart vad gemensamhetsanläggningarna ska omfatta.

AMF yrkar, liksom i sitt yttrande vid samråd, att befintlig trottoar samt ytan som omfattas av p-platser och lastzoner längs Gångaren 11 skall utgöra privat kvartersmark. Föreslagen gemensamhetsanläggning för infart bör förläggas i mitten av utrymmet mellan fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen bör enbart omfatta de gemensamma behoven vilket är körytan. Redovisat förslag på markanläggning för dagvatten och ytskikt inom gemensam köryta riskerar att medföra ett fördyrat drift- och underhåll jämfört med traditionell anläggning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stockholms läns landsting

Kontoret gör bedömningen att bostadshuset inte förhindrar eventuell framtida användning eller utveckling av landstingets verksamhet och fastighet. Synpunkter framförs även till byggaktör.

Brf Lindhagensterrassen 6

När ett kvarter förtätas är det svårt att undvika att det blir mer insyn, skuggning och att utsikt försvinner. Kontorets bedömning är att skuggningen från den föreslagna byggnaden är rimlig med hänsyn till vad som kan förväntas i en tät innerstadsmiljö. Graden av insyn bedöms heller inte vara större här än på andra jämförbara platser i innerstaden och bedöms därmed som rimlig och något som får accepteras.

Angående synpunkten att värdet på befintliga bostäder skulle minska är det kontorets uppfattning att det är svårt att förutse vad värdet på bostäder kommer att vara i framtiden. Det allmänna intresset av att det byggs fler bostäder väger tungt, något som Stockholm Stad ger uttryck för i bostadsmålet.

Den huvudsakliga bebyggelsekroppen ges i planförslaget en högsta totalhöjd om +60,5 meter över nollplanet. Tillsammans med bestämmelse f4 som tillåter räcken m.m. att uppföras upp till 2,5 meter över denna punkt blir den totala höjden +63,0 meter över nollplanet. Detta är samma som tillåten högsta totalhöjd för bebyggelse i Gångaren 18 (Dp 2006-17139).

En mindre del, som utgörs av en hisstopp, inom Gångaren 10 tillåts en högsta totalhöjd om +65,0 meter över nollplanet. Denna del behövs för tillgång till takterrassen och bedöms inte påverka upplevelsen av husets höjd nämnvärt då den är indragen från taklinjen. Takterrass och gårdsytor behövs även för att säkerställa en god boendemiljö, men även för att kunna hantera dagvatten. Stadens parker är ett gott komplement till de privata terrasserna och gårdsytorna, men utgör inte ett substitut.

Kontoret gör bedömningen att Ekedalsgatan har potential att fungera väl med både befintlig logistik samt skapa bättre villkor för gångtrafik och dagvattenhantering. De illustrationer som redovisas i planbeskrivningen samt illustrationslinjer på plankartan är ett förslag till utformning som Stadsbyggnadskontoret bedömer som väl fungerande med planens syfte. Hur det slutligen utformas och avgränsas är en fråga som styrs i avtal mellan parter som är del av gemensamhetsanläggningen som gatan ska utgöra samt i samband med myndighetsutövning av Lantmäterimyndigheten och Bygglövsavdelningen.

I detaljplanens riskutredning (Rapport om Risk för projekt Gångaren 10, 2018-01-17) beskrivs reservkraftstationen samt de risker förknippade med denna. Utredningen gör bedömningen att risknivåerna är mycket låga och att de värsta konsekvenserna skulle

vara obehag till följd av brandröksspridning. Påverkan från externt industribuller har även utretts (Utredning om industribuller, 2018-04-30), som visar att buller från den närliggande reservkraftstationen inte överskrider några riktvärden. Kontoret gör utifrån detta underlag bedömningen att reservkraftsstationen inte kan antas utgöra en förhöjd risk eller störning för den planerade bebyggelsen.

AMF/Stam Fem Gångaren 11

Yttrande från AMF/Stam Fem Gångaren 11 AB efter samråd registrerades hos Stadsbyggnadskontoret den 22/3 – 2018, det vill säga nästan två månader efter samrådets sista dag, vilket var den 30/1 – 2018. Samrådsredogörelsen inom denna plan är även daterad till den 19/3 -2018, vilket gör att synpunkten inte heller fanns tillgänglig för att behandlas inom ramen för det dokumentet.

När det kommer till utformningen och villkoren för den planerade gemensamhetsanläggningen innebär dessa i detaljplaneskedet framförallt att säkra möjligheten för att det kan fungera. Detaljutformning och ansvarsfördelning hanteras dock i avtal mellan gemensamhetsanläggningens parter och ej i detaljplaneskedet (Se även svar till Brf Lindhagensterrassen 6 på förgående sida).

En justering av trappan för att leda gående mot gångbanan på östra sidan gatan, enligt förslag från bilagd trafikutredning, anses som en god idé enligt Stadsbyggnadskontoret. Planillustration i planbeskrivningen och plankartans illustrationslinjer justeras för att visa denna riktning och intention, även om den slutgiltiga detaljutformningen heller inte hanteras i detta skede. Bildmontage i planbeskrivning ändras ej, men förses med text om att det endast utgör ett förslag på utformning. Illustrationslinje för trottoar på Gångaren 11:s sida har också justerats till 2,5 m bredd.

Trafik PM har även kompletterats med resonemang kring leveranser och sophämtning samt rörelser med större fordon (12 m) längs Ekedalsgatan. Kompletteringar i planbeskrivningen har gjorts kopplat till detta. Illustrerat förslag bedöms som rimligt med utgångspunkt i planens syfte samt det relativt låga antalet fordonsrörelser längs gatan.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Nuvarande detaljplan behålls oförändrad

- Förslaget skickas på nytt samråd och delgivningen till kringboende och berörda görs om samt att den tidigare delgivningen ogiltigförklaras.
- Byggnadens höjd sänks
- Den nya byggnaden skuggar närliggande bostadshus och gård samt att det blir mer insyn och utsikt försvinner.
- Att trappan som kopplar Ekedalsgatan och S:t Görans sjukhusområde utformas så att den ”smälter in” i omgivningen.
- Att bullerutredningen revideras och baseras på prognosår 2040.
- Utredning av mobil sopsug.
- Gemensamhetsanläggningens utbredning begränsas och förtydligas i plan kring vad de ska innehålla

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande är att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan det starka allmänna intresset av bostäder och påverkan på enskilda intressen. Förslaget innebär ofrånkomligen viss skuggning på en del av lägenheter för närliggande bostadshus och gård samt förändrade utsiktsförhållanden. Det bedöms dock som en rimlig konsekvens i en växande stad.

Kontoret gör bedömningen att Ekedalsgatan har potential att fungera väl med både befintlig logistik samt skapa bättre villkor för gångtrafik och dagvattenhantering. De illustrationer som redovisas i planbeskrivningen samt illustrationslinjer på plankartan är ett förslag till utformning som Stadsbyggnadskontoret bedömer som väl fungerande med planens syfte. Hur det slutligen utformas och avgränsas är en fråga som styrs i avtal mellan parter som är del av gemensamhetsanläggningen som gatan ska utgöra samt i samband med myndighetsutövning av Lantmäterimyndigheten och Bygglövsavdelningen.

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskning har vissa ändringar i plan handlingarna gjorts. Ändringarna av planförslaget bedöms inte vara av en sådan karaktär att en ny granskning behöver genomföras. Följande ändringar har gjorts:

- Plankarta har kompletterats med en tydligare bestämmelse för markreservat för gemensamhetsanläggning (bestämmelse g), en principsektion för att förtydliga användningen i olika våningar samt mindre ändringar av illustrationslinjer.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden kopplat till ändringar i plankartan samt i avsnitt om dagvatten.

- Trafik PM har kompletterats med resonemang kring leveranser och sophämtning samt rörelser med större fordon längs Ekedalsgatan. Kompletteringar i planbeskrivningen har även gjorts kopplat till detta.
- Bestämmelse n1 har minskat andelen genomsläpplig yta och vegetation från 20% till 10% på grund av tidigare felberäkning av ytan. Kraven på dagvattenhantering och intentionen med gatuutformningen är de samma.

Utöver dessa ändringar har även redaktionella ändringar i planbeskrivningen skett. Dessa ändrar inte innehållet, utan syftar endast till att göra dokumentet mer sammanhållet och lättöverskådligt.

Stadsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Karin Norlander
planchef

Andrew Blank
stadsplanerare