

Granskningsutlåtande Detaljplan för Ledarö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta i Stockholm Dp 2020-09166

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	6
Yttrande inkommen mellan samråd och granskning	6
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	6

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra cirka 20 nya bostäder inom befintligt bostadskvarter i Farsta. Bostäderna möjliggörs genom ett nytt gårdshus i fyra våningar och en trevånings tillbyggnad i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan. Planförslaget kompletterar området med nya bostäder med en samtida gestaltning och bidrar till ett mer varierat bostadsbestånd. Utvecklingen ska bidra med fler tillgängliga och fler stora hyreslägenheter i området.

Planförslaget var utställt för granskning 2021-09-29 – 2021-10-26. Under granskningen har 13 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, avseende buller och hänsyn till platsens och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Inga sakägare eller övriga boende har yttrat sig under granskningstiden.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontoret bedömer att både frågan om påverkan från buller och den tillkommande bebyggelsens lämplighet och volym är väl utredda och menar att planförslaget innebär ett väl avvägt förslag för en positiv utveckling av platsen. Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av planförslaget.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra cirka 20 nya bostäder inom befintligt bostadskvarter genom ett nytt gårdshus i fyra våningar och en trevånings tillbyggnad i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan. Förslaget ger en större variation i lägenhetsbeståndet och kompletterar området med ett inslag av moderna och tillgängliga bostäder genom samtida arkitektur.

Granskning

Planförslaget var utställt för granskning 2021-09-29 – 2021-10-26. 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 inga synpunkter på förslaget.

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen vill påpeka att man inte kan titta på beräknade ljudnivåer 2 meter över mark i en karta som avser bullersituationen för nutid och dra slutsatser ur denna för de högre våningsplan eller för en framtida situation. Vidare måste även de maximala ljudnivåerna beaktas. För spårtrafik är de maximala ljudnivåerna dimensionerande. Enligt trafikförvaltningens egna beräkningar kan riktvärdet för maximal ljudnivå tangeras för de högre våningsplanen. Mot bakgrund av ovan anser trafikförvaltningen att en trafikbullerutredning bör genomföras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen som visar att bullerkraven klaras avseende ekvivalenta ljudnivåer och maximala ljudnivåer.

Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden tillstyrker planförslaget.

Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret framför att stadsbyggnadskontoret inte har påvisat att det med stegbil går att nå lägenheterna i det nordöstra hörnet av det nya huset. Brandförsvaret rekommenderar utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Kontoret ska i samband med bygglovsgivningen, i första hand säkerställa att hinder som begränsar räddningstjänstens åtkomst med stegbil till lägenheterna i det nya gårdshusets nordöstra hörn undanröjs så en utrymning med hjälp av räddningstjänsten kan säkerställas. I andra hand ska stadsbyggnadskontoret i samband med bygglovsgivningen säkerställa att gårdshuset genomförs med ett TR2-trapphus.

Stockholm Vatten

Stockholm Vatten och Avfall har sedan tidigare tagit del av rubricerat ärende under samråd och ser positivt på de justeringar och tillägg som har gjort avseende de synpunkter som presenterades i SVOA:s samrådsyttrande. SVOA har inga ytterligare synpunkter.

Utbildningsförvaltningen

Behovet av elevplatser som uppstår i samband med planförslaget omhändertas i utbildningsförvaltningens nuvarande skolplanering.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi framför att de har befintliga fjärrvärmeledningar längs områdets östra sida. Tydligare underlag över planerad fastighet behöver skickas för att avgöra om fjärrvärmem blir påverkad. Vid planering, projektering och utförande av aktiviteter som innebär sprängning, borrhning, linsågning, hydraul-spräckning, bergspräckning, pålning, spontslagning, bergtätning eller liknande arbeten ska Stockholm Exergi Tunnlar kontaktas för kontroll av genomförbarhet och godkännande. I övrigt inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Byggaktören ansvarar för att kontakt ska tas med Stockholm Exergi i god tid innan markarbete påbörjas.

Ellevio

Avstånd mellan planerad fastighet och befintlig ledning behöver kontrolleras. Viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Byggaktören ansvarar för att erforderliga avtal tecknas och att kontakt ska tas med Ellevio i god tid innan markarbete påbörjas.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen framför att planförslaget bör avstyrkas till sin helhet. Förslaget till nybyggnation av ett fyra våningar högt flerbo-stadshus inom kvarteret bedöms varken till placering eller våningshöjd ta hänsyn till platsens kulturvärden och stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Placeringen med en ny byggnad inom gårdsstrukturen påverkar dels den tidstypiska markbehandlingen och gårdsmiljön mycket negativt, dels bryter placeringen mot stadsplanens struktur och inverkar därmed även negativt på dess stadsplanehistoriska värden. Även byggnadens våningsantal strider mot principen att gårdshus inte bör vara högre än den omkringliggande bebyggelsen, i detta fall trevåningslameller. Vidare anser kulturförvaltningen att den föreslagna tillbyggnaden i kvarterets norra del på byggnadens hörn bör utgå då den bedöms som ovarsam och därmed strider mot varsamhetsbestämmelserna i 8 kap. 17 § PBL. Byggnaden är i dag mycket välbevarad och har kvar sin ursprungliga karaktär, där hörnet med låg butiksdel är en del i helheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Kontoret bedömer att planförslaget är framtaget ur ett helhetsperspektiv som är väl avvägd och utredd. Utöver de kulturhistoriska aspekterna har flera värden beaktats; platsens och bebyggelsens utvecklingsbehov, behovet av en hållbar utveckling av staden med

fler bostäder i lägen som möjliggör för hållbara resor och ett hållbart vardagsliv, behovet av mer jämlika miljöer med bättre fysisk tillgänglighet för fler, ny och tillkommande bebyggelses proportioner och estetiska värden, rumskvaliteter, ljusförhållanden och insyn, ekonomiska förutsättningar, genomförandekonomi, förvaltningsperspektiv, sociala, energimässiga och ekologiska hållbarhetsaspekter. Kontoret menar att planförslaget och den samtida arkitekturen bedöms ha goda möjligheter att bidra med nya värden utifrån ett holistiskt perspektiv som beaktar och sammanväger många olika behov och förutsättningar för en positiv utveckling av platsen.

Skönhetsrådet

Skönhetsrådet tillstyrker planförslaget med erinran om att gårdshuset måste sänkas en våning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Kontoret bedömer att den tillkommande byggnadens höjd är utredd i sak och utifrån ett helhetsperspektiv. Viktiga aspekter som utgör motiven till byggnadens höjd är: behovet av en hållbar utveckling av staden med fler tillgängliga bostäder i lägen som möjliggör för hållbara resor och ett hållbart vardagsliv, ny och tillkommande bebyggelses proportioner och estetiska värden, ekonomiska förutsättningar, genomförandekonomi, förvaltningsperspektiv, sociala och ekologiska hållbarhetsaspekter. Kontoret menar att planförslaget och den samtida arkitekturen bedöms ha goda möjligheter att bidra med nya värden utifrån ett holistiskt perspektiv som beaktar och sammanväger många olika behov och förutsättningar för en positiv utveckling av platsen.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen framför ett antal frågor, synpunkter och uppmaningar som i huvudsak handlar om energifrågor kopplat till bebyggelsen. Kan elförsörjning ges till bilplatser i garaget? Välj inte fönster med ett u-värde lägre än 0,9. Hyresgästföreningen saknar också en beskrivning av bebyggelsens ventilation-inomhusklimat. Arbeta hållbart genom återvinning av energin från byggnadens spillvatten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Kontoret hänvisar frågor som rör val av ventilationssystem, energiåtervinning och elförsörjning av bilplatser till fastighetsägaren och projekteringskedde.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Inga sakägare har yttrat sig under granskningstiden.

Yttrande inkommen mellan samråd och granskning

Rådet för funktionshinderfrågor

Rådet lämnar inga synpunkter.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Förslaget bör avstyrkas i sin helhet
- Gårdshuset ska sänkas med minst en våning

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att cirka 20 nya bostäder möjliggörs i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Ny bebyggelse bidrar till tryggare gångstråk och ett mer varierat utbud av bostäder med avseende på upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och tillgänglighet för personer med funktionsvariation. Planförslaget är i linje med översiktsplanen och program Tyngdpunkt Farsta. Bostäderna är ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Under granskningen har invändningar mot planförslaget gällande anpassning till platsens och bebyggelsens kulturhistoriska värden inkommit. Kontoret menar att planförslaget har gestaltats med omsorg och arkitektonisk verkshöjd samt utgör en väl avvägd exploatering som samspelar med omgivningen. Planförslaget bedöms inte skada några kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats och föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Pia Ölvebro
planchef

Natali Klosterling
stadsplanerare