

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Penninglandet 2 m.fl. i stadsdelen Åkeslund, Dp 2019-13873**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter .....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	7
Övriga remissinstanser .....	12
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	16
Övriga, ej sakägare .....	16
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>18</b>
Föreslagna förändringar .....	18

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus samt reglering av befintlig bebyggelse. Planförslaget sändes ut på samråd 2021-06-01 – 2021-08-09. Under samrådet har 17 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller parkeringslösning för befintliga bostäder, dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämningsrisk, markföroreningar och byggnadshöjd. En närboende och en boende i området har framfört synpunkter och ställer sig negativa till förslaget på grund av ökade trafikflöden.

Kontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelse samtidigt som planförslaget möjliggör en utveckling av Gustav III:s väg till en stadsgata, i linje med översiktsplanen. Den nya bebyggelsen bedöms vara anpassad efter platsens förutsättningar och inordna sig väl i stadsbilden.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer ett antal frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Parkeringssituationen ska ses över och justeras så att ett fåtal (2-4 st) parkeringar möjliggörs per gård medan övriga placeras i garage under nybyggnationen. Inför granskning föreslås även dagvattenfrågor, översvämningsrisk, gårdsutformning, markföroreningar, naturvärden och framkomlighet för räddningstjänst att studeras vidare.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av flerbostadshus samt reglera befintlig bebyggelse. Förslaget innebär att befintlig markparkering och befintlig envåningsbyggnad (teknik/kontor/service) ersätts med två flerbostadshus som innehåller cirka 35 bostäder.

Hela fastigheten Penninglandet 2 ingår i detaljplanen, där tre befintliga lamellbyggnader för bostadsändamål är uppförda. Byggnadernas läge och höjd bekräftas i enlighet med tidigare gällande stadsplan. En justering görs som möjliggör parkering på befintliga bostadsgårdar.

Detaljplanen omfattar även befintlig elnätsstation, del av Gustav III:s väg och del av idrottsplatsen, för att möjliggöra en flytt av befintlig elnätsstation.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-06-01 – 2021-08-09. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma lördag 5 juni 2021. På grund av Coronasituationen hölls inget fysiskt samråd.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

## Statliga och regionala myndigheter

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet med avseende på översvämning. Kommunen behöver visa att de åtgärder som planeras kommer att vara tillräckliga för att miljökvalitetsnormerna för recipienten ska kunna följas.

Dagvattenhanteringen behöver omfatta hela planområdet. Vidare behöver kommunen reglera höjdsättningen vid identifierade lågpunkter inom planområdet för att säkerställa att risk för översvämning inte föreligger, samt visa att planförslaget inte medför en ökning av översvämningsrisker för området nedströms.

### *Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)*

Enligt dagvattenutredningen (Ekologigruppen 2021-05-18) har de undersökta ytorna potential att omhänderta större volymer än vad som är planerat. Samtidigt undersöker utredningen och dimensionerar åtgärderna bara utifrån en del av planområdet.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta hela planområdet vid planering och anläggning av lämplig dagvattenhantering för detaljplanen.

Eftersom Strömmen inte har god kemisk eller ekologisk status behöver läget förbättras för att det ska vara möjligt att följa MKN. Dagvattenutredningen redogör dock för en ökad belastning av N och PAH16 samt en bevarad nivå för P efter planerad exploatering inklusive rening jämfört med den befintliga situationen.

Föroreningsbelastningen behöver redogöras utifrån ett recipientperspektiv och icke-försämringskravet behöver säkerställas för respektive kvalitetsfaktor. Till nästa skede behöver planbeskrivningen visa hur föroreningssituationen förbättras och hur dagvattenåtgärderna påverkar föroreningsbelastningen från planområdet så att MKN kan följas.

I dagvattenutredningen på sida 24 redogörs hur man undersökt skyfallsvägarna vid upphöjda parkeringar. Länsstyrelsen konstaterar att om parkeringarna är upphöjda försvåras för dagvattnet att avrinna till och infiltrera genom det armerade gräset som parkeringarna planeras att bestå av. Syftet och planen med detta behöver förtydligas till nästa skede samt hur eller om detta kommer att påverka funktionen av dagvattenåtgärden. I tabell 8 i dagvattenutredningen visas flöden för befintlig och planerad situation. Det redogörs även att med LOD så blir flödet för 10 årsregn utan klimatfaktor 11 l/s och för 20 årsregn inklusive

klimatfaktor blir det också 11 l/s. Kommunen behöver redogöra för hur det kan förhålla sig så att flödet är detsamma för olika stora regn.

Länsstyrelsen vill förtydliga att planområdet tillhör det naturliga avrinningsområdet till Mälaren-Fiskarfjärden, men att det tekniska avrinningsområdet leder dagvattnet till reningsverket Henriksdal och vidare ut i vattenförekomsten Strömmen. I övrigt instämmer Länsstyrelsen med Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkt att dagvattenanläggningarna ska så långt möjligt säkerställas i plankartan med avsatt yta eller planbestämmelser. Sammanfattningsvis kan Länsstyrelsen med den nu presenterade beskrivningen inte bedöma om de åtgärder som planeras kommer att vara tillräckliga för att miljökvalitetsnormerna för recipienten ska kunna följas.

#### *Översvämningsrisk*

I dagvattenutredningen (Ekologigruppen, 2021-05-18) framkommer att det finns en lågpunkt inom planområdet där en ny byggrätt etableras. Enligt dagvattenutredningen bör markhöjden vid den nya byggnaden placeras högre än vattennivån i lågpunkten vid skyfall. Detta behöver regleras i plankartan. Dagvattenutredningen rekommenderar också en justering av markhöjderna vid det östra befintliga lamellhuset inom planområdet, för att minska vattenflöden till lågpunkten där. Kommunen behöver i planbeskrivningen förtydliga hur höjdsättningen kommer att ändras i dessa punkter.

I planbeskrivning står att vattenflöden från planområdet kommer att öka efter exploatering. Länsstyrelsen noterar att det finns en stor lågpunkt med påtagliga översvämningsrisker nedströms planområdet på Åkeshovsvägen. Kommunen behöver visa att en omdaning av området inte medför ökade översvämningsrisker för området nedströms. Vattenflöden till den stora lågpunkten bör minska om möjligt.

#### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att åtgärderna inte kan sägas medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, Olovslund. Det är positivt att staden utrett förutsättningarna för kulturmiljön och stadsbilden. Det är dock viktigt att konsekvensbeskrivningen i den antikvariska konsekvensanalysen som legat till grund för redovisade konsekvenser i planbeskrivningen, utgår från vad som regleras på plankartan. Flertalet av de gestaltungsprinciper som återges i konsekvensanalysen saknar motsvarighet på plankartan. Till

granskningsskedet bör kommunen se över redovisningen av konsekvenser under rubriken Stads- och landskapsbild och kulturmiljö i planbeskrivningen. Beskrivningen av konsekvenserna bör bättre korrelera med vad som regleras på plankartan.

#### *Artskyddsförordningen*

På sidan 28 i planbeskrivningen kan man läsa följande om detaljplanen och fridlysta arter: "Eventuell påverkan på förekommande individer av blåsippa, som är en fridlyst art, bedöms inte påverka den lokala populationen". Vidare beskrivs att dispens från fridlysningen ska sökas hos Länsstyrelsen. Genomförande av detaljplaner för till exempel bostadsbebyggelse anses enligt rådande praxis inte strida mot förbuden i 8 och 9 §§ artskyddsförordningen, om det inte riskerar att påverka berörda arters bevarandestatus negativt. Dispensprövning ska då inte tillämpas.

#### *Kulturmiljö, formalia*

Länsstyrelsen påpekar att den övriga kulturhistoriska lämningen med namnet "Lasse-Majastenen", belägen i nära anslutning till planområdet i öster inom planerad park, har i planbeskrivningen sidan 11 fått beteckningen RAÄ Bromma 13, men ska vara RAÄ Bromma 133:1 alternativt L2013:1313.

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Storstockholms Brandförsvär**

##### *Hantering av olycksrisker*

Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

#### *Möjlighet till räddningsinsatser*

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader.

Då ett garage under jord planeras att etableras inom området bör hänsyn tas till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Med hänsyn till garagets placering kan det bli

nödväntigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

#### *Stegutrymning/Åtkomlighet*

Enligt tillgängligt underlag ska räddningstjänstens bärbara stegar nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. SSBF avråder från att bärbar stege används som alternativ utrymningsväg och anser att höjdfordon är ett betydligt säkrare alternativ i jämförelse. För att SSBF ska kunna utrymma med hjälp av stegar (både stegbil och bärbar stege) behöver insatstiden till byggnaderna understiga 10 minuter, detta ska säkerställas.

Om räddningstjänsten ska utgöra alternativ utrymningsväg bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. Enligt dagvattenutredningen ansamlas vatten vid det östra huset vid skyfall, det bör säkerställas att vattnet inte påverkar uppställningsplatserna. Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens åtkomlighet vid insats.

SSBF vill poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *MKN för vatten:*

*Åtgärder för att klara MKN för vatten studeras vidare till granskningsskedet. Detta inkluderar föroreningsbelastning utifrån ett recipientperspektiv, samt att visa på hur föroreningssituationen förbättras.*

##### *Översvämningsrisk:*

*Åtgärder för att minimera risk för översvämning med avseende på hälsa och säkerhet, både inom och utanför planområdet, studeras vidare till granskningsskedet. Möjlighet till reglering av markens höjdsättning vid identifierade lågpunkters, samt vid befintligt lamellhus studeras vidare.*

##### *Dagvatten:*

*Dagvattenutredningen uppdateras till att omfatta hela planområdet till granskningsskedet. Siffror för flöden ses över och information om naturligt och tekniskt avrinningsområde justeras. Utformning och gestaltning av bostadsgårdarna ska undersökas vidare under*

*granskningsskedet. Samverkan mellan dagvattenkonsult och landskapsarkitekt ska ske inför granskning.*

*Kulturmiljö:*

*Kontoret ser över beskrivningen av konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild så att beskrivningen på ett tydligare sätt kopplas till vad som regleras i plankartan.*

*Artskydd:*

*Planbeskrivningen justeras med avseende på beskrivning av dispensprövning för artskydd och ändra så att den kulturhistoriska lämningen får rätt benämning.*

*Utrymningsvägar:*

*Kontoret förtydligar beskrivningen av möjliga utrymningsvägar och ser över möjligheten till alternativa lösningar, samt säkerställer att föreslagna lösningar är möjliga att genomföra. I samrådsförslaget finns en bestämmelse om att marken på gården får bebyggas under med möjlighet att anlägga körbart bjälklag. Bärigheten regleras dock inte i plan. Information om detta förs in i planbeskrivningen.*

## **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

### **Bromma stadsdelsförvaltning**

Bromma stadsdelsförvaltning har ingenting att erinra mot planförslaget.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till planen.

Miljöförvaltningen har lämnat ett miljöunderlag för planen och angav där att dessa miljö- och hälsofrågor behövde utredas: ljudkvalitet, skyddsvärda träd och beskuggning av träd, dagvatten och översvämningsrisker samt markföroreningar. Dessa anses ha utretts tillfredsställande, men anser att en del förtydliganden gällande dagvatten och buller behövs inför granskning av planen.

### **Dagvatten**

I den dagvattenutredning som tagits fram inför samrådet föreslås dagvattnet fördröjas med hjälp av översvämningsytor samt svackdiken eller regnbäddar. De nya parkeringarna föreslås anläggas med armerat gräs. Inför granskningsskedet behöver det preciseras vilka dagvattenåtgärder som ska genomföras samt dess effekt på fördröjning och rening. Planbestämmelser som säkerställer att föreslagna dagvattenåtgärder kan genomföras inom kvartersmark, bör införas i plankartan.

### **Buller**



Bullerutredningen visar att riktvärden vid fasad klaras vid de planerade byggnaderna för såväl trafikbuller som industribuller. Det saknas dock uppgifter om var bullerskyddad uteplatser ska anordnas. Detta bör framgå i planhandlingarna i granskningsskedet.

#### *Naturvärden*

Av vad som framgår av planhandlingarna kommer ingen naturmark att tas i anspråk och inga träd att fällas. Planområdet ingår bl.a. i habitatnätverk för eklevande insekter och eksambandet behöver förstärkas i området. Om naturmark tas i anspråk vid exploateringen bör kompensationsåtgärder genomföras som gynnar eksambandet.

#### *Markföroreningar*

Nämnden instämmer i det som anges i planbeskrivningen om att kompletterande provtagningar i mark behöver ske för att klarlägga föroreningssituationen.

#### *Energianvändning*

Miljöförvaltningen föreslår att det formuleras planbestämmelser som förenklar installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning.

#### *Exploateringskontoret*

Exploateringskontoret ställer sig positivt till detaljplaneförslaget. Kontoret har dock ett antal synpunkter som beskrivs nedan.

Antalet in-/utfarter från fastigheten som korsar gångbanan utmed Gustav III:s väg ökar från en till fyra vilket försämrar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Olovslundsskolan ligger i direkt anslutning till planområdet och det ökade antalet in-/utfarter får en negativ påverkan på framför allt barn och deras möjlighet till säkra skolvägar.

Kontoret framhåller att hela parkeringsbehovet behöver lösas inom kvartersmark. Det bör säkerställas att antalet parkeringsplatser för både befintliga och nytillkommande bostäder är tillräckligt.

Exploateringskontoret instämmer att potentiellt förorenad mark behöver utredas vidare. Dagens parkeringsyta har tidigare haft en större utbredning vilket kan innebära en potentiell förorening i nuvarande grönytor. Kompletterande provtagning bör även inkludera området vid garage-/kontorsbyggnad samt tillhörande etableringsyta. Jordprover bör även analyseras med avseende på PCB vilket inte har utförts i undersökningen. Provtagning av grundvatten med avseende på föroreningsinnehåll är även relevant att utföra, dels p.g.a. att garage planeras inom området som kan innebära djupa schakter och eventuell länshållning.



Det är vidare viktigt att säkerställa att dagvattenhanteringen för området inte belastar befintlig bebyggelse i omgivningen. Enligt Stockholms skyfallsmodell föreligger området i en större flödesväg som bör beaktas.

Kontoret vill särskilt trycka på att de åtgärdsförslag avseende skydd av värdefulla träd nära fastighetsgränsen som anges i naturvärdesinventeringen följs. Där föreslås bl a att en arbetsdispositionsplan tas fram i samråd med ekolog för att skydda närliggande stammar och rotzoner från körskador och kompaktering av tunga maskiner och eventuella upplag. Utredningen föreslår även att träden skyddas minst två meter ut från kronan och helst 15 gånger stammens diameter.

Utöver ovanstående kommer det vara viktigt att reglera schakt-och sprängarbeten så att dessa kan hållas helt inom kvartersmark utan påverkan på omgivande parkmark. Även försiktig sprängning som skonar rötter kan bli aktuell.

Den inmätta skogseken nr 12 i naturvärdesinventeringen, märkt med skyddsbestämmelsen nl på plankartan, står inom Penninglandet 2 där krona och rotsystem sträcker sig över gränsen till parkmarken. Kontoret anser att det vore positivt att, enligt förslag från fastighetsägaren, överföra den smala markremsan där eken står till parkmark.

Då detaljplaneförslaget innebär en omlokalisering av befintlig elnätstation vill kontoret framhålla att fastighetsägaren får stå för samtliga kostnader förknippade med detta inklusive nödvändiga justeringar av staket, grind m.m. som kan bli aktuella att utföra invid Olovslunds bollplan.

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader för fastighetsbildning som uppstår med anledning av detaljplanen.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas mellan fastighetsägaren och exploateringsnämnden. Avtalet ska bl.a. reglera villkoren för överföring av mark inom Penninglandet 3 som enligt planförslaget till större delen utgör kvartersmark för bostäder.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har inga synpunkter på förslaget.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om att all parkering ska ske i garage och att garageinfarten ska utformas med omsorg.

Skönhetsrådet finner att de två nya husen kan fungera väl på platsen. Rådet ser även positivt på att fortsätta på den befintliga bebyggelsestrukturen längs gatan och på att detaljplanen reglerar färgskalan på ett övergripandesätt. Fyra våningar kan godtas även om det medför att husens höjd utmanar Olovslundsskolan som hittills varit den framträdande byggnaden på platsen. Däremot vill rådet inskräpa att all parkering bör ske i underjordiskt garage och att garageinfarten måste utformas med omsorg. Det vore mycket olyckligt om områdets befintliga bostadsgårdar med gräsmattor och häckar och även tillkommande bostadsgårdar omvandlas till markparkering istället för att komma de boende till del. Eftersom ett underjordiskt garage planeras bör all parkering samlas där. Kanske kan även en möjlig sänkning av parkeringstalet studeras. Att tillkommandebebyggelse ska bidra med en gemensam parkeringslösning som tillgodoser behovet för hela kvarteret under jord bör vara utgångspunkt i det fortsatta planarbetet.

#### Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har ingen erinran mot aktuellt förslag till detaljplan.

#### Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen framför att Olovslundsskolan ligger på tomtens mittemot Penninglandet. Skolan kommer att genomgå en om- och tillbyggnad innan år 2025 vilket kan påverka trafiken på Gustav III:s väg under en tid.

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till att detaljplanen tar med barnperspektivet och utgår ifrån Trafikkontorets ”Plan för säkra och trygga skolvägar” och vill samtidigt flagga för att omgivningen runt Penninglandet är en trafikerad väg för barn och elever till och från skolan/förskolan.

#### Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen bedömer att det är möjligt att uppföra två nya bostadshus på platsen ur kulturhistorisk synvinkel. Däremot anses att nybyggnaderna bör få en lägre byggnadshöjd för att inte konkurrera med Olovslundsskolan höjdmässigt. Traditionellt är skolan med sin höjd och placering den mest framträdande byggnaden i stadsbilden vilket den anses bör vara även fortsättningsvis. Kulturförvaltningen anser att det är positivt att befintliga byggnaders nockhöjd bekräftas i detaljplanen

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande***Dagvatten:*

*Lösningar för hantering av dagvattnet, eventuell påverkan på intilliggande bebyggelse samt effekter på fördröjning och rening inom planområdet studeras vidare under granskningsskedet. Möjligheten att införa planbestämmelser som säkerställer genomförandet av föreslagna dagvattenåtgärder ses över.*

*Buller:*

*Enligt genomförda bullerberäkningar kan gemensam uteplats anordnas på ett minsta avstånd av ca 35 meter från vägmitt på Gustav III:s väg, där ljudkrav kan uppfyllas. Detta redovisas i planbeskrivningen på sidan 30.*

*Markundersökning:*

*Behov av kompletterande provtagning för förorenad mark undersöks inför granskningsskedet, i dialog med miljöförvaltningen och exploateringskontoret.*

*Energiförsörjning:*

*Under granskningsskedet kommer frågan om behov av bestämmelse för att förenkla installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning att studeras vidare.*

*Trafik och parkering:*

*Kontoret kommer under granskningsskedet att justera parkeringslösningen så att ett fåtal markparkeringar möjliggörs på de två befintliga gårdarna medan övriga befintliga parkeringsplatser lokaliseras i garage under de nya huskropparna. Vidare kommer antalet parkeringsplatser i förhållande till parkeringsbehovet att undersökas och säkerställas.*

*Utformning av garagenedfart studeras vidare under granskningsskedet.*

*Kontoret noterar information om kommande byggnationer och dess påverkan på trafiksituationen vid Olovslundsskolan.*

*Naturvärden:*

*Möjlighet att överföra mark från kvartersmark till parkmark för att stärka skydd av befintliga naturvärden studeras vidare i granskningsskedet. Planbeskrivningen förtydligas med avseende på vikten av att värdefulla träd skyddas.*

*Avtal och kostnader:*

*Planbeskrivningen förtydligas med avseende på information om kostnadsfördelning kopplat till flytt av elnätstationen.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att exploateringsavtal behöver upprättas innan detaljplanen antas.*

*Byggnadshöjd:*

*I planen tillåts en högsta nockhöjd på 32,0 meter för den västra byggnaden och 32,5 meter för den östra. Olovslundsskolan har en höjd till takfot på ca 36,1 meter.*

*Kontoret bedömer att tillkommande bebyggelse förhåller sig på ett underordnat sätt till Olovslundsskolan och till trädtoppshöjden i intilliggande park och att det därmed inte finns anledning att utreda byggnadshöjden vidare.*

### Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB - Avfall

Stadsbyggnadskontoret kommunicerade en komplettering av aktuell detaljplan gällande avfallshanteringen enligt nedanstående bild, vilken Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har utgått ifrån i sin bedömning.



SVOA framför att transportvägen från källsorteringsrum till sopbilens angöringsplats ska vara hårdgjord och plan, lutning bör inte överstiga 1:20. Avfallsutrymmet bör dimensioneras för att inrymma matavfall då det år 2023 blir obligatoriskt för hushåll att sortera ut matavfall. För att öka insamling och återvinning av förpackningar och tidningar rekommenderas att fastighetsnära

insamling planeras in och ges utrymme vid nybyggnationer, vilket är förenligt med stadens Miljöprogram och Avfallsplan. Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av grovavfall, antingen via soprum eller uppställningsplats för container.

#### Stockholm Vatten AB - VA

##### *Vattentryck*

SVOA framför att lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +50 m vilket vid normalt anordnande av installationer kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställe över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas inte av SVOA

##### *Dagvatten*

SVOA förutsätter att dagvattenhanteringen på kvartersmark följer stadens åtgärdsnivå för rening och fördröjning innan anslutning till det allmänna nätet.

Beräkningar på flödesförändringar från planområdet visar att flödet förväntas öka efter ombyggnation även med åtgärder för fördröjning av dagvatten. Området avvattnas idag mot ledningsnät med kapacitetsbrist. Detta innebär att det finns flera skäl till ytterligare fördröjningsbehov inom planområdet. Innan planen går till antagande anser SVOA att det behöver säkerställas att det finns ytor och är markerade inom planen för behov av fördröjning.

Provtagningar för geoteknisk utredning upplyser om förorenade fyllnadsmassor inom planområdet. Rekommendationen är att området efterbehandlas genom schaktsanering av de förorenade fyllnadsmassorna. SVOA framför att det inte finns tydligt redovisade placeringsförslaget av fördröjningsmagasin för dagvattenhanteringen. Otäta fördröjningsmagasin ska inte anläggas i förorenade mark.

##### *VA-anslutning*

SVOA framför att de befintliga lamellhusen på fastigheten är anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet vid Gustav III:s väg. Förbindelsepunkt för anslutnings finns öster om det första lamellhuset vid Gustav III:s väg nummer 76. Anslutning för tillkommande lamellhus kan inte ordnas direkt mot ledningar på Gustav III:s väg på grund av nivåskillnader. Det närmaste spillvattenledning för tillkommande husen i Gustav III:s väg har vattengången +13,86 vilket bedöms inte gå att ansluta till utan pumpning.

För att inte behöva pumpa avloppsvatten från tillkommande husen är det möjligt att ansluta VA anslutningar till den befintliga servisanslutningen öster om lamellhus 1 vid Gustav III:s väg nummer 76. Dessa befintliga servisledningar behöver omläggas för bättre kapacitet. Byggaktören får inkomma med uppskattad förbrukning för att avgöra om kapacitet i befintligt VA-ledningsnät är tillräckligt.

Med anledning av rekommendationen från Geoundersökningen vill SVOA också påpeka att en riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten ska tas fram innan dessa arbeten påbörjas invid vibrationskänslig ledning. Spont kan behövas för att möjliggöra schakt längs södra gaveln med ca 3 m schakt för garage in vid Gustav III:s väg och ett ledningspaket med fjärrvärme och optokablar i vägen.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi AB, Fjärrvärme/fjärrkyla, framför att det finns befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. Fjärrvärme kan erbjudas. Avseende undermarksanläggningar har Stockholm exergi ingen erinran.

#### Ellevio

Ellevio framför att de har två stycken markförlagda 33kV-kabelförband som löper längst Gustav III:s vägs norra samt södra sida. Kablarna passerar den sydöstra delen av planområdet. Markarbeten av alla slag ovan och i närheten av dessa kablar behöver detaljgranskas på förhand av Ellevio Regionnät för att säkerställa god arbetsmiljö för entreprenör samt förhindra uppkomst av skador på kablarna. Planeras sprängning, borrhning, spontning på platsen vill Ellevio samråda om utförandet.

Ellevio har en befintlig nätstation inom planområdet. Nätstationen och tillhörande lokalt elnät kommer genom planförslaget att flyttas till nytt läge. Det är viktigt att tillräckligt stora ytor i allmän mark reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar vid det nya E-området. Ellevio bifogar allmän information om nätstationer och ledningar till yttrandet.

Ellevio rekommenderar av mer långsiktiga elförsörjningsskäl att E-områden inte förses med begränsningsbestämmelser såsom prickad



mark och byggrättskontur, då nätstationer varierar i modell och utförande och kan skilja sig åt i exakta mått över produktgenerationer.

Ellevio har befintliga ledningsstråk i lokalnätet förlagda i gångbana längs med båda sidor av Gustav III:s väg i höjd med planområdet. Kablarna måste beaktas och kommer bli föremål för omförläggning i de lägen de påverkas av åtgärder i mark.

Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. De önskar även information om effektuppgifter för den nya bebyggelsen. Ny bebyggelse förutsätts anslutas till fjärrvärme. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

##### *Avfall:*

*Kontoret förtydligar planbeskrivningen med avseende på avfallshantering och de förutsättningar och krav som behöver uppfyllas. Kontoret vidarebefordrar även information om detta till byggherren.*

##### *Risk:*

*Kontoret kompletterar planbeskrivningen med information om att riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbete ska tas fram i genomförandeskede, innan markarbeten påbörjas.*

##### *VA:*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om möjlig VA anslutning och informerar fastighetsägaren om alternativa lösningar och kostnader kopplat till detta.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att tryckstegring kan krävas för att uppnå tillräckligt vattentryck.*

##### *Dagvatten:*

*Lösningar för hantering av dagvattnet samt dess effekter på fördröjning och rening inom planområdet studeras vidare under granskningsskedet. Möjlighet att säkerställa ytor för fördröjning av dagvatten studeras vidare under granskningsskedet.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att otäta dagvattenmagasin inte få anläggas på förorenad mark.*

##### *Fjärrvärme:*



*Kontoret noterar information om fjärrvärme och förtydligar planbeskrivningen med information om att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.*

*Kontoret informerar byggherren om att genomförandeavtal behöver tecknas med Stockholm Exergi.*

*El:*

*Kontoret noterar information om befintliga ledningar och kommer under granskningsskedet att studera frågan om reglering inom E-område.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

#### **Privatperson 1**

Ställer sig emot nybyggnation på denna yta och framför att Gustav den III:s väg redan är belastad och maximalt utbyggd. Dessutom hög trafik vid Olovsunds skolan som förvärras.

#### **Övriga, ej sakägare**

#### **Privatperson 2**

Framför att flera bostäder i område betyder mer trafik.

Har noterat att barn korsar och cyklar ovarsamt längst Gustav III:s väg efter skolan. Vill att cykelvägen från Tapetserarvägen förlängs förbi fotbollsplan till skolan.

#### **Bromma Hembygdsförening**

Hembygdsföreningen uppskattar att de nya husen ska anknyta till de befintliga i fråga om fasadval. Däremot anses att det är olyckligt att placeringen av husen gör att det blir ett avbrott i det symmetriska avståndet mellan de befintliga huskropparna och de nya. Vidare ifrågasätts att de nya husen har fyra våningar, istället för de befintliga husens två. De högre och tätare byggnaderna kommer att påtagligt förändra områdets karaktär med avseende på den måttfulla exploateringsgrad som idag präglar området.

#### **Föreningen Bevara Bromma Grönt**

Föreningen Bevara Bromma Grönt är negativa till de föreslagna planerna. De framför att Projektet är definitivt ett led i ytterligare förtätning, och man naggat de svaga gröna sambanden i kanten ytterligare. Det har redan skett längs Gustav III:s väg där 7 st nya höghus vid Gustav III:s väg och Tunnländsvägen under 2000- och 2010-talen har skurit av det gröna stråk som löper mellan Abrahamsberg och Kristofferskolan/Brommaplan. De två nya höghusen anses skära av detta gröonstråk ytterligare.

Projektet använder delvis den P-plats och Trafikkontorets förråd för exploateringen, vilket anses vara ok, men en del av grönområden kommer också att försvinna.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

##### *Trafik:*

*Planerad bebyggelse antas innebära en viss ökning av trafiken på Gustav III:s väg, den trafikökning som tillkommande bebyggelse förväntas alstra anses vara marginell och bedöms därmed inte innebära större påverkan på trafiksituationen som helhet. Planen möjliggör en komplettering av bebyggelsen längs Gustav III:s väg vilket ligger i linje med de riktlinjer som anges i översiktsplanen.*

*Område för önskad cykelbana ligger utanför aktuellt planområde och hanteras inte inom ramen för detaljplanen, information om förslaget vidarebefordras till trafikkontoret.*

##### *Utformning:*

*Föreslagen bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse inom Penninglandet 2 genom bestämmelse om utformning, bestämmelse om placering i förhållande till Gustav III:s väg, samt genom reglering av avståndet mellan byggnaderna. Tillkommande bebyggelse regleras även med höjdbestämmelser som syftar till att bebyggelsen ska förhålla sig på ett underordnat sätt till Olovslundsskolan samt till trädtopphöjden i intilliggande park.*

*Ett genomförande av planen innebär att nya element tillkommer i stadsmiljön som både knyter an till och anpassas efter det befintliga men även bidrar till att tillföra nya värden. Kontoret gör därmed bedömningen att avståndet mellan byggnaderna och byggnadernas höjd inte innebär någon negativ påverkan på stadsbilden.*

##### *Naturvärden:*

*Detaljplanen ianspråktar ingen natur- eller parkmark, endast befintlig parkering, befintlig byggnad samt del av bostadsgård ianspråktas. Den parkmark som ligger inom planområdets östra del kommer även fortsättningsvis att planläggas som park och det bevarandevärda träd som ligger inom kvartersmark har i samrådsförslaget skyddsbestämmelser. Planen bekräftar därmed endast nuvarande användning, park, och tillför skydd för befintligt träd. Möjlighet att justera fastighetsgränsen och överföra mark från kvartersmark till allmän plats så att trädet hamnar på parkmark utreds vidare under granskningsskedet.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till en fortsatt planering för att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus samt reglering av befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen kompletterar befintlig bebyggelse inom Penninglandet 2 och anpassas efter befintliga förhållanden genom sin placering, höjd och utformning. Kontoret bedömer att planförslaget harmonierar med befintlig bebyggelse samtidigt som planförslaget möjliggör en utveckling av Gustav III:s väg till en stadsgata. Detta ligger i linje med vad som anges i översiktsplanen, att gatan på sikt ska kompletteras med ny blandad bebyggelse.

Kontoret har identifierat ett antal intressekonflikter främst kopplat till parkeringslösning för befintliga bostäder, trafikflöden, påverkan på naturvärden och parkmark, höjd på föreslagen bebyggelse, samt avståndet mellan föreslagen bebyggelse i förhållande till avståndet mellan befintliga byggnader. De boende som har yttrat sig är negativa till förslaget främst på grund av ökad trafik. Övriga synpunkter gäller konsekvenser för dagvattenhantering, översvämningsrisk, miljökvalitetsnormer för vatten, markföroreningar, framkomlighet för räddningstjänsten, samt omlokalisering av elnätstationen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen är anpassad efter platsens förutsättningar och att byggnaderna bedöms kunna inordnas sig väl i stadsbilden då nockhöjden är anpassad för att underordnas trädtopparna och den intilliggande Olovslundsskolan. Avståndet mellan föreslagen bebyggelse i förhållande till befintliga byggnader bedöms inte heller innebära negativ påverkan på stadsbilden. Ett genomförande av planen innebär att nya element tillkommer i stadsmiljön som både knyter an till och anpassas efter det befintliga men även bidrar till att tillföra nya värden. Den trafikökning som bebyggelsen antas leda till anses vara marginell och bedöms därmed inte innebära större påverkan på trafiksituationen som helhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag som ställs ut för granskning.

### **Föreslagna förändringar**

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

- Föreslagen parkeringslösning för befintliga bostäder ändras så att maximalt 2-4 parkeringsplatser per gård är möjlig och

resterande lokaliseras i det underjordiska garaget under tillkommande bebyggelse.

- Dagvattenutredningen fördjupas och förtydligas med avseende på hantering av dagvatten, MKN för vatten och översvämningsrisk. Möjlighet till reglering av ytor för dagvattenlösningar samt reglering av höjdsättning för att minimera översvämningsrisk inom och nedströms planområdet studeras vidare.
- Behov av kompletterande provtagning för förorenad mark undersöks inför granskningsskedet, i dialog med miljöförvaltningen och exploateringskontoret.
- Möjlighet att överföra en mindre del kvartersmark till parkmark för att möjliggöra ytterligare skydd för utpekade naturvärden och eksamband utreds.
- Framkomlighet för räddningstjänsten studeras vidare.
- Reglering av elnätsstationen ses över.
- Behov av bestämmelse för att förenkla installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning studeras.
- Gestaltning av in- och utfarter bearbetas vidare i den fortsatta planprocessen.
- För att säkerställa vistelsekvaliteter och rekreationsmöjligheter kommer utformningen av gårdsmiljöerna att studeras närmare inför granskning.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att parkeringsplatser i garage utökas och antalet parkeringsplatser på gårdar minskas. Vidare justeras förslaget så att det i östra delen av kvartersmarken förs över mark mellan fastigheter för att skapa en bättre genomförbarhet av projektet.

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

Karin Norlander  
planchef

Carl-Henrik Barnekow  
stadsplanerare