

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att inom del av fastighet Grimsta 1:2 komplettera Friherregatan med två flerbostadshus. Förslaget syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsesekvens i samspel med den befintliga bebyggelsen längs med Friherregatan. Bebyggelsen ska ansluta och förhålla sig till Melonparken på ett omsorgsfullt sätt samt möta Friherregatan så att god rumslighet kan skapas. Två nya punkthus föreslås, så att de tillsammans med de två befintliga punkthusen, bildar en bebyggelsegrupp.

Planförslaget möjliggör 76 lägenheter, som avses upplåtas som hyresrätter. Bostäderna är avsedda för seniorer, där gemensamma utrymmen och trygghetsaspekten i boendet är särskilt viktigt. Planområdet är idag parkmark och utgörs av bland annat en öppen gräsyta och slänt. Väster om planområdet finns en pelarsal av träd. Ny bebyggelse föreslås placeras så att befintliga träd och naturvärden utanför planområdet i så stor utsträckning som möjligt kan bevaras.

Förslaget avser två nya byggnader med bostadsentréer mot Friherregatan, inklusive en suterrängvåning som möter Melonparken i söder.

Bilparkering löses genom AB Svenska Bostäders befintliga bestånd i närheten av planområdet. Två platser för rörelsehindrade ordnas i anslutning till bostadsentréerna. Cykelparkering ordnas vid bostadsentréerna, i bottenvåning mot gatan och i suterrängplanet. En befintlig gång- och cykelväg ges en ny placering för att fortsatt bibehålla en god tillgänglighet till Melonparken.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 17 september till den 28 oktober 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4, i Hässelby gårds bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen *Mitt i* den 21 september 2024. Samrådsmöte hölls den 9 oktober 2024 i Hässelbygårdsskolan, där 35 personer närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 43 yttranden från remissinstanser, sakägare och privatpersoner. Därutöver har en namninsamling med 231 underskrifter lämnats in.

Dessa yttranden berörde framförallt platsens lämplighet för byggnation, olägenhet för grannar och påverkan på befintliga bostäder, markföreningar samt natur- och miljöfrågor.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde markföreningar och geoteknik. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning 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 markföreningar, natur- och miljöfrågor samt arkitektur och trafik. Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden så inkom synpunkter om platsens lämplighet för byggnation, olägenhet för grannar, volymhantering samt påverkan på befintliga bostäder och natur- och miljöfrågor.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget, som bidrar till stadens bostadsmål samt målen i översiktsplanen om en växande och sammanhängande stad. Förslaget ger möjlighet till cirka 75 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärbliksområde med redan utbyggd infrastruktur. Genom att komplettera den befintliga bebyggelsen stärks även Hässelby gård och dess centrum som får mer underlag för ett livskraftigt köpcentrum, service och lokalsamhälle.

Under granskningen har ett par remissinstanser och privatpersoner uttryckt oro över platsens lämplighet för byggnation, eventuella olägenheter för grannar, påverkan på befintliga bostäder, markföreningar samt natur- och miljöfrågor.

Utifrån inkomna synpunkterna ser stadsbyggnadskontoret en intressekonflikt mellan att bevara den nuvarande natur- och parkmiljön och att utveckla platsen för nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig att utveckla med bostäder där bland annat släpp mellan byggnader, förgårdsmark och en begränsad kvartersmark mot söder är viktiga att bibehålla för en anpassning till platsens gröna karaktär. Planområdets placering innebär en avvägning mellan att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur och att värna om platsens naturvärden och träd. Kontorets sammanfattande bedömning är att

flertalet av de synpunkter som framkommit kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Föreslagna förändringar

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

- Byggnadernas gestaltning.
- Nätstationens område.

Utöver ovanstående ska stadsbyggnadskontoret förtydliga eller komplettera planhandlingarna med följande:

- Markföreningarnas ska förtydligas och eventuellt behov av fler markprover ska studeras i det fortsatta arbetet.
- Den geotekniska utredningen ska kompletteras med beräknad stabilitetsfaktor.
- Utredningsbehov för fladdermöss ska förtydligas och gränsen för habitatnätverk för barrskogsmesar ska ses över.
- Grönkompensation och artskyddsåtgärder för planförslaget konkretiseras till granskningsskedet.
- Räddningstjänstens framkomlighet säkerställs.
- Planbeskrivningen kompletteras med information att planområdet är beläget inom riksintresset för Bromma flygplats.

Sammanfattade synpunkter

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

Allmänt om samrådet och planprocessen

Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1 anser att de inte har inkluderats i dialogen kring planförslaget. De anser att deras tidigare synpunkter (en namninsamling som skickats in efter start-PM) inte har beaktats i planbeskrivningen och ifrågasätter den demokratiska processen. Vidare menar de att planförslaget strider mot riktlinjerna för stadsbyggnadskaraktär enligt byggnadsordningen. De anser även att förslaget har motstridiga uppgifter för byggnadens höjd och våningsantal och att solstudien behöver förtydligas med antal våningar.

Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen (ARG) anser att en fullständig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör göras för planförslaget. De anser att en bedömning av de samlade effekterna av alla aktuella utbyggnadsplaner bör göras i stadsdelen, eftersom dessa kan påverka spridningskorridorer till och från Grimsta naturreservat. En MKB bör sammanfatta hur dessa planer påverkar miljön, spridningskorridorer, boendemiljö, rekreationsmöjligheter samt djur- och växtliv.

En *privatperson* anser att det i planförslaget angetts felaktigt att parken sträcker sig långt västerut om förskolan Måbärsgränd. Parken omfattar endast området mellan förskolorna Måbärsgränd och Lekrummet. Marken västerut är antingen hundrastplats eller orörd, vildväxande yta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att det föreligger brister i hanteringen eller beskrivningen av ärendet enligt plan- och bygglagen. Synpunkterna som inkommit genom namninsamlingen samt de dialoger som förts med några intressenter efter det att planuppdraget startade, har hanterats enligt gällande rutiner. Den dialog som syftas på är en del av arbetet för att samla in information om platsen. Utöver plansamrådet har ingen medborgardialog utförts. Synpunkter på planförslaget behandlas i enlighet med plan- och bygglagen, samt gällande praxis under samrådsskedet.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkterna att förslaget strider mot byggnadsordningens riktlinjer för stadsbyggnadskaraktär. Nya

byggnader kan förhålla sig till den befintliga omgivningen på olika sätt, och i detta fall har en avvägning gjorts för att bevara den mer värdefulla naturmarken väster om planområdet. Eftersom punkthus föreslås bildar de en grupp tillsammans med de redan befintliga punkthusen.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten om att byggnadens höjd och våningsantal är motstridiga. I planbeskrivningen finns bilder som läses tillsammans med texten, vilka visar byggnadsförslaget och det går tydligt att se våningsantal och att det inte är tre våningsplan i suterräng som avses, utan en våning.

Stadsbyggnadskontoret delar inte ARG:s synpunkt att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör göras. I samband med planstart inhämtade kontoret underlag från miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Storstockholms brandförsvaret. I den bedömningen beaktades närliggande planer och bedömningen var att planen inte antas innebära kumulativ påverkan eller sådan påverkan att en MKB behöver göras. Den större avvägning som ARG efterfrågar liknar mer ett underlag som tas fram inom ramen för en översiktsplan. I översiktsplanen finns ställningstaganden kring hur stadens stadsdelar föreslås utvecklas.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om förslagets placering i relation till Melonparken och dalstråket. Melonparkens avgränsning förtydligas i planhandlingarna.

Allmänt om planförslaget

Hyresgästföreningen är generellt positiv till att det utvecklas trygghetsboende för äldre.

Stadsmuseet anser att förslaget bidrar till en god helhetsverkan och att bebyggelsen har placerats på ett sätt som gör det möjligt att bevara värdefulla träd, samtidigt som in- och utblickar mellan byggnaderna bevaras. Skönhetsrådet är positiv till att komplettera bebyggelsen vid Friherregatan med två punkthus.

Stadsdelsförvaltningen lyfter fram att det är positivt att en stor del av träden bevaras i förslaget.

En privatperson är positiv till förslaget.

Majoriteten av privatpersonerna samt Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen är emot att platsen bebyggs. De menar att platsen är olämplig för bebyggelse. De anser bland annat att vistelsevärden skulle försämrats, att parkmark behövs för både sociala och ekologiska behov, samt att grannarna påverkas negativt av olägenheter med förändrade utblickar.

Flera privatpersoner föreslår en annan placering och ett annat våningsantal för byggnaderna. De anser att det nuvarande förslaget

inte lever upp till ambitionen om rätt proportioner och en sammanhållen helhet. *En privatperson* anser att den ena byggnaden bör tas bort och den andra görs några våningar högre. *En annan privatperson* vill se en konsekvensanalys av byggnadernas storlek och volym.

Hysesgästföreningen och flera *privatpersoner* föreslår alternativa placeringar för byggnaderna, med syftet att bevara området från bebyggelse samtidigt som behovet av seniorbostäder tillgodoses. *Hysesgästföreningen* föreslår att planförslaget flyttas och integreras i det pågående planarbetet för Maltesholmsvägen. Några *privatpersoner* föreslår att seniorbostäder istället placeras vid Skolörten eller i utvecklingsområdet Vinsta.

Flera privatpersoner och *stadsdelsförvaltningen* är negativa till att fler bostäder föreslås än vad som angavs i planuppdraget, vilket var ca 55 bostäder. I nuvarande förslag föreslås 76 bostäder, vilket de anser är för högt.

Flera privatpersoner och *bostadsrättsföreningen Tapetrabatten 5* anser att befintliga och tomma lokaler bör renoveras och rustas upp istället för att nya byggs. Det är en mer hållbar och resursbesparande lösning.

Flera privatpersoner anser att det inte bör byggas på mark avsatt som park, särskilt i områden med flerbostadshus. De boende i dessa områden har oftast inte egna tomter för rekreation, lek och samvaro. Parker och stora allmänna områden är därför viktiga för att skapa en bra boendemiljö och ge positiva naturupplevelser för de boende. Detta var också tanken när området planerades.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar att *Stadsmuseet* och *Skönhetsrådet* anser att platsen är lämplig för två punkthus.

Kontoret delar inte uppfattningen att platsen är olämplig för bebyggelse. Enligt *stadsbyggnadskontoret* innebär planförslaget en avvägning mellan stadens behov av seniorstäder, påverkan på närboende och bevarandet av värdefulla träd och parkstråk.

Bebyggelsestrukturen från planuppdraget har bearbetats, och den aktuella placeringen bidrar till att värdefulla träd kan bevaras samtidigt som byggnaderna bildar en grupp tillsammans med de befintliga punkthusen. Omarbetningen av förslaget efter start-PM till samråd har resulterat i en annan volym och höjd på byggnaderna, vilket innebär fler bostäder än i det tidigare förslaget. Förslaget arkitektoniska idé har därmed ändrats. Solstudier har tagits fram för byggnaderna för att studera skuggverkan.

Stadsbyggnadskontoret noterar förslagen om alternativa placeringar för seniorboendet. Det är däremot inte möjligt att flytta seniorbostäderna till Maltesholmsvägen eftersom andra byggaktörer har erhållit markanvisningar där. Stadsbyggnadskontoret kan inte heller styra att befintliga lokaler rustas upp, men ser positivt på lösningar som kan stärka stadsdelarnas service och att befintliga byggnader används till andra ändamål. Tillgången till parker och gröna kvaliteter kommer fortsatt att vara god i stadsdelen.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet anser att byggnadsvolymlerna bör bearbetas. I nuvarande form upplevs proportionerna mellan höjd och bredd som klossiga, och detta kan delvis åtgärdas genom gestaltning. De indragna balkongerna räcker inte för att skapa arkitektonisk spänst. Rådet föreslår att bostadshusen får mindre fotavtryck och mer vertikalitet. Därutöver anser rådet att bostadsgården mot Melonparken bör få en grönare karaktär för att stärka det dalstråk som minskas i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkten och kommer att studera byggnadernas gestaltning. Kontoret instämmer med vikten av ett grönt möte med dalstråket och åtgärder för detta ska utredas samtidigt som gården ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt av de boende. Grönska kan inte regleras med planbestämmelse.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseet anser att förslaget inte bedöms påverka några kulturhistoriska värden negativt. De understryker vikten av att bevara värdebärande träd och platsens gröna karaktär, vilket nu beaktas genom justeringar i förslaget där in- och utblickar skapas mellan den äldre bebyggelsen och dalstråket i söder. Stadsmuseet anser att planförslaget har justerats efter start-PM då Stadsmuseet poängterat justeringar för att åstadkomma detta. Nuvarande planförslag har justerats på ett sådant sätt att anpassningar till platsen bedöms vara uppfyllda.

Stadsdelsförvaltningen och flera privatpersoner anser att förslaget inte visar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden genom att föreslå punkthus. Stadsdelsförvaltningen hade istället velat se att förslaget förhöll sig till den dominerande bebyggelsekaraktären med lamellbebyggelse i fyra våningar som det var i start-PM. Stadsdelsförvaltningen lyfter att de öppna, sammanhängande grönstråken är viktiga för områdets kulturmiljövärden. Likaså är

skalan samt utformningen av bottenvåningarna och bostadsgården viktiga, vilka måste beaktas för att inte inkräkta på den kvarvarande parken samt gröonstråket och dess kulturhistoriska värde.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar att Stadsmuseet bedömer att planförslaget inte påverkar några kulturhistoriska värden negativt, samt att anpassningar till platsen har gjorts mellan start-PM och samråd.

Nya byggnader kan förhålla sig till den befintliga omgivningen på olika sätt, och i detta fall har en avvägning gjorts för att bevara den mer värdefulla naturmarken väster om planområdet. Eftersom punkthus föreslås bildar de en grupp tillsammans med de redan befintliga punkthusen. In- och utblickar och mellanrum mellan de nya byggnaderna som befintliga byggnader skapar och bibehåller relationen mellan den äldre bebyggelsen och dalstråket. Stadsbyggnadskontoret anser att platsens kulturhistoriska värden har beaktats i förslaget.

Park, natur och vatten

Naturvärden

Flera privatpersoner, Hyresgästföreningen och bostadsrättsföreningen Tapetrabatten 5 anser att förslaget påverkar allmänhetens tillgång till gröna ytor på både kort och lång sikt, då fler bostäder byggs i stadsdelen och värdefulla grönområden och biologisk mångfald påverkas. Stadsdelsförvaltningen anser att det kommer bli ett ökat slitage på grönytorerna och Melonparken. Stadsdelsförvaltningen föreslår att planförslaget, genom avtal, bör bidra med grönkompensation till Melonparken eller en närliggande grönyta.

Några privatpersoner anser att planen bör avslutas då bebyggelsen klipper av den ”gröna kilen” och väsentligt försämrar förutsättningarna för ett rikt djurliv. Privatpersoner lyfter att fåglar, insekter och fjärilar har observerats på platsen, och deras livsmiljöer påverkas av förslaget.

ARG anser att de föreslagna punkthusen riskerar att påverka en redan svag spridningskorridor till Grimstaskogen samt ta bort värdefulla träd och andra värden.

Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1 anser att det påvisade naturvärde av påtagligt naturvärde (klass 3) som platsen har, är skäl nog att avråda bebyggelse på platsen.

En *privatperson* påpekar att planbeskrivningen felaktigt anger att endast ett träd av högsta skyddsklass ska fällas, medan även träd från näst högsta skyddsklass, inklusive stora tallar, björkar och en frisk ek, kommer att tas bort. Det anses olyckligt att fälla dessa värdefulla träd för en olämplig byggplacering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att planförslaget starkt försämrar värden för natur och djurlivet. En ekologiutredning och fågelinventering har tagits fram för att kartlägga platsens naturvärden och förutsättningar för fågellivet. Områdets ekologiska funktion och biologisk mångfald bedöms påverkas i mycket liten utsträckning. Vidare bedöms att den rödlistade arten tallticka har goda förutsättningar att fortleva i planområdet, samt att bestånden av naturvårdsrelevanta arter av fåglar inte kommer att påverkas negativt efter det att föreslagna skyddsåtgärder genomförts. Spridningskorridoren som finns kommer fortsatt att finnas kvar.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att platsen har påtagligt naturvärde (klass 3). Det område som utgör påtagligt naturvärde är pelarsalen av träd väster om planområdet. Kontoret har med detta förslag placerat bebyggelsen på ett sådant sätt att påverkan på naturvärdet blir så litet som möjligt.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att flera tallar av skyddsklass 2 avverkas samt att eken har beskrivits felaktigt. Bedömningarna i ekologiutredningen och trädinventeringen är gjorda av en ekolog respektive arborist, vilka ansvarar för att förutsättningarna beskrivits korrekt. Enligt ekologiutredningen avverkas en tall i skyddsklass 2. Kontoret instämmer med synpunkten att äldre träd ska i så stor utsträckning som det går undvikas att avverkas.

Rekreation

Stadsdelsförvaltningen, Hyresgästföreningen, bostadsrättsföreningen Tapetrabatten 5 och flera privatpersoner lyfter att denna öppna gräsyta i en söderslänt är särskilt viktig för rekreation och social samvaro. Den används året om för olika aktiviteter och som mötesplats, och på vintern är det en uppskattad pulkabacke. På samma sätt är Melonparken och grönstråket en omtyckt grön oas där många går promenader, cyklar eller utövar spontanidrott.

En *privatperson* anser att schaktmassorna bör användas till att förbättra den befintliga slänten så den blir roligare för barn att använda vintertid samt att skydd runt träd och lyktstolpar sätts upp.

Med fördel kan platsen kompletteras med en eldstad så det är möjligt att grilla vintertid.

En privatperson anser att det är slöseri med skattepengar med att upprusta Melonparken för att sedan bebygga den.

Stadsdelsförvaltningen anser att kompensation även bör övervägas för förlusten av pulkabacken och påverkan på parkens entré.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer att titta vidare på hur grön- och rekreativ kompensation kan konkretiseras till granskningen.

Artskyddsåtgärder

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att artskyddsåtgärderna i artskyddsutredningen och planbeskrivningen behöver konkretiseras. Ekologiutredningen anses inte beskriva föreslagna skyddsåtgärder tillräckligt konkret avseende placering, omfattning och utformning. *MHN* ser positivt på att t.ex. en skötselplan tas fram för de föreslagna åtgärderna. Dessutom anser *MHN* att det i planhandlingarna måste framgå tydligt hur genomförandet av artskyddsåtgärderna ska säkerställas, exempelvis genom avtal.

Fladdermöss

MHN anser att behovet av en fladdermusutredning bör förtydligas för att kunna bedöma hur arten påverkas av planförslaget. Ekologiutredningen beskriver att planområdet inte har påtagliga värden för fladdermöss, men föreslår en eventuell inventering för att säkerställa detta. *MHN* tycker att det är otydligt om och varför en sådan inventering behövs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkten. Inför granskning ska utredningsbehovet klarläggas och planbeskrivningen förtydligas avseende påverkan på fladdermöss.

Habitatnätverk

MHN informerar att planområdet ingår i ett habitatnätverk för barrskogsmesar och att den västra delen, tillsammans med träden väster om området, utgör en potentiell livsmiljö och spridningsväg för barrskogslevande arter. Ekologiutredningen anger att planområdet inte ligger inom detta habitatnätverk. *MHN* anser att denna information behöver korrigeras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkterna om habitatnätverk för barrskogsmesar, vilket ska justeras i utredningsunderlaget och planbeskrivningen.

Trafik**Motortrafik och parkering**

Skönhetsrådet lyfter att det är positivt att större delen av parkeringen hanteras i omkringliggande fastigheter.

Flera privatpersoner, bostadsrättsföreningarna Tapetrabatten 5 och Kaskaden 1, Hyresgästföreningen och stadsdelsförvaltningen lyfter att föreslagen parkering och fler bilar i området kommer att bli ett problem. De upplever en brist på parkering i området och fler bilar kommer att begränsa framkomligheten för övrig trafik och förvärpa en redan ansträngd parkeringssituation. De anser att föreslagen parkeringslösning kommer att förvärpa situationen. Seniorer kör i större utsträckning bil än vad som beskrivs i parkeringsutredningen.

Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1 och stadsdelsförvaltningen ifrågasätter parkeringsberäkningen, då befintliga parkeringsplatser redan är fullt utnyttjade, och att parkerings- och mobilitetutredningen inte är komplett. De anser att de två RHP-platserna ger ett för lågt parkeringstal och att det är orimligt att räkna med parkeringsplatser på 500 meters avstånd för äldre.

Trafikkontoret anser att utformningen av gården mot gatan behöver ses över för att skapa en trafiksäker lösning utan backrörelser över gångbanan.

Trafikkontoret anser att lösningen med parkeringsköp inom Svenska Bostäders befintliga bestånd behöver säkerställas med ett långsiktigt avtal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar att skönhetsrådet är positivt inställt till att utnyttja befintligt överskott av parkeringsplatser.

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att planförslaget kommer att förvärpa trafik- och parkeringssituationen i området eller att parkeringsberäkningen är felaktig och att parkerings- och mobilitetsutredningen är ofullständig. I den genomförda beläggningsstudien framhålls att det finns tillräcklig kapacitet inom det befintliga parkeringsbeståndet. Parkeringsantal och avstånd till parkeringen har bedömts som rimlig. Svenska Bostäder kommer att ta ett helhetsgrepp för parkering, både för befintliga som nya boende och fortsätter studera frågan. Vidare framhåller kontoret att

det är Svenska Bostäder som är ansvariga för att utredningsunderlaget utgör ett korrekt beslutsunderlag.

Vad avser backrörelser över gångbanan har olika alternativ utretts som även stämts av med trafikkontoret. Det förslaget som man gått vidare med har minst fordonsrörelser totalt och är minst komplicerat ur en trafiksäkerhetssynvinkel.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att säkerställa ett avtal för en robust och på sikt hållbar parkeringslösning. Kontoret delar trafikkontorets synpunkt och studerar frågan vidare till granskningen hur det kan göras.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret, bostadsrättsföreningen Kaskaden 1 och en privatpersoner anser att det är otydligt om breddningen av trottoaren till 2,5 meter sker mot vägen eller om mark tas från kvartersmarken.

Trafikkontoret anser att eftersom planförslaget inte säkerställer att det kommer förbli seniorboende/trygghetsboende över tid så ska parkeringstalen för cykel räknas som om det vore vanliga lägenheter. Projektet behöver därmed säkerställa att minst 3 platser per 100 kvm BTA säkerställs inom planen enligt riktlinjerna för gröna parkeringstal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Breddningen av trottoaren avses att göras inom de gränser som idag regleras för gata och trottoar. Det finns marginal att bredda trottoaren med 0,5 meter inom denna gräns. Breddningen sker således inom allmän gata.

Vad gäller parkeringstal för cykel är huvudscenariot ett lägre p-tal i detta projekt än i andra projekt. Anledningen till att ett lägre p-tal för cykel medges är för att man redovisat ett lägre behov av cykelparkeringsplatser för målgruppen, målgruppsboende för 70+, man planerar att bygga för. Samtidigt har byggaktören åtagit sig att iordningsställa utrymme för lättillgänglig förvaring av rörelsehjälpmedel. I planbeskrivningen och i PM Parkering och mobilitet redovisas även ett scenario som följer stadens riktlinjer gällande parkeringstal för cykel, för det fall att det blir vanliga lägenheter.

Kollektivtrafik

Två privatpersoner och bostadsrättsföreningen Tapetrabatten 5 ser en oro kring att ett ökat bostadsbyggande i Hässelby kommer att förvärra problemen med trång kollektivtrafik, låg turtäthet och överbelastad infrastruktur.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och upplyser om att det är Trafikförvaltningen Region Stockholm som har hand om Stockholms kollektivtrafik. De ser över och reglerar tunnelbanans turtäthet. Stadsbyggnadskontoret har dialog med Trafikförvaltningen på en övergripande strategisk nivå men inte i enskilda planer.

Tillgänglighet

Stadsdelsförvaltningen och flera privatpersoner anser att planförslaget påverkar tillgängligheten till parken eftersom platsen utgör en visuell entré samt att gång- och cykelvägen flyttas och parkens yta blir mindre. Stadsdelsförvaltningen och privatpersoner anser att förslaget innebär att Melonparken inte kommer att synas från Friherregatan och göms bakom de nya husen. Dalstråkets öppenhet är i sig ett inbjudande inslag. Grönområden och parker fungerar som sammanlänkande komponenter mellan bostadsområden och stadsdelar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar stadsdelsförvaltningens synpunkt och håller med om att förslaget kommer att förändra hur parken upplevs från gatan. Kontoret anser att förändringarna är acceptabla då planförslaget har beaktat: parkens entré, gång- och cykelvägens dragning samt de visuella kopplingarna mellan byggnaderna. I förslaget flyttas gång- och cykelvägen som leder ned till parken från Friherregatan för att bibehålla en entré och möjligheten att ta sig till parken. Genom släpp mellan byggnaderna behålls utblickar och en visuell koppling till dalstråket och parken.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ellevio lyfter att befintlig nätstation planeras att bytas ut om ett antal år. Detta innebär att E-området kommer behöva justeras för att tillgodose Ellevios funktionskrav.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och frågan om e-områdets storlek och ska studera frågan vidare.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (avfall) påpekar bland annat att avfallshanteringen behöver utredas vidare för att säkerställa rätt

fraktioner, att all insamling av förpackningar ska ske fastighetsnära senast 2027 samt informerar om riktlinjer för avfallsfrågor vid nybyggnation.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar informationen om avfall.

Dagvatten, vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (VA) informerar bland annat att befintliga ledningar för vatten- och avlopp finns i Friherregatan, om vattentryck och VA-anslutning samt att Stockholms stad dagvattenstrategi och åtgärdsnivå ska följas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar informationen om vatten och avlopp.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvär lyfter att räddningstjänstens framkomlighet till byggnadernas samtliga sidor behöver förtydligas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkten och kommer att studera och förtydliga räddningstjänstens tillgänglighet runtom byggnaderna.

Hälsa och säkerhet

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen anser att stadsbyggnadskontoret behöver komplettera den geotekniska utredningen med beräknad stabilitetsfaktor och tydliggöra att stabilitetsberäkningen beaktar ökad belastning till följd av bebyggelse, markutfyllnader samt eventuell minskad belastning genom avschaktningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkten och kommer att förtydliga och säkerställa markens stabilitet genom att komplettera den geotekniska utredningen med beräknad stabilitetsfaktor.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att det bör tydliggöras vilka ämnen och riktvärden som överskrids för känslig och mindre känslig markanvändning. Enligt den miljötekniska markundersökningen

överskrider riktvärden för PAH-M-föreningar och PCB, vilket kan medföra hälsorisker. Kommunen behöver tydligare beskriva vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa människors hälsa.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att markundersökningen behöver kompletteras, då förhöjda halter har påträffats vid ett fåtal provpunkter, och föreslår fler provtagningar för att få en bättre bild av föroreningssituationen. *MHN* ser positivt på att ytterligare provtagningar planeras och föreslår att sparade prov från större djup skickas in för analys.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkterna och kommer att se över samt förtydliga de åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa att föroreningar inte utgör någon risk för människors hälsa. Kontoret kommer även att undersöka om fler provtagningar behövs.

Miljö- och klimataspekter

Hållbarhet och klimat

Hysesgästföreningen betonar att grönområden är viktiga för att hantera regn, förebygga översvämningar och bevara biologisk mångfald, samt att de är viktiga för människors välbefinnande. Bebyggelse på parkmark kan försämra parkens vattenhantering och skapa nya problem. Vidare menar de att det därför är viktigt att bevara dessa områden för hållbara och motståndskraftiga städer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har studerat dagvatten och skyfall i planarbetet. Med den föreslagna dagvattenhanteringen påverkar inte förslaget områdets kapacitet att hantera vatten från kraftiga skyfall. Kontoret bedömer att planförslaget inte orsakar risk för översvämning i området.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Stadsdelsförvaltningen anser att mindre volymer hade skapat bättre ljusförhållanden genom att kasta mindre skuggor på befintlig bebyggelse. *Stadsdelsförvaltningen* uppfattar det som om många befintliga boende längs med Friherregatan får det mörkt under långa perioder under året, samt under de månader som solljus är av störst vikt för välmående.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förslaget innebär en viss skuggning på befintlig bebyggelse. Skuggningen sker endast under en begränsad tid på en mindre del av gårdsytan och fasader. Stadsbyggnadskontoret bedömer konsekvenserna som måttliga/acceptabla. Avstånden mellan ny bebyggelse och befintlig är god.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att eftersom markföroreningar har påträffats, behöver kommunen redovisa om dagvattenhanteringen behöver anpassas för att undvika negativ påverkan på möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna (MKN). Om anpassning krävs, bör detta säkerställas så långt det är möjligt i plankartan.

Länsstyrelsen anser att det bör framgå vilka konsekvenser genomförandet av planen kan ge på vattenskyddsområdet alternativt vilka skyddsåtgärder som kommunen planerar för att säkerställa att föreskrifterna går att följa. Eftersom föroreningar i jord har påträffats inom området är det särskilt viktigt att säkerställa att genomförandet av planen inte riskerar att medföra spridning av föroreningar. För att få en tydligare bild av föroreningssituationen bör ytterligare provtagning ske, i enlighet med rekommendationerna i den marktekniska undersökningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten. Utredningen Översiktlig miljöteknisk markundersökning ska uppdateras och planbeskrivningen förtydligas avseende hantering av markföroreningar och dagvatten samt om eventuell reglering behövs i plankartan.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Flera privatpersoner anser att området är en värdefull resurs för barn och ungdomars lek, fysisk aktivitet och utveckling, utforska naturen och åka pulka. Skogen används dagligen av cirka 300 barn från förskolor och erbjuder en trygg plats för fysisk aktivitet. Att bevara skogen och pulkabacken är avgörande för barns psykiska hälsa. Att bygga på platsen medför att en viktig lek- och återhämtningsyta tas bort och det strider mot barnens rättigheter enligt barnkonventionen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillräckliga och kvalitativa ytor för barns lek och utveckling fortsatt kommer att finnas i parken och dalstråket. Större delen av skogsdungen påverkas inte av förslaget och i området finns en till pulkabacke cirka 400 meter nordväst längs dalstråket.

Jämställdhet

Flera *privatpersoner* anser att bebygga området är en jämställdhetsfråga, eftersom många i området inte har tillgång till sommarställen eller privata trädgårdar. För barn från socioekonomiskt utsatta familjer är grönområden särskilt viktiga, då de oftast inte har råd med andra fritidsaktiviteter. Därför handlar det inte bara om att skydda naturen, utan också om att ge alla barn lika möjligheter till lek och utveckling. Parkmiljön är viktig för både barn och seniorer. Området är i stor utsträckning bebott av pensionärer och låginkomsttagare med invandrarbakgrund, som ibland saknar resurser och språk för att delta i stadsplaneringens kommunikationskanaler. Därför bör byggplanerna avvisas för att skydda de mest utsatta och istället satsa på gemenskap, integration och naturvärden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och anser att rekreativa värden för barn, äldre och olika samhällsgrupper fortsatt finns i området. Planförslaget möter ett behov och efterfrågan på seniorbostäder. Goda seniorbostäder på platsen gör att fler seniorer får tillgång till rekreativa miljöer, park och natur.

Trygghet

Flera *privatpersoner* menar att byggnationen försämrar den visuella kontakten mellan Friherregatan och Melonparken, vilket kan minska polisens insyn och öka kriminaliteten. En avskärmning av parken gör den mindre trygg och påverkar dess roll som en integrerande mötesplats mellan Hässelby gård och Hässelby strand.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget inte riskerar att påverka platsens trygghet på ett negativt sätt. Bostäder på platsen med fönster och balkonger mot parken, ger boendes ögon på parken. Planförslaget innebär att Melonparken finns kvar. Kontorets bedömning är att bebyggelseförslaget inte riskerar att påverka parkens funktion som mötesplats.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1 anser att det inte framgår hur genomförandet av byggnationen kommer att påverka boende. Byggprocessen kommer att orsaka oväsen och andra olägenheter för boende och närliggande förskolor. Att genomförandetiden är 5 år (60 månader) anses som orimlig störning för boende i angränsande fastigheter samt besökare till Melonparken.

Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1, bostadsrättsföreningen Tapetrabatten 5 och flera *privatpersoner* anser att förtätning med fler bostäder leder till sämre livskvalitet, försämrade ljusförhållanden, ökat trafikbuller och minskad tillgång till grönområden. Flyttade gång- och cykelvägar nära bostadshus innebär störande ljud och ökad insyn för de boende.

En *privatperson* anser att de nya bostäderna medför att värdet på befintliga angränsande bostäder kommer att minska.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Genomförandetiden för att färdigställa byggnader i denna storlek brukar vara cirka 2 till 3 år. Byggnationer medför normalt en viss störning av ljud under en begränsad tid och störningar vid byggnation regleras i miljöbalken. Genomförandetiden som anger fem år syftar på detaljplanens genomförandetid och innebär en tidsrymd där det ska finnas rimliga möjligheter att genomföra utbyggnad av allmän platsmark samt att efter fem år kan detaljplanen ändras.

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att planförslaget leder till en försämrad livskvalitet och ökade störningar. Kontoret har utgått från utvecklingsprinciperna i översiktsplanen där Hässelby gård utvecklas genom komplettering av bebyggelse inom befintlig struktur. Kontorets uppfattning är att platsen är lämplig att utveckla med bostäder där bland annat släpp mellan byggnaderna, förgårdsmark och en begränsad gård mot söder är viktiga aspekter för att få till en varsam förtätning. Respektavstånd till befintlig bebyggelse har beaktats. Planförslaget är beläget intill en befintlig gata, vilket är ett naturligt sätt att utveckla ett bostadsområde samt att större ingrepp för nya gator undviks. Stockholms samtliga stadsdelar utvecklas med bostäder och i en växande stad behöver man förvänta sig nya grannar och att förändringar kan ske. Genom en ökad lokalbefolkning kan det stärka möjligheterna till ett livskraftigt lokalcentrum.

Övriga frågor

Swedavia anser att det ska framgå i planbeskrivningen att planområdet är inom riksintresset för Bromma flygplats. De anser även att en totalhöjd ska läggas till för att säkerställa att uppstickande delar ovanför taknocken inte införs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kompletterar planbeskrivning med information om förhållandet till riksintresset. Det finns en planbestämmelse som reglerar att uppstickande delar som hisstopp och teknikaggregat ska inrymmas inom taket. Kontorets bedömning är att bestämmelsen tillsammans med bestämmelsen om högsta nockhöjd fyller det syfte som Swedavia efterfrågar.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Stockholm Exergi

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget följer översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hässelby gård och bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget möjliggör goda boendemiljöer nära service, natur och kollektivtrafik. Planförslaget kompletterar områdets befintliga bebyggelsestruktur och bidrar till att utveckla Friherregatan till en mer sammanhållen lokalgata med grön karaktär.

Under samrådet har remissinstanser yttrat sig om bland annat marföroreningar, geoteknik, natur- och miljöfrågor samt arkitektur och trafik. Några remissinstanser samt majoriteten av privatpersonerna har lämnat synpunkter på platsens lämplighet för byggnation, volymhantering, olägenhet för grannar samt påverkan på befintliga bostäder och natur och rekreation. Utifrån inkomna synpunkterna ser stadsbyggnadskontoret en intressekonflikt mellan att bevara den nuvarande natur- och parkmiljön och att utveckla platsen för nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig att utveckla med bostäder där bland annat släpp mellan byggnader, förgårdsmark och en begränsad kvartersmark mot söder är viktiga att bibehålla för en anpassning till platsens gröna karaktär,

bebyggelsestruktur och kulturmiljövärden. Planområdets placering innebär en avvägning mellan att skapa en sammanhållen bebyggelse och att värna om platsens naturvärden och träd. Kontorets sammanfattande bedömning är att flertalet av de synpunkter som framkommit kan hanteras i den fortsatta planprocessen. Frågor som ska studeras vidare är byggnadernas gestaltning och nätstationens område.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Louise Heimler
Enhetschef

Louise Forsvik
Stadsplanerare