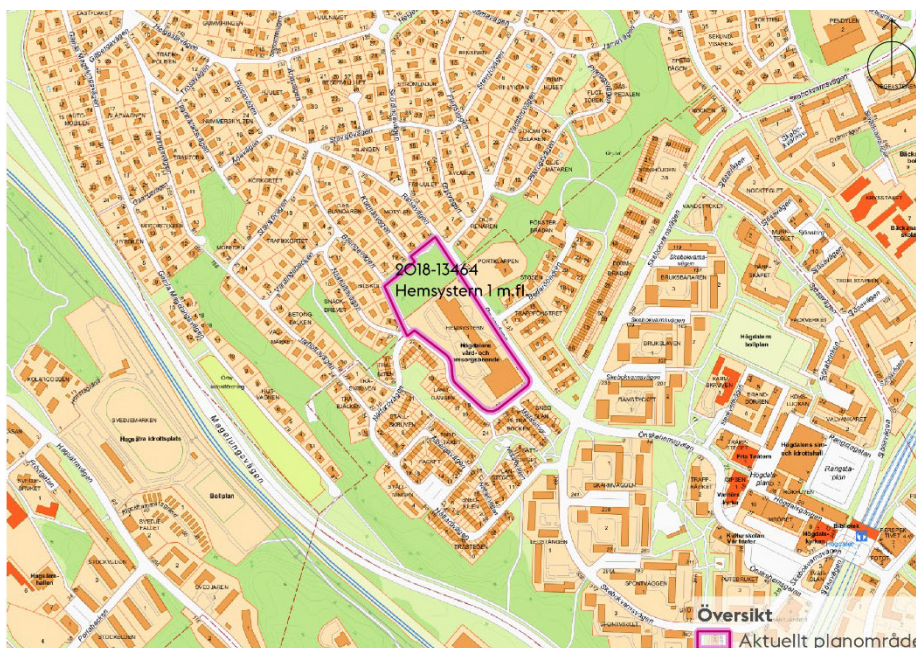


## Samrådsredogörelse Detaljplan för Hemsystern 1 m.fl. i stadsdelen Högdalen, Dp 2018-13464

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av samrådet .....	3
<b>Föreslagna förändringar.....</b>	<b>5</b>
<b>Sammanfattade synpunkter .....</b>	<b>6</b>
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	6
Allmänt om planförslaget .....	7
Arkitektur och gestaltning.....	12
Kulturmiljö .....	12
Park, natur och vatten.....	13
Trafik .....	15
Teknisk försörjning.....	18
Hälsa och säkerhet .....	20
Miljö- och klimataspekter .....	22
Social hållbarhet .....	24
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter .....	25
Övriga frågor .....	25
<b>Remissinstanser utan synpunkter .....</b>	<b>26</b>
<b>Sammanvägt ställningstagande .....</b>	<b>26</b>

## Inledning

### Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende, seniorbostäder samt en ny skola inom fastigheten Hemsystern 1. Planförslaget förutsätter att befintlig byggnad inom fastigheten rivs.

### Sammanfattning av samrådet

#### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 7 december 2021 och den 24 januari 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, på Slakthusplan 8A samt på Högdalens bibliotek, Högdalsgången 10. Förslaget visades även på Stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta den 11 december 2021.

Samrådsmöte annonserades men ställdes in med anledning av stadens förändrade riktlinjer för externa möten, till följd av coronapandemin.

#### Huvudsakliga synpunkter

Under samrådet inkom det totalt 40 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Av yttrandena var 20 från remissinstanser och 20 från privatpersoner och övriga intressenter. Synpunkterna berörde framförallt rivning av befintlig byggnad, bebyggelsens skala i förhållande till omgivande bebyggelse, påverkan på natur och parkmark samt skolans friyta.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljökvalitetsnormer för vatten, risk för ras och översvämning. 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 rivning, bebyggelsens skala och gestaltning, skolans friyta, säkra skolvägar, naturvärden, alléträd, elförsörjning, utrymning och framkomlighet för räddningstjänst samt dagvatten. Vidare lyftes önskemål om förtydliganden i ett antal frågor.

De flesta privatpersoner och övriga intressenter som yttrat sig i samrådet är kritiska och önskar att detaljplanen avbryts eller att planförslaget omarbetas. Kritiken berör framförallt den föreslagna rivningen av befintlig byggnad samt bebyggelsens skala och dess påverkan på natur, parkmark och områdets karaktär. Vidare lyfter flera privatpersoner en oro över störningar under byggtiden, påverkan på parkeringsmöjligheter och ökad biltrafik. Flera privatpersoner och övriga intressenter uttrycker att kontoret borde anordna ett samrådsmöte i efterhand då det planerade samrådsmötet ställdes in på grund av coronapandemin.

### **Sammanvägt ställningstagande**

Kontoret är positivt till fortsatt planering för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder inom planområdet. Detaljplanen bidrar till att tillgodose behovet av bostäder för äldre i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Bebyggelsen tillför stadskvaliteter till Ripsavägen och bidrar till att stärka kopplingen mellan Högdalen och Älvsjö. Ett nytt aktivitetscentrum för äldre tillför en ny målpunkt och mötesplats i stadsdelen.

Utbildningsförvaltningen valde under 2024 att avbryta planeringen för en ny skola. De nya förutsättningarna innebär att planförslaget behöver omarbetas. Ett omarbetat förslag föreslås innehålla ett vård- och omsorgsboende med 100 platser och cirka 100 seniorbostäder. Utgångspunkten för omarbetningen är att koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktagen mark. På så sätt kan klimatdrivande åtgärder som schakt och bergssprängning minimeras, samtidigt som värdefull natur och karaktärsskapande berg kan bevaras i hög utsträckning.

Från de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt mellan att bevara och bygga om eller riva befintlig byggnad uppmärksamats. Kontoret bedömer att rivning är nödvändigt för att tillmötesgå behovet av ändamålsenliga lokaler och bostäder i enlighet med gällande arbetsmiljökrav. Ombyggnation har utretts och bedöms inte vara ett alternativ då dagens krav inte går att uppfylla trots en omfattande totalrenovering. För att reducera klimatpåverkan ska möjligheten till återbruk utredas.

Kontoret instämmer till viss del i de synpunkter som framförs avseende påverkan på områdets karaktär. Projektets nya förutsättningar gör det möjligt att i större utsträckning bevara natur och anpassa bebyggelsen efter befintlig topografi.

Med anledning av inkomna synpunkter som framförts under samrådet ska dagvatten, skyfall, risk för ras, trafik, värdefulla träd och trädalléer, utrymning och framkomlighet för räddningstjänst, samt elförsörjning utredas vidare. Förtydliganden ska göras avseende motiven för rivning av befintlig byggnad. Berörda

utredningar ska uppdateras utifrån planförslagets ändrade innehåll och inkomna synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

## Föreslagna förändringar

Skoländamål utgår ur detaljplanen till följd av utbildningsförvaltningens beslut att avbryta planeringen för en ny skola. Inför granskning prövas enbart vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder inom Hemsystem 1.

I samrådsförslaget planlades naturmarken norr om fastigheten Hemsystem 1 som allmän park och del av Bältingevägen som allmän gata. Den användning som föreslogs i samrådet är samma som i gällande detaljplan, vilket gör planläggning av områdena onödig. Dessa områden utgår därför ur planområdet.

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

- Möjligheten att reducera planförslagets klimatpåverkan, i huvudsak genom att koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktagen mark samt genom återbruk av material och produkter.
- Bebyggelsens höjder studeras utifrån synligheten på håll samt påverkan på närmiljön och upplevelsen av det offentliga rummet.
- Bebyggelsens utformning och gestaltning bearbetas med utgångspunkt i att skapa ett mer sammanhållet uttryck som medvetet förhåller sig till omgivande bebyggelsekaraktär.
- Inventering och inmätning av värdefulla träd.
- Möjligheten att bevara trädalléer.
- Riskfrågor kopplat till översvämning och ras.
- Dagvattenhantering.
- Angöring, leveranser och avfallshantering.
- Trafikflöden och mobilitetsåtgärder.
- Utrymning och framkomlighet för räddningstjänst.
- Elförsörjning och reglering av E-område för elnätstation.
- Fastighetsrättsliga och avtalsmässiga konsekvenser.
- Uppdatering av utredningar och planhandlingar utifrån detaljplanens nya innehåll och inkomna synpunkter.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Endast vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder prövas inom Hemsystem 1. Den nya bebyggelsen koncentreras till redan ianspråktagen mark.

- Naturområdet norr om fastigheten Hemsystern 1 och del av Bältingevägen tas bort ur planområdet.
- Bebyggelsens höjder och gestaltning ses över.
- Motiv för rivning av befintlig byggnad förtydligas i planbeskrivningen.
- Återbruk möjliggörs genom en medveten reglering i plankartan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

## 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 kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

## Allmänt om samrådet och planprocessen

*Högdalens trädgårdsstadsförening* begär ett utökat samrådsförfarande för projektet. Föreningen anser att fler än de närmast boende borde ha konsulterats under samrådet. Vidare menar föreningen att ett samrådsmöte behöver hållas i efterhand.

*Två privatpersoner* stödjer Högdalens trädgårdsstadsförenings skrivelse, särskilt kravet på ett utökat samrådsförfarande.

*Flera privatpersoner* uttrycker missnöje över att samrådsmötet ställdes in till följd av coronapandemin och menar att ett nytt samrådsmöte behöver anordnas i efterhand.

*Flera privatpersoner* anser att det borde funnits mer och tydligare information att tillgå innan och under samrådet.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret beklagar att det fysiska samrådsmötet behövde ställas in på grund av coronapandemin. Vid tillfället saknades förutsättningar för att anordna ett digitalt samrådsmöte. Kontoret kommer att se över behovet av utökade dialog- och kommunikationsinsatser inför nästa skede (granskning). Ett samrådsmöte kommer inte att anordnas i efterhand.*

*Planförslaget kommer att revideras utifrån projektets nya förutsättningar och med hänsyn till inkomna samrådssynpunkter. I*



*samband med att ett reviderat förslag presenteras under planens granskningsperiod, ges ytterligare möjlighet att lämna synpunkter.*

*Kontoret anser att tillräckligt med information om samrådet gått ut genom annonsering i lokaltidning och utskick till närboende.*

*Samrådsbrev skickades ut till sakägare enligt fastighetsförteckning, i enlighet med kontorets rutiner.*

## **Allmänt om planförslaget**

*Micasa understryker vikten av att bibehålla den exploateringsgrad som föreslås i samrådsförslaget. Exploateringsgraden är av betydelse för stadsdelsnämndens hyreskostnader för vård- och omsorgsboendet, samt för att det ska vara möjligt att upprätthålla trivselråd och gemensamma aktiviteter i seniorbostadshuset.*

*Flera privatpersoner är kritiska till planförslagets påverkan på områdets karaktär. En privatperson skriver uttryckligen att de planerade byggnaderna blir för höga och önskar att byggnaderna minskar till tre våningar, likt befintlig byggnad. En privatperson påpekar att bebyggelsens höjd kommer att påverka omgivningen negativt.*

*En privatperson ser negativt på att ytan för äldreboende minskar. En privatperson ställer sig frågan hur behovet för äldreboende ser ut i området och ifrågasätter om planförslaget kommer att leda till en god utevistelse för äldre.*

*Hyresgästföreningen önskar information om lägenhetsstorlekar och antal lägenhetstyper. Föreningen efterfrågar även information om tvätttrum eller tvättstuga ingår i planeringen av bostäderna.*

*Utbildningsförvaltningen lyfter att befintlig byggnad har ett stort restvärde och att projektet är förenat med rivningskostnader. Då stadsdelsförvaltningen inte längre deltar i projektet ökar förvaltningens andel av kostnaderna. Detta kan medföra att utbildningsförvaltningen behöver avbryta planeringen, vilket kan leda till skolplatsbrist och att elever tvingas gå i skola utanför närområdet. En alternativ tomt har efterfrågats, men ingen sådan har erbjudits.*

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet hänvisar till tidigare beslut om att riva skolor och uppmanar till en mer långsiktig och hållbar skolplanering. Tre privatpersoner ifrågasätter behovet av en ny skola och hänvisar till att tidigare skola revs. Två av privatpersonerna tillägger att det verkar finnas kapacitet i närliggande skolor.*

*En privatperson undrar hur stadens planering för skolor och äldreboenden ser ut och efterfrågar offentliga utredningar.*

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet saknar resonemang om möjligheten till samnyttjande mellan skola och äldreboende. En privatperson undrar om skolan kommer att inrymma lokaler för slöjd, hemkunskap och gymnastik. Vidare undrar samma privatperson om avsikten är att skolans och äldreboendets lokaler ska kunna nyttjas av föreningslivet och boende i närområdet.*

*Två privatpersoner ställer sig frågande till hur skolan ska få plats på den begränsade ytan. En privatperson anser att områdets infrastruktur och fastighetens storlek inte tål den föreslagna exploaterings omfattning.*

*Två privatpersoner är positiva till planerna för en ny skola och lyfter att det kan bidra till en blandning av elever från områden med olika socioekonomiska förutsättningar. En privatperson ifrågasätter de begränsade möjligheterna för barn med särskilda behov och undrar hur upptagningsområde den planerade skolan ser ut. En privatperson uttrycker oro över att två stora förskolor planeras intill varandra på Ripsavägen.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Utbildningsförvaltningen valde under 2024 att avbryta planeringen för en ny skola vid Hemsystern. Anledningen var att elevantalsökningen i området skjuts fram i tiden och att framtida behov bedömdes vara möjligt att omhänderta genom anpassningar av befintligt bestånd inom stadsdelsområdet. Specifika frågor som berör den tidigare föreslagna skolan kommer därför inte att besvaras i samrådsredogörelsen.*

*Då ett flertal yttranden berör frågor om hur stadens planering för bostäder för äldre och skolor ser ut, vill kontoret lyfta nedan.*

*Staden tar årligen fram en stadsövergripande äldreboendeplan. Behovet av bostäder för äldre grundar sig på behovsprognoser som tagits fram som en del av äldreboendeplanen.*

*Stockholms stad arbetar förvaltningsövergripande med samordnad planering för grundskolor. Varje år gör utbildningsförvaltningen en långsiktig behovsbedömning av antalet elevplatser. Stadens befolkningsprognos, som är en årlig uppdaterad bedömning av hur stadens invånarantal kommer att utvecklas, ligger till grund behovsbedömningen. Utifrån befolkningsprognosen beräknar utbildningsförvaltningen hur stor andel av befolkningen som kommer att vara barn i skolålder och hur stort behovet av antalet elevplatser blir. Detta stäms sedan av mot hur många elevplatser som finns i befintliga skolor och om det uppstår något behov av nya skolor. Behovet och platserna för nya skolor stäms sedan av och förankras i stadens olika förvaltningar.*



*De senaste åren har befolkningsprognoserna visat på en markant minskning av antalet barn i skolålder. Det beror på flera orsaker, bland annat att bostadsbyggandet har bromsat in de senaste åren, samt att barnafödandet har minskat. Detta innebär att det flyttar in färre personer i nybyggda lägenheter men även att i det befintliga bostadsbeståndet föds färre barn. Så även om folkmängden fortsatt ökar, men i lägre takt än innan, så finns det inte ett ökat behov av flera skolplatser eftersom de befintliga skolplatserna inte fylls upp i samma utsträckning som tidigare.*

*Projektets förändrade förutsättningar medför att planförslaget behöver omarbetas. I det vidare arbetet kommer endast vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder att utredas vidare.*

*Utgångspunkten för omarbetningen är att den nya bebyggelsen ska koncentreras till mark som redan är ianspråktagen och hårdgjord, så som redan bebyggd mark och parkeringsytor. På så sätt kan befintliga kvaliteter så som parkmiljö, naturmark och karaktärsskapande berg bevaras i hög utsträckning.*

*Byggnadernas höjder föreslås justeras. Bebyggelsen i planområdets södra del föreslås utformas med en mer sammanhållen och i huvudsak lägre skala, i tre till fyra våningar med inredd vindsvåning. Den något lägre skalan gör det möjligt att skapa kvalitativa utemiljöer för äldre med goda solljusförhållanden. Vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras i sex våningar. Då byggnaden föreslås ligga indragen från gatan och inbäddad i grönska gör kontoret bedömningen att skalan är godtagbar. Placeringen av vård- och omsorgsboendet gör att den befintliga parkmiljön och naturmarken mot Ripsavägen kan värnas.*

*Detaljplanen reglerar inte rumsfördelning och hur olika funktioner inom byggnaderna placeras eller utformas. De illustrationer av planlösningar och funktioner som redovisas i detaljplanens handlingar är enbart ett förslag. Planlösningar fastställs först i bygglovsskedet.*

### **Rivning av byggnad**

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Högdalens villaförening, Örby villaförening, stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor och flera privatpersoner ifrågasätter motiven för rivning av befintlig byggnad.*

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att bevarande och ombyggnad av den befintliga byggnaden inte har undersökts tillräckligt. För att stadens högt satta mål om hållbar stadsutveckling och långsiktig hantering av resurser ska vara trovärdig, anser Skönhetsrådet att frågan behöver belysas mer grundligt. Högdalens trädgårdsstadsförening anser att motiveringen för rivning inte är tillräcklig. Föreningen ställer sig också frågande till huruvida*

förslaget är i linje med stadens handlingsplan för cirkulärt byggande och tankegångar inom EU om att i första hand renovera byggnader och undvika rivning. Även *Örby villaförening* anser att det saknas en tillräcklig motivering och lyfter att om- och tillbyggnad bör utredas mer noggrant innan beslut om rivning fattas.

*Flera privatpersoner* är starkt kritiska till planerna på att riva det nuvarande äldreboendet. De ifrågasätter varför byggnaden ska rivas istället för att renoveras. *Flera privatpersoner* anser att det är ett slöseri med skattepengar. Vidare anser flera privatpersoner att rivningen är ekonomiskt och miljömässigt oansvarig, och påpekar att beslutet strider mot stadens miljömål och principer för cirkulärt byggande.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Staden har generellt en restriktiv hållning till rivning, men avvägningar görs i enskilda fall. Kontoret har vägt negativ klimatpåverkan mot möjligheten att tillgodose behovet av moderna, yteffektiva och tillgängliga bostäder för äldre. Kontoret har i detta fall gjort bedömningen att de positiva effekterna av nybyggnation överväger de negativa konsekvenserna som en rivning innebär.*

*Ombyggnation har utretts och bedöms inte vara ett alternativ då dagens krav på utformning av vård- och omsorgsbostäder inte går att uppfylla trots en omfattande totalrenovering. En aspekt som försvårar för ombyggnation är byggnadens långa, trånga och ineffektiva korridorslösningar. Korridorerna gör byggnaden svårorienterad för äldre med demenssjukdom. Bristen på orienterbarhet och trygghet går inte att åtgärda genom ombyggnation.*

*En annan aspekt som försvårar är badrummen. Dessa uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav på tillgänglighet. Placering av bärande stommar hindrar möjligheten att bygga om badrummet utifrån dagens standard och rådande krav på arbetsmiljö. Andra aspekter som försvårar för ombyggnation är svårutnyttjade balkonger och vardagsrum, avsaknad av personalrum och bristen på sänghissar.*

*Byggnadsstommen i byggnadsdelarna som uppfördes 1963 är utförda av platsgjuten armerad betong. De flesta innerväggar, där ibland de lägenhetsskiljande väggarna är bärande. En ombyggnad skulle innebära att samtliga innerväggarna i lägenheterna skulle behöva rivas. Stora delar av bjälklagen skulle då behöva avväxlas med pelare/balklösningar, vilket medför en stor inverkan på stommen.*

*Då en ombyggnad bedöms vara lika kostsam som en nybyggnad, dock utan möjlighet att uppnå gällande krav i ramprogrammet för*

*vård- och omsorgsboende, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att en rivning är motiverad.*

*Det är svårt att kompensera för den negativa klimatpåverkan som rivning innebär. För att reducera projektets klimatpåverkan föreslås ny bebyggelse koncentreras till mark som redan är ianspråktagen. På så sätt minskar behovet av klimatbelastande åtgärder som schakt och sprängning, samtidigt som en stor del av befintlig natur kan bevaras. För att ytterligare reducera klimatpåverkan ska möjligheten till cirkulärt byggande genom återbruk studeras vidare. Byggaktören har tagit fram en rivnings- och återbruksinventering som ligger till grund för det fortsatta arbetet.*

### **Skolgårdens friyta**

*Utbildningsförvaltningen noterar att friytan per elev har minskat från 14 till cirka 12 kvadratmeter. De varnar för att en friyta på cirka 10 kvadratmeter per elev leder till att viktiga funktioner inte kan anläggas och att marken behöver vara hårdgjord på grund av slitage. En begränsad friyta kan också skapa problem med trängsel och hög ljudmiljö. Även SISAB ställer sig kritiska till skolgårdens utbredning. Både utbildningsförvaltningen och SISAB föreslår att den intilliggande parkmarken planläggs som skolgård, för att öka andelen friyta.*

*Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över om friytan kan utökas, samt framför det kan uppstå problem med slitage på natur- och parkmarken då friytan är begränsad. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver förtydliga hur skolgården kan tillgodose behov för barn i olika åldrar och med olika behov.*

*Trafikkontoret efterfrågar en helhetslösning vad gäller barns behov av friyta och park/natur i området. Trafikkontoret lyfter vidare att en större plan för idrott saknas i nära anslutning till skolan.*

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att skolgårdens friyta inte är godtagbar och föreslår att skolan minskas för att frigöra mer skolgårdsyta.*

*Micasa påpekar att friytan per elev i det nuvarande planförslaget är 11,6 kvm. Om ytterligare friyta behövs för skolgården, förordar bolaget att skolan får tillgång till parkmarken direkt norr om fastigheten.*

*Tre privatpersoner befarar trängsel på den planerade skolan. En privatperson oroar sig för att den nya skolan och äldreboendet kommer att skapa en trång och stressig miljö för både elever och boende.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Skolan har utgått ur planförslaget. Synpunkterna är därför inte relevanta för det vidare arbetet.*

**Arkitektur och gestaltning**

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att byggnadernas gestaltning bör vara mer sammanhållen. Skönhetsrådet ifrågasätter även idrottshallens slutna fasad mot Ripsavägen.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret kommer att se över bebyggelsens utformning och gestaltning inför granskning. Inriktningen är att bebyggelsen ska ges en mer sammanhållen utformning som samspelar med omgivningen, samtidigt verksamheten och bostädernas behov tillgodoses.*

**Kulturmiljö****Landskaps- och stadsbild**

*Kulturförvaltningen bedömer att skolbyggnaden kan vara möjlig att placera på platsen med sin karaktär av solitär skolbyggnad. Förvaltningen anser dock att den sammantagna storleken av båda anläggningarna blir ett inslag i stadsbilden som är ovarsamt mot kulturmiljön och omgivande småhusbebyggelse. Kulturförvaltningen anser därför att vårdbyggnaden bör minska i volym och placeras längre in på fastigheten.*

*Örby villaförening anser att en bredare förgårdsmark skulle harmoniera bättre med områdets karaktär och ge både skolan och gaturummet en mer värdig och vacker inramning.*

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet betonar att den tillkommande bebyggelsen bör ta lika stor hänsyn till omgivande naturmark som den befintliga byggnaden.*

*En privatperson betonar vikten av att bevara det befintliga parkområdet vid Hemsystern på grund av avsaknaden av grönområden i området. En privatperson är orolig över hur mycket grönska som försvinner och hur mycket av skolgården som kommer att täckas av asfalt. En privatperson ifrågasätter varför de nya byggnaderna inte anpassas till den befintliga topografin för att undvika sprängningar.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret noterar inkomna synpunkter. Då skolan utgått ur projektet kommer planförslaget att omarbetas. Utgångspunkten för bearbetningen är att ny bebyggelse i huvudsak ska koncentreras till*

*redan ianspråktagen mark. På så sätt minimeras behovet av klimatbelastande åtgärder som schakt och bergssprängning. Samtidigt kan värdefull naturmark, träd och karaktärsskapande berg bevaras i hög utsträckning. Då en stor andel grönska och befintlig topografi kan bevaras ges planförslaget en bättre anpassning till områdets karaktär, i enlighet med inkomna synpunkter. Möjligheten att utöka förgårdsmarken kommer att studeras vidare.*

*Byggnadernas höjder föreslås justeras. Bebyggelsen i planområdets södra del föreslås utformas med en mer sammanhållen och i huvudsak lägre skala, i tre till fyra våningar med inredd vindsvåning. Vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras i sex våningar och placeras med indrag från gatan. Då byggnaden föreslås ligga indragen från gatan och inbäddad i grönska gör kontoret bedömningen att skalan är godtagbar.*

## **Park, natur och vatten**

### **Park och grönområden**

*Länsstyrelsen anser att det är positivt att parkmarken i norra delen av planområdet lämnas orörd då det innebär att det lokala spridningsstråket bevaras. Vidare anser Länsstyrelsen att en planbestämmelser bör införas i plankartan om att det krävs markklov för trädfällning för de träd som kommunen har för avsikt att bevara på kvartersmark.*

*Länsstyrelsen bedömer att alla tre alléer inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet och därmed kräver dispens.*

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet konstaterar att alléträden i den norra delen är välmående och bör bevaras.*

*Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning önskar vara delaktig i planeringen av grönkompensation, om sådan är aktuell inom projektet.*

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att planområdets naturvärden, inklusive spridningsfunktion för tall och eklevande arter, bör bevaras så långt det är möjligt i den fortsatta planeringen. Befintlig trädvegetation inom fastigheten Hemsystem 1 bör sparas avseende på dess ekosystemtjänster. Nämnden anser att planhandlingarna bör förtydliga åtgärder som ger skogsområdet norr om Hemsystem 1 en mer offentlig prägel, och att ingrepp i detta område bör undvikas med tanke på dess ekologiska värde. Nämnden föreslår även att markanvändningen för skogspartiet övervägs att ändras till Natur istället för Park.*

*Örby villaförening framhåller vikten av att bevara de befintliga alléträden längs Ripsavägen för att upprätthålla områdets karaktär*

och gaturummets gröna inslag. De anser att den föreslagna förgårdsmarken på sex meter är otillräcklig för att möjliggöra trädens överlevnad och föreslår en förgårdsmark på 10-12 meter för att säkerställa att träden kan behållas och utvecklas. De uttrycker oro över att planen inte tillräckligt värderar trädens betydelse och efterfrågar en djupgående landskapsanalys.

*Örby villaförening* kritiserar naturinventeringen för att ha ett alltför snävt fokus på biotopvärden och för att sakna ett rumsligt upplevelseperspektiv. De anser att en mer geografiskt och landskapsmässigt inriktad inventering behövs för att bättre förstå platsens karaktär och för att integrera befintliga stora träd i planeringen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Utgångspunkten för omarbetningen av planförslaget är att koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktagen mark. På så sätt kan natur och träd bevaras i högre utsträckning än i samrådsförslaget, i enlighet med inkomna synpunkter.*

*Påverkan på alléerna kommer att undersökas vidare utifrån projektets nya förutsättningar. Alléerna ska fredas i den mån det är möjligt. I det fall en allé behöver tas ned eller på annat sätt påverkas av projektet kommer dispens från det generella biotopskyddet att sökas hos länsstyrelsen. Sedan tidigare har dispens sökts och beviljats för allén söder om föreslaget vårdboende.*

*Inför granskning kommer de värdefulla träd som avses att bevaras på kvartersmark att mätas in och om det anses lämpligt förses med marklov i plankartan.*

*Kontoret noterar synpunkten om att planlägga naturområdet i norr som NATUR istället för PARK. Kontoret har efter samrådet sett över behovet av att planlägga naturmarken norr om Hemsystern 1. Den användning som föreslogs i samrådet är samma som i gällande detaljplan, vilket gör planläggning av området onödig. Området utgår därför ut planområdet till granskning.*

*Bebyggelsens påverkan på rumsliga upplevelsevärden ska studeras i samband med att planförslaget omarbetas. Sådana studier ingår emellertid inte i naturvärdesbeskrivningar, då dessa tas fram enligt SIS-standard och är avgränsade till att identifiera och beskriva områden av betydelse för biologisk mångfald och artförekomster.*

*I det fall grönkompensation är aktuellt kommer dialog att föras med stadsdelsförvaltningen.*



## Trafik

### Säkra skolvägar

*Utbildningsförvaltningen* lyfter att förslaget att anordna lämning och hämtning mindre än 200 meter från skolan inte överensstämmer med "Plan för säkra och trygga skolvägar". Förvaltningen instämmer i trafikutredningens rekommendationer om att hastighetssäkra övergångsställen och stödjer också förslaget att införa stoppförbud kring skolor. De anser att avlämningsituationen kring skolan bör ses över för att säkerställa elevernas säkerhet i trafiken.

*Trafikkontoret* anser att ett flertal trafiksäkerhetshöjande åtgärder krävs för att skolan ska vara lämplig på platsen. Kontoret ifrågasätter varför flera av de åtgärder som föreslagits i Trafik-PM har förkastats och menar att ett genomförande av skolan utan tillbörlig anpassning av intilliggande gator innebär en stor risk för att trafikmiljön blir otrygg. Trafikkontoret föreslår att en dubbel stopphållplats anläggs vid Bedaröbacken, vilket skulle förbättra möjligheterna för en säker passage för elever och reducera hastigheterna för biltrafiken förbi skolan. Trafikkontoret rekommenderar även att hastighetssäkrade övergångsställen genomförs i samband med detaljplanen.

*Örby villaförening* ställer sig frågande till hur angöring till skolan ska anordnas och efterfrågar en bredare förgårdsmark.

*Flera privatpersoner* efterfrågar trafikåtgärder för att säkra barnens väg till skolan, samt situationen som kommer uppstå vid hämtning och lämning.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret noterar inkomna synpunkter. Då skolan har utgått ur förslaget kommer åtgärder relaterat till skolvägar inte att hanteras i det vidare planarbetet.*

### Motortrafik och parkering

*Örby villaförening* uttrycker oro över det låga uppskattade behovet av parkeringsplatser i förslaget. De menar att minst 30 parkeringsplatser bör anordnas inom fastigheten för att undvika ökad gatukantsparkering i området.

*Flera privatpersoner* oroar sig för ökad trafik och minskade parkeringsmöjligheter i området. *Två privatpersoner* anser att planens genomförande kommer att leda till än mer parkeringsbrist i området. *En privatperson* undrar hur parkeringen ska lösas utan att blockera Ripsavägen. *En privatperson* är negativ till att

dygnsparkeringar försvinner i området. *En privatperson* ställer sig frågande till varför det inte planeras för personalparkering.

*En privatperson* stödjer minskningen av parkeringsplatser.

*En privatperson* anser att parkeringsförbud längs Bältingevägen är problematiskt, eftersom många inte har möjlighet att parkera på sina egna fastigheter.

*Trafikkontoret* anser att det saknas en redovisning av planerad lösning för leveranser till den nya bebyggelsen, vilket kan kräva en anpassning av gatans utformning och reglering.

*Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor* anser att kombinationen skola och äldre-, omsorg- och seniorboenden är olämplig då trafiken kommer att öka markant i och med lämning till skola samt äldre elevers mopeder samt mopedbilar.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stockholms stad arbetar för att främja gång-, cykel- och kollektivtrafik och på så vis bidra till ett minskat behov av resor med privatägd bil. Tillgång till bilparkering är kopplat till bilanvändande och låga parkeringstal är ett effektivt sätt att främja hållbara resor. Kontoret bedömer att det föreslagna antalet parkeringsplatser är tillräckligt och i linje med stadens inriktning mot en hållbar mobilitet.*

*Det omarbetade planförslagets påverkan på trafikflödena ska undersökas vidare.*

*Boendeparkering i området är inte en fråga som hanteras i denna detaljplan.*

#### Gång- och cykeltrafik

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden lyfter vikten av att arbeta med hållbar mobilitet för att bidra till stadens mål om ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Nämnden betonar att stadens markägande innebär ett ansvar att bidra med åtgärder/aktiviteter för en ökad transporteffektivitet, ett ökad kollektivt resande samt utökat resande med cykel.*

*Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning lyfter att skolan tillsammans med planerad utbyggnad av förskolan norr om planområdet, samt upprustningen av Högdalens bollplan, kommer att leda till höga flöden av barn, ungdomar och föräldrar. Förvaltningen anser att cykelbanor saknas utmed sträckan och har även påtalat denna brist i remissvaret på stadens cykelplan.*

*En privatperson* anser att det finns behov av bättre cykelinfrastruktur.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret delar synpunkten om att det är viktigt att främja hållbar mobilitet. Attraktiv cykelparkering och andra mobilitetsåtgärder som kan främja ett hållbart resande ska studeras vidare utifrån projektet ändrade innehåll.*

*Cykling sker idag i blandtrafik. Planförslaget bedöms inte påverka trafiknätets funktioner i sådan utsträckning att det krävs separata cykelbanor. Ripsavägen är inte heller utpekad i stadens cykelplan.*

**Kollektivtrafik**

*Trafikförvaltningen noterar att Trafik-PM beskriver förslag på åtgärder för befintliga hållplatslägen i anslutning till planområdet. Åtgärderna beskrivs däremot inte i planbeskrivningen.*

*Trafikförvaltningen anser att en timglashållplats kan vara aktuell utifrån dagens flöden. Dock bör utformningen baseras på framtida trafikflöden, vilket saknas i Trafik-PM.*

*Trafikförvaltningen önskar ett förtydligande i planhandlingarna om hur RiGata Buss krav på avstånd mellan hållplatser, parkering, lastplatser och övergångsställen uppfylls i planförslaget. Förvaltningen informerar vidare om att det planeras för en översyn av busslinje 906. I samband med detta kan höjd tas för eventuella justeringar som följer av planen.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret bedömer att befintlig busshållplats inte behöver åtgärdas då skolan har utgått ut förslaget. Om det skulle uppstå behov av justeringar i gata och busshållplats kommer dialog att initieras med trafikförvaltningen. Inför granskning kommer Trafik-PM att ses över utifrån projektets ändrade inriktning.*

**Tillgänglighet**

*Micasa påpekar att det är svårt för äldre som använder olika hjälpmedel att röra sig på parkeringen om ytbeläggningen består av grus eller armerat gräs. Planbestämmelsen som ställer krav på minst 50 % genomsläpplighet kan därför vara problematisk.*

*Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor undrar om befintliga tillgänglighetsaspekter kommer bevaras.*

*Lantmäterimyndigheten lyfter att det inte specificeras i plankartan var parkeringsplats för rörelsehindrade ska lokaliseras.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret delar Micasas uppfattning om att dagvattenlösningen behöver fungera väl för personer med nedsatt rörlighet.*

*Dagvattenhanteringen kommer att ses över i samband med bearbetningen av förslaget.*

*Det har inte funnits skäl att reglera exakta ytor för var parkeringsplats för rörelsehindrade ska anläggas. Flera lokaliseringalternativ har varit möjliga. Parkering för rörelsehindrade ska i första hand anordnas på kvartersmark. Om det är aktuellt med placering i gaturummet inrättas parkeringar efter ansökan till trafikkontoret.*

*Tillgänglighetsfrågan kommer att utredas vidare inför granskning.*

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

*Stockholm Vatten och Avfall AB påpekar att lägsta vattentryck i förbindelsepunkten motsvarar nivå +85 m. För tappställen över nivån +65 m kan intern tryckstegring krävas. Detta bekostas inte av SVOA.*

*Stockholm Vatten och Avfall AB framhåller att befintliga VA-serviser (spillvatten och dagvatten) är belägna på kvartersmark. Dessa anslutningspunkter kommer att flyttas till Bältingevägen, 0,5 meter utanför fastighetsgränsen. Vid behov av ändringar eller frågor kring nyttjandet av serviserna ska SVOA kontaktas.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret noterar SVOA:s medskick och information avseende vattenförsörjning och spillvatten. Teknisk försörjning kommer att ses över i samband med planförslagets omarbetning.*

### **Dagvatten**

*Länsstyrelsen har framfört synpunkter som berör dagvattenhanteringen och miljökvalitetsnormer för vatten. Se avsnitt Miljökvalitetsnormer för vatten.*

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att dagvattenutredningen för Micassas del justeras med avseende på berörd vattenförekomst. Dagvatten från planområdet leds enligt nämndens uppgifter till vattenförekomsten Mälaren-Fiskarefjärden.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Länsstyrelsen synpunkter avseende dagvattenutredningen och miljökvalitetsnormer för vatten besvaras i avsnittet Miljökvalitetsnormer för vatten.*

*Kontoret ser över formuleringar avseende vattenförekomst.*

## Energiförsörjning

*Ellevio* informerar om att den befintliga nätstationen vid Ripsavägen behöver bytas ut till en större modell. *Ellevio*s bedömning förutsätter att bebyggelsen ansluts till fjärrvärme.

*Ellevio* betonar behovet av att reservera tillräckligt stora ytor för deras anläggningar. Särskilt vid elnätstationen finns ett stort utrymmesbehov för de ledningsansamlingar som krävs för planens elförsörjning. *Ellevio* lyfter vidare att befintligt ledningsnät behöver beaktas. Markarbeten som påverkar dessa kablar måste hanteras genom omförläggning eller flytt.

*Ellevio* önskar få information om effektuppgifter för byggkraft, färdig anslutning och fordonsladdning. *Ellevio* begär också att bli kallade till ledningssamordning.

*Hyresgästföreningen* anser att planbeskrivningen bör innehålla ett kapitel om ventilation och inomhusklimat och ställer sig frågande till varför solceller inte installeras på taken.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Då projektets förutsättningar förändrats behöver frågor som berör projektets elförsörjning ses över. Dialog kommer att föras med Ellevio i samband med omarbetningen av planförslaget.*

*Byggnadernas energiförsörjning och tekniska försörjning för inomhusklimat behandlas inte inom ramen för planprocessen.*

## Avfallshantering

*Trafikkontoret* påpekar att planbeskrivningen inte klargör vilken typ av teknisk lösning som är aktuell för avfallshanteringen vid skolan. *Trafikkontoret* lyfter vidare att gatans utformning och reglering kan behöva anpassas utifrån vald avfallshanteringstyp.

*Stockholm Vatten och Avfall* har inga konkreta synpunkter på förslaget, men informerar om krav och rekommendationer för avfallshantering.

*Hyresgästföreningen* anser att avfallshantering ska beskrivas mer detaljerat i planbeskrivningen.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Val av teknisk lösning samt angöring för sopbil kommer att studeras vidare utifrån projektets nya förutsättningar. SVOA:s krav och rekommendationer kommer att beaktas vid utformningen av planförslaget. Föreslagen lösning kommer att beskrivas i planbeskrivningen.*

## Räddningstjänst

*Länsstyrelsen* anser att det behöver framgå av planhandlingarna att framkomligheten för utryckningsfordon till planområdet är säkerställd vid skyfall.

*SSBF* framhåller vikten av att beakta räddningstjänstens behov av framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten. Hänvisning görs till Boverkets byggregler, som anger att avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte bör överstiga 50 meter. *SSBF* lyfter att det brandtekniska PM:et anger att räddningsväg krävs för att det ska vara möjligt att nå entrén till skolan inom 50 meter. Om detta är ett krav behöver det framgå av planbeskrivningen. I det fall räddningsväg behöver upprättas behöver *SSBF*:s krav på utformning beaktas.

*SSBF* noterar att det finns motsägelser gällande utrymningsstrategi för skolan. Enligt planbeskrivningen ska byggnaderna utformas så att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens hjälp. Det brandtekniska PM:et för skolan anger däremot att lärarum ska kunna utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegar. *SSBF* betonar att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, till exempel genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Om räddningstjänstens utrustning ska nyttjas vid utrymning ska det säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för *SSBF*:s stegutrustning är möjlig.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret kommer att se över skyfallshantering utifrån projektets nya förutsättningar och inkomna synpunkter. Framkomligheten för räddningstjänst ska säkerställas.*

*Kontoret noterar information och kravställning avseende räddningsvägar. Utrymning och behov av räddningsvägar kommer att undersökas närmare i samband med omarbetningen av förslaget.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* lyfter att det finns en risk att rivning och byggarbeten kan upplevas som störande för boende och intilliggande förskoleverksamhet. Nämnden betonar vikten av kommunikation med förskolan så att störande byggnadsmoment kan förläggas till tider då barnen störs minst. Vidare bör exploatören arbeta aktivt med information till närboende för att förebygga störningar och klagomål. Detta bör framgå av planhandlingarna.



*Rådet till skydd för Stockholms skönhet* efterlyser en diskussion om den potentiella ljudproblematik som kan uppstå när en skola för 900 elever placeras intill bostäder för äldre.

*Hysesgästföreningen* framhåller vikten av att bebyggelsen utformas för att förhindra att markvibrationer sprids till befintliga byggnader.

*Flera privatpersoner* är bekymrade över och kritiska till de bullerstörningar som rivning och nybyggnation innebär. *En privatperson* efterfrågar ett bullerdämpande staket mellan byggplatsen och närliggande bostäder för att minska störningar under byggtiden. *En privatperson* är negativt inställd till det trafikbuller som alstras till följd av den nya skolan.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret delar synpunkten om att det är viktigt med kommunikation inför och under rivning/byggnation. Dialog om nödvändiga kommunikationsinsatser kommer att föras med exploatören inför genomförandet.*

*Kontoret har förståelse för den oro som lyfts kring störningar under byggtiden. Byggaktören ansvarar för att följa gällande regler och riktvärden avseende byggbuller. Detaljplanen reglerar inte störningar under byggtiden.*

*Inriktningen för omarbetningen av planförslaget är att koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktagen mark. Detta medför att störningar till följd av markarbeten minskar, i jämförelse med samrådsförslaget.*

#### Risk

##### Skyfall

*Länsstyrelsen* noterar att markens höjdsättning inte är reglerad i plankartan och lyfter att de åtgärder som är nödvändiga för att planområdet inte ska översvämmas behöver säkerställas. Kommunen behöver också säkerställa att en ökad avledning från planområdet inte påverkar omkringliggande bebyggelse och infrastruktur negativt, samt säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon.

*Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning* ser positivt på de föreslagna åtgärderna för lokalt omhändertagande av dagvatten, eftersom dessa minskar risken för översvämningar vid skyfall.

*Trafikkontoret* konstaterar att planbeskrivningen och dagvattenutredningarna inte klargör om planen säkerställer oförändrad eller minskad översvämningsrisk vid skyfall jämfört med idag. De noterar att enligt Stockholms skyfallsmodell riskerar

fastigheter längs Ripsavägen, Skebokvarnsvägen och eventuellt Bältingevägen översvämning vid extrem nederbörd.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret kommer att se över skyfallshanteringen utifrån projektets nya förutsättningar och inkomna synpunkter. Kontoret noterar länsstyrelsens synpunkt om att skyfallshanteringen behöver säkerställas i detaljplanen. Behovet av reglering med planbestämmelser kommer att studeras i det vidare planarbetet.*

### Ras, skred och erosion

*Länsstyrelsen lyfter att kommunen behöver förtydliga om bergsslänterna i norra delen av planområdet är känsligt för ras och vilka åtgärder som är nödvändiga med hänsyn till den eventuella risknivån. Länsstyrelsen anser vidare att eventuella åtgärder ska säkerställas i plankartan.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Frågan undersöks vidare inför granskning.*

### Förorenad mark

*Länsstyrelsen anger att befintligt vård- och omsorgsboende finns med i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden. Framtagen markundersökning visar att inga föroreningar påträffats. Länsstyrelsen anser att information om sjukhusverksamheten samt resultatet av framtagen markundersökning bör redovisas tydligare planbeskrivningen.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planbeskrivningen förtydligats i enlighet med länsstyrelsens synpunkter.*

### Miljö- och klimataspekter

#### Hållbarhet och klimat

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller att Stockholms stads handlingsplan för cirkulärt byggande syftar till att minska byggavfall och öka materialåtervinning. Nämnden anser att detaljplaneprojektet för Hemsystern 1 skulle kunna fungera som ett pilotprojekt inom ramen för denna handlingsplan och att resurseffektivitet bör beaktas redan i planprocessen.*

*Högdalens trädgårdsstadsförening uttrycker oro över att projektet Hemsystern 1 inte verkar följa principerna för Stockholms stads handlingsplan om cirkulärt byggande. De framhäver att projektet tycks vara ett traditionellt byggprojekt som saknar det helhetstänk*

och globala ansvar i motsatts till Stockholm höga klimat- och miljöambitioner.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Staden har generellt en restriktiv hållning till rivning, men avvägningar görs i enskilda fall. Alternativet ombyggnation har utretts och bedöms inte vara ett alternativ då dagens krav inte går att uppfylla trots en omfattande totalrenovering. Kontoret har vägt negativ klimatpåverkan mot möjligheten att tillgodose behovet av moderna och tillgängliga bostäder för äldre. Kontoret har i detta fall gjort bedömningen att de positiva effekterna av nybyggnation överväger de negativa konsekvenserna.*

*Det är svårt att kompensera för den negativa klimatpåverkan som rivning innebär. För att reducera projektets klimatpåverkan föreslås ny bebyggelse koncentreras till mark som redan är ianspråktagen. På så sätt minskar behovet av klimatbelastande åtgärder som schakt och sprängning, samtidigt som en stor del av befintlig natur och topografi kan bevaras. För att ytterligare reducera klimatpåverkan ska möjligheten till cirkulärt byggande genom återbruk studeras vidare. Byggaktören har tagit fram en rivnings- och återbruksinventering som ligger till grund för det vidare arbetet.*

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

*Länsstyrelsen noterar att en del av planområdet har undantagits från framtagna dagvattenutredningar, vilket innebär att hela planområdet inte beaktas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta hela planområdet vid bedömningen av vilken mängd vatten som behöver fördröjas och renas för att uppnå stadens minsta åtgärdsnivå. Länsstyrelsen anser även att dagvattenåtgärderna så långt som möjligt ska säkerställas i plankartan.*

*Länsstyrelsen lyfter att konstgräs kan ge upphov till ökade föroreningar i dagvattnet och att en separat dagvattenhantering kan krävas för ytorna där konstgräs anläggs. Kommunen bör förtydliga om detta krävs och vid behov säkerställa åtgärderna på plankartan.*

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att konstgräs på skolans rastutrymmen kan öka nyttjandegraden och främja spontanidrott, men att det även kan innebära risker för hälsa och miljö genom spridning av mikroplaster och kemikalier. Nämnden betonar vikten av att Stockholms stads rekommendationer för användning av konstgräs och gummigranulat beaktas vid planeringen av den nya skolgården.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Inför granskning kommer dagvattenutredningen att ses över utifrån projektets nya förutsättningar och inkomna synpunkter. Kontoret noterar länsstyrelsens synpunkt om att dagvattenåtgärder bör regleras i plankartan. Behovet av reglering med planbestämmelser kommer att studeras i det vidare planarbetet.*

*Efter samrådet har skolan med tillhörande skolgårdsyta utgått ur förslaget. Detta medför att miljöpåverkan till följd av konstgräs inte behöver utredas vidare.*

**Social hållbarhet****Barnrättsperspektivet**

*SISAB ställer sig kritiska till att den parkyta som idag utgör allmän plats inte planläggs som skolgårdsyta. SISAB hänvisar till FN:s barnkonvention som bland annat lyfter att beslut som rör barn ska prioritera barnets bästa enligt artikel 3, samt att barn har rätt till lek, vila och fritid enligt artikel 31. SISAB menar att dessa rättigheter riskerar att inte uppfyllas i det nuvarande förslaget.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Skolan har utgått ur planförslaget. Synpunkterna är därför inte relevanta för det vidare arbetet.*

**Jämställdhet och trygghet**

*Trafikkontoret framhåller vikten av att genomföra åtgärder på intilliggande gator för att säkerställa en trygg och säker trafikmiljö kring den nya skolan. De betonar att avlämningsplatser bör placeras 200–300 meter från skolan, i enlighet med planen för säkra skolvägar, och att Ripsavägen bör prioriteras för ökad trafiksäkerhet. Trafikkontoret anser att de förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder som anges i Trafik-PM är nödvändiga att genomföra om skolan ska byggas.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret noterar inkomna synpunkter. Då skolan utgått ur förslaget krävs inga åtgärder i intilliggande gator eller av befintlig busshållplats. Planförslaget ska utformas för att möjliggöra en breddning av gångbanan. Trafik-PM kommer att uppdateras utifrån projektets nya förutsättningar.*

## Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

### Påverkan på tillgång till natur och parkmark

*Flera privatpersoner ställer sig negativa till att parkmarken minskar. Två privatpersoner menar att förslaget kommer leda till en försämrad miljö för de äldre, då den nuvarande parkliknande miljön försvinner. En privatperson önskar att naturmarken i norr förblir orörd. En privatperson oroar sig för att den befintliga parken i radhusområdet ska förvandlas till en skolgård eller fritidsyta för barn. En privatperson ställer sig frågande kring vad planläggningen med användningen PARK innebär för befintligt naturområde, och undrar varför den inte lämnas oreglerad om inga förändringar avses.*

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Då skolan utgått ur planförslaget finns goda förutsättningar för att bevara park och naturmark. En utgångspunkt för omarbetningen av planförslaget är att koncentrera ny bebyggelse till befintligt fotavtryck. På så sätt kan befintlig natur, topografi och parkmark bevaras i hög utsträckning.*

*I fortsatt planarbete ska träd som ska bevaras inom kvartersmark mätas in och särskilt värdefulla träd, som kommunen har för avsikt att bevara, ska säkerställas genom planbestämmelser.*

*Kontoret har efter samrådet sett över behovet av att planlägga naturmarken. Den användning som föreslogs i samrådet är samma som i gällande detaljplan, vilket gör planläggning av områdena onödig. Området utgår därför ut planområdet till granskning.*

## Övriga frågor

### Formalia

*Lantmäterimyndigheten framhåller att föreslagen fastighetsbildning förutsätter att rivning av befintlig byggnad genomförs, samt att avtal om inskränkning av tomträtt har upprättats och skrivits in innan avstyckning kan genomföras.*

*Lantmäterimyndigheten anser att det tydligare bör framgå att en mindre del av Örby 4:1 föreslås överföras till Hemsystern 1 genom fastighetsreglering samt att kvartersmark för elnätstation kan styckas av till en egen fastighet. Lantmäteriet föreslår att en förändringskarta som visar möjlig fastighetsreglering och avstyckning tas fram.*

*Lantmäterimyndigheten anser att byggrätten för elnätstation bör begränsas och omgärdas med parkmark, för att säkerställa att parkmark inte behöver tas i anspråk vid framtida underhåll.*

*Trafikkontoret anser att om busshållplatsen på Ripsavägen behålls i sitt nuvarande läge, bör gångbanan planläggas som GATA istället för PARK. Trafikkontoret föreslår att busshållplatsen omvandlas till en dubbel stopphållplats, vilket skulle möjliggöra att gränsen mellan GATA och PARK bibehålls enligt planförslaget. Trafikkontoret påpekar att Bältingevägens sektionens mått inte bör göras trängre än det nuvarande för att säkerställa trafikfunktionerna över tid.*

*Micasa framhåller att det i planbeskrivningen framgår att erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av exploatörerna. Enligt tecknat markanvisningsavtal bekostar staden (genom exploateringskontoret) de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för en ny tomträttsfastighet för SISAB. Detsamma bör gälla kostnaden för en VA-anslutningsavgift för SISAB i enlighet med allmänna bestämmelser vid tecknande av nytt tomträttsavtal.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Skolan utgår ur förslaget. Detta medför förändrade förutsättningar för fastighetsbildning och avtal. Inför granskning kommer kontoret att se över och tydliggöra konsekvenserna till följd av planförslaget.*

*Regleringen av område avsett för elnätstation ses över.*

*Inga förändringar av befintlig busshållplats eller Bältingevägens gatusektion bedöms vara nödvändiga då skolan utgår ur förslaget. Planförslaget ska utformas för att möjliggöra en breddning av gångbanan. Kontoret ser över plangränserna inför granskning.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar Micasas synpunkter om kostnadsansvar för fastighetsbildning och VA-anslutning. Då projektet förutsättningar förändrats efter samråd kommer avtal och kostnadsansvar att ses över.*

## **Remissinstanser utan synpunkter**

Stockholm Exergi har lämnat synpunkter utan erinran.

## **Sammanvägt ställningstagande**

Kontoret är positivt till fortsatt planering för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder inom planområdet. Detaljplanen bidrar till att tillgodose behovet av bostäder för äldre i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Bebyggelsen tillför stadskvaliteter till Ripsavägen och bidrar till att stärka kopplingen mellan Högdalen och Älvsjö. Ett nytt aktivitetscentrum för äldre tillför en ny målpunkt och mötesplats i stadsdelen.

Utbildningsförvaltningen valde under 2024 att avbryta planeringen för en ny skola. De nya förutsättningarna innebär att planförslaget behöver omarbetas. Ett omarbetat förslag föreslås innehålla ett



vård- och omsorgsboende med 100 platser och cirka 100 seniorbostäder. Utgångspunkten för omarbetningen är att koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktagen mark. På så sätt kan klimatdrivande åtgärder som schakt och bergssprängning minimeras, samtidigt som värdefull natur och karaktärsskapande berg kan bevaras i hög utsträckning.

Från de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt mellan att bevara och bygga om eller riva befintlig byggnad uppmärksammas. Kontoret bedömer att rivning är nödvändigt för att tillmötesgå behovet av ändamålsenliga lokaler och bostäder i enlighet med gällande arbetsmiljökrav. Ombyggnation har utretts och bedöms inte vara ett alternativ då dagens krav inte går att uppfylla trots en omfattande totalrenovering. För att reducera klimatpåverkan ska möjligheten till återbruk utredas.

Kontoret instämmer till viss del i de synpunkter som framförs avseende påverkan på områdets karaktär. Projektets nya förutsättningar gör det möjligt att i större utsträckning bevara natur och anpassa bebyggelsen efter befintlig topografi.

Med anledning av inkomna synpunkter som framförts under samrådet ska dagvatten, skyfall, risk för ras, trafik, värdefulla träd och trädalléer, utrymning och framkomlighet för räddningstjänst, samt elförsörjning utredas vidare. Förtydliganden ska göras avseende motiven för rivning av befintlig byggnad. Berörda utredningar ska uppdateras utifrån planförslagets ändrade innehåll och inkomna synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Stenqvist

Enhetschef

Frida Svensson

Stadsplanerare