

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Ledarö 3 i stadsdelen Farsta, Dp 2020-09166

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar.....	5
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9
Föreslagna förändringar.....	9

Sammanfattning

Planens syfte är att bidra till en utveckling med fler tillgängliga och fler stora lägenheter i området. Planen möjliggör för cirka 20 nya bostäder som avses upplåtas som hyresrätt i en ny gårdsbyggnad och en tillbyggnad i norra hörnet av befintlig kvartersbebyggelse.

Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och inom översiktsplanens fokusområde Farsta. Detaljplanen svarar mot ambitionerna i programmet för Farsta om att tillskapa väl gestaltade tillägg som bidrar med nya boendekvaliteter och en större mångfald.

Planförslaget var på samråd 2021-03-09 – 2021-04-19. Under samrådet inkom totalt 15 yttranden, varav fjorton yttranden från remissinstanser och ett yttrande från en boende i kvarteret.

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker planförslaget eller är i huvudsak positiva, men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller frågor om vatten, marksanering, byggnadens placering, höjd och balkonger, tekniska frågor och tillgänglighet för brandförsvarets stegutrustning. Den boende framförde synpunkter om att platsen

Stadsbyggnadskontoret

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

redan är trång och att det råder brist på parkeringsplatser och gemensamma ytor.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta arbetet: gårdshuset föreslås sänkas så att vindsplanet inte kan inredas. Plankartan kompletteras med bestämmelser om reglering av dagvatten. Frågor om förorenade massor fördjupas och beskrivs tydligare. Kontoret föreslår också att höjdregeringen av befintliga hus ändras och ges en precisering som speglar den befintliga bebyggelsens höjdvariation. Planbeskrivningen preciseras med redovisning av vald dagvattenlösning och ett förtydligande om att stadens åtgärdsnivå för dagvatten uppnås med föreslagna åtgärder samt förtydliganden kring lösning för brandutrymning.

Kontorets bedömning är att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet

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.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-03-09 – 2021-04-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, i Fyrkanten, på stadsdelsbiblioteket i Farsta centrum och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/-detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort, den 13 mars 2021. På grund av rådande coronapandemi (covid-19) beslutade stadsbyggnadskontoret att inte hålla publika möten under samrådstiden. Frågor under samrådstiden hänvisades i stället till ansvarig planhandläggare med kontaktuppgifter.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil efter varje sammanfattat yttrande.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör översvämning. Ytor för hantering av dagvatten och skyfall behöver regleras i plankartan. Eventuellt kan markhöjder regleras vid entréer på det nya gårdshuset för att säkerställa att vatten inte svämmas in.

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljövärden och gestaltning med kommentaren att den nya byggnadens höjd skulle kunna samspela bättre med omkringliggande bebyggelse genom att sänkas något.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Plankartan kompletteras med bestämmelser om dagvattenhantering för att undvika risk för negativa konsekvenser vid skyfall.

Planbeskrivningen justeras med en precisering av vald dagvattenlösning för det nya gårdshuset.

Gårdshusets föreslagna höjd studeras om med en lägre höjd som tar bort möjligheten att inreda vindsplanet. Med den ändringen menar Stadsbyggnadskontoret att detaljplanens förslag till ny byggnadsvolym innebär att en väl avvägd och sammanhållen ny helhetsmiljö kan skapas.

Trafikförvaltningen (SLL)

Trafikförvaltningen önskar att maximala ljudnivåer från tunnelbana ska beskrivas och bedömas. Kontakt ska tas med bygga@sl.se under projekteringsfasen för att se över föreslagen konstruktion med avseende på påverkan på tunnelbana i genomförandeskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Platsen för den föreslagna nya bebyggelsen är belägen ca 80 meter från närmaste spår och i ett helt eller delvis skyddat läge bakom befintlig bebyggelse. Utifrån stadens trafikbillerunderlag, miljöför-

valtningens kartläggning och bedömning samt i jämförelse med liknande projekt tex i Hökarängen bedöms ingen risk föreligga för att riktvärdena inte skulle klaras för vare sig de ekvivalenta eller maximala ljudnivåerna enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Ekvivalentnivåerna på de omslutande gatornas sidor mot befintliga byggnaders fasader understiger riktvärdena med mer än 5 dBA. Det nya gårdshusets lokalisering innebär dessutom att det är bullerskyddat bakom befintliga byggnader.

Uppmaningen om kontakt med trafikförvaltningen/SLL under projekteringsfasen via bygga@sl.se vidarebefordras till fastighetsägaren som ska utveckla projektet.

Storstockholms Brandförsvaret

Storstockholms Brandförsvaret ställer frågan om bjälklaget över garaget ska vara körbart eller inte. Utrymningslösning för befintlig bebyggelse bör utredas då brandförsvaret menar att avstånden nu ser för långa ut och det verkar finnas hinder som träd, cykelparkering och avfallsstationer för framkomligheten med stegutrustning. Brandförsvaret menar också att utrymningslösning för det nya gårdshuset och tillägget i norra hörnet behöver utredas. Träd finns i vägen för åtkomst till det norra hörnet och stora delar av det nya gårdshusets fasader har inte möjlighet för uppställning av stegutrustning. Om aktuell detaljplan kan ha inverkan på exempelvis möjligheten att ställa upp räddningstjänstens stegutrustning måste utrymningsmöjligheterna utredas vidare i planarbetet och säkerställas. Utrymning utan räddningstjänstens hjälp är att föredra, tex genom implementering av Tr2-tapphus. Fortsatt samverkan kring frågorna rekommenderas. För laddplatser för elbilar rekommenderas att SSBF:s vägledning beaktas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Utrymningslösningar för befintliga bostäder påverkas inte av föreslagna nybyggnation. Gårdshusets bostäder är placerade över hörn, vilket innebär att samtliga bostäder nås från endera gaveln. Brandförsvarets stegutrustning kan ställas upp dels vid gårdshusgaveln mot nordost på den nedre garagenivån, dels vid gaveln mot sydväst på den övre gårdsnivån. Utrymningslösning för samtliga bostäder i det nya gårdshuset är där med tillgodosett. För åtkomst till föreslagna bostäder tillbyggnaden mot norr säkras tillgänglighet för uppställning av stegutrustning genom att ytan framför hörnet hålls ren från träd och gatumöblering som tex cykelställ.

Redovisningen av brandfrågorna kompletteras inför granskningen av detaljplanen.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Luffartsverket

Luffartsverket har inga synpunkter.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Stadsdelsnämnden

Farsta stadsdelsnämnd är i huvudsak positiv och menar att förslaget bidrar till förnyelse av området på ett bra sätt. Gårdshusets höjd och utanpåliggande balkonger kan behöva studeras vidare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna nya bebyggelsens skala och utformning harmoniserar väl med befintlig bebyggelse och utgör ett samordnat tillägg som hämtat inspiration från kvarterets ursprungliga karaktärsdrag där en ren volymhantering kombinerats med utanpåliggande möblerbara balkonger med täta räcken.

Gårdshusets föreslagna höjd studeras om med en lägre höjd som tar bort möjligheten att inreda vindsplanet. Med den ändringen menar Stadsbyggnadskontoret att detaljplanens förslag till ny byggnadsvolym innebär att en väl avvägd och sammanhållen ny helhetsmiljö kan skapas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget och är positiv till föreslagna dagvattenåtgärder. Sammantaget bedöms flöden till Drevviken och föreoreningsbelastningen på sjön att minska till följd av detaljplanens föreslagna dagvattenåtgärder. Nämnden anser att detaljplanen bedöms kunna genomföras utan risk för betydande miljö- och hälsopåverkan. Vidare önskar nämnden att planhandlingarna kompletteras med ett tydliggörande av vilken dagvattenlösning som ska användas för det nya gårdshuset. Planbeskrivningen bör också tydliggöra om stadens åtgärdsnivå för dagvatten uppnås med föreslagna åtgärder. Kompletterande markundersökningar föreslås för att utreda metaller, organiska föreningar och PCB. Inför byggnation av gårdshuset bör markmassorna saneras enligt planbeskrivningen. Viktigt att i samband med byggarbetet be-

akta hänsyn till befintliga bostäder vad gäller tex buller och damning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Planbeskrivningen justeras med en precisering av vald dagvattenlösning för det nya gårdshuset och ett förtydligande om att stadens åtgärdsnivå för dagvatten uppnås med föreslagna åtgärder.

Frågan om kompletterande markundersökningar för att utreda metaller, organiska föreningar och PCB ska belysas i det fortsatta arbetet. Massorna ska saneras och hanteras enligt gällande regler och förordningar.

Trafikkontoret

Trafikkontoret menar att det är positivt att hela den upphöjda ytan tillfaller fastigheten Ledarö 3. Det är bra utifrån fördröjning av dagvatten och för drift och underhåll. Trafikkontoret menar att fastighetsgränsen bör gå i förlängningen av stödmuren eller 40 cm utanför. Det måste framgå vem som ansvarar för stödmuren. Trafikkontoret skriver att det är önskvärt om även trottoaren utanför Ledarö 1 kunde vara med i detaljplanen för att kunna reglera över marken till allmän plats som en bredare gångbana med trädplantering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Avsikten är att fastighetsgränsen dras utanför stödmuren, mellan plankartans reglering för kvartersmark och allmän platsmark. Fastighetsägaren kommer att äga och förvalta stödmuren. Kontoret ser det inte som möjligt att utöka planområdet efter samrådsskedet med ytterligare privat mark som omfattar grannkvarteret Ledarö 1 utan att aktuell fastighetsägare varit delaktig i planprocessen.

Kulturstrategiska staben

Stadsutvecklingsenheten anser att planförslaget bör avstyrkas i sin helhet eftersom det inte tar hänsyn till platsens kulturvärden och stadsbild. Platsen är inte lämplig att bebygga sett till platsens stadsplanehistoriska värden. Planförslagets gårdshusplacering och våningsantal tar inte hänsyn till platsens kulturvärden och stadsbild. Föreslagen tillbyggnad i kvarterets norra hörn bör också utgå pga ovarsamhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Gårdshusets föreslagna höjd studeras om med en lägre höjd som tar bort möjligheten att inreda vindsplanet. Med den ändringen menar Stadsbyggnadskontoret att detaljplanens förslag till ny

byggnadsvolym innebär att en väl avvägd och sammanhållen ny helhetsmiljö kan skapas.

Kvarteret har inget statligt kurmiljöskydd vare sig som bebyggelse eller som område. Platsen ligger utanför de delar av Farsta som pekats ut som sammanhängande kulturhistorisk värdefulla miljöer och omfattas inte heller av något annat kommunalt kulturmiljöskydd. Befintlig bebyggelse är gulklassad och alltså inte av högsta kulturhistoriska värde. Bebyggelsen är inte reglerad med skydds- eller varsamhetsbestämmelser på gällande plankarta. Platsen bedöms utifrån det som möjligt att utveckla vidare med hänsyn till de värden som finns.

I sammanvägningen av platsens förutsättningar för utveckling har också flera värden beaktats, utöver de kulturhistoriska – platsens och bebyggelsens utvecklingsbehov, bostadsbehov, byggt teknik, genomförandekonomi, samtida värderingar kring tillgänglighet och jämlikhet, sociala och ekologiska hållbarhetsaspekter och arkitektoniska värden.

Det nya gårdshuset har placerats tvärställt med förskjutning mot befintlig huslänga mot Lysviksgatan i öster för att ansluta till liknande planmönster i området där tvärställda förskjutna volymer är ett återkommande tema. Placeringen har också gjorts med hänsyn till att spara så mycket som möjligt av den befintliga gården med fina ljusförhållanden och sparad natur samtidigt som underliggande garages infarter och stomme också är en förutsättning för det nya husets konstruktion och placering. Avståndet till angränsande byggnader har gjorts med hänsyn till att minimera skuggpåverkan och insyn för befintliga bostäder. Kontoret menar att placeringen av gårdshuset sammantaget innebär en rimlig avvägning mellan olika intressen och praktiska aspekter.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget med erinran om att gårdshuset måste sänkas en våning och att höjdregeringen av befintliga hus ändras så att den speglar befintlig bebyggelses höjdvariation.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Gårdshusets föreslagna höjd studeras om med en lägre höjd som tar bort möjligheten att inreda vindsplanet. Med den ändringen menar Stadsbyggnadskontoret att detaljplanens förslag till ny byggnadsvolym innebär att en väl avvägd och sammanhållen ny helhetsmiljö kan skapas.

Plankartan justeras så att höjdregeringen av befintliga hus ändras och ges en precisering som speglar den befintliga bebyggelses höjdvaryation.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och avfall

Stockholm Vatten och avfall ser positivt på att maskinellt system används för rest- och matavfall. Avstånd mellan lastplats och botten tömmande behållare bör vara 2–6 meter och dragvägen för kärhämtning i miljörummet är rekommenderad till högst 10 meter. Backning ska undvikas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Avfallshanteringen för nya och befintliga bostäder ska lösas så att gällande lagkrav uppnås.

Stockholm Exergi

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

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Kontoret tar med synpunkterna i arbetet inför granskningskedet.

Ellevio

Ellevio påpekar att ledningsförstärkning till planområdet kan bli aktuellt och önskar tidig avstämning kring effektuppgifter för projektet. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställaren.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Kontoret tar med synpunkterna i arbetet inför granskningskedet.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

JC, boende på Lysviksgatan 46

JC menar att platsen för föreslagen bebyggelse inte är optimal. Hon motsätter sig ett ytterligare hyreshus på gatan och menar att platsen är trång, det är ont om parkeringsplatser och gemensamma ytor. Förslaget kommer att ta bort ljusinsläpp till lägenheterna omkring och parkeringsplatser försvinner. De små innergårdarna på gatan är de enda grönområdena i närområdet och används flitigt av de boende på gatorna. Var ska barnen leka?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Placeringen av det nya gårdshuset har också gjorts med hänsyn till att spara så mycket som möjligt av den befintliga gården. Avståndet till angränsande byggnader har gjorts med hänsyn till att minimera skuggpåverkan och insyn för befintliga bostäder. Gårdshuset kommer ändå att påverka befintliga bostäder både vad gäller ljusinsläpp och ytanspråket på den befintliga gården. Gårdsrummet blir mer kringbyggt och privat men med fortsatt bevarad natur och sammanhängande ytor för vistelse, sol och genomblickar. Projektet innebär att gården rustas upp och får nya funktioner med bland annat plats för lek, ytor för gemensamt umgänge, växtlighet och möblering med plats att sitta i solen.

Totalt kommer fler parkeringsplatser för uthyrning att möjliggöras genom projektet, där 24 nya parkeringsplatser för bil och 90 platser för cykel tillskapas i garaget.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya bebyggelsens placering och utformning är lämplig med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär men att gårdshuset ska sänkas så att vindsplanet inte kan inredas.

Huvudsakliga synpunkter gäller önskemål om mer detaljerade reglering av hantering av dagvatten, byggnadens höjd och påverkan på befintliga stadsplanehistoriska värden.

Kontoret menar sammantaget att planförslaget innebär ett hållbart komplement inom tunnelbaneöverenskommelsens influensområde, i ett av stadens stadsutvecklingsområden. Detaljplanen innebär att tillgängliga bostäder tillskapas i ett område där hiss ofta saknas i befintliga hus. En ny genkoppling mellan tunnelbanan och den lilla centrumplatsen på Lysviksgatans östra sida möjliggörs. Planförslaget bedöms ha potential att bidra till en mer tillgänglig, jämlik och mångsidigt växande stadsdel för fler.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Gårdshuset sänks så att möjligheten att inreda vindsplanet tas bort.
- Plankartan kompletteras med bestämmelser som reglerar omhändertagandet av dagvatten.
- Plankartan justeras så att höjdregeringen av befintliga hus speglar den befintliga bebyggelses höjdvariation.
- Planbeskrivningen preciseras med redovisning av vald dagvat-tenlösning och ett förtydligande om att stadens åtgärdsnivå för dagvatten uppnås med föreslagna åtgärder.
- Lösning för brandutrymning förtydligas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Anna-Stina Bokander
enhetschef

Natali Klosterling
stadsplanerare