

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Firman 1 m.fl. i stadsdelen Råcksta i Stockholm Dp 2019-15762

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	2
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Remissinstanser	3
Nätverket "Not In My Backyard"	8
Sakägare	8
Övriga	9
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	9
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	13

Sammanfattning

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten till flerbostadshusbebyggelse med 117 lägenheter längs Ångermannagatan och Multrågatan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig för bostäder. Tillskottet av 117 nya lägenheter bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Kontoret bedömer att planförslaget bidrar med goda boendemiljöer och kan skapa förutsättningar för en mer levande och attraktiv stadsmiljö.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Svenska Bostäder den 12 december 2019. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter.

Planförslaget ställdes ut på granskning 2022-09-07 - 2022-10-04. Under granskningen har 82 yttranden lämnats till förvaltningen. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller:

- Buller, stömljud och vibrationer
- Bebyggelsehöjd
- Dagvattenhantering och översvämning
- Det befintliga grönområdet som påverkas
- Risk för skred

Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter vill inte att staden tillåter föreslagen exploatering. De förordar att staden lämnar det som ett grönområde med befintlig växtlighet. De har också ifrågasatt den föreslagna parkeringslösningen.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra flerbostadshusbebyggelse i fyra till sex våningar utmed Multrågatan och Ångermannagatan. Den tillkommande bebyggelsen ska genom sin typologi och utformning av taklandskap, gavelmotiv och fasader vara anpassad till kulturmiljön i Råcksta. Gårdarna ska utformas så att de får ett mjukt möte med omgivningen. Planen syftar även till att öka tryggheten för människor som rör sig mellan Råcksta och Vällingby centrum.

Detaljplanen omfattar kvartersmark för 117 bostäder, centrum och en transformatorstation. Detaljplanen innehåller också allmän plats i form av park och gata. Bostadsbebyggelsen består av två kvarter, separerade av Ångermannagatan.

Husen är planerade i souterräng. Därför kommer de huvudsakligen att vara fem våningar höga mot tunnelbanespåret och sex mot öster och den befintliga bebyggelsen. På grund av höga ljudnivåer från tunnelbanedepån är bebyggelsen utformad som L-formade kvarter. Lägenheter mot spåren behöver vara genomgående. Bostadsentréer är genomgående mellan gata och gård för att skapa trygghet i gaturummet och goda boendemiljöer med närhet till bostadsgården.

Den allmänna platsen ingår i planområdet för att säkerställa nuvarande utformning. Parkering föreslås i Åregaraget vid Vällingby centrum genom fastighetsbildningsåtgärd.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2022-09-07 - 2022-10-04. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet framfört skriftliga synpunkter.

Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Vällingby bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan sammanfattas de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns i planakten. Ämnesvisa svar på inkomna yttranden återfinns under rubriken *"Stadsbyggnadskontorets ställningstagande"*.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen skrev i sitt remissvar att de:

bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör hälsa och säkerhet gällande buller och risk för skred.

Buller

Plankartan har mellan samråd och granskning försetts med en planbestämmelse som säger att ”Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller klaras”. Länsstyrelsen anser att kommunen även ska reglera de tekniska lösningar som krävs för vissa lägenheter i plankartan, både med specificerad bestämmelse och placering i plankarta. Det gäller de två fasadhöga skärmarna och ljudabsorbenter i det norra kvarteret samt skärmen vid uteplatsen på gaveln i det södra kvarteret.

Bestämmelserna behövs för att klara trafikbullerförordningens krav på ljuddämpad sida och för att följa Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2) för verksamhetsbuller.

Även entréväningen vid indraget i det norra kvarteret utsätts för höga bullernivåer men skärmas inte enligt illustrationen i planbeskrivningen. Det framgår inte av planhandlingarna om bostäder möjliggörs här. Detta behöver förtydligas och vid behov regleras.

Risk för skred

I PM Geoteknik (2022-06-03) rekommenderas att både norra och södra kvarteren pågrundläggs. Samtidigt anges att det inte finns risk för ras och skred för planerad utformning. Det framgår dock inte om bedömningen för ras och skred förutsätter pågrundläggning, eller om pågrundläggningen syftar till något annat.

Planhandlingarna behöver förtydligas så att det framgår om föreslagen grundläggning är en förutsättning för att marken ska bli lämplig för föreslagen användning och vid behov ska erforderliga planbestämmelser införas i plankartan.

Region Stockholm Trafikförvaltningen (SL)

Region Stockholm saknar en stomljudsmätning av tunnelbanefordon i representativ hastighet (70 km/h). Stommätningen i rapporten baseras på mätningar i 20-25 km/h, långt under spårets högsta tillåtna hastighet som är 70 km/h. Skulle en mätning göras med tunnelbanefordon i ordinarie hastighet befaras en högre stomljudnivå. Det är därmed inte säkerställt att riktvärdet för stomljud uppnås för de planerade bostäderna.

En korrekt mätning behöver genomföras. Därefter behöver det säkerställas att riktvärdet för stomljud klaras för de planerade bostäderna. Region Stockholm förutsätter att deras synpunkter beaktas och att planhandlingarna justeras innan beslut om antagande.

Region Stockholm önskar en dialog med exploatören i framtiden om befintliga ledningar kan påverkas eller behöver flyttas. Om det blir aktuellt med ledningsflytt kräver de att ett avtal för genomförandet tecknas innan planen får laga kraft.

Storstockholms brandförsvär
SSBF har inget att erinra på planförslaget.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd
Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning hänvisar till stadsdelsnämndens samrådsremissvar 2021-08-26. I remissvaret var stadsdelsnämnden tveksam till uppförande av bostäder i direkt anslutning till spårbunden trafik och/eller större trafikleder på grund av de höga bullernivåerna. Om föreslagen exploatering ändå genomförs menade nämnden att det är viktigt att hitta bra planlösningar som skyddar boendemiljön från de höga bullernivåerna. Därutöver bör bullerdämpande åtgärder säkerställas i planbestämmelserna för samtliga gårdsmiljöer.

Nämnden utgår från att träd som måste avverkas ersätts inom exploateringen.

Stadsdelsnämnden betonar stadens mål att främja bostäder med god boendemiljö både i den befintliga bebyggelsen och i nya projekt. Stadens mål måste vara att bygga bra livsmiljöer, inte bara bostäder.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att ljudklass B bör tillämpas för fasader mot Ångermannagatan och regleras med planbestämmelse.

Kulturförvaltningen
Stadsmuseet har ingen erinran mot förslaget

Rådet till skydd för Stockholms skönhet
Skönhetsrådet påpekar att vissa förändringar har gjorts sedan samrådsförslaget presenterades. De störande avfasningarna på byggnadernas gavlar har exempelvis avlägsnats till projektets fördel.

Rådet anser att platsen kan bebyggas men av stadsbildsskäl inte högre än fyra våningar.

Skönhetsrådet avstryker förslag till detaljplan i föreliggande utformning.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA)

SVOA (avfall):

- ser positivt på miljörum för förpackningsavfall. Enligt ny förordning ska all förpackningsinsamling ske fastighetsnära senast 2027. SVOA ser gärna ett förtydligande kring att förpackningsavfall inryms i miljörum.
- utgår från att de botten tömmande behållarna längs med Ångermannagatan och östra delen av Multrågatan avses för restavfall respektive matavfall. Från och med 2023 är det obligatoriskt för hushåll att sortera ut matavfall i Stockholms stad.
- upplyser om riktlinjer som ska följas vid dimensionering av miljörum.
- informerar om att system för insamling av grovavfall alltid ska planeras in vid nybyggnation av bostäder .
- ser positivt på att det delvis planeras för maskinellt system i form av botten tömmande behållare och lyfter vikten av att det går att genomföra enligt riktlinjerna i *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

SVOA (utredning exploatering) meddelar att:

- vid tappställe över +30 meter från stadens nollplan finns det risk för lågt vattentryck. Det kan innebära att det behövs intern tryckstegring för tappställe över nivån +30 meter. Tryckstegring bekostas inte av Stockholm Vatten och Avfall.
- större krav på dagvattenhantering ställs inom området eftersom det avvattnas genom kombinerade system för spill- och dagvatten.
- området i dag avvattnas mot ledningsnät med kombinerat system. Detta innebär att det finns flera skäl till infiltration och fördröjning inom planområdet.
- dagvattenutredningen visar övergripande ökning av ämneshalter och ämnesbelastning från planområdet enligt planerad markanvändning (utan rening av dagvatten) gentemot befintlig markanvändning. Det är därför en förutsättning för planens genomförande att åtgärderna i dagvattenutredningen efterföljs så stadens åtgärdsnivå för dagvatten uppnås.
- den planerade exploateringen inte får förvärra översvämningssituationen nedströms planområdet. Åtgärder krävs för att eliminera den ökade översvämningssrisken.
- dagvattenhanteringen ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema

regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur.

Stockholm Exergi AB
Stockholm Exergi har ingen erinran.

Ellevio

Ellevio upplyser om att det är viktigt att utrymmet för nätstationer anpassas till Ellevios funktioner för drift och underhåll.

Myndigheters rekommendationer avseende buller, magnetfält och skyfall måste beaktas i samband med lokalisering av nätstationer.

Befintliga ledningsstråk i allmän mark måste beaktas och kommer bli föremål för omförläggning i de lägen de påverkas.

Ellevio önskar fortsatt dialog avseende planens elförsörjning.

Planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar behöver presenteras till Ellevio i god tid inför elnätets dimensionering.

Ellevio önskar fortsatt att bli kallade till ledningssamordning.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen LH Ådalen bedömer att planförslaget medför alltför negativa konsekvenser på befintlig bebyggelse och boendes hälsa och välbefinnande. De negativa konsekvenserna är kopplade till husens utformning, förtätning och antalet lägenheter.

Hyresgästföreningen framför att man:

- saknar ett samlat resonemang/analys på hur förtätning och avsaknad av grönytor påverkar boendes psykosociala livsmiljö.
- saknar en samlad analys på hur bristen på dagsljus påverkar hälsan för boende i befintliga fastigheter.
- saknar en samlad analys av hur boende påverkas av områdets komplex bullermiljö.
- tycker att hantering av trafiksituationen och parkeringsbehovet har brister.
- känner oro för höjdskillnader vid kraftigt regn och eventuella rasrisker.

Hyresgästföreningen skriver att planområdet utgörs av ett grönområde som uppskattas av boende och besökare i området. Grönområdet är väl integrerat i bebyggelsen och utgör en viktig

komponent i bostadsområdet med stor betydelse för bostadsområdets tålighet och för hyresgästers hälsa och livsmiljö. I samband med planförslaget har flera hyresgäster uttryckt oro för förtätningen som försämrar deras boende- och livsmiljö och förfular området.

Nätverket "Not In My Backyard"

Nätverket "Not In My Backyard" har lämnat in 44 synpunkter i form av en namninsamling. Ytterligare 24 har skickats in separat. Namninsamlingen stödjer den lokala hyresgästföreningen LH Ådalens remissvar.

Nätverket är starkt negativt till förslaget. Grönområdet är inte avsett för bostäder och hänsyn har inte tagits till de boende nära de planerade bostäderna.

Synpunktslämnarna känner sig överkörda. De vill ha en bra livs- och boendemiljö. Deras utsikt försvinner, ljusinsläpp blir sämre och tillgång till parkeringsplatser blir mindre. För äldre i området är utsikt och ljusinsläpp extra viktigt.

"Not In My Backyard" namninsamling från sakägare:

AL, AM, BB, CL, CAEVP, CW, CN, DH, EL, EH, EC, EAM, FC, FK, FR, HH, IA, II, IN, JH, JM, JH, JS, JH, K, KM, KD, KL, LN, LW, MA, MO, MV, M, ML, MH, MU, ML, MK, MS, ML, PE, PW, QQL, R, RF, RB, RA, SM, SL, SN, SA, LS, TH, TP, TS, UJ, UL, UM, ZJ och ÅH

"Not In My Backyard" namninsamling från övriga:

AH, A, AE, I, LL, M, och NS

Sakägare

II

II lämnade två yttranden: en med gruppen "Not In My Backyard", och ett eget nytt yttrande. II lämnade också en kopia av hens tidigare synpunkter på samrådsförslaget (se samrådsredogörelse). II tycker inte att hänsyn har tagits till hur den befintliga miljön förändras och förstörs. Ingen tanke har tagits på de psykosociala följderna.

Tillgången till sol och ljus är redan begränsad för de lägst placerade lägenheterna. Med nytt bygge kommer det att försvinna.

Nyinflyttade tvingas flytta till dåliga miljöer skriver II.
Psykosociala följder kommer att drabba både befintliga och
nytillkomna hyresgäster.

II skriver att stora fullvuxna lindar kommer att sågas ned. Det
kommer inte att finnas plats för några större träd när området är
bebyggt.

LN

LN lämnade en yttranden med gruppen ”Not In My Backyard” och
en kopia av hens tidigare synpunkter till samrådsförslaget (se
samrådsredogörelse).

SL

SL lämnade två yttranden: en med gruppen ”Not In My Backyard”,
och ett eget nytt yttrande. SL protesterar mot att det byggs och att
träd och grönområde tas bort.

Övriga

IW

IW skriver att det är bra med fler bostäder, särskilt i
kvartersbebyggelse nära kollektivtrafik. Om Ångermannagatan gick
rakt och följde nuvarande bebyggelse i norr hade fler bostäder varit
möjligt. Estetiskt tycker IW att förslaget är väldigt bra. IW anser att
det är bra att bebyggelsen har många våningar och att fler varit
önskvärt.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bebyggelsen inte får vara högre än fyra våningar av
stadsbyggnadsskäl.
- Ljudklass B för fasader regleras med planbestämmelse
- Tekniska lösningar för buller regleras med planbestämmelse
- Planhandlingarna förtydligas om föreslagen grundläggning
- Att området inte exploateras
- Utredning kring psykosociala aspekter och hur buller och
dagsljus påverkar hälsan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas stadsbyggnadskontorets ställningstaganden till
intressekonflikter mellan inkomna synpunkter och
granskningsförslaget i kursiv stil.

Buller

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att bullerreglering på plankartan enligt synpunkter från länsstyrelsen om reglering av tekniska lösningar för buller och miljö- och hälsoskyddsnämnden om reglering av bullerdämpande fasadmateriäl inte är lämpliga. Frågorna prövas utifrån gällande BBR-krav i bygglovsskedet. Kontoret ser en risk att en planbestämmelse kring riktvärden för buller kan bli inaktuell om riktlinjer för buller ändras i framtiden eller om en annan planlösning för lägenheter väljs.

Bearbetningar till planförslaget efter samråd:

- Plankartan har bearbetats för att definiera volymåtgärder relaterat till buller. Detta har också beskrivits och illustrerats i planhandlingar.*
- Planbestämmelse för skydd mot störning har ändrats för att innefatta både trafik- och industribuller.*
- Nya mätningar för stomljud har gjorts*
- Planbeskrivningen har kompletterats med förslag till hur uteplatser som klarar trafikbullerförordningens riktvärden kan ordnas.*

Stomljud och vibrationer

En kompletterande utredning, Kv Firman 1, Vällingby Detaljplan, Hyresbostäder trafik och industribuller, Vibrationsutredning avseende komfortvibrationer och stomljud (Brekke och Strand 2022) togs fram efter samrådet och har varit tillgänglig under plangranskningen. Mätningar har gjorts av tunnelbanetrafik förbi planområdet vid en hastighet mellan 60 och 70 kilometer per timme i båda körriktningarna.

I utredningen har komfortvägd vibrationsnivå, stomljud från tunnelbana och buss och tung trafik beräknats. Vibrationerna överstiger inte planbestämmelsens riktvärde; stomljud från tunnelbanan överskrider inte krav enligt planbestämmelsen och stomljud från tung trafik överstiger inte Stockholms stads vägledning för buller och vibrationer i stadsplaneringen.

På grund av stor osäkerhet i beräkning av stomljud rekommenderar utredningen att stomljudet beaktas och utreds vidare under projekteringsskedet med kompletterande vibrationsmätningar.

Vibrationer från spår- och tung trafik fortplantar sig i berg och kan skapa besvärande stomljud. Eftersom berget i planområdet ligger mellan 3 och >13 meter under befintlig markyta har bedömningen

gjorts att det inte är lämpligt att kräva mätningar direkt på bergytan i arbetet med detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret anser att buller- och vibrationsutredningar uppfyller de krav staden ställer i detaljplanearbete. Kompletterande mätningar bör göras i projekterings- och byggskedet innan startbesked för bebyggelsens konstruktion ges.

Gestaltning och bebyggelsehöjd

Planförslaget har bearbetats sedan samrådet för att öka anpassningen till den befintliga bebyggelsen:

- volymer har blivit mer sammanhållna med färre volymelement*
- gavlarna har smalnats av med en trappning i plan*
- taket har färre trappningar och en lägre sammanlagd höjd*
- fönstersättning har förenklats för att närma sig befintliga fönstersättningar i omgivningen*
- färgsättningen har bearbetats för att bättre definiera husens olika volymer*
- socklarna har fått en jämnare och lugnare markering med färre trappningar*
- plankartans planbestämmelser har kompletterats med planbestämmelser för portik, öppenarea, entréer, fasadkulörer, tak och hänvisningar till planbeskrivningen.*

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är väl genomarbetat när det gäller gestaltning och volym i förhållandet till den befintliga bebyggelsen i området. Kontoret bedömer att planförslagets bebyggelsehöjder är lämpliga och inte behöver ändras.

Dagvatten och översvämning

Med anledning av inkomna synpunkter har Dagvattenutredning för Firman 1 (Geosigma 2022) kompletterats och PM Kartering av lågpunkter och rinnvägar (Geosigma 2022) för skyfall gjorts. Dagvattenutredningen har kompletterats med bedömningar gällande ickeförsämringskravet. Beräkningar av föroreningsbelastningar före och efter exploatering samt efter exploatering inklusive rening har tillkommit. Beräkningar visar på en svag minskning för drygt hälften av studerade ämnen och en svag ökning för knappt hälften. Det innebär en förbättring av en redan låg påverkan.

Den samlade bedömningen av effekten på recipienten är att de föroreningar som är utslagsgivande faktiskt minskar eller är

*oförändrade jämfört med belastningen från ett grönområde.
Planerad bebyggelse förbättrar möjligheterna att uppfylla
miljökvalitetsnormerna med föreslagna reningsåtgärder.*

Skyfallskarteringen har studerat rinnvägar vid kraftigt regn och föreslår en höjdsättning för framtida projektering som säkrar att vatten inte rinner mot befintliga eller planerade hus.

Recipienten för skyfall, den stora lågpunkten i parken öster om planområdet, påverkas marginellt. En nivåhöjning på maximalt 2-3 mm har beräknats. En utredning av den stora lågpunkten görs inte för det enskilda planärendet.

Planen möjliggör dagvattenåtgärder men reglerar inte dem med planbestämmelse. Föreslagna lösningar för dagvattenhantering renar vatten genom en kombination av filtrering och växtupptag i enlighet med de krav som ställs i Stockholms stads åtgärdsåtgärdsplan för dagvattenhantering.

Frågan om VA-servisers eventuella behov av ombyggnad prövas inte i detaljplaneskedet.

Risk för skred

Till granskningen har en PM geoteknik (iterio 2022) tagits fram. Bedömningen har gjorts att det inte finns risk för ras eller skred för planerad utformning.

Stadsbyggnadskontoret anser att pålgrundläggning är geoteknikutredningens grundläggningsförslag och är inte kopplat till skred.

Grönområdet

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget tar ett mindre grönområde i anspråk. Den nya bebyggelsen kommer att bilda gröna bostadsgårdar som ansluter till befintligt grönstråk och marknivåer. Tysta uteplatser skapas och bullersituationen för boende i närliggande befintliga hus förbättras. Träd som behöver tas ner för att möjliggöra de nya husen kommer att ersättas och förslagets parkeringslösning innebär att gårdarna har förutsättningar för en rik växlighet och stora träd.

*Stadsbyggnadskontoret anser att nya bostadsbebyggelsen med
bullerskyddade gröna gårdar i ett bra kommunikationsnära läge*

överbäger bevarandet av det befintliga grönområdet som det är idag.

Parkering

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att förslagets parkering löses genom parkeringsköp. Det minskar påverkan på kvartersmark och förbättrar möjligheten till anpassning av kvartersmark till befintlig slänt och parkmark. Dessutom finns flera positiva ekonomiska och miljöaspekter när närliggande befintliga underutnyttjade garageplatser tillgodoser parkeringsbehovet för de nya bostäderna.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till befintlig bebyggelse och innebär att ett värdefullt tillskott av bostäder kan skapas i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Planförslaget kan bidra till en ökad trygghet när fler människor rör sig i området.

Grönområdet som till viss del tas i anspråk för nya bostäder minskar i omfattning, men en stor del finns kvar och kan fortsätta nyttjas. Genom föreslagen byggnadsplacering skapas lugna gårdsrum och lägre bullernivåer för befintlig bebyggelse.

Kontoret är positivt till att förslagets parkering löses genom parkeringsköp. Det minskar påverkan på kvartersmark och förbättrar anpassningen av kvartersmark till befintlig slänt och parkmark. Dessutom finns flera positiva ekonomiska och miljöaspekter när närliggande befintliga underutnyttjade garageplatser tillgodoser parkeringsbehovet för de nya bostäderna.

Förtätningens fördelar bedöms väga tyngre än den negativa påverkan projektet medför det befintliga grönområdet.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ett genomförande enligt förslaget kommer att förändra platsens karaktär och funktion, men bedömer att förändringen är i linje med översiktsplanens mål. Förtätningen sker på ett varsamt sätt i ett strategiskt läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.

Louise Heimler
planchef

Christopher Berk
stadsplanerare