

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Kornfibblan 8 i stadsdelen

Hässelby villastad i Stockholm Dp 2015-18743

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	3
Övriga.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	4
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	4
Kulturmiljö	4
Olägenheter för grannar	4
Gator och trafik	5
Teknisk försörjning.....	5
Hälsa och säkerhet	6
Övriga frågor	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	6

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av kedjehus inom fastigheten Kornfibblan 8. Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med bebyggelse i form av kedjehus i två våningar. Planförslaget ställdes ut för granskning under perioden 2020-09-09 – 2020-10-06. Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget, några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller planbestämmelser avseende hälsa- och säkerhet, avfallshantering och trafik. Den sakägare och övrig boende som framfört synpunkter önskar att förslaget revideras med anledning av negativ områdespåverkan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontoret bedömer att inkomna synpunkter inte föranleder annat än redaktionella ändringar i planhandlingarna.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av kedjehus inom fastigheten Kornfibblan 8. Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med bebyggelse i form av kedjehus i två våningar.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2020-09-09 – 2020-10-06. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom underrättelse på Stockholm stads digitala anslagstavla. 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

Inför antagandet anser länsstyrelsen att kommunen bör säkerställa nödvändiga dagvattenåtgärder i plankartan.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelse om att markföreningarna måste avhjälpas innan startbesked får ges ska införas i plankartan.

Stadsmuseet (Stadsutvecklingsenheten, Kulturförvaltningen)
Stadsmuseet ser reduceringen av antalet byggnader som positivt men anser fortfarande att två våningar är för högt och står fast vid sitt tidigare ställningstagande om 1,5 våningars höjd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att en planbestämmelse om att markföreningarna måste avhjälpas innan startbesked får ges införas i plankartan.

Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall är fortsatt positiva till att det planeras för en gemensam lösning för avfallshantering samt att utrymme för både flera fraktioner planeras.

Trafikkontoret

Kontoret önskar att cykelparkeringstalet redovisas som ett exakt tal, samt att det i planbeskrivningen framgår var dessa cykelparkeringar skall anläggas.

I planbeskrivningen redovisas två olika bilparkeringslösningar. Kontoret önskar ett förtydligande över vilken lösning som skall gälla.

I planbeskrivningen saknas fullständig redovisning av planerad avfallshantering, varför kontoret önskar att projektet kompletteras med denna information. Angöringsmöjlighet, åtkomst till sophantering och typ av sopkärl behöver klargöras.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare 1

Anser förslaget vara negativt för de närmast belägna fastigheterna. Höjden på byggnaderna kommer att skapa en oönskad "rumskaraktär" och insynspåverkan. Tragiskt och utan insikt från dem som lämnat förslaget.

Skaftet mot Skogsklöverbacken, som i förslaget anses farlig för utfart, används idag som utfart. Det anses vara farligt att köra ut där, men att ställa upp sophämningsfordon här anses inte vara något problem.

Planförslaget har negativ påverkan på fastighetspriserna vilket påtalats i tidigare inlägga.

Övriga

Övriga 1

Anser att gällande detaljplan med tillägget om två friliggande villor fortsatt ska gälla. Detta passar bra med kringliggande bebyggelse och påverkar ej trafiken i området nämnvärt.

Kornfibblan 8 skulle kunna bebyggas med max 4 bostäder i form av kedjehus som i planförslaget.

För att få låg bygghöjd föreslås att vind inte får inredas och källare inte byggas.

Max 4 bostäder (max 4 kedjehus) är en övre gräns för att klara parkering inklusive besöksparkering på fastigheten. Kringliggande gatunät kan ej belastas mer.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Reglera rännal/skåldike på plankartan.
- Sänk radhusen från 2 våningar till 1,5 våningar.
- Begränsa byggnadshöjden till samma som för bebyggelsen i söder och i väster.
- Upprätta angränsningsficka längs Skogsklöverbacken för hämtfordon.
- Specificera högsta antalet bostäder på fastigheten.
- Begränsa förslaget till max 2-4 bostäder.
- Placera bebyggelse för att minimera insyn till omgivande bebyggelse.
- Placera utfart mot Skogsklöverbacken.
- Utöka planområdet med kringliggande fastigheter som beviljats bygglov som strider mot befintlig detaljplan.
- Låt gällande detaljplan fortsätta att gälla.
- Lägg in planbestämmelser om att källare ej får byggas samt att vind ej får inredas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kulturmiljö

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsmuseet framför, som de även gjorde samrådet, att byggnadshöjden ska begränsas till 1,5 våningars höjd för att bättre harmoniera med omgivande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att tvåvåningsbebyggelse med flackt tak enligt granskningsförslaget inte medför sådana negativa konsekvenser för stadsbilden att tvåvåningsbebyggelse inte kan uppföras.

Olägenheter för grannar

Höjden på byggnaderna kommer skapa en oönskad "rumskaraktär" och insynspåverkan.

Planförslaget har negativ påverkan på fastighetspriserna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att planförslagets konsekvenser för närboende avseende insyn är acceptabla samt att kvaliteterna i boendemiljön området kommer att vara fortsatt höga vid ett

genomförande av planförslaget. Det är kontorets uppfattning att förslaget uppfyller kraven i PBL.

En bostads värde påverkas av flera faktorer. De stads- och boendekvaliteter som ett genomförande av planförslaget medför bedöms vara goda. För att tillgodose det angelägna allmänna intresset av att fler bostäder byggs i Stockholm samt behovet av ett hållbart markutnyttjande är det kontorets bedömning att mark som bedömts lämplig för bostäder nyttjas så effektivt som möjligt.

Gator och trafik

Bil- och cykeltrafik

Trafikkontoret önskar att cykelparkeringstalet redovisas som ett exakt tal samt att det redovisas var dessa skall anläggas.

Utfarten mot Skogsklöverbacken anses farlig, ändå medges uppställning av sophämningsfordon på samma plats i samband med sophämtning. De som nyttjar fastigheten idag använder möjligheten till utfart mot Skogsklöverbacken.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det är kontorets uppfattning att det är trafikkontorets uppgift att precisera parkeringstal vid planläggning av privatägd mark. Det är vidare kontorets bedömning att planförslaget möjliggör tillräcklig cykelparkering då plats för cykelparkering finns på såväl den egna tomten som på de gemensamma ytorna. Planförslaget reglerar att utfart inte får ske mot Skogsklöverbacken.

Utfart mot Skogsklöverbacken från planområdet bedöms inte möjlig då befintligt skift är för smalt, bl.a. med konsekvensen att fullgoda siktförhållanden inte kan säkerställas. Sophämningsfordon stannar på Skogsklöverbacken vid sophämtning. Detta bedöms vara möjligt då Skogsklöverbacken betjänar endast 12 hushåll och trafikmängden därmed är liten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inför antagandet anser länsstyrelsen att kommunen bör säkerställa nödvändiga dagvattenåtgärder på plankartan.

Avfallshantering

Trafikkontoret framför att fullständig redovisning av planerad avfallshantering saknas. Angöringsmöjlighet, åtkomst till sophantering och typ av sopkärl behöver klargöras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bestämmelser om dagvattenhantering regleras inte på plankarta då dessa inte är bygglovspliktiga.

Avfallshantering förtydligas inför antagande. Sophämtningsfordon föreslås stanna på Skogsklöverbacken vid sophämtning. Detta bedöms vara möjligt då trafikmängden på Skogsklöverbacken är liten. Planförslaget reglerar inte typ av sopkärl, planförslaget möjliggör flera olika lösningar. Lösningen har stämts av med Stockholm Vatten och Avfall.

Hälsa och säkerhet**Markföreningar**

Enligt planbeskrivningen har en planbestämmelse om att markföreningar måste avhjälpas innan startbesked får ges införts på plankartan, eftersom det påträffats förhöjda halter av föreningar i planområdet. En sådan planbestämmelse saknas dock på plankartan.

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbestämmelse om att markföreningar måste avhjälpas innan startbesked får ges ska införas i plankartan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planhandlingarna revideras så att planbeskrivning och plankarta överensstämmer gällande markföreningar. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföreningar har avhjälpas.

Övriga frågor

Trafikkontoret framför att det i planbeskrivningen redovisas två olika bilparkeringslösningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planhandlingarna revideras avseende parkeringslösning.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Fastigheten ligger i en stadsdel som karaktäriseras av bostadsbebyggelse huvudsakligen i form av radhus, kedjehus och friliggande villor i 1-2 våningar. De olika byggnadstyperna är i huvudsak placerade i olika stora enklaver av samma byggnadstyp och särskilt radhus och kedjehus har en sammanhållen gestaltning och materialpalett. Sett till helheten är variationen av olika gestaltungsuttryck och materialval stor. Fastigheten Kornfibblan 8 ligger i ett område huvudsakligen bebyggt med kedjehus i 1 våning och friliggande villor i 1,5 våning.

Planen innebär fler bostäder i ett område med redan utbyggd infrastruktur och god tillgång till kollektivtrafik och service och bidrar därmed till ett resurs- och kostnadseffektivt markutnyttjande. De planerade kedjehusen är anpassade till den befintliga strukturen och de byggnadsvolymer som finns representerade i stadsdelen och i närområdet. Förslaget innebär ett mer varierat utbud av bostäder i området och i stadsdelen.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men har under samråd och granskning framfört synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, markföroreningar, geoteknik samt angöring till fastigheten. Flera enskilda har under samråd och granskning framfört att planförslaget innebär olägenheter i form av skuggning, insyn, försämrad utsikt, ökat buller samt ljusstörningar m.m.

Inkomna synpunkter har hanterats och vidarestuderats. Med en justering av planförslaget från radhus till kedjehus mellan samråd och granskning förändras förhållandena avseende skuggning, insyn och utsikt till det bättre för stadsbild och närboende.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Louise Heimler
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare