

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Jordbruksministern 3 m.fl. i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2017-19979

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	2
Inkomna synpunkter	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	7
Övriga	7
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	8
Rättelse och uppdatering av planhandlingar inför antagande	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	8

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 65 bostäder i flerbostadshus och en gemensamhetsanläggning för angöring. Vidare säkerställer planen att gestaltningen av den nya bebyggelsen anpassas till sin omgivning i form och material. Byggnaden har fem våningar och föreslås utföras med trästomme och träfasad samt detaljer i rött tegel, betong och metall. Planförslaget ställdes ut för granskning 22 juni 2022 till 2022-08-30. Under granskningen har åtta yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt om att den föreslagna bebyggelsens våningsantal och skala är för hög i

Stadsbyggnadskontoret

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

förhållande till omgivande 1950-talsbebyggelse. Kontoret bedömer att den föreslagna byggelsens femvåningsskala är noga avvägd och varsamt utformad i förhållande till omgivande byggnadshöjder och pågående utveckling i närområdet. Kontorets bedömning är därför att förslag till ny bebyggelse är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt bidrar till en god helhetsverkan av platsen.

Inkomna synpunkter föranleder endast revideringar i planbeskrivningen till följd av justeringar och behov av förtydliganden.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Jordbruksministern och del av Jordbruksministern 2. Vidare syftar planen säkerställa gestaltningen av den nya bebyggelsen anpassas till sin omgivning i form och material. Planen ska möjliggöra en gemensamhetsanläggning för angöring.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 22 juni 2022 till 2022-08-30. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom underrättelse om granskning på kommunens digitala anslagstavla. Planförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande och bemötande redovisas i kursiv stil.

Remissinstanser

Nedan redovisas de yttranden som inkommit under tiden för granskningen och även de yttranden som inkommit efter granskningstiden.

Synpunkter inkomna under granskningstiden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har granskat planhandlingarna och har inget att erinra. MHN vill upplysa om att de markföreningar som upptäckts ska anmälas till miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kompletterar planbeskrivningen med information om anmälan av påträffade markföreningar.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten framför att upphävande av enbart en del av gällande fastighetsindelingsbestämmelser (B9/1970, registrerade som tomtindelning) kan skapa problem vid framtida fastighetsbildning och bygglovsgivning då det kan vara oklart hur fastighetsindelingsbestämmelserna ser ut efter en sådan ändring. I det aktuella fallet berörs fastigheterna Jordbruksministern 1, 2 och 3.

Lantmäterimyndigheten lämnar synpunkt under rubriken

Fastighetsrättsliga frågor – Rättigheter där det anges att delar av servitut 0180-A7/1980.1 respektive 0180-A121/1989.1 är belägna inom planområdet. De aktuella rättigheterna är i sin helhet belägna utanför planområdet, dels inom Jordbruksministern 1, dels inom del av Jordbruksministern 2 som inte ingår i planområdet.

Lantmäterimyndigheten noterar att stora delar av planområdet idag är planlagda som kvartersmark med användning garage för närboende. Det bör i planbeskrivningen framgå vilka konsekvenser planförslaget får för befintliga bostäder inom Jordbruksministern 1 att nu gällande användning (garage för närboende) ersätts med bostadsanvändning, hur närboendes parkeringsbehov bli löst och/eller beaktat samt varför det är lämpligt att ta bort bestämmelsen om garage för närboende.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tomtindelingsbestämmelserna upphör att gälla för aktuella områden inom detaljplanen. Synpunkten föranleder således ingen ändring av planförslaget.

Avseende rättigheter inom planområdet ändras planbeskrivningen enligt synpunkt.

Det stämmer att området i gällande detaljplan är utlagt som kvartersmark med användning ”garage för närboende”. För

närvarande bedrivs dock en daglig verksamhet i befintlig byggnad, uppförd på samma plats, som strider mot användningen. I samband med att byggnaden ska rivras på grund av vattenskada och ersättas med bostäder föreslås parkeringsbehovet lösas inom kvartersmark i form av ett underjordiskt garage. Då det rör sig om parkering på privat mark och inte allmän plats, tillgodoses endast parkeringsbehovet för tillkommande boende inom fastigheten Jordbruksministern 3 och berör således inga omkringliggande fastigheter. Kontoret bedömer heller inte att det föreligger något större behov av parkeringsplatser bland dem närboende.

Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att det i planförslaget planeras tillräckligt med cykelparkeringsplatser för att uppfylla rådande normer, vilket är positivt. Ett medskick är att cykelparkeringsplatserna bör vara försedda med möjlighet till ramlåsning.

Trafikkontoret noterar att situationsplanen illustrerar en plantering i mitten av den planerade vändplanen vid Byälsvägens slut. Ett medskick är att en sådan riskerar att bli påkörd då den kan hamna i vägen för vändande fordon.

Trafikkontoret är positiva till de i situationsplanen presenterade lösningarna med angöring och besöksparkering på gården och övrig parkering i garage. Ett medskick är dock att kontrollera så att ytorna är tillräckligt tilltagna för att sopbil ska kunna ta sig runt på gården utan att behöva backa och att personbil kan svänga in och ut från garaget obehindrat.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Anordning av nya cykelparkeringar ska följa Trafikkontorets handbok för utformning av cykelparkeringar i Stockholm stad. Enligt den ska staden tillhandahålla cykelparkering där det går att låsa fast cykelns ram med vajer, bygel eller liknande.

Placeringen av en plantering med skelettjord i mitten av vändplanen är en del av detaljplanens skyfall- och dagvattenlösning. Kontorets bedömning är att utrymmet är väl tilltaget, för exempelvis vändande fordon. Planbeskrivningen föreslås kompletteras med detta.

Framkomligheten och tillgängligheten för större fordon, exempelvis sopbil, har säkerställts genom att svängradier, bredder och laster har beaktats vid dimensioneringen av gårdens bjälklag. Vidare föreslås vändplanen dimensioneras med en radie av 9 meter för att säkerställa tillgänglighet för sopbil. Vad gäller in- och utfart från

*garaget är svängradien är infarten projekterad för att en personbil
ka kunna svänga in och ut.*

Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har inget att erinra mot detaljplanen.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet noterar att förslaget i detta skede redovisar en minskad byggnadshöjd, en förändrad takutformning samt att den sydvästra skänkeln utgått. Det föreliggande förslaget innebär därmed att en vinkelrät byggnadsvolym i fem våningar, förutom en mindre volym för teknik som tillåts bli högre, får uppföras på fastigheten.

Skönhetsrådet anser att sänkningen liksom den förändrade planformen visserligen är förändringar i rätt riktning men inte tillräckliga. Rådet står således kvar vid den ståndpunkt som redovisades i samrådsyttrandet. D.v.s. skalan är fortfarande för hög i förhållande till hur 1950-talets grannskapsförort planerades då högre byggnader lades i centrum för att sedan falla mot stadsdelens periferi.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bebyggelsens placering och gestaltning har omarbetats sedan samråd, med syfte att förhålla sig till närmiljöns planmönster och formspråk för denna del av Bagarmossen. En hänsynsfull anpassning har skett till närliggande bebyggelse, med mer öppna strukturer och rena byggnadsvolymer. Bebyggelsens femvåningsskala är noga avvägd och varsamt utformad i förhållande till omgivande byggnadshöjder och pågående utveckling i närområdet. Kontorets bedömning är att ny bebyggelse tar hänsyn till stads- och landskapsbilden samt bidrar till ett gott helhetsintryck av platsen.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen vill veta hur matavfallet avses hanteras, ifall särskilda påsar tillhandahålls och ifall biogasförbränning är aktuellt.

Hyresgästföreningen förutsätter att ett visst antal el-laddningsuttag för bil anordnas.

Hyresgästföreningen saknar ett kapitel om teknisk försörjning som beskriver ventilation och inomhusklimat samt vilken typ av ventilationssystem som ingår i planerad bebyggelse.

Hyresgästföreningen saknar tankegångar om att vilja återvinna så mycket som möjligt av byggnadens energi.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tekniska detaljer om hur avfallshantering sker är inte frågor som hanteras i detaljplaneprocessen. En detaljplan säkerställer endast att sophanteringen följer stadens riktlinjer och att tillräckligt utrymme inom planområdets gränser ges för detta.

Eftersom parkering löses på kvartersmark, är det upp till enskild fastighetsägare att utrusta parkeringsplatser med ledningsinfrastruktur för laddning av elfordon. Detaljplanen reglerar inte detta. Installation av laddningsuttag hanteras i bygglovs- och genomförandeskedet.

En detaljplan ska inte reglera mer än vad som krävs, varför möjlig ventilationslösning inte redovisas i planbeskrivningen. Det är först vid bygglov som ventilationen hanteras.

I planförslaget föreslås ny bebyggelse anslutas till el- och bergvärmenätet. Hur energiförsörjningen därefter bäst optimeras, är inget som detaljplaneprocessen råder över.

Synpunkter inkomna efter granskningstiden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att kommunen inte har visat att genomförandet av detaljplanen inte påverkar risken för översvämning utmed Byälsvägen utanför planområdet i händelse av skyfall (100-års regn med klimatfaktor). Länsstyrelsen bedömer att planförslagets systemlösning för dagvattenhantering, för vilken vatten i samband med skyfall leds via diken mot norr och väster, inte är lämplig med hänsyn till risk för översvämning i samband med skyfall. Detta då en större del av planområdet ser ut att avvattnas mot Byälsvägen där översvämningsrisk redan finns idag.

Länsstyrelsen noterar att befintliga flödesvägar går igenom det område där den östliga delen av bebyggelsen planeras, men bedömer att det inte tydligt framgår hur dessa flödesvägar kommer att gå efter omdaning av planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa hur dessa faktorer påverkar översvämningsrisken för intilliggande bebyggelse och vägar samt bedöma behovet av åtgärder. Enligt Länsstyrelsen behöver åtgärder för att undvika översvämningsrisk för befintlig bebyggelse eller för att undvika försämrade framkomlighet till planområdet säkerställas genom planbestämmelser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering avser omhändertagande av cirka 46 m³ dagvatten. Av denna uppskattade mängd bedöms endast 7 m³ avvattnas mot vändplanens mitt där skelettjord placeras för primärt omhändertagande av dagvattenflödet. Avvattningsmot Byälsvägen är enligt föreslagen systemlösning endast en sekundär avrinningsväg. I händelse av skyfall och mättad skelettjord avrinner vattnet ut på Byälsvägen, vilket i sådana fall bedöms efterlikna dagens situation. Planförslaget bedöms därför inte föranleda ökad översvämningsrisk för befintlig bebyggelse, utmed Byälsvägen utanför planområdet, i händelse av skyfall (100-årsregn). Planbeskrivningen förtydligas med detta.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

De synpunkter från sakägare som inkommit under granskningstiden har rätt att överlaga enligt plan- och bygglagen. De sakägare som inkommit med synpunkter under samrådet har även rätt att överklaga.

Synpunkter inkomna under granskningstiden

Boende 1

Synpunkter om Jordbruksministern 3

Fem våningar är alldeles för högt i detta område där de närmsta byggnaderna är enplan eller trevåningshus och med tanke på hur det inte passar in i naturbilden med reservatet in på knuten.

Om något ska byggas bör det bli hyresrätter, inte bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Angående våningsskala, se kontorets kommentar till Skönhetsrådet.

En detaljplan reglerar inte vilken upplåtelseform som planerade bostäder ska ha. Kontoret vill dock uppmärksamma på att det råder brist på lägenheter upplåta med bostadsrätt i Bagarmossen, där cirka en tredjedel av lägenheterna är bostadsrätter och cirka två tredjedelar är hyresrätter.

Övriga

Inga övriga, ej sakägare, har lämnat in yttrande.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Detaljerad beskrivning av avfallshantering och ventilationslösning
- Införande av laddningsuttag för elfordon.
- Optimering av energiförsörjning.
- Sänkning av våningsantal.
- Ändrad upplåtelseform till hyresrätter.

Rättelse och uppdatering av planhandlingar inför antagande

Nedanstående revideringar av planhandlingar och underlag till detaljplan föreslås efter granskning. Revideringarna är inte av en sådan karaktär att ny granskning krävs.

- Komplettering i planbeskrivningen med information om anmälan av påträffade markföreningar.
- Revidering i planbeskrivningen avseende rättigheter.
- Komplettering av dagvattenutredning och planbeskrivning med information eventuell översvämningsrisk utanför planområdet.
- Komplettering av dagvattenutredning och planbeskrivning med information om hur VA-ledningar kan kopplas till övergripande system.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den planerade bebyggelsen innebär att ett värdefullt tillskott av bostäder kan skapas i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, med direkt närhet till grönområde. Bostäderna utgör ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och att uppnå de 45 900 bostäder som Stockholms stad har åtagit sig att planera inom tunnelbanans influensområde till år 2030.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ett antagande av detaljplanen då planförslaget bidrar till intentionerna i översiktsplanen samt i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck. Föreslagen bebyggelse tar hänsyn till platsens förutsättningar gällande terrängförhållanden och kulturhistoriska värden.

Granskningen visar att förslaget tagits emot väl av myndigheter och kommunala förvaltningar. Kontoret kan konstatera att ett par

inkomna yttranden belyser att den föreslagna bebyggelsens våningsantal och skala är för hög i förhållande till omgivande 1950-talsbebyggelse. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de kulturhistoriska värdena och föreslagen byggnationsutformning har studerats väl samt att dess konsekvenser utgör en lämplig avvägning mellan både allmänna och enskilda intressen.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Schröder
Tf. avdelningschef

Ays Alayat
Stadsplanerare

Stadsbyggnadskontoret

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