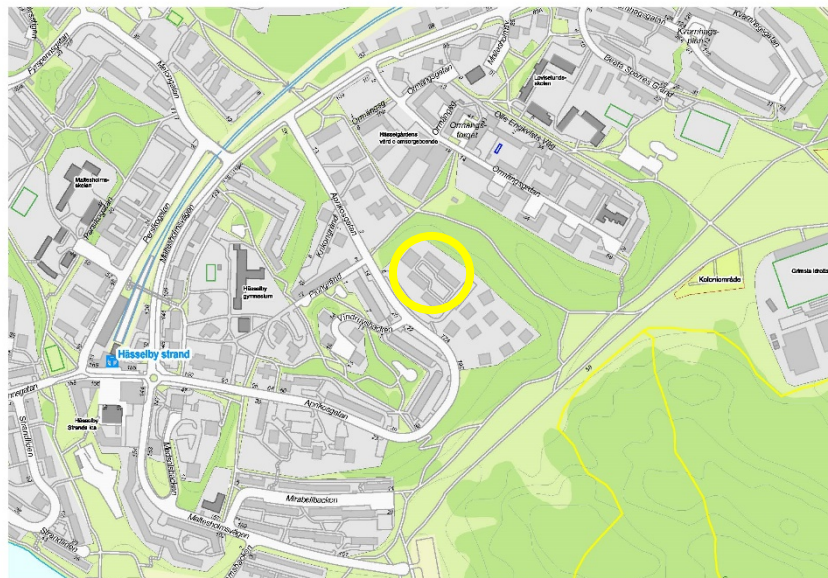


Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastighet Paradsängen 1 m.fl. i stadsdelen Hässelby strand, Dp 2021-08817



Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra cirka 104 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 m.fl. i Hässelby strand. För att upprätthålla områdets gröna karaktär ska ny bebyggelse längs med Aprikosgatan placeras så att förgårdsmark skapas. Påbyggnader på befintlig bebyggelse ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär och kunskap om bärande kvaliteter. Utformning och placering av nya byggnader ska göras med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Våningsantalet för den nya bebyggelsen längs med Aprikosgatan föreslås bli fyra och fem våningar. För befintlig bebyggelse provas påbyggnader med en våning.

Parkering föreslås parkering tillhandahållas i underjordiskt garage samt markparkering på kvartersmark. Ytterligare parkeringsplatser kommer att finnas på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet 1 och Galleriet 2. Parkeringstal för ny och befintlig bebyggelse med de föreslagna mobilitetsåtgärder och fördelning av lägenhetsstorlekar är 0,38 p-plats/lägenhet.

Planförslaget kommer att skapa cirka 104 nya bostäder, vilket är ett positivt bidrag till stadens bostadsmål. De nya bostäderna ligger i ett område med mycket goda kollektivtrafikförbindelser, närhet till service och natur. Planförslaget kommer också att leda till att det skapas fler hyresbostäder inom stadsdelsområdet, vilket är positivt. Den föreslagna utvecklingen kommer skapa nya kvaliteter på platsen då området idag till stor del är en idag hårdgjord parkeringsplats. Nya byggnader med underjordiskt garage och sockelvåning/källare längs med Aprikosgatan ska bidra till att skapa goda boendemiljöer, stärka Aprikosgatans gaturum och skapa en levande gatumiljö.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 25 oktober och 5 december 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, Hässelby Gårds bibliotek på Hässelbytorget 10 och på

stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vällingby lördag den 29 oktober 2022. Samrådsmöte hölls torsdag den 10 november 2022 i Hyresgästföreningens lokal på Piongränd 4 i Hässelby strand där cirka 70 personer närvarade. Under samrådet inkom 71 yttranden inklusive en namninsamling med 68 underskrifter.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 12 juni och 9 september 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 35 yttranden till stadsbyggnadskontoret varav 21 från privatpersoner och 15 från remissinstanser. Dessa yttranden berörde framförallt påverkan på befintliga boendemiljöer, trafikfrågor, kulturmiljö, dagvatten och miljöfrågor, arkitektur och gestaltning.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om trafikfrågor och gestaltning, dagvattenhantering, boendemiljöer, park och grönområden. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om boendemiljöer, olägenhet för grannar och trafik- och miljöfrågor.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen föreslås följande förändringar:

Plankartan

- Ändra höjden på den föreslagna elnätstationen från 3 till 4 meter.

Planbeskrivningen

- Säkerställa att planbeskrivningen hänvisar till Willhem som tomträttshavare och inte som fastighetsägare.

- Uppdatera formuleringen under rubriken ”Bilparkering” på sidan 31 i planbeskrivningen så att bilparkeringslösningen och förhållandet mellan fastigheterna beskrivs på ett korrekt sätt.
- Uppdatera planbeskrivningen så att den överensstämmer med mobilitetsutredning avseende det totala antalet cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA.
- Tabellen om grönytefaktor (GYF) bör tas bort från underlaget som heter ”Gårdsutformning och illustrationer”.
- Den genomförda dagvattenutredningen kommer komplettering utifrån inkomna synpunkter från SVOA.
- Uppdatera planbeskrivningen med avseende på hur sopkärnen från hus C och D ska flyttas till uppsamlingsplatsen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka fraktioner (av avfall) som kommer att hanteras i det planerade miljörummet.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om planförslaget

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning betonade att det pågår flera planprojekt i området och att det därför är viktigt att vara medveten om de förändrade behov som uppstår med ett ökat antal bostäder. En ökning av antalet bostäder innebär ett ökat behov av kollektivtrafik, utbyggnad av infrastruktur och service samt ökat underhåll av utemiljöer.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB anger att parkeringen på deras fastighet inte får användas som uppställningsplats för byggnadsarbeten eller som parkering för byggarbetarna. Ta hänsyn till barnens säkerhet, eftersom huvudingången (till deras fastighet) för närvarande vetter mot Aprikosgatan, som är den enda tillfarten till Paradsängen 1. SISAB påpekar också risken för sättningar i mark vid schaktning, sprängning och dränering. Dessutom måste bullernivåer mot förskolan beaktas.

Många privatpersoner som yttrat sig negativt till planförslaget och önskar att planarbetet ska avslutas. Det påpekas också att det planeras många nya bostäder i närområdet, vilket tillsammans bidrar till en försämrad livsmiljö. Hässelby upplevs redan som trångbott och det finns andra platser som det är bättre att bygga på. Boende i området borde få mer inflytande om vad som behöver ändras eller förbättras istället för att någon annan ska bestämma. Det finns också frågor om processen och om planförslaget redan är beslutat eller om det finns möjlighet att påverka. En privatperson ser positivt på de förändringar som gjorts sedan samrådet.

BRF Paradsängen inkom efter samrådstiden med synpunkten att Aprikosgatan redan idag är mycket belastad av trafik och människor.

BRF Paradsängen framför att de inte sett någon redogörelse för de frågor/synpunkter som de tagit upp i samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar de farhågor som Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning och privatpersoner framfört om att fler bostäder i området skulle leda till ökade behov av t.ex. bättre

kollektivtrafik, service etc. Förtätningar som dessa i Hässelby strand och Hässelby gård är i linje med stadens översiktsplan. I samband med framtagandet av en ny detaljplan har olika förvaltningar och bolag inom staden, t.ex. utbildningsförvaltningen, trafikkontoret, och SVOA, konsulterats för att avgöra om det finns behov av ytterligare behov av teknisk eller offentlig service till följd av nya bostäder i området. Detta har gjorts för såväl denna plan som för de andra pågående detaljplanerna i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att fler boende kan stärka stadsdelens lokala centrum genom att fler kan efterfråga den kommersiella servicen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan stadens behov av bostäder och påverkan för närboende samt stadsdelens bebyggelsemiljö.

Stadsbyggnadskontoret framför SISABs synpunkten till tomträttshavaren.

BRF Paradsängens synpunkter sammanfattas och besvaras i Samrådsredogörelsen GDPR, 2023, under avsnittet "sakägare enligt fastightensförteckning". Vissa av deras synpunkter lyfts också fram och behandlas i avsnittet "övriga, ej sakägare" i dokumentet. Dessutom sammanfattas och besvaras vissa av deras synpunkter tillsammans med andra liknande synpunkter från andra, till exempel Vällingby hyresgästförening och privatpersoner. Andra privatpersoner har också lämnat synpunkter i enlighet med BRF Paradsängen, och dessa behandlas och besvaras i samrådsredogörelsen.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet konstaterar att planförslaget har vidareutvecklats på ett positivt sätt för platsen och den befintliga bebyggelsen. De två tillkommande byggnaderna mot Aprikosgatan har bearbetats så att de får en arkitektonisk utformning vad gäller volym, takutformning och färg som fungerar väl med de befintliga byggnaderna på gatan. Skönhetsrådet konstaterade även att tillbyggnaderna på de befintliga husen också har bearbetats vad gäller till- och påbyggnader.

Flera boende påpekar att befintliga byggnader inte lämpar sig för påbyggnad då de är gamla och det finns sprickor i fasaden samt att konstruktionen inte håller för påbyggnad. De efterfrågar undersökningar som kan intyga att en påbyggnad är genomförbar. Några synpunktslämnare lyfter positiva aspekter av förslaget och de förändringar som gjorts sedan samrådet. Den nya gestaltningen av påbyggnaderna nämns särskilt. Den nya bebyggelsen längs med Aprikosgatan beskrivs däremot sakna inslag av mänsklig skala gällande volym. De upplevs dominanta och höga i förhållande till gaturummet. Lägre volymer i tre och fyra våningar hade varit en bättre anpassning till platsen.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning vill att ett gestaltungsprogram tas fram för projektet. Stadsdelsförvaltningen anger att syftet med gestaltungsprogrammet skulle vara att säkerställa att upplevelsevärden, gröna värden och trygghetsvärden skapas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna från remissinstanser som Skönhetsrådet och ett antal privatpersoner anser att förslagets arkitektur och gestaltning har förbättrats sedan samrådet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya bebyggelsen passar in i den befintliga byggnadstypologin, områdets skala, det befintliga stadsrummet, områdets kulturhistoriska värden och bidrar positivt till stadsdelen.

Den föreslagna höjden på de nya byggnaderna gör att de befintliga byggnaderna inom Paradssängen fortsatt är en sammanhängande grupp på höjden. Samtidigt skapar de nya byggnaderna ett nytt möte mot gatan, som en helhet.

Höjderna på den föreslagna bebyggelsen återspeglar också markens topografi och är i linje med det omgivande området. Förslaget kommer att resultera i byggnader som är fyra till fem våningar höga, vilket är förenligt med det omgivande området. Stadsbyggnadskontoret vill påpeka att en våning har tagits bort från var och en av de två nya byggnaderna längs Aprikosgatan efter samråd.

Skalan på de nya byggnaderna, särskilt hus E och F, är lämplig för sitt sammanhang eftersom de trappas ner längs Aprikosgatan och fasadbehandlingen syftar till att minimera påverkan av planförslaget.

De föreslagna nya byggnaderna kopplar samman Paradssängen I med det omgivande området och bidrar till en sammanhängande stad där avstånden mellan platserna upplevs som mindre.

När det gäller problemet med sprickor i befintliga byggnader, har stadsbyggnadskontoret förstått att Willhem har låtit utföra en besiktning av de befintliga fasaderna. Besiktningen visar att de skador som uppstått under åren är typiska för en kalksandstensfasad. Willhem har uppgett att ingen skada har bedömts utgöra en risk för hälsa eller personskada.

Willhem har också anlitat en byggnadsingenjör för att undersöka möjligheten att bygga på nya våningar på de befintliga byggnaderna. Den översiktliga utredningen visar att det är möjligt att bygga på de befintliga byggnaderna, men att innan påbyggnad

överbägs kommer vidare utredningar genomföras för att fastställa eventuellt behov av förstärkningar av stomme och/eller grunder.

Stadsbyggnadskontoret delar inte stadsdelsförvaltningen uppfattning att det krävs ett gestaltungsprogram som en del av denna detaljplan. Detta då stadsbyggnadskontoret anser att de ändringar som gjorts av gestaltning och arkitektur efter samrådet uttrycker en gemensam ambition och en kvalitetsnivå avseende arkitektoniskt uttryck, material och utformning av såväl byggnader som utemiljöer, vilket innebär att ett gestaltungsprogram inte är nödvändigt.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseet vidhåller sin ståndpunkt att planförslaget i sin helhet är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt. Att bygga på de grönklassade flerbostadshusen i Paradsängen 1 bedöms fortfarande förvanska byggnadernas arkitekturhistoriska värden genom att avsevärt förändra byggnadernas proportioner och ta bort deras tydligt horisontella uttryck.

Stadsmuseet menar vidare att förslaget att lägga trapphus på ena sidan av byggnaderna riskerar att förvanska byggnadernas arkitektoniska och historiska värden, inklusive den varierade fasadutformningen i typiskt mexitegel, som trots vissa förändringar fortfarande har kvar sin ursprungliga arkitektur.

Vidare anger Stadsmuseet att de tillkommande volymerna på befintlig markparkering riskerar att skymma viktiga siktlinjer till bostadsområdet inom Paradsängen 1 och därmed negativt påverka upplevelsen av dess läge på en höjd enligt dåtidens planeringsideal.

Stadsmuseet drar slutsatsen att förslaget därmed inte anses ta hänsyn till varken stads- och landskapsbilden, eller natur- och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § PBL.

En boende påpekar att byggnaderna inom Paradsängen 1 har goda kvaliteter och är kulturhistoriskt intressanta. Boende är emot detaljplanen eftersom den påverkar det kulturhistoriska värdet negativt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att planförslaget innebär förändringar av ett bebyggelseområde med kulturhistoriska värden. De nya tilläggen bedöms dock vara i harmoni med den ursprungliga bebyggelsen. Dess sammanhållna form och färgton ger ett helhetsintryck som kan bidra till att bevara områdets kulturhistoriska värden och karaktär.

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna utformningen av de nya byggnaderna och påbyggnaden följer samma planmönster (lamellhus med horisontell karaktär), volym (lägre än de omgivande byggnaderna) och färg (liknande de befintliga och omgivande byggnaderna). Alla dessa arkitektoniska utgångspunkter säkerställer att utformningen av de nya byggnaderna och tillbyggnaderna kompletterar de befintliga byggnaderna och inte konkurrerar med dem.

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen anges att de föreslagna de två nya byggnaderna längs Aprikosgatan, genom sin utformning och placering, har en tydlig koppling till de befintliga byggnaderna på fastigheten. De nya trapphusen bedöms vara mindre kompletteringar till byggnaderna och kommer att kläs i samma material som de befintliga byggnaderna, vilket mildrar deras påverkan på kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontoret anser att byggnadskropparna för hus E och F är placerade så att de inte kommer att påverka de siktlinjer som identifierats i kulturmiljöutredningen påtagligt, vilket konstateras i den antikvarisk konsekvensanalys (Nyréns arkitektkontor AB, 2023).

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att pröva ny- och påbyggnad på fastigheter som Paradsängen 1 för att uppnå stadens bostadsmål och är förenligt med stadens översiktsplan. Förtätning får konsekvenser i flera avseenden, bland annat för den kulturhistoriskt värdefulla miljön, offentliga service, trafik osv. För Paradsängen 1 har en kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensbedömning tagits fram för att vägleda projektets utformning, placering och gestaltning för att minimera påverkan på platsernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Stadsbyggnadskontoret anser att projektet har tagit hänsyn till de synpunkter och rekommendationer som framförs i både kulturmiljöutredningen och den antikvariska konsekvensbedömningen.

Stadsbyggnadskontorets intention med planförslaget i detta område är att grön mark mellan byggnaderna fortsatt ska ha naturkaraktär i likhet med andra fastigheter i närområdet. Vidare kommer både hus E och hus F samt påbyggnaderna att uppföras på redan exploaterad mark i form av asfalterad mark och befintliga byggnader. Detta gör det möjligt att bevara grönområden i Hässelby strand och Stockholm.

Andra remissinstanser, t.ex. Skönhetsrådet, som under samrådet var oroade över förslagets inverkan på kulturhistoriska värden, har uppgett att de ändringar som gjorts i förslaget ligger i linje med de synpunkter som framförde under samrådet.

Park, natur och vatten

Park och grönområden

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning ser positivt på att merparten av den föreslagna marken inte är grönyta utan parkering inom privatägd mark. Stadsdelsförvaltningen noterar dock att placeringen av både de tillkommande byggnaderna och de nya parkeringsplatserna kommer att leda till en minskning av grönytan på båda sidor om Aprikosgatan. Detta anses ha en negativ inverkan på upplevelsen av gaturummet.

Gällande träd som behöver tas ner vill stadsdelsförvaltningen se att dessa flyttas och återplanteras istället för att avverkas. Stadsdelsförvaltningen erbjuder sig att göra detta och plantera dessa träd på parkmark om möjligt.

Stadsmuseet, stadsdelsförvaltningen och miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) välkomnar ett skydd av de tallar som har identifierats som skyddsvärda i planen. MHN anser att de skyddade träden på plankartan bör regleras i genomförandeavtal att trädskyddsplanen ska följas.

Flera boende påpekar att bostadsnära grönska försvinner i och med planförslaget. Träd riskerar att påverkas av byggnationen till sådan grad att de inte går att bevara, särskilt om det sker schaktarbeten i nära anslutning. Det finns kritik mot utformningen av gården när lekplatsen försvinner till förmån för mer cykelparkering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslagets påverkan på naturmiljön är acceptabel, då planförslaget nästan uteslutande är beläget på redan hårdgjord mark. Planförslaget syftar också till att bevara befintlig grönska i så stor utsträckning som möjligt och att ytorna runt husen fortsätter att bidra med grönska till gaturummet.

De två nya byggnaderna, hus E och hus F, ligger på områden som till stor del är asfalterade, vilket resulterar i minimal förlust av befintliga grönområden och naturmark.

De föreslagna påbyggnaderna kommer att ligga ovanpå de befintliga byggnaderna och endast trapphusen kommer att leda till att befintliga grönområden påverkas.

Synpunkten att skydda träd i avtal om exploatering överlämnas till exploateringskontoret.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att genomförandet av denna detaljplan kommer att leda till att ett antal träd måste fällas, men inga värdefulla träd kommer att tas ned till följd av exploateringen.

Stadsbyggnadskontoret förstår av Willhem att om stadsdelsförvaltningen, på eget initiativ och på egen bekostnad, vill flytta och omplantera befintliga träd inom stadsdelen så ser de positivt på detta.

Uppförandet av hus E och F innebär att ett antal träd och buskar måste avverkas. De värdefulla tallarna står dock 5-6 meter från hus F. Genom att upprätta ett trädskyddsområde runt tallarna under byggtiden minskar risken för att de påverkas av byggnationen.

Ett mindre cykelställ planeras på gårdsytan som idag är planteringsyta. Det har ingen påverkan på befintliga lektyor på gården.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret är positivt till att det byggs nya bostäder. Trafikkontoret rekommenderar att man noggrant undersöker utsikten över gångbana och dess bredd för att säkerställa att den föreslagna placeringen inte påverkar trafiksäkerheten negativt.

Trafikkontoret påpekar att bredden på kvartersgatan vid anslutning med den allmänna gatan verkar vara lite för bred. Dessutom anser trafikkontoret att det finns för många in- och utfarter till fasigheten. Trafikkontoret anger också att eftersom de föreslagna parkeringslösningarna berör angränsande fastigheter, kommer parkeringsköp att krävas i bygglovskedet.

Trafikkontoret anger att planbeskrivningen bör uppdateras för att överensstämma med mobilitetsutredning avseende det totala antalet cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA.

Trafikkontoret betonar att det är viktigt att avfallshanteringen inte leder till att fordon backar upp på gångvägen. Påpekar att den föreslagna angöringsfickan längs hus F kan medföra sådana risker. Att placeringen av detta bör ses över för att "tvinga" avfallshanteringen att köra och svänga enligt de körfält som anges i planbeskrivningen.

Exploateringskontoret framför att texten kring bilparkering behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Många som lämnat synpunkter menar att trafiksituationen kommer bli sämre då trafiken ökar med fler boende och fler parkeringsplatser. Andra efterfrågar fler parkeringsplatser och menar att antalet nya parkeringsplatser är för lågt.

En utökad markparkering ses som negativt för trivseln i området och möjligheterna till att röra sig till fots eller med cykel. Placeringen av husen längs med Aprikosgatan anses påverka

trafiksäkerheten negativt. Flera boende är oroade för att antalet parkeringsplatser ska minska, särskilt under byggnationen. Det finns också en oro att priserna på parkering kommer att stiga. Många påpekar att det redan idag är svårt att hitta lediga parkeringsplatser.

Många har uttryckt att planförslaget påverkar klimatet negativt då det blir fler parkeringar och bilar i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikkontorets synpunkter angående trafiksäkerheten risker och bredden på kvartersgatan har justerats i systemhandlingsarbetet. Utformningen kommer att behandlas ytterligare i detaljprojekteringen.

Stadsbyggnadskontoret instämde i att i normalt sett finns det en in- och utfart per fastighet. Två infarter är och har dock varit en förutsättning för projektets utformning och genomförande från start eftersom de topografiska förhållandena på platsen inte medger att fastighetens angöringsgata upp till befintliga bostäder och garageinfarten sammanfaller.

Med avseende på trafikkontorets synpunkter om att parkeringsköp krävs i bygglovsskedet, visar Mobilitetsutredning, (Trivector, 2023), hur Willhem kommer att tillgodose parkeringsbehovet för detaljplanen inom Paradsängen 1 och på angränsande fastigheter som tillhör Willhem. Därför krävs inget parkeringsköp för denna detaljplan. Dock måste ett avtalsservitut för parkering undertecknas om någon av fastigheterna säljs till en annan tomträttshavare, för att säkerställa parkeringsplatserna.

Planbeskrivningen kommer att uppdateras med avseende på det totala antalet cykelparkeringar per 100 kvm BTA.

Avsikten är att sopbilen inte ska backa ut från hus F. Efter granskningen har stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret enats om en utformning som förhindrar sopbilen från att backa. Ett förslaget "hinderområde" mellan gångbana längs Aprikosgatan och angöringsplatsen gör att backning inte är möjlig. Stadsbyggnadskontoret förtydligar stycket om bilparkering i planbeskrivningen.

Det antal parkeringsplatser som föreslås i planen baseras på stadens parkeringsstrategi och gröna parkeringstal, antagna av kommunfullmäktige. En inventering av parkeringsplatser inom Willhems tomträtter Galleriet 2 och Skänkrummet 1 har också genomförts inom ramen för planarbetet, vilket resulterat i att delar av parkeringsbehovet kan lösas utanför planområdet.

Trafikvolymerna för Aprikosgatan kommer att öka till viss del till följd av planförslaget, men ökningen är marginell i förhållande till befintliga trafikflöden. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget inte påverkar framkomligheten på ett väsentligt sätt. Avgifter för parkering regleras inte inom detaljplanen, utan behandlas utanför planprocessen.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret framför att planbeskrivningen redovisar cykelparkeringstalet per lägenhet och inte per 100 kvm BTA. Trafikkontoret anser att 3 platser per 100 kvm BTA är rimligt.

Några efterfrågar fler miljövänliga alternativ till bilen och fler cykelplatser.

Några synpunktslämnare undrar varför det planeras för så många cykelplatser inomhus när majoriteten av boende i området använder bil.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den totala cykelparkeringsefterfrågan för samtliga bostäder blir 370 platser, vilket är i snitt 3 cykelplatser per 100 kvm BTA. Planbeskrivningen uppdateras för att tydliggöra antalet cykelparkeringsplatser.

Det totala antalet cykelparkeringsplatser som föreslås är i linje med stadens riktlinjer för cykelparkering. Genom att möjliggöra för goda parkeringsmöjligheter för cykel, främjas hållbara transporter och ett hållbart resande.

Tillgänglighet

Funktionshinderrådet lämnar redaktionella synpunkter på planförslaget avseende tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna noteras.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) konstaterar att de flesta av deras synpunkter från samrådet har omhändertagits. SVOA framför att det nedströms ledningsnätet för dagvatten har en hög belastning idag och det är därför viktigt att åtgärdsnivån (20 mm) tillämpas inom planen. SVOA påminner om att ansökan om servisledning ska göras i god tid.

Flera privatpersoner skrev att byggnaderna inom Paradsängen 1 har problem med avloppsvatten som tränger upp ur toaletter och

handfat på bottenvåningen och i förråd. Problemen antas bli värre med ytterligare bostäder ovanpå. Några påpekar att det ofta blir stopp i ledningarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs upplysningar.

Synpunkten angående problem med avloppsvatten har kommunicerats till Willhem, som ansvarar för befintliga bostäder.

Dagvatten

SVOA konstaterar att dagvattenutredningen följer Stockholms stads checklista för dagvattenutredningar. Vissa punkter behöver dock kompletteras, till exempel en avvattningsplan som visar hela planområdet med föreslagna åtgärder, fördröjningsvolym och ytkrav för dessa. SVOA önskar även en redovisning om vilka områden som avvattnas till vilka lösningar. SVOA anger att utredningen ska säkerställa att det finns utrymme för dagvattenåtgärder och att detta utrymme reserveras innan detaljplanen antas.

Skyfallslösningar ingår inte i VA-anläggningen. SVOA rekommenderar därför att lösningen implementeras på ett sätt som inte stör VA funktionen.

Utöver detta saknas text under figuren på sida 48 i planbeskrivningen.

MHN drar slutsatsen att den föreslagna lösningen med ett infiltrationsdike är tillfredsställande. Vidare är MHN nöjda med att kraven på att täta dagvattenlösningar kommer att regleras i avtal om exploatering.

När det gäller skyfall konstaterar MHN att höjderna har justerats för att säkerställa att dagvatten från lokalgatan inte rinner in i entréerna eller in i den nya garageinfarten till hus E.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs synpunkter kopplade till dagvattenfrågor. Dagvattenutredningen kommer att kompletteras utifrån de synpunkter som SVOA framfört.

Stadsbyggnadskontoret notera MHN positiva synpunkter om dagvattenlösning samt hantering av översvänningsrisker.

Energiförsörjning

Ellevio ser positivt på att E-området blivit större jämfört med samrådet. Ellevio framför att bestämmelsen om en höjdbegränsning på 3 meter fortfarande är problematisk eftersom

transformatorstationer kan vara högre än så. Ellevio ser det som nödvändigt att ta bort bestämmelsen om höjd, alternativt ändra den till 4 meter för att möjliggöra en framtida ersättning eller utbyggnad av stationen.

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

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Elnätsstationens höjd ska ändras till 4 meter innan detaljplanen antas.

Avfallshantering

SVOA påpekar att förslaget, att sopkärlen från hus C och D flyttas manuellt till insamlingsplatsen dagar för sophämtning, innebär en osäkerhet i hanteringen. Om kärlden inte flyttas av Willhems personal kan det leda till att avfallet inte samlas in.

SVOA framför att vägen där sopkärlen kommer att dras, ska vara kort, jämn, asfalterad och slät samt hållas fri från hinder. SVOA rekommenderar vidare att dragvägen bör vara max 10 meter för en bra arbetsmiljö.

SVOA konstaterar att det inte framgår av detaljplanen vilka fraktioner som ska hanteras i det planerade miljörummet. SVOA rekommenderar att alla fraktioner som behöver samlas in nära fastigheten ska listas så att det är tydligt för byggaktörerna.

En boende undrar hur miljörummet ska räcka för alla nya boende.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har under processen undersökt vilka möjligheter som finns för sophantering för de nya bostäderna i påbyggnaderna på de befintliga bostäderna. Dessa nya bostäder räknas som nybyggnad och därmed ställs andra krav på dessa bostäder än på det idag befintliga beståndet. Avvägningen har gjorts mellan gårdsmiljön och möjlighet för renhållningsfordon att köra runt gården. För att säkerställa en god gårdsmiljö för de boende, har bedömningen av tomträttshavaren Willhem varit att kärlden manuellt kan dras till upphämningsplatsen. Möjligheten att köra runt gården finns, men har i avvägningen mellan olika intressen fått stå tillbaka till förmån för utemiljön. Istället kommer sopor att köras/flyttas avsedd yta manuellt av personal från Willhem till nära parkeringsplatsen vid kullen, där de lätt kan plockas upp av sopbil. Dragvägen för det föreslagna miljöhuset i mitten av den befintliga gården sammanfaller med räddningsvägen.

Den är därför platt, asfalterad, jämn, fri från hinder och kommer att underhållas på vintern.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka avfallsfraktioner som kommer att hanteras i det planerade miljörummet.

Föreslaget miljörum är dimensionerat enligt gällande riktlinjer och har kapacitet för föreslagna bostäder.

Hälsa och säkerhet

Risk

MHN betonar vikten av att i ett tidigt skede ta reda på vilka risker som finns med sulfidhaltigt berg på platsen, särskilt om massor planeras att återanvändas inom projektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

PM sulfidutredning (AFRY, 2022) har tagits fram för att ta reda på om de bergmassor som ska avlägsnas är sulfidhaltiga och syrabildande och om de kan återanvändas inom projektet. Utredningen visar att bergprovernas försurningsförmåga tyder på generellt låg risk för att bergschakt och losstaget berg ska orsaka försurning i närområdet. Medel- och medianvärde för totalsvavel i det samlade provmaterialet är mindre än riktvärdet på 0,1 %.

Dessutom har tre av de tagna proverna en något förhöjd svavelhalt. Det rekommenderas därför att en utökad sulfidprovtagning/fördjupad riskbedömning utförs vid planering av masshantering. Detta för att få bättre kontroll över situationen och möjliggöra skyddsåtgärder med hänsyn till platsens känslighet. Dessutom, täta dagvattenlösningar rekommenderas för att minska risken för negativ påverkan på vattenmiljön på grund av förekomsten av sulfid i berggrunden.

Elektromagnetiska fält

MHN konstaterar att planbeskrivningen har uppdaterats avseende elektromagnetiska fält och visar att avståndet från elnätstationen till närmaste bostad är tillräckligt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Miljö- och klimataspekter

Ljusförhållanden och lokalklimat

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning uppger att de två tillkommande byggnader är belägna i nordostlig riktning från de befintliga niovaningshusen på andra sidan av Aprikosgatan, vilket innebär att några av de tillkommande bostäderna kommer att ligga i skugga delar av året. Stadsdelsförvaltningen menar att det vore bra att undersöka om ljusförhållandena i de tillkommande bostäderna är tillräckliga, särskilt för bostäderna längs Aprikosgatan, och hur dessa förhållanden vid behov kan förbättras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har uppdaterat solstudien inför granskningen. Resultaten av solstudierna från vårdagjämningen visar att de nya byggnaderna, hus E och hus F, kommer att ligga i skugga kl. 8:00. Från kl.10:00 till 12:00 kommer dock hus E och hus F inte att ligga i skugga. Mellan kl. 14:00 och 16:00 kommer delar av hus F inte att ligga i skugga, medan hela hus E kommer att ligga i skugga. Anledningen till att hus E och F ligger i skugga under dessa tidsperioder beror på de befintliga förhållandena på platsen, där skuggan från byggnaden på Galleriet 2 täcker det område där hus E och F föreslås byggas. Resultaten av solstudierna som genomfördes under sommarsolståndet visar att hus E och F inte kommer att ha några ljusförhållanden problem mellan kl. 8 och 14. Hus E och F börjar få skugga från kl. 16 till kl.18.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att hus E och hus F har bra ljusförhållanden överlag och att skugga uppstår under korta perioder under vårdagjämningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsens framför att eftersom detaljplanen innebär större om- och nybyggnationer behöver åtgärdsnivån tillämpas på hela planområdet, inklusive befintliga hårdgjorda ytor och naturmark. Länsstyrelsens anger att kommunen behöver visa på behovet av åtgärder för hela planområdet och ge förslag till lämplig dagvattenhantering utifrån möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsens anger vidare att om kommunen avser att göra avsteg från åtgärdsnivån för delar av planområdet behöver man tydligt motivera avstegen.

Vidare skriver länsstyrelsen att kommunen även behöver ta hänsyn till skillnaden i fördröjningsvolym och påverkan på recipienten om åtgärdsnivån tillämpas på delar av planområdet jämfört med hela planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter från länsstyrelsen om att förslaget inte uppfyller kraven för miljö kvalitetsnormer för vatten framfördes under samrådsskedet. I november 2023 diskuterade kommunen dessa frågor med länsstyrelsen och visade hur dagvattenutredningen har utgått från hela planområdet vid planering av dagvattenåtgärder, i flödes- och föroreningsberäkningarna (både befintliga och tillkommande områden) samt hur förslaget inom hela planområdet inte försämrar möjligheten att följa gällande MKN vatten.

Länsstyrelsens svar i november 2023 var att de inte hade några invändningar och ser att kommunen har tagit med hela planområdet i beräkningen av spridningsrisken.

Länsstyrelsen har kompletterat sitt remissvar under granskningen med att de inte ser att detaljplanen kommer att leda till överprövning avseende MKN för vatten. Länsstyrelsen meddelar att tidigare erinran i granskningsyttrande angående MKN för vatten inte längre aktuell.

Social hållbarhet

Flera privatpersoner påpekar att de planerade lägenheterna är små vilket gör att de tilltalar främst yngre eller människor som lever ensamma. Många anser att det behövs fler barnfamiljer i området för att skapa en bättre social struktur. Stadsdelen anses vara utsatt och trångbodd vilket planförslaget bidrar till att förvärra. Det finns en oro kring förtätningen och det stora antalet nya boende i området som kan påverka dynamiken och sammanhållningen. Bristen på platser för barn och unga gör att många dras till centrum och hamnar i fel umgänge. Det finns en oro kring höjda hyror för att bekosta projektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen reglerar inte storleken på lägenheterna. Stadsbyggnadskontoret har, efter liknande synpunkter under samrådet, uppmanat Willhem att se över fördelningen av lägenheter. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att av de befintliga 80 lägenheterna är ca 37 stycken 3, 4 och 5 rok.

När det gäller de förtättningsfrågor som tagits upp anser stadsbyggnadskontoret att förtätningar som denna, är i linje med stadens översiktsplan. Även om förtätning har konsekvenser i ett antal avseenden, hanteras den övergripande påverkan på offentlig service och trafik inte inom ramen för enskilda planeringsprojekt utan i stadens övergripande planeringsprocesser.

Planförslaget innebär att lekplatser för mindre barn fortsatt kommer att finnas inom området. Frågor kring äldre barn och ungdomars möjlighet till en meningsfull fritid kan inte behandlas inom ramen för plan- och bygglagen.

Farhågor om att hyrorna kommer att höjas ligger inte inom ramen för enskilda planeringsprojekt.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Många privatpersoner menar att planförslaget skapar olägenheter för närboende. Generellt finns en oro för byggnationen med kaos, damm, trängsel och buller under en lång tid. En boende påpekar att det bor flera äldre inom Paradsängen 1 som kommer att drabbas av störningar under byggnationen. Många lyfter också att buller och avgaser förväntas öka när det planeras för fler parkeringsplatser i anslutning till befintliga bostäder. Några påpekar att även djur kommer att påverkas av sprängningar. Flera boende har synpunkter på placeringen av de nya byggnaderna som anses leda till ökad insyn, skuggning och försämrad utsikt. En boende är kritisk till placeringen av de nya trapphusen som gör att fönster försvinner.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

När det gäller synpunkter om olägenheter och störningar för närboende under byggtiden regleras dessa enligt gällande lagstiftning.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter om ökad insyn, skuggning och försämrad utsikt på grund av föreslagen ny bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att befintliga bostäder även fortsättningsvis kommer att ha en god tillgång till direkt dagsljus. Stadsbyggnadskontoret konstaterar dock att påverkan på angränsande fastigheter oftast är oundviklig vid stadsutveckling i befintliga stadsmiljöer och normalt måste accepteras för att uppnå stadens mål för bostadsutvecklingen.

Övriga frågor

Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen menar att planförslaget innebär en kraftig förtätning som minskar spridningssamband västerut från Grimstaskogen. Husen kommer att bilda en mur mot Aprikosgatan och både minska och stänga in nuvarande grönytor. Påbyggnaden av befintliga hus kommer medföra störningar för närliggande grönområden samt djur- och fågelliv. Arbetsgruppen menar att en miljökonsekvensbeskrivning bör genomföras för detaljplanen. Det bör också göras en miljökonsekvensbeskrivning

för alla detaljplaner som kan påverka spridningssamband till och från Grimsta naturreservat för att förstå den sammanlagda effekten. Vidare menar de att en samlad bild av alla utbyggnadsplaners påverkan på miljö, spridningskorridorer, boendemiljö, rekreation samt djur- och växtliv i västerort bör sammanfattas i en miljökonsekvensbeskrivning.

Exploateringskontoret upplyser kring felaktigheter i planbeskrivningen avseende fastighetsägare och redovisning av grönytefaktorn (GYF).

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planområdet ligger inom habitatnätverket för groddjur, barrskogsfåglar och eklevande insekter. Planförslaget har studerats utifrån stadens habitatnätverkskartor. Det bedöms inte påverka habitatnätverken för några signalarter. Detta beror till stor del på att hus E och F ligger på befintlig parkeringsplats som till stor del är asfalterade och saknar höga naturvärden. De föreslagna påbyggnaderna kommer att placeras ovanpå de befintliga byggnaderna. Endast trapphusen kommer att resultera i en påverkan på befintliga grönområden. Stadsbyggnadskontoret menar att förslaget därför inte innebär någon betydande påverkan på de befintliga grönområdena eller spridningskorridorer för olika arter.

Under samrådet har både länsstyrelsen och MHN meddelat att de delar stadsbyggnadskontorets bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontoret instämmer därför inte i att en miljökonsekvensbeskrivning krävs för denna detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret noterar felaktigheterna gällande fastighetsägare och GYF och uppdaterar planbeskrivningen utifrån detta.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Storstockholms brandförsvaret
- Stockholm Exergi

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad.

Planförslaget tillför cirka 104 nya bostäder i ett område med utmärkta kollektivtrafikförbindelser, närhet till service och natur.

Den föreslagna planen innebär att stadens bostadsmål kommer att uppnås när det gäller hyresrätter. Förslaget bidrar med återanvändning av tidigare exploaterad mark (befintlig parkeringsplats) samt påbyggnad på befintlig bebyggelse. Dessutom innebär förslaget komplettering av Paradsängens bebyggelsestruktur och skapa aktiva gatufronter/fasader längs Aprikosgatan för att skapa goda boendemiljöer, stärka Aprikosgatans gaturum och skapa en levande gatumiljö.

Under granskningen har flera remissinstanser och privatpersoner lyft frågor kring miljö kvalitetsnormer för vatten, kulturmiljö, dagvatten och miljöfrågor, trafik, arkitektur och gestaltning, befintliga boendemiljöer, park och grönområden, olägenhet för grannar. Utifrån de inkomna synpunkterna kan stadsbyggnadskontoret konstatera att det finns en intressekonflikt mellan att skapa/komplettera området med nya bostäder och påverkan på planområdets kulturhistoriska värden. Detta beror på att hela planområdet är klassificerat som grönt av stadsmuseet, vilket innebär att planområdet har flera kulturhistoriska värden. Exempelvis har befintliga byggnader i planområdet värdefulla karaktärsdrag, såsom fasadutformningar med horisontella karaktär och de tidstypiska materialen i form av fasader klädda i kalksandsten och koppar. Utemiljön har också värdefulla karaktärsdrag, såsom bevarad naturmark och den sömlösa övergången mellan byggnader och naturmark, samt terränganpassade gångstig och siktlinjer.

Ny bebyggelse mot Aprikosgatan samt på- och tillbyggnader har utformats utifrån resultatet i kulturmiljöutredningarna. Detta har legat till grund för projektens utformning, placering och gestaltning för att minimera påverkan på platsernas kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att kulturmiljö värden/frågor har hanterats inom planprocess.

Andra frågor som är relevanta för planförslaget som översvämningsrisker, miljö kvalitetsnormer för vatten, påverkan på habitatnätverk och geotekniska risker, samt påverkan på befintliga boende etc, har hanterats inom anpassning och regleringar i plankartan. I de fall det inte är möjligt med ytterligare anpassningar är bedömningen att detaljplanen har ett sådant stort allmänt intresse, av vikt för samhällsutvecklingen, att det överväger den negativa påverkan på den lokala nivån.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget förändringar innebar en lämplig avvägningen mellan olika intressen och har potential att bidra med att tillgodose stadens bostadsbehov.

Louise Heimler
Enhetschef

Roda Hershon-Ringskog
Stadsplanerare