

Granskningsutlåtande Detaljplan för Oslo 1 mm i stadsdelen Husby i Stockholm Dp 2016-15727

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	6
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	6

Sammanfattning

Planarbetet syftar till att möjliggöra bostadshus vid sex parkeringsdäck intill tre lokalgator i södra Husby. Däckens kortsida mot gatan ersätts av fem våningar höga bostadshus. Varje bostadshus beräknas rymma ca 20 lägenheter vilket sammantaget ger omkring 120 bostäder. Planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen, fokusområdet Järva och stadens bostadsmål.

Planförslaget sändes ut för granskning 2019-06-05 – 2019-07-03 och utökad granskningstid 2019-08-26 – 2019-09-16. Under granskningen har tio yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Inga boende har under granskningen inkommit med ytterligare synpunkter.

Inkomna synpunkter föranleder några små ändringar av förslaget, i form av justeringar av allmän platsmark. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att möjliggöra bostadshus vid sex parkeringsdäck intill tre lokalgator i södra Husby. Däckens kortsida mot gatan ersätts av fem våningar höga bostadshus. Varje bostadshus beräknas rymma ca 20 lägenheter vilket sammantaget ger omkring 120 bostäder. Byggaktör är AB Svenska Bostäder.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2019-06-05 – 2019-07-03 och utökad granskningstid 2019-08-26 2019-09-16. 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 enligt 5 kap. 22 § PBL.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten Oslogatan som måste beaktas. I övrigt ingen erinran.

Stockholm Exergi Tunnlar har en undermarksanläggning i närheten av planområdet. Anläggningen och däri förlagda installationer måste beaktas i fortsatt projektering. I övrigt ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten föreslår då text lagts till efter interngranskning nedanstående justeringar läggas till i planbeskrivningen under respektive rubrik. I övrigt har lantmäterimyndigheten inga synpunkter eller erinringar.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Lillehammer 2 och Moss 1, som ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB
- Molde 3 och 4, samt Oslo 1, som ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder AB
- Molde 6, som ägs av Stockholms kommun
- Oslo 6 och 7 samt Trondheim 4 och 5, som ägs av Svenska Bostäder AB

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, bostadskomplement respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som allmän platsmark (gata,) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet för allmän plats. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Lillehammer 2, Trondheim 4, Oslo 1, Oslo 7, Moss 1, Molde 4 som är utlagda som allmän plats.

Inlösenrätt och inlösenkyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §.

Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning.

SLL Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningens synpunkter från samrådet rörande stomljud har tillgodosetts med planbestämmelse i plankartan. En stomljudsutredning ska göras och uppföljande mätningar ska göras innan inflyttning.

Den planerade byggnationen enligt planförslaget ligger delvis inom 50 meter från tunnelbaneanläggningen, vilket innebär att bl.a.

grundläggningen kan medföra en påverkan på trafikförvaltningens kollektivtrafikanläggning och trafiken. I god tid innan byggnationerna påbörjas, ska ”Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken” skickas in till trafikförvaltningen.

Vid samtliga vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning, pålning, spontning inom 50 meter från spåranläggning ska SSÅ TEB-0345 följas. Exploatören ska ta fram riskanalys för grundläggningsarbeten och hur dessa påverkar spåret/tunneln.

Trafikkontoret

Trafikkontoret är positivt till exploatering i området då det har god tillgång till kollektivtrafik och service. Förslaget bidrar även till goda kvaliteter i stadsmiljön. Kontoret är positivt att lokalgatorna förses med gångbanor som förbättrar möjligheten för gående och bidrar till en ökad trygghet samt ett mer levande gaturum.

Cykelparkeringen ska vara lättillgänglig för boende. Man ska inte behöva passera trappor eller andra våningsplan för att kunna få ut sin cykel. Om cykelparkering anläggs utomhus i anslutning till bostadsentréerna inom kvartersmark ska de vara väderskyddade.

Det ska framgå om parkering för rörelsehindrade är inräknad i parkeringstalet om 0,53 tal. Det ska redovisas om parkering för rörelsehindrade kan ordnas inom varje parkeringsdäck i respektive fastighet.

Trafikkontoret saknar en redovisning till varför det finns små partier av kvartersmark som behöver planläggas som GATA.

Skapande av nya gångbanor där man ändrar den rådande trafiksepareringen behöver grundligt undersökas för varje enskild fall i beaktning av eventuella ledningsflytt och framförallt att man har i åtanke GC broars stabilitet (fundament och vingmuren).

Synpunkter framförs om lämpliga bygg- och konstruktionsmetoder.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning

De synpunkter som framfördes under samrådet har inkluderats i det nya planförslaget. Förvaltningen är positiv till att det byggs fler bostäder i Husby. Både ur jämställdhets- och trygghetsperspektiv förväntas förslaget leda till tryggare miljöer då de föreslagna bostadshusen har entréer som är vända mot gatan. Dessutom planeras kompletterande gångbanor längs med lokalgatorna vilket skapar alternativa vägval för gångtrafikanter och tillgängliggör befintlig och kommande bebyggelse.

Förvaltningen vill upplysa om att det intill ett av de planerade bostadshusen längs Trondheimsgatan finns ett upplagsområde, inom Lillehammer 1, som uppfattas som en "ödetomt" och som kan upplevas som otryggt. Upplagsplatsen ligger även anslutning till det planerade kulturstråket, som löper från Husby centrum och ner till Husby gård. Projektet är en del av *Grönare Stockholm* och syftar till att utveckla en trygg entré till Igelbäckens kulturresevat.

Storstockholms brandförsvaret

Inom området finns ett antal gångbroar som inte uppfyller kravet på fri höjd om 4 meter. Det har framförts att trapphusen utformas enligt BBR:s krav på Tr2. SSBF rekommenderar att tillägg görs i plankarta och planbestämmelser om att utrymning utformas med alternativa utrymningslösningar som inte erfordrar räddningstjänstens medverkan. Detta för att det ska bli juridiskt bindande och vara giltig över tid.

Exploateringskontoret

Eftersom plan varit på granskning innan exploateringskontoret slutfört arbetet med systemhandling för allmän plats finns ett par osäkerheter som kan påverka planens utformning och genomförbarhet. Systemhandlingen kommer att vara efter granskningsperiodens slut.

Detaljplan syftar till att skapa fler gångvägar genom att lokalgatorna förses med trottoarer. De nya bostadshusen behöver dessa gångbanor och angöring för att uppfylla tillgänglighetskraven.

Planjusteringar avseende tillåten användning kan bli nödvändiga efter planens granskningsperiod. Gatumarken i området föreslås vidgas på mindre avsnitt av de tre aktuella gatorna. Vidgningen innebär att tillåten användning enligt detaljplan övergår från kvartermark till allmän plats, GATA. Detta är nödvändigt för att få plats med gångbanor, nya trappor etc. Exploateringskontoret har inför granskning lämnat en preliminär redovisning för de områden där tillåten användning behöver ändras för att genomföra och uppfylla planens syfte. Den preliminära redovisningen kan komma att ändras då placering av gångbanor, trappor, etc eventuellt förändrats till färdigställd systemhandling. Ytterligare planjusteringar avseende tillåten användning kan därför bli nödvändiga efter planens granskningsperiod.

För att genomföra och uppfylla planens syfte krävs dispens som ger rätt att ta ner alléträd. I största möjliga mån ska befintliga träd bevaras i samband med breddning av nämnda gator för gång och cykel. Flera träd kommer dock att påverkas och för dessa föreslås kompensation, t ex nyplantering. Då flera av träden omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken krävs dispens från Länsstyrelsen för att ta ner dem. Eftersom systemhandling för allmän

plats inte är färdigställd har exploateringskontoret inte kunnat söka dispens. Systemhandling för allmän plats förutsätter att trädstrukturen förändras. Om inte dispens lämnats före planens antagande riskerar planen att inte kunna genomföras för delar av kvartersmarken och allmän plats. Syftet med planen avseende alternativa gångvägar riskerar att gå förlorat.

I planbeskrivningens genomförandedel saknas en redovisning av vilka fastigheter som berörs av ändrad användning. Planförslaget innebar ett flertal platser övergår från kvartersmark till allmän plats. Exploateringskontoret förespråkar lydelsen ”Kostnader för flytt av ledningar eller anläggningar kommer att regleras i exploateringsavtal mellan AB Svenska Bostäder och staden.”

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Under samrådsskedet framförde boende främst vid Oslogatan kritik mot planförslaget. Till skillnad mot fallet vid de två övriga gatorna med nybyggnadsmöjligheter skulle de vid Oslogatan få ett bostadshus på andra sidan gatan vilket skulle påverka utsikt, insyn och solljus. De nya husen skulle på ett avstånd om 20 meter ersätta befintliga parkeringsdäck.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Brandförsvaret framför att befintliga gångbroar inte uppfyller kravet på en fri höjd om fyra meter och att trapphusen ska uppfylla BBR:s krav på Tr2. Kontoret konstaterar att gångbroarna i Husby inte ingår i detaljplaneområdet och att Svenska bostäder kommer att uppfylla kravet på Tr2.

Angående trafikkontorets yttrande så ingår parkeringsplats för rörelsehindrade i angivet parkeringstal. De kan ordnas på varje parkeringsdäckets övre plan i anslutning till de nya bostadsgårdarna. Att små partier benämns som GATA beror på att de kan behövas för att erhålla tillräcklig bredd på planerad gångbana. Efter granskning har smärre redaktionella ändringar angående detta gjorts på plankartan efter önskemål från exploateringskontoret. Övriga framförda kommentarer är att betrakta som genomförandefrågor.

Planbeskrivningen justeras i enlighet med lantmäterimyndighetens m fl önskemål.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget innebär ett välkommet tillskott till bostadsförsörjningen. Hus med entréer mot gatan bidrar till att tillföra liv och ökad

trygghet. Det s k garagehusen är ur ett hållbarhetsperspektiv välbelägna nära tunnelbana och busslinjer. Närheten till Järvafältet ger goda möjligheter till friluftsliv. I anslutning till föreliggande detaljplan planeras nya gångbanor längst med befintliga gator. De ger ökad stadsmässighet, trafiksäkerhet, orienterbarhet och alternativa rörelsemönster. Ingen naturmark tas i anspråk, gatutrafiken är begränsad och bostadshus ersätter mindre attraktiva parkeringsdäck. Förslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen, fokusområdet Järva och stadens byggnadsmål.

Under granskningen har tio yttranden inkommit. Samråds- och granskningsförfarandet visar att flertalet remissinstanser inte har någon erinran mot planförslaget. Boende vid främst Oslogatan framförde under samrådet invändningar mot nybyggandet av två parkeringsdäck på motstående sidan av gatan. Kontoret bedömer att avståndet om 20 meter till de nya bostadshusen vilket har viss påverkan på utsikt, insyn och solljus utgör förändringar som normalt sett får accepteras för att staden ska kunna uppnå sina bostadsmål. Inga boende har under granskningen inkommit med ytterligare synpunkter. I den sammanvägda bedömningen bedöms att planens konsekvenser inte är större än att de uppvägs av det allmänna intresset av nya bostäder och stadskvalitéer i stadsdelen.

Inkomna synpunkter föranleder några mindre redaktionella ändringar av allmän platsmark. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan.

Louise Heimler
planchef

Peter Lundevall
stadsplanerare