



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Arne Fredlund

Tfn 08-508 28 230

Bilaga 7

UTSTÄLLNINGSLÅTÅNDE

DNR 2009-02457

SID 1 (7)

2013-11-20

Utställningsutlåtande Detaljplan för Sköndal 1:7 i stadsdelen Sköndal i Stockholm Dp 2009-02457

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	1
Synpunkter inkomna under utställning	2
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Ändringar efter utställning	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra att ett område som använts som deponi för rivningsavfall omvandlas till en modern trädgårdsstad med drygt 200 småhus och ca 140 lägenheter i flerbostadshus.

Planförslaget ställdes ut 2013-04-16 – 2013-05-21. Under utställningen/granskningen har fem yttranden inkommit. Plankartan har justerats efter utställningen bl.a. med hänsyn till länsstyrelsens synpunkter. Planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning har också reviderats. Ändringarna är inte av sådan väsentlig karaktär att det krävs en ny utställning enligt 5 kap 27 § ÄPBL.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra att ett område som använts som deponi för rivningsavfall omvandlas till en modern trädgårdsstad med drygt 200 småhus och ca 140 lägenheter i flerbostadshus.

Detaljplanen har kombinerats med en miljöbedömning och en miljökonsekvensbedömning har upprättats enligt miljöbalkens regler. Syftet har varit att säkerställa att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Utställning/granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut under perioden 2013-04-16 – 2013-05-21. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2013-04-10. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under utställning

Under utställningen/granskningen har fem yttranden inkommit. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under utställningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Länsstyrelsen

- Redovisningen av de geotekniska förutsättningarna behöver kompletteras. Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma om bebyggelsen av villatyp blir lämplig med hänsyn till valt våningsantal och stabilitetsförhållanden på platsen.
- En beskrivning behöver också göras av hur stabiliteten kan tryggas på ett långsiktigt sätt, bl.a. med hänsyn till behov av schaktning för allmänna ledningar.
- Det kvarstår även frågetecken hur källare för flerbostadshus och förskola/vård kan lösas geotekniskt.
- Länsstyrelsen rekommenderar att avståndet mellan pumpstationer och föreslagna byggrätter ökas.
- Drift och ansvarsfrågan för dagvattenhantering måste klargöras.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

- Utredning pågår om möjligheten att erbjuda fjärrvärme till SISAB och Skanska.

Svenska Kraftnät

- Har ingenting att erinra.

Stockholms Naturskyddsförening och Söderorts Naturskyddsförening

- Planens effekter på trafik och klimat behöver inarbetas i miljökonsekvensbeskrivningen
- Alternativbeskrivningar saknas
- Bullersituationen behöver utredas ytterligare. Det är inte acceptabelt att låta flerfamiljshusen vara bullerskydd.
- Planförslagets effekter på spridningssambanden för eklevande arter blir stor
- Planen bör omarbetas så att fler träd kan sparas och de ekologiska sambanden inte försvagas
- När träd planteras i det nya området bör ek och andra inhemska arter prioriteras
- Slutsatserna från miljökonsekvensbeskrivningen bör inarbetas i planbeskrivningen

CEH boende i Skarpnäck

- Planområdet är olämpligt som bostadsområde så länge detaljplanen för fastigheten Solvärmen 1 medger en biogas- och biogödselanläggning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Geotekniska förutsättningar

Länsstyrelsens synpunkt att redovisningen av de geotekniska förutsättningarna behöver kompletteras har tillgodosetts. Rapporten PM Geoteknik Översiktliga grundläggningsförutsättningar har reviderats 2013-10-29 med flera förtydliganden. I rapporten beskrivs att planområdet kan delas in i tre delar med olika grundläggningsförhållanden samt att förhållandena även kan variera mellan olika platser inom respektive område t.ex. genom förekomsten av block i fyllningen. De geotekniska förutsättningarna och anvisningar om grundläggning i respektive delområde redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen sidan 49-53. En kortare sammanfattning har också lagts in i den reviderade planbeskrivningen.

Flerbostadshusen i områdets norra del ska grundläggas genom plintar eller borrade pålar som förs ner till berg. Samma slutsats gäller förskolan. Vidare framgår att källare kan utföras för flerbostadshus och förskola, men att förekomst av höga grundvattennivåer då behöver beaktas vid utförandet.

Grundläggning av enfamiljshus (radhus, kedjehus och villor) ska göras på plintar eller borrade pålar som förs ner till berg, om det förekommer block i fyllningen. Grundläggning med platta på fyllning kan bli aktuell där det kan utföras på kontrollerad packad fyllning. I den reviderade geotekniska rapporten redovisas för enfamiljshusens grundläggning att fyllningen är svårbedömd ur sättningsynpunkt. Det beror på att den är inhomogen och att variationerna kan vara stora inom små avstånd. Vidare utredningar med kompletterande sättningsberäkningar får visa lokalt om grundläggning av enfamiljshusen kan ske med platta på mark eller om de behöver grundläggas med pålar eller plintar. Tillvägagångssättet innebär en kontroll av förhållandena för den uppfyllda marken, som säkerställer att grundläggning utförs på lämpligt sätt.

Genom kompletteringen av den geotekniska rapporten är det säkerställt att planens bygg rätt för småhusen går att utnyttja med vedertagna och säkra metoder för grundläggning. Valet av hur grundläggningen utförs för enskilda platser måste ske genom lokala sättningsberäkningar inför projekteringen.

Som en konsekvens av revideringen av rapporten om geotekniska förutsättningar ändras planbestämmelsen om grundläggning för småhusen, så att villor, kedjehus och radhus ska grundläggas genom platta på mark eller genom pålar/plintar.

Som en ytterligare säkerhetsåtgärd ändras planen så att möjligheten att bygga radhus i tre våningar tas bort. I stället införs en begränsning av högsta nockhöjd, som motsvarar radhus i två våningar och en inredningsbar vind.

Planbestämmelsen om att småhusen inte får utföras med källare behålls, trots att det i den reviderade geotekniska rapporten bedömts vara möjligt med källare om grundläggning sker med pålar/plintar inom fastmarksområde, där djuppackning inte är aktuell. Skälet är stadsbyggnadskontoret inte har hittat någon

säker metod att genom planbestämmelser reglera detta i ett långt tidsperspektiv. Planbestämmelser ska utformas så att de fungerar både vid nyuppförande och med avseende på framtida förändringar. Därför behålls det generella förbudet mot källare för småhusen för att säkerställa att inte felaktiga åtgärder på en fastighet kan leda till sättningsskador för grannarna.

Ledningsschakt

Länsstyrelsens synpunkt att frågan om ledningsschakt ska uppmärksammas har också tillgodosetts. Den reviderade geoteknikrapporten anger en metod att utföra ledningsschakt m.m. under nivån för den kompakterade fyllningen. Den innebär att packning först ska ske i den lägre nivån för schaktbotten innan återfyllning påbörjas. Därefter fylls schakten upp i etapper med packning mellan etapperna för att uppnå likvärdiga förhållanden som den kontrollerade packade fyllningen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att denna metod ger möjlighet att på ett säkert sätt anlägga ledningsschakt under den lägsta schaktningsnivå som i övrigt bestäms i planen. Schaktdjupet för planerade VA-ledningar varierar inom området mellan ca 1,8 och 3,3 m enligt underlag från Marktema. Slutsatsen att det finns metoder att vid behov säkerställa djupare schakt innebär att planbestämmelsen om undantag för ledningar ifråga om lägsta schaktningsdjup inte ändras efter utställningen.

Pumpstationer

Stadsbyggnadskontoret delar inte länsstyrelsens uppfattning att avståndet mellan pumpstationer och bebyggelse bör ökas. Pumpstationernas antal och läge har utformats i samråd med Stockholm Vatten som kommer att ansvara för dessa anläggningar. Det är fråga om små underjordiska pumpstationer för pumpning av dagvatten och/eller avloppsvatten från enstaka lågpunkter inom planområdet. De behöver ligga lätt tillgängliga vid gata och nära den bebyggelse de betjänar. Enligt Stockholm Vatten kan de utföras utan risk för luktstörningar. Alternativet är att förse varje enfamiljshus i lågpunkterna med enskilda pumpar i varje fastighet. Det bedöms vara en sämre lösning med tanke på risken för driftstörningar m.m.

Dagvattenhanteringen

Länsstyrelsen har önskat ett klarläggande om ansvarsfördelningen beträffande dagvattenhanteringen. Stockholm Vatten kommer att ansvara för driften av pumpstationer, gemensamma dagvattenledningar och perkolations- och fördröjningsmagasin i planområdets norra respektive södra delar. De eventuella små fördröjningsmagasinen intill radhusen är avsedda att utformas som gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter.

Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning

Naturskyddsföreningen har önskat att miljökonsekvensbeskrivningen ska utvecklas i några avseenden. Miljökonsekvensbeskrivningen har reviderats. Ändå kan inte påstås att Naturskyddsföreningens synpunkter helt har tillgodosetts.

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning uppfyller miljökonsekvensbedömningen miljöbalkens krav. Omfattningen och detaljeringsgraden av miljökonsekvensbeskrivningen har utformats i samråd med länsstyrelsen. Miljökonsekvensbeskrivningen är utformad med utgångspunkt från miljöbalken 6 kap 12 § med särskilt fokus på kraven i andra stycket punkt 6 att redovisa eventuell betydande miljöpåverkan i ett antal uppräknade avseenden.

Enligt miljöbalken 6 kap 13 § ska en miljökonsekvensbeskrivning för planer och program innehålla de uppgifter som är rimliga bl.a. med hänsyn till planens eller programmets innehåll och detaljeringsgrad. I föreliggande fall handlar det om stadsbyggnadsnämndens myndighetsansvar att på en fastighetsägares begäran pröva lämpligheten av ett förslag till ny markanvändning inom ett specifikt område. Naturskyddsföreningen har bl.a. framfört att alternativbeskrivningar saknas. Stadsbyggnadskontoret vill erinra om att förslaget jämförs i miljökonsekvensbeskrivningen med ett realistiskt nollalternativ. Kan inte förslaget genomföras i den omfattning som planeras kommer exploateringen inte att kunna bära de omfattande grundkostnader som beror på att planen förutsätter extraordinära markåtgärder och omfattande infrastrukturutbyggnad. Det är därför inte rimligt att bedöma något mindre omfattande alternativ med lägre exploatering. Stadsbyggnadskontoret vill också erinra om att bestämmelserna i 6 kap 7 § andra stycket punkt 4 i miljöbalken, att en miljökonsekvensbeskrivning ska innehålla en redovisning av alternativa platser och alternativa utformningar, inte gäller miljöbedömningar för planer och program.

Stadsbyggnadskontoret delar inte naturskyddsföreningens uppfattning att planbeskrivningen behöver kompletteras med fler miljökonsekvenser. Planbeskrivningen redovisar hur bebyggelsens avgränsning och utformning har påverkats av hänsyn till de strategiskt mest betydelsefulla miljökonsekvenserna.

Avvägning med hänsyn till klimatkonsekvenser

Stockholms bostadsförsörjning står inför en mycket stor utmaning att bereda utrymme för en snabbt växande befolkning. Enligt stadens bedömningar i budget 2014 behövs det 140 000 nya bostäder till år 2030. Alla dessa kan inte byggas som lägenheter i flerbostadshus. Bostadsbyggandet måste omfatta en mångfald av olika typer av boende och upplåtelseformer, även om vissa erfarenhetsmässigt brukar medföra högre bilinnehav/lägenhet än andra. Småhus och radhus är också nödvändiga av sociala skäl för en fungerande bostadsmarknad. Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning är det mest lämpligt att bygga flerbostadshus med hög exploatering i bästa kollektivtrafiklägen och använda andra områden som är lämpliga för bebyggelse, som t.ex. marken vid Stora Sköndal, för något lägre exploatering och en större andel småhus. Stora Sköndal ingår i genomförandet av Översiktsplan 2010 Promenadstaden som redovisar strategier för att Stockholm ska utvecklas till en tätare och långsiktigt hållbar stad i alla avseenden. Sammantaget kommer denna stadsbyggnadsinriktning att leda till effektivare resursutnyttjande, mindre biltrafik och ett mer klimatsmart samhälle.

Trafikbuller

I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas ingående bullerförhållandena och åtgärder för att begränsa bullerproblem. Jämfört med flertalet andra nya bostadsområden är problemen begränsade. Med bullerplank utmed motorvägen och en lämplig placering av flerbostadshuset närmast vägen får även detta en gård och en solig sida som inte störs av trafiken. Lägenheterna görs genomgående med minst hälften av rummen mot den icke störda sidan. Detta regleras i detaljplanen. Busstrafiken genom området ger upphov till viss risk för över-skridande av riktvärden för maxvärden utomhus, samtidigt som det är värdefullt med en bussförbindelse genom området och inte enbart på längre avstånd. Problemet är inte större än att det kan hanteras genom lämplig utformning av uteplatserna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med utgångspunkt från analyserna av utredningarna om dagvattenförhållanden m.m. är stadsbyggnadskontorets slutsats att förslaget medför minskade utsläpp till Drevviken och Flaten. Det grundas på att de övre utfyllnadsmassorna i området utskiftas och saneras samt att återfyllningen kompakteras. Det innebär att föroreningsgraden i dagvattnet minskar, dels på grund av att det infiltreras genom sanerad utfyllnad och dels på grund av att genomträngligheten till de djupare, ej sanerade utfyllnadsmassorna begränsas. Miljökonsekvensbeskrivningen bekräftar detta genom slutsatsen (sid 42) att föreslagna lösningar ger bra dagvattenhantering.

Påverkan på naturvärden

I miljökonsekvensbeskrivningen finns en omfattande redovisning av hur förslaget påverkar naturvärden. Större delen av området utgörs av ianspråktagen mark. Naturmark bevaras genom de allmänna parker och kvartersparker som planeras. Några av dessa anläggs på starkt påverkad mark vilket är positivt. Andra delar är sparade naturpartier, bl.a. vegetationszonen vid förkastningsbranten i öster.

Det är så gott som oundvikligt att stora nybyggnadsområden påverkar naturvärden och innebär att träd försvinner. Planområdet vid Stora Sköndal är i detta avseende ovanligt genom att större delen utgörs av redan anspråktagen mark och att naturvärden påverkas i mindre utsträckning än normalt. Till stor del är påverkan dessutom positiv genom att ett tidigare deponiområde för rivningsavfall saneras och omvandlas till en modern trädgårdsstad. Planen är utformad så att 30% av ekarna inom planområdet kan bevaras. Flertalet ekar som tas bort är unga träd som står med rötterna i förorenad och uppfylld mark. Det är därför inte möjligt att spara dem när marken saneras och kompakteras. De ekar som har prioriterats står i naturmark utanför utfyllnaderna.

Planen har utformats för att behålla spridningssamband genom området, dels vid den s.k. Byängen och dels genom en trädplanterad bred tvärgata genom området. Slutsatsen i miljökonsekvensbedömningen är att förslaget ur eksynpunkt är måttligt negativt eftersom ekar tas bort, samtidigt som möjlighet till spridning finns kvar. I avvägningen mellan intressena har stadsbyggnadskontorets bedömt att intresset av att sanera och omvandla området med nya bostäder är överordnat önskan att spara en något större andel av ekbeståndet.

Biogasanläggningen vid Solängen

I ett yttrande framförs kritik mot planenförslaget med hänsyn till avståndet till en tidigare planerad biogasanläggning. Anläggningen har emellertid inte fått erforderligt miljötillstånd genom att Mark- och miljööverdomstolen inte beviljat tillståndsansökan från Swedish Biogas. Det innebär att någon biogasanläggning f.n. inte är aktuell.

Ändringar efter utställningen

Efter utställningen har plankartan, planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen reviderats.

Plankartan med planbestämmelser har ändrats enligt följande:

- För radhusen har planbestämmelsen om högst tre våningar tagits bort och ersatts av en bestämmelse om högsta nockhöjd. Den stämmer bättre med radhusens planerade utformning.
- Kraven på ”radontätt” utförande för småhusen har ersatts av ”radonsäkert”, som är ett mer etablerat begrepp.
- Avgränsningen av gatan som söderifrån ansluter till Maria Röhls väg invid planområdets östra gräns har vidgats med 70 cm på en kortare sträcka för att ge bättre utrymme för elförsörjning till gatubelysningen.
- Ett reservat för en ny underjordisk pumpstation (E2) har lagts till vid gatan norr om Byängen.
- Villkoret för bygglov har ändrats att enbart omfatta att marken saneras innan bygglov får ges. Tidigare formulering av villkoret omfattade även att marken stabiliseras, men det bedöms inte vara nödvändigt i samma utsträckning om grundläggning sker genom pålning.
- Enstaka användnings- och egenskapsgränser har rättats där sammanblandning tidigare skett. Vidare har ett antal illustrationslinjer bl.a. utmed Stora Sköndals väg redigerats och gjorts tydligare.

Planbeskrivningen har främst kompletterats med nya landskapssektioner i bilaga 1. Mindre justeringar i texten har också gjorts.

Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats främst med avseende på slutsatserna från kompletteringen av den geotekniska rapporten och med avseende på dagvattenhanteringen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställnings- tagande

Stadsbyggnadskontorets anser att kompletteringarna av geoteknikutredningen undanröjer varje rimlig tvivel ifråga om områdets lämplighet för den föreslagna användningen. Rapporten visar att det finns vedertagna metoder att ordna lämplig grundläggning. Dessutom säkerställer planbestämmelserna detta genom att begränsa enfamiljshusens omfattning och reglera grundläggningsalternativen samt lägsta schaktdjup efter området iordningställande.

Kontoret anser inte att synpunkterna i övrigt föranleder att tidigare bedömning om områdets lämplighet eller planens utformning behöver omprövas.

Ändringarna efter utställning är inte av den omfattningen att de föranleder någon ny utställning.

Planförslaget beräknas kunna godkännas av stadsbyggnadsnämnden i december 2013 och antas av kommunfullmäktige under första hälften av 2014.

Nina Åman
planchef

Arne Fredlund
planarkitekt