

**Utlåtande-GDPR**  
**Detaljplan för Hammarö 9 i stadsdelen Farsta i**  
**Stockholm Dp 2013-06730**

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte.....	2
Planens huvuddrag .....	3
Granskning.....	3
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen .....	8
Övriga.....	19
<b>Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>19</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>20</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>24</b>

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 220 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata med bebyggelse nära gatan och en gatusektion som prioriterar gång- och cykeltrafik. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningen för centrumändamål. Detaljplanen möjliggör även att två ytor för hantering av skyfall skapas på parkmark, att befintlig parkering på fastigheten Lurö säkerhetsställs samt att befintligt miljörum på fastigheten Hammarö 9 säkerhetsställs och ges en större byggrätt.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt

liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i gestaltningen för att skapa en ny årsring som ska vara samtida, omsorgsfull och anpassad till omgivningen. Detaljplanen reglerar även bebyggelsen utförande för att skapa goda boende- och stadsmiljöer.

Planförslaget ställdes ut 2019-10-09 – 2019-11-28. Under utställningen har 35 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljökvalitetsnormer. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan nya och befintliga boende kunnat identifieras. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter lyfter skuggning, insyn och brist på parkering samt efterfrågar att fler träd sparas. Flera sakägare vill att projektet utgår.

Inkomna synpunkter föranleder inga betydande ändringar av planförslaget. Revidering efter utställning består av att plankartan uppdateras med u-område vid kvarter Hammarö, plushöjder vid skyfallsytorna, justering av kvartersmarken vid Svartlöga och Lagnös, justering av texten under skydd mot störning samt att tre parkeringar för rörelsehindrade inom kvartersmark tagits bort och att sex träd har skyddats i detaljplanen.

Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med plankartan. Avsnitten kring miljökvalitetsnormer utvecklas i planbeskrivningen. Vidare uppdateras sektionsbilden för Svartlöga och Lagnö med radhusbebyggelsens höjd och en illustrationsbild som visar att västra delen av bebyggelsen mot Nykroppagatan är två våningar tilläggs planbeskrivningen. Dagvatten- och skyfallsutredningen, bullerutredningen för Dillö uppdateras och hela solstudien bifogas planhandlingarna. Förslaget bedöms ej behöva granskas på nytt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns.

## Bakgrund

## Förslagets syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 220 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata med bebyggelse nära gatan och en gatusektion som prioriterar gång- och cykeltrafik. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med

möjlighet att använda bottenvåningen för centrumändamål. Detaljplanen möjliggör även att två ytor för hantering av skyfall skapas på parkmark, att befintlig parkering på fastigheten Lurö säkerhetsställs samt att befintligt miljörum på fastigheten Hammarö 9 säkerhetsställs och ges en större byggrätt.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i gestaltningen för att skapa en ny årsring som ska vara samtida, omsorgsfull och anpassad till omgivningen. Detaljplanen reglerar även bebyggelsen utförande för att skapa goda boende- och stadsmiljöer.

### **Planens huvuddrag**

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i fyra våningar längs Nykroppagatan och två byggnader i sex våningar längs Ölmevägen. Förslaget innebär även att Nykroppagatan byggs om och flyttas söderut samt att två ytor för skyfallshantering skapas.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan ställdes ut under perioden 2019-10-09 – 2019-11-06. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2019-10-09. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### **Remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

Planen har upprättats med normalt förfarande enligt plan och bygglagen (2010:900), PBL, i dess lydelse före den 1 januari 2015. Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över planförslaget den 4 april 2018. Länsstyrelsen framförde bland annat att genomförandet av planen riskerar att medföra att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig till följd av höga bullernivåer. Länsstyrelsen

hade även synpunkter med anledning av transporter av farligt gods, markstabilitet, översvämningsrisk och förorenad mark. Av 5 kap. 22 § PBL följer att länsstyrelsen ska yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket daterade den 12 november 2019.

### **Sammanfattande bedömning**

På grund av ärendets komplexitet i förhållande till svarstiden om 3 veckor har Länsstyrelsen inte haft möjlighet att bedöma förslagets lämplighet vad gäller människors hälsa och säkerhet avseende markstabilitet och översvämningsrisk. Länsstyrelsen avser att återkomma beträffande dessa ingripandepunkter senast den 6 december 2019.

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har i granskningsskedet bland annat följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### *Miljökvalitetsnormer*

Kommunen bedömer att planens exploatering inte påverkar möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen som kan komma att antas under hösten 2019. Så länge åtgärdsprogrammet inte antagits kan Länsstyrelsen endast se det som en vägledning som därför inte beaktas i planärendet. De åtgärder som tas upp i åtgärdsprogrammet är sådana som ändå behöver göras för att förbättra nuvarande belastning på Magelungen. Dagvattenutredningarna föreslår åtgärder för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas, men åtgärderna följs inte upp i planhandlingarna. Kommunen behöver därför i planbeskrivningen redogöra för vilka åtgärder man avser vidta för hela planområdet och bedöma om dessa är tillräckliga för att nå den minsta åtgärdsnivån enligt Stockholms dagvattenstrategi.

Planbeskrivningen behöver också visa att dessa åtgärder ryms inom planområdet för att säkerställa att förslaget är genomförbart.

### **Övriga synpunkter som har betydelse för planens genomförbarhet**

För att säkerställa planens genomförbarhet behöver kommunen samråda med Swedavia eftersom byggnaderna i kvarteret Dillö medges vara högre än 20 meter över marknivå.

#### **Fastighetskontoret**

Fastighetskontoret konstaterar att omarbetningen efter samråd av bebyggelsen vid Svartlöga 1 gör att bebyggelsen inte kommer lika nära fastighetskontorets lägenheter och att en del av parkstråket behålls. Fastighetskontoret lyfter att det tillkommer viss skuggning, som mest klockan 12 på vårdagjämningen men bedömer skuggningen som måttfull i sammanhanget. Fastighetskontoret ställer sig positiva till omarbetningen av planförslaget då det medger mindre insyn och bibehållen kontakt med parkstråket.

#### **Stockholm Exergi AB samägt med Stockholms stad**

Inom planområdet finns fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. Bra om ledningsomläggningar och nyanläggning planeras tidigt. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre.

#### **PostNord**

Vid nybyggnation av flerbostadshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### **Stockholm Vatten och Avfall**

##### **Avfall**

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) är positiva till maskinell insamling och förordar att det, där det är möjligt, planeras för detta. SVOA är positiva till att det planeras för kompletterande miljörum för grovsopor och förpackningar inom respektive fastighet. Riktlinjer för kärthantering i Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas. Viktigt att detta säkerställs vid miljöstugan vid Hammarö. SVOA rekommenderar att insamling av matavfall och tidningar möjliggörs. Angöring till samtliga avfallsutrymmen bör säkerställas genom att upprätta lastplats alternativt parkeringsförbud. Körbanan bör vara minst 5,5 meter bred och om parkering tillåts måste gatan vara bredare.

##### *VA-försörjning*

Exploateringen av flerbostadshus på kvartersmark för Hammarö kommer omläggning av befintliga va-ledningar och upprättande av

u-område vara nödvändigt. U-området bör vara 8 m brett med 4,5 m i fri höjd. Förslag på u-område bifogas yttrandet.

Förslaget innebär att befintliga va-ledningar som ligger i Nykroppagatan behöver flyttas och nya servisledningar till Dillö och Lagnö. SVOA upplyser att om avloppsvatten skall avledas från nivåer lägre än avlämnad nivå för vattengång vid förbindelsepunkt ska detta ske via intern pumpstation. Denna bekostas, driftas eller underhålls ej av SVOA.

#### *Dagvattenhantering*

SVOA är positiva till man i planen utrett ytor för hantering av dagvatten enligt stadens åtgärdsnivå på allmän platsmark och kvartersmarken. SVOA lyfter att skötsel av dessa behöver möjliggöras för att anläggningarna ska bibehålla sin funktion.

#### *Övrigt*

Lyfter att eventuellt behov av tryckstegring ej bekostas av SVOA.

#### Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF rekommenderar stadsbyggnadskontoret att omformulera följande skrivningen under "Skydd mot störning" i planbestämmelserna ;

*"Inom 50 meter från Nynäsbanans spårmitt ska fasad vetter mot Nynäsbanan utföras i obrännbart material som motsvarar lägst brandteknisk klass EI30" till; "Inom 50 meter från Nynäsbanan ska fasad som vetter mot Nynäsbanan utföras i obrännbart material, alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30." Den skrivning som finns i den remitterade planbestämmelsen medför att fasad ej får utföras i brännbart material även om den utförs i brandteknisk klass EI30 (i planbeskrivningen finns illustrationer på utförande av den nya bebyggelsen med bl.a. träfasad, detta utförande är ej möjligt med nuvarande formulering).*

*"Minst en utrymningsväg från utrymmen för stadigvarande vistelse som vetter direkt mot Nynäsbanan ska mynna bort från Nynäsbanan." bör förslagsvis ändras till; "Inom 50 meter från Nynäsbanan ska utrymmen för stadigvarande vistelse ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från Nynäsbanan". Den skrivning som finns i den remitterade planbestämmelsen medför ingen begränsning i avstånd från Nynäsbanan samt att kravet på utrymningsväg som vetter bort från Nynäsbanan bara gäller utrymmen som vetter mot Nynäsbanan. ("Inom 50 meter" är ett minimi avstånd enligt bifogade riskanalysen, önskar Stockholms stad att kravet skall gälla inom ett längre avstånd bör detta anges).*

#### Trafikförvaltningen

Vill att hållplatsen på Nykroppagatan benämnd Värmlandsvägen fortsatt skulle ligga kvar i nuvarande läge för att få tillfredställande

gångavstånd både för den befintliga och tillkommande bebyggelsen. Liggande förslag innebär en försämring för befintlig bebyggelse då avståndet till kollektivtrafik ökar. Alternativt skulle befintlig hållplats kunna flyttas ut i höjd med kvarter Svartlöga och Lagnö om platser uppfyller riktlinjerna i Ri-Buss.

## Trafikkontoret

För att säkerställa acceptabel utfartssikt ut mot Nykroppagatan från kvarter Hammarö anser Trafikkontoret att sikttrianglar om ca 2,0 meter i utfartsläget måste tillskapas. Trafikkontoret föreslår att passagen regleras med utfartsförbud om 2,0 meter närmast respektive fasadliv. I övrigt ska *planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark (2016)* följas för att säkerställa god sikt vid placering och höjder av plank, murar och staket.

## Trafikverket

Tidigare framförda synpunkter kan anses tillgodosedda varför vi inte har några ytterligare synpunkter i detta skede.

## Miljöförvaltningen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att:

1. Bullerutredningen för kv. Dillö justeras efter aktuella trafikprognoser och att fasad dimensioneras för att uppfylla BBR:s krav avseende ljudnivå inomhus.
2. Skyfallsytornas funktion säkerställs genom att markens höjdmätning regleras i plankartan.

## Motivering

Gällande miljö kvalitetsnormen för vatten anser MHN att tidigare synpunkter beaktats och redovisats i tillräcklig utsträckning. Vad gäller buller och skyfall anser MHN att frågorna beaktats i viss mån men att fortsatta justeringar bör göras enligt redovisning nedan:

## Ljudkvalitet

Bebyggelsen inom kv. Lagnö som i samrådsskedet överskred bullerförordningens riktvärden har ritats om, vilket enligt bullerutredningen innebär att riktvärdet för buller innehålls. Vad gäller föreslagna punkthus (kv. Dillö) ställer er sig MHN tveksam till de trafikuppgifter som används för att beräkna ekvivalenta och maximala ljudnivåer från spårtrafik. Trafikuppgifterna beträffande antal tågpassager, tåglängd och hastighet skiljer sig i den senaste versionen jämfört med tidigare versioner. MHN anser att trafikuppgifterna i den senaste versionen (Kv Dillö 2 & 3 Rapport R162703-2rev3) underskattar både dagens

och framtida tågpassager för godståg. Redan idag (samtal med TrV) trafikerar 4 tågpar sträckan, vilket motsvarar 8 tågpassager i 100 km/h. Eftersom maximal tåglängd är 750 m bör den längden appliceras vid beräkningar.

Vad det gäller osäkerheten kring antalet passager godståg nattetid vill MHN hänvisa till försiktighetsprincipen, 2. kap 3 § miljöbalken (1998 :808) och anser att bullerutredningen för aktuella punkthus bör utgå ifrån ett scenario som tar höjd för att fler än 5 godståg trafikerar området nattetid. Utifrån detta bör fasader dimensioneras för att uppfylla BBR:s krav avseende ljudnivå inomhus. MHN vill därutöver upplysa om att det även saknas 3D kartor som redovisar maximala samt ekvivalenta ljudnivåer vid byggnadernas hela fasad. Bullerutredningen behöver justeras utifrån ovanstående för att det ska vara möjligt att bedöma om buller förordningens riktvärden för buller innehålls.

## Översvämningssrisk vid skyfall

En skyfallsanalys har utförts där skyfallsstråk och lågpunkter identifierats. För att inte försämra befintlig situation har åtgärder i form av två skyfallsytor föreslagits inom allmän platsmark, vilket MHN är positiv till. I analysen finns skyfallsytornas höjdsättning tydligt illustrerade. MHN bedömer att höjdmätning av marken är en förutsättning för att garantera ytornas funktion och därmed minska översvämningsrisken. För att säkerställa att ytorna utformas enligt rekommendation bör markens höjdmätning regleras i plankartan.

## Sakägare enligt fastighetsförteckningen

## 11 Fastighetsägare gm MA

Ombud för *Fastighetsägare 1* samt på uppdrag till övriga som lämnat separata anslutningsyttrande. *Fastighetsägare 2, Fastighetsägare 3, Fastighetsägare 4, Fastighetsägare 5, Fastighetsägare 6, Fastighetsägare 7, Fastighetsägare 8, Fastighetsägare 9, Fastighetsägare 10, Fastighetsägare 11.*

## Bakgrund

Nu föreslagen detaljplan är ägnad att i väsentliga avseenden beröva dessa fastighetsägare de boendevärden de betalat ansevärliga belopp för att få. Planförslaget utgör ett flagrant övergrepp mot dessa fastighetsägare och kommer att urholka själva konceptet med att bo i radhus. De boende i området har sökt sig från trångboddheten i storstaden, för att till för dem stora kostnader få rymd, grönska, viss avskildhet och närhet till naturen.



Såvitt framgår av tillgängliga handlingar i ärendet synes respekten för dessa fastighetsägares värden och behov inte ha beaktats i den utsträckning som gällande svensk rätt och EU-lagstiftning ger uttryck för.

Konsekvensutredning rörande planens påverkan på befintlig bebyggelse samt, där boende familjer, synes huvudsakligen saknas.

## Synpunkter – förslag på ändringar

1. Sänk bebyggelse mellan Värmlandsvägen och Forshagagatan för att skapa en naturlig övergång mellan den högre bebyggelsen närmare Farsta centrum och den låga som domineras runt planområdet. Olägenheten för befintlig bebyggelse kommer därigenom minska.
2. Flytta bebyggelsen söder om kvarteret Lagnö till andra sidan Nykroppagatan för att undvika en oacceptabel förstörelse av de närboendes boendemiljö. Vegetationsområdena har bedömts ha samma värde. Men då en flytt endast medför ianspråktagande av ett vegetationsområde och inte oacceptabel förstörelse så borde planen ändras i denna del.
3. Om bebyggelsen inte flyttas måste byggnadernas byggnadshöjd sänkas till samma höjd som byggnaderna på fastigheterna Lagnö 2 – 8. Genom bebyggelsens placering på en höjd kommer skadeverkningarna, trots en sänkning av byggnadshöjden, att bli betydande för sistnämnda fastigheter.

## Planförslagets negativa påverkan på befintlig bebyggelse och dess värde

Planförslaget medför betydande negativ påverkan på området och intilliggande bebyggelse i bl a följande avseenden.

*Ej acceptabel insyn – misstanke om oegentligt missvisande uppgifter*

De klagande anser att fastigheterna Lagnö 2 – 8 samt, i något mindre utsträckning, Lagnö 9 – 10, kommer drabbas av en ej acceptabel insyn direkt in mot sina gräsmattor, uteplatser, terrasser och övervåningar. Klagande anser att det är anmärkningsvärt att referenshöjden på radhusen har utelämnats på sektionsbilden i planbeskrivningen. Klagande anser att sektionsbilden i planbeskrivningen som visar en byggnad med endast två våningsplan vid Nykropppagatan inte överensstämmer inte med de illustrationsbilder som visar byggnadernas utformning där det framgår att byggnaderna är planerade att utföras i fyra våningsplan utöver souterrängplan. Klagande anser att planförfattaren genom avvikande uppgifterna, försökt vilseleda de i området boende till att tro att förstörelsen av deras boendemiljö skulle bli mindre än den

avsedda. Klagande anser att befintlig bebyggelses höjd samt avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse ska tilläggas sektionen.

## Solstudie

Klagande anser att hela solstudien ska publiceras så att berörda kan lämna synpunkter på den.

## Cityplanner

Klagande vill att den tidigare bifogade Cityplaner uppdateras för att de klagande ska kunna bedöma den planerade byggnationens skuggbildning.

## Minskning av skadeverkningarna

Flytta bebyggelsen till södra sidan av Nykroppagatan för att minska olägenheten med insyn. Om byggnaderna inte flyttas måste de kraftigt sänkas för att minska skadeverkningarna.

## Planens angivna syfte, sid 5

Planens syfte är att skapa god boendemiljö. De klagande anser att planförfattaren har misslyckats med syftet i förhållande till befintlig bebyggelse. De klagande anser att begreppet ”god boendemiljö” inte kan anses förenligt med de konsekvenser förslaget medför för den befintliga radhusbebyggelsen, i form av en total insyn mot förekommande uteplatser från en hög närliggande byggnad, samt belägenhet i skugga under sex månader om året.

## Ej acceptabel skuggbildning och färre soltimmar

Enligt CityPlanner som tidigare bifogats projektet så kommer intilliggande fastigheter drabbas av ej acceptabel skuggbildning. Detta medför att främst fastigheterna Lagnö 2-8 baksidor inte kan nyttjas på avsett vis. Skuggning och bortfallet av soltimmar under större delen av dygnet, tillsammans med Lagnö 2-8 placering i en svacka medför ökade hälsorisker samt ökad fuktbelastning på medför risk för uppkomst av mögelbildning och mikrobiell aktivitet på tomt och delar av byggnaden. Fastigheterna Lagnö 2 - 8 har ingen naturlig uteplats på husens entrésida, då dessa vetter direkt mot områdets parkeringsplatser, utan är hänvisade till baksidorna. Planförfattarens obekräftade uppgift om sol- och skuggförhållandena en dag i mars förändrar inte detta förhållande.

## Utredningsbrist

De klagande saknar en prövning av den negativa påverkan på befintlig småhusbebyggelse. De klagande vill att en noggrann solstudie utgörs samt att verktyget Cityplanner återaktiveras.

## Värdeminskning

Planförslaget, mot bakgrund av vad som ovan anförts, kommer medföra en kraftig värdeminskning på närmast berörda fastigheter. Lagnö 2-8 som skuggas, får oinskränkt insyn från intilliggande hus och med en hög husfasad som enda utsikt från uteplatserna kommer göra fastigheterna nästan osäljbara.

Fråntagandet av ekonomiska värden från befintliga fastighetsägare till förmån för det allmänna är helt oacceptabelt. Detta berörs anmärkningsvärt nog inte i planbeskrivningen, trots att det synes strida mot lagstiftningen i Sverige och EU.

## Behov av parkeringsplatser

Brist på parkeringsplatser idag och de nya lägenheterna kommer förvärra situationen och skapa en olägenhet för alla i området. Uppenbar risk att de klagandes parkeringsplatser kommer användas av obehöriga. De klagande förstår inte innebörden av grönt parkeringstal, som ska lösa parkeringsbristen och hänvisar till förvaltningslagen, att myndigheter ska använda sig av ett begripligt språk. Detta gäller även fler begrepp så som ekologiskt samband som klagande ej förstår.

## Trafikrisk för barn i området

Ersättandet av en gångtunnel med ett övergångsställe medför ökad risk för klagandenas skolbarn, då de dagligen tvingas korsa Nykroppagatan på sin väg till och från skolan.

## Teknisk påverkan på befintliga byggnader

Radhusen är redan drabbade av sättningsskador. Fastighetsägarna är oroadе för att genomförandet av den nya bebyggelsen kommer skapa nya sättningar, skada husens grundläggning samt att husens avloppsrör som är från 1960-talet kommer påverkas negativt.

## Intresseavvägning

Vid detaljplanarbete skall en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen göras. (PBL 4:36) Klagande anser att en sådan hänsynbedömning och intresseavvägning som lagen kräver inte går att finna i planförslaget. Hade den gjorts hade förslaget givits en annan utformning.

I yttrandet hänvisas till en dom, i ett planärende som liknar detta, där Hovrätten gjort en annan bedömning än kommunen när det gäller intresseavvägningar. De finns anledning att tro att Hovrätten skulle göra en liknande bedömning i detta ärende. Svea Hovrätt, Mark- och Miljööverdomstolen, prövade i dom 2016-09-08, Mål nr P 107-16.

Sverige har i sin grundlag ett uttalat skydd för den enskildes egendom i förhållande till det allmänna. Skyddet anges Regeringsformen 15§. Lagtexten har bifogas yttrandet. De klagande anser att intresseavvägningen mellan allmänna och enskilda intressen är felaktigt. Förslaget medför en otillåten inskränkning i användningen av deras egendom med ovan angiven ekonomisk förlust för den enskilde som följd. Förslaget är ett flagrant övergrepp på deras i grundlagsstadgade rättigheter. De klagande kommer vidta alla åtgärder inom svensk rätt för att övergreppen inte ska kunna genomföras.

### Bedömning enligt EU-rätten

Sverige har som medlemsstat i EU en skyldighet att i sin myndighetsutövning efterkomma regler till skydd för de mänskliga rättigheterna. ”Tilläggsprotokoll till konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Artikel 1 - Skydd för egendom.” Lagtexten har bifogas yttrandet. Klagande anser att konsekvenserna av planförslaget utgör ett brott mot dessa regler och kommer låta detta prövas om en prövning inom ramen för svensk rätt inte ger de klagande rätt.

## Avslutande sammanfattning

Planförslaget är en olägenhet för de klagande och de anser att deras vidkommande långt överstiger nyttan för det allmänna. Beaktas de klagandes synpunkter skulle tidsödande överklagande undvikas. Förslaget är icke acceptabelt inom ramen för svensk rätt och EU-rätt.

## Brf 1

Invänder sig mot bebyggelse mellan Forshagagatan och Värmlandsvägen då den byggnationen och den tidigare vid Karlskogagatan gör att föreningen blir inbyggd från två håll. Starkt emot att förslaget kommer påverka det gula husets dagsljus samt ur etiskt perspektiv då det är två våningar högre än både det huset och det rosa. Oroade hur den nya bebyggelsen kommer påverka den redan hårt belastade parkeringssituationen. Undrar hur föreningens parkering kommer påverkas. Oroade för att föreningens lekplats kommer ses som en allmän och vill inte ta ansvar för eventuella olyckor som kan ske.

## Brf 2

Anser inte att föreningens tidigare synpunkter har beaktats. Anser inte att förslaget innebär ett kvalitativt tillskott utan menar att förslaget är oharmonisk fragmentarisering och innebär en förfulning. Ingen boende som föreningen träffat delar stadsbyggnadskontorets uppfattning. Bebyggelsen vid Svartlöga och Lagnö är fortfarande för hög och leder till insyn.

Nykroppagatan är redan högt belastad med trafik vilket kommer att öka med alla nya bostäder som planeras i området. Föreningen anser därför att Nykroppagatan borde behållas som den är för att skapa ett bra trafikflöde till och förbi Farsta. Fler parkeringsplatser/infartsparkeringar i närheten av Farsta centrum och Farsta Strand kommer behövas. Anser att det finns starka skäl att avvakta med att gå vidare med denna detaljplan tills man vet omfattningen och konsekvenserna av planerade byggnationer i bl.a. Telestaden och Magelungens strand. Undrar om det är nödvändigt med ett så omfattande ingrepp längs Nykroppagatan för så förhållandevis få bostäder, men som så drastiskt försämrar boendemiljö och livskvalitet för alla som berörs, en boendemiljö som de boende aktivt valt. Detta är de boendes uppfattning och den har mycket litet att göra med Stadsbyggnadskontorets skönmåleri.

Emot att befintliga träd tas ned. Undrar var alla ska parkera. Vill inte bo på en byggarbetsplats med buller och byggdamm. Vill att bebyggelsen flyttas någon annanstans.

Har lämnat in synpunkter i två skrivelser. Bygg mer i andra områden så som Teliaområdet istället för att pressa in fler bostäder längs Nykroppagatan som redan är livligt trafikerad. Då mycket pengar redan är nedlagda i projektet så är känslan att staden aldrig backar från planer vilket i detta fall är så synd och beklagligt.

Bedömning av luftföroreningssituationen PM 2018-07-23  
Det nya parkeringssystemet i Farsta centrum, där man nu får stå gratis i max 3 timmar gör att Nykroppagatan/Ölmevägen är mer trafikerad än någonsin. Rapporten baserade sina slutsatser på premissen att det är fri parkering i Farsta centrum.

I programmet för nollalternativ 2020, framtaget av Stockholm stad, ska planerade bostadsbebyggelse minska i Stockholms Stads och arbeta mer i ytterområdena. Vad har man för inställning inför detta när man planerar få till så många bostäder som möjligt i detta gestaltungsprogram?

Undrar hur man säkerställer att bullervärdet för boende enligt Boverket inte överstigs. Lyfter att inga av bullerrapporterna kommenterar det planerade meranvändandet av trafikerade godståg samt att de skiljer sig i antagna värden för bullerberäkning.

Anser att parkeringsfrågan inte är hanterad tillräckligt. Både ”Bedömning av luftföroreningssituationen PM 2018-07-23” samt ”samt Parkeringsstudie vid Nykroppagatan (Grontmij, 2015 -10 - 29)” (Som ej är bifogad i denna granskning) visar på en extrem pressad parkeringssituation på Nykroppagatan/Ölmevägen. Med det nya planförslaget kommer man inte kunna täcka behovet av parkeringsplatser.

Planbeskrivning utställning 2019-10-01

Undrar hur Miljökvalitetsnormen för vatten säkerställs för Magelungen. Undrar även hur översvänningsrisken vid gångtunneln säkerställs. Den nya lösningen är likvärdig nuvarande.

Undrar vad stadsmuseet anser om gestaltningsförslaget för kv Dillö.

Undrar om Trafikkontoret har godkänt det låga parkeringstalet på 0,27 för Kvarter Svartlöga och Lagnö. Undrar vilka riktlinjer som används för att räkna fram talet.

Buller från Nynäsbanan kommer öka då Trafikverket kommer köra fler godståg.

Gården vid Dillö kommer bli mörk och instängd med nya och befintliga hus. Anser att detta behöver svaras på då våra politiker skriver i ”Tjänsteutlåtande Dnr 2013-06730 2018-06-18” ett uttalande om trygghetsskapande.

Saknar lösning på riskanalys: Obebyggda ytor inom 25 meter från Nynäsbanan ska utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Ställer sig skeptiska till Togo Danielssons Byggnads AB  
vinstmarginal och ställer frågan om upphandlingsenheten har gjort  
bakgrundskontrollen.

Saknas kommentar om planerade godståg på Nynäsbanan i bullerutredning för Dillö 2 och 3 20190830. Undrar varför det inte är samma siffror i bullerutredning för Dillö 2 och 3 som för Hammarö och Svartlöga och Lagnö. Om samma siffror används kommer helt andra värden fås för Dillö 2 och 3 som nu knappt klarar gränsvärdet.

Undrar om man planerat för att anlägga en slam- och oljeavskiljning i containersystem av dag- och dränvatten från arbetsområdet under byggnation. Detta kommer skapa trafikerade gator som kommer överstiga gränsvärdet för buller.

Anser inte att man arbetat in samrådets granskningssynpunkter:  
”Med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet föreslås justeringar i alla kvarteren för att minska risken för skuggning och insyn. Flera parkeringar föreslås tillskapas längs Nykroppagatan och möjligheten att värna fler träd studeras vidare.”

Klagande kommenterar nedan stadsbyggnadskontorets ställningstagande efter samrådet.

Solstudien från samrådet visade att insyn till Ölmevägen 38 - 42 kommer att bli extremt påtaglig av 6-våningshus. Det kommer vara otryggt och obehagligt med den exponeringen. Solstudien visar att de lägre våningarna kommer skuggas rejält över större delen av året. Kommer leda till psykisk ohälsa utan tillgång till solljus. Nya förslaget visar en bild utan beskrivning hur solstudien har utförts.

Parkeringsstudie saknas helt i granskningsdokumenten vilket är ett krav från Boverket att bevisa att man uppfyller PBL. Beskriver ”mobilitetslösningar enligt riktlinjer” i planbeskrivningen utan att hänvisa till texten om dessa riktlinjer.

- *Dillö omarbetas för att bryta ned skalan mot Ölmevägen och gården.* Ej inarbetats i det nya förslaget. Hur har man tagit för ställning i den frågan? 4 våningshus har varit ett starkt förslag från boenden. Detta har inte kommenterats i nya planförslaget.
- *Solstudierna uppdateras och tydliggörs.* Dokument saknas helt ur granskningsdokumenten. Tidigare solstudie av JOLIE arkitekter har kommenterats och lämnats förbättringsförslag av boende som inte har kommenterats i det nya planförslaget.

Ett Särskilt uttalande från dåvarande oppositionen (Peter Jönsson m.fl. (M), Björn Ljung (L) och Erik Slottnér (KD)) bifogas.

*Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Redovisningen av plansamråden ger vid handen synpunkter på buller, skuggbildning och parkeringssituationen. Bostadsbyggande handlar inte enbart om antalet bostäder, utan även i grunden om hur vi vill att staden ska utvecklas. Vi vill se en stadsplanering med så kallade slutna kvarter, där det blir tydligt vad som är privat och offentlig mark. Det är i sig en viktig trygghetsfaktor. Likaså är levande bottenvåningar, där verksamhet av olika art sker, trygghetsskapande. Vi vill understryka vikten av blandade upplåtelseformer. Blandade upplåtelseformer är en viktig faktor för att motverka segregationen. Avslutningsvis vill vi påpeka att Stockholmshusen inte resulterar i lägre hyror som var poängen med konceptet*

Lyfter att våra politiker anser att det är viktigt att utreda buller, skuggbildning och parkeringssituationen vilket inte påvisats tillräckligt/alls i nya planförslaget samt dess dokument. Avslutningsvis nämnder politiken att ”Stockholmshusen inte resulterar i de lägre hyror som var poängen med konceptet” En utredning kring priser saknas, vilket resulterar i ett planförslag som inte reflekteras utav detaljplanens ursprungliga mening.

Saknade dokument/utredningar:

Parkeringsstudie vid Nykroppagatan (Grontmij, 2015-10-29)

PBL standardkrav när det gäller utformning av parkeringsplatser till bostadshus.

Akustikutredning.

Mer boende ökar ljudnivån och ljudet kommer studsas mellan väggarna från glada barn.

Miljöbedömning som är ett krav från dokument "Planbeskrivning utställning 2019-10-01"

Solstudie av JOLI arkitekter.

Förslag på förbättringar:

Solceller och växtbeklädda tak för kvarter Svartlöga och Lagnö.  
Projektera in en lösning till ”Obebyggda ytor inom 25 meter från  
Nynäsbanan ska utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande  
vistelse”.

Finns en permanent lösning gällande dagvattenutsläpp till Magelungen.



MH

Oroade sedan beslutet att bygga ett fyravåningshus framför vårt kök/sovrum. Anser att man borde sköta befintlig bebyggelse innan nytt byggs. Undrar om detta är genomtänkt, caféer finns i centrum. Emot förslaget.

EC

Alla som den klagande haft kontakt med är negativa till förtätningen. Är emot höghuset som sägs öka orienterbarheten mellan Farsta centrum och Magelungen. Håller inte med påståendet om att boendemiljön kommer förbättras, den kommer försämrats. Anser att det inte är demokratiskt att besluta mot invånarnas önskemål. Vill inte ha en stadslik gata. Behåll Nykroppagatan och gångstråket som de är och bygg någon annanstans. Boende på Ölmevägen 2-22 kommer ha trafik och buller närmare sina fönster och kommer även ha insyn från den nya bebyggelsen. Undrar även hur de boende norr om Nykroppagatan känner för den nya bebyggelsen. Undrar hur man kan planera nya bostäder utan att ta hänsyn till befintliga boende. Undrar vad som menas med tydligare och tryggare gaturum. Blir mållös av att gatuparkering ska tas bort. Undrar vad som menas med att människors hälsa inte påverkas väsentligt. Spar all vegetation. Undrar om framtida nyinflyttade barn ska leka på Lurös lekplatser.

US

Viktigt för boendes trivsel att återskapa ett grönt och lummigt promenad- och cykelstråk söder om Nykroppagatan. Vill att så många gamla träd som möjligt bevaras och den nya är ambitiös. Vill att hastigheten sänks ytterligare till 30 km/tim för att minska olägenheten med genomfartstrafik.

EW

Protesterar helt på ny byggnation av lägenheter på Nykroppagatan.

EN

Protesterar helt på ny byggnation av lägenheter på Nykroppagatan.

JS

### **1. Generell synpunkt om förtätning i tätbebyggt område**

De borde inte förtätas i redan tätt bebyggda områden som Nykroppagatan och Ölmevägen är. Förtätningen kommer försämra trafiksituationen och ge mer trängsel i kollektivtrafiken. Anser att

## 1. Årslånga byggarbetsplatser i tätbebyggt område

## 2. Byggarbetsplatser med tillhörande byggtrafik i närheten av sex olika barnverksamheter

### 3. Försämrade luft till följd av de nya byggnationerna

#### 4. Parkeringar och grönområden försvinner

## 5. Utsikt för befintliga boende försämras kraftigt

## Övriga

Boendemiljön förstörs i kvarter Dillö. Efterfrågar en beskrivning hur parkeringsfrågan ska lösas när befintlig markparkering inom kvarter Dillö och på gatorna tas bort. Undrar hur goda boendemiljöer ska skapas när detta görs.

Synpunkter från boende resulterar i smärre justeringar. Ifrågasätter om det är förenligt med begreppet demokratiskt samhälle att försämra människors boendemiljö som sker i vissa fall av förtätning. Aktuell plan är ett skräckexempel där gatan rivs upp, träd huggs ned och gatan flyttas för en långa hus framför befintlig bebyggelse för att skapa en stadsgata. Bygg på ledig mark i området och låt gata och träd stå kvar för att betydligt minska negativa effekter. Bygg punkthus i stället. Saknar svar på mitt förslag.

Farsta är en ytterst välplanerad stadsdel vilket stadsplanerarna förstör i sin iver att omvandla stadsdelen till en vanlig tätort med sk stadsgator. Planerarna borde räkna och ta hänsyn till hur många ton koldioxidutsläpp deras planer ger upphov till.

Anser att om man menar allvar med demokrati borde man presentera eller utförligt diskutera alternativa planer för de boende att ta ställning till.

## Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej tillgodosetts

- Bygg inte alls, minska exploateringen, sänk byggnader
- Tillskapa mer parkering längs Nykroppagatan
- Genomförande är störande
- Spara all vegetation, spara träd nr 139
- Behåll gångtunneln
- Emot stadsgata
- Sänk bebyggelsen vid Kvarter Svartlöga och Lagnö

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

### Allmänt om utställningen och planprocessen

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågor som berör stads- och boendemiljö, tex buller, skuggbildning och parkeringssituationen är tillräckligt utrett i planförslaget.*

*Kontoret bedömer vidare att handläggning av planförslaget och information kring planförslaget har skett helt enligt gängse lagstadgade process.*

*Frågor som tex utredning av kostnader för stockholmshus och värdeutveckling på befintlig bebyggelse har inte bedömts vara relevant för utformningen av förslaget.*

### Allmänt om förslaget och utvecklingen

*Projektet är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde. Denna komplettering, som utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur, föreslås i enighet med stadens översiktsplan och program för Farsta och har därmed bedömts som lämpliga att komplettera.*

*Planförslaget, med samrådsredogörelsen och detta utställningsutlåtande utgör avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Avvägningen utvecklas under avsnittet Olägenheter för grannar.*

### Arkitektur och gestaltning

*Förslaget följer intentionerna i program för Farsta om att omvandla Nykroppagatan till ett urbanstråk. Förslaget innebär att gång- och cykeltrafik prioriteras framför biltrafik genom att trottoarer och cykelbanor breddas samt att körbanan minskar och hastighets sänks.*

*Den höga byggnaden i kvarter Svartlöga och Lagnö, i korsningen Nykroppagatan och Värmlandsvägen har utgått och finns inte med i utställningsförslaget.*

*Kvarter Dillö har omarbetats från ett lamellhus till två byggnader punkthus för att bryta ned skalan mot Ölmevägen och gården. Omarbetningen gjordes även för att minska skuggning och släppa in mer ljus på gården.*

### Olägenheter för grannar

*En utveckling av Stockholm för att tillskapa nya bostäder och verksamheter kan innebära konsekvenser för intilliggande bostäder*

*Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett antal boende kommer att beröras av skugga och ökad insyn i trädgården. Kontoret bedömer dock att detta är i en acceptabel omfattning. Förslaget att flytta bebyggelsen från Lagnö till Lurö skulle istället ge påverkan på boende på den sidan gatan och kontoret har därför prioriterat att få en sammanhängande bebyggelse på enda sidan gatan.*

*Efter samrådet har justeringar av förslaget gjorts till förmån för det enskilda intresset vid kv. Lagnö och Hammarö. Avståndet mellan de nya byggnaderna vid kvarter Lagnö har ökas för att skapa ett större avstånd till befintlig bebyggelse och minska skuggning och insyn. Efter utställningen justeras kvartersmarksgränsen för kvarter Lagnö så att avståndet ökar med minst 1,5 meter. Avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse vid Hammarö har ökat med minst 1,5 meter och är nu minst 16,5 meter. Ökningen görs genom att huset närmast Farsta centrum flyttats har flyttats västerut.*

*Konsekvenserna för de närboende bedöms bli acceptabel och är av en rimlig omfattning i relation till stadens övriga utveckling. Ibland förläggs nya bostäder så att en utsikt påverkas eller så att lägenheter som tidigare inte hade insyn får det.*

*Stadsbyggnadskontoret tar inte ställning till förslaget eventuella värdepåverkan på befintliga fastigheter, med bedömer att förslaget är en lämplig avvägning mellan det enskilda och allmänna intresset till skapa bostäder och omvandla gaturummet.*

*Sektionsbilden stämmer för Svartlöga och Lagnö, byggnaden är i detta läge två våningar mot Nykroppagatan. Sektionsbilden uppdateras med radhusbebyggelsens höjd och en illustrationsbild som visar att västra delen av bebyggelsen mot Nykroppagatan är två våningar tilläggs planbeskrivningen.*

*Hela solstudien som gjorts bifogas planhandlingarna till antagandet. Framtaget material bedöms tillräcklig för att bedöma*

## Parker och grönområden

*Bebyggelsen har placerats för att kunna spara så många av de befintliga träden som möjligt. Dock kommer planförslaget innebära att några träd kommer behöva tas ned. För varje träd som tas ned planteras cirka två nya.*

*Efter utställningen har kvartersmarksgränser justerats för att värna fler träd samt att fler träd har skyddats i detaljplanen. Möjligheten att anordna parkeringar för rörelsehindrade inom kvartersmark har efter utställningen tagits bort för att möjliggöra ett grönare gaturum genom att fler träd kan planteras längs gatan och på kvartersmarken.*

*De nya boende hänvisas till de egna gårdarna samt till allmänna park- och lekfunktioner.*

## Gångtunnel

*Borrtagandet av gångtunneln under Nykroppagatan föreslås i enighet med programmet för Farsta. Stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen bedömer att den uppleva tryggheten kommer öka när en mörk passage tas bort och att den föreslagna gatuutformningen skapar en säker miljö för oskyddade trafikanter.*

*Placering av en hållplats längre söderut på Nykroppagatan är inte möjlig enligt RiBuss då lutningen blir för stor. Flytten av hållplatsen kommer innebära en försämring på ca 150 meter för boende i området.*

*Varje ny fastighet ska omhänderta sitt eget parkeringsbehov samt parkeringsbehov för besökare. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att behovet av parkeringsplatser på stadens gator inte kommer att öka med denna exploatering.*

*Staden har en politisk ambition att minska biltrafik generellt och prioritera gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Förslaget speglar denna ambition. Parkeringsstudien visar att Nykroppagatan dagtid till stor del används som en infartsparkering av bilar utifrån och att det därför finns utrymme att reglera antalet*



Miljö- och klimataspekter  
*Bullerutredningen för Dillö uppdateras i enighet med synpunkter från Miljöförvaltningen.*

*Avsnitten kring miljö kvalitetsnormer utvecklas i planbeskrivningen.*

*Plushöjder för skyfallsytorna tilläggs plankartan i enighet med yttrande från Miljöförvaltningen.*

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett lämpligt och värdefullt tillskott inom ramen för befintligt bebyggelsestruktur och infrastruktur. Projektet är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljökvalitetsnormer. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan nya och befintliga boende kunnat identifieras. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter lyfter skuggning, insyn och brist på parkering samt efterfrågar att fler träd sparas. Flera sakägare vill att projektet utgår.

Inkomna synpunkter föranleder inga betydande ändringar av planförslaget. Revidering efter utställning består av att plankartan uppdateras med u-område vid kvarter Hammarö, plushöjder vid skyfallsytorna, justering av kvartersmarken vid Svartlöga och Lagnös, justering av texten under skydd mot störning samt att tre parkeringar för rörelsehindrade inom kvartersmark tagits bort och att sex träd skyddats i detaljplanen.

Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med plankartan. Avsnitten kring miljö kvalitetsnormer utvecklas i planbeskrivningen. Vidare uppdateras sektionsbilden för Svartlöga och Lagnö med radhusbebyggelsens höjd och en illustrationsbild som visar att västra delen av bebyggelsen mot Nykroppagatan är två våningar tilläggs planbeskrivningen. Dagvatten- och skyfallsutredningen,



Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns.

Sandra Öhrström  
stadsplanerare