

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i stadsdelen Skärholmen i Stockholm Dp 2021-10000

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 100 hyreslägenheter varav tio LSS/servicebostäder. Planförslaget skickades ut för granskning 2023-09-13 – 2023-10-10. Under granskningen har 13 yttranden varav 3 från boende inkommit. Alla remissinstanser tillstyrker planförslaget. Ledningsägarna har lämnat synpunkter om beaktande av befintliga ledningar.

Naturskyddsföreningen Stockholm avstyrker planförslaget och anser att planen tar allt för mycket naturmark i anspråk. Boende har bland annat framfört synpunkter om byggnadshöjd, skuggning, lågt p-tal, försämrade boendekvalitéer och risk för trafikstörningar. De oroar sig för värdeminskning av sina bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att de allmänna intressena att till skapa attraktiva bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och skapa mer befolkade och trygga stadsrum väger tyngre än de enskilda intressena av oförändrad utsikt och ljusförhållanden. Kontoret anser att bebyggelsen är väl utformad och lämplig på platsen. Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder längs Ekholmsvägen. Förslaget innebär tre punkthus om 8-9 våningar med cirka 100 hyreslägenheter varav tio LSS/servicebostäder. Parkering sker i underjordiskt garage.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2023-09-13 – 2023-10-10. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan och i Bredängs bibliotek, Bredängstorget 20 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, 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

Kort 88, Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

Kort 82, Ellevio

Ellevio AB har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Ellevio har under samrådet yttrat sig och deras synpunkter har noterats i samrådsredogörelsen. Det är viktigt att Ellevios synpunkter tillgodoses. Ellevio har inget ytterligare att tillägga nu i granskningsskedet.

Kort 84, Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Kort 85, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran.

Kort 89, Trafikförvaltningen

I RUFS 2050 ligger planområdet inom den regionala stadskärnan Skärholmen- Kungens kurva. Närmsta busshållplats Skärholmens gårdsväg finns cirka 200 meter från planområdet och tunnelbanan i skärholmens centrum cirka 500 meter från den planerade bebyggelsen.

Region Stockholms synpunkter på förslaget

Region Stockholm har (genom AB SL) högspänningskablar som sträcker sig inom föreslaget planområde. Överenskommelse om eventuell flytt ska vara klar innan detaljplanen antas. Region Stockholm behöver granska och kravställa genomförandet av detaljplanen och ett genomförandeavtal med berörd byggherre behöver vara upprättat innan planen antas. ”Blankett för anmälan av

aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken” behöver skickas in till Region Stockholm. Blanketten går att finna på www.sll.se/bygga. Region Stockholms föreskrifter ska följas. Alla kostnader som uppstår för Region Stockholm på grund av intrånget ska bäras av exploitören.

Kort 90, Stadsmuseet
Stadsmuseet har inget att erinra.

Kort 91. Stockholm Exergi
Stockholm Exergi har inget att erinra..

Kort 95, Stockholm Vatten och Avfall
Yttrandet berör endast avfallshanteringen.
Det är av stor vikt att det planerade miljörummet i det mittersta huset, Hus 2 dimensioneras för tillräckligt många kärl som har plats för det avfall som uppstår från de boende.

Angöringsplatserna ska vara anpassade efter storleken på aktuella hämtfordon och anordnade så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik. Tömning får inte hindra övrig trafik, angöring samt behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede så att hämtfordon får bra möjlighet att angöra utan konkurrens med andra parkerade fordon.

Dragvägen mellan miljörum och uppställningsplats för hämtfordon bör inte överstiga 10 meter. Dragvägen ska vara kort, plan, hårdgjord och jämn samt hållas fri från hinder. Vid vintertid krävs halkbekämpning. Dragvägen ska även vara lättframkomlig, vilket innebär att trappsteg, trösklar, tunga dörrar eller trånga passager inte får finnas.
Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av grovavfall, antingen genom att dimensionera för plats i miljörum eller utforma uppställningsplats för container på kvartersmark med insamling minst två gånger om året.

All insamling av förpackningar ska, (enligt nya förordningen SFS 2022:1274), ske fastighetsnära senast år 2027 därav behöver det planeras och möjliggöras för källsortering av förpackningar i fastigheten. Därför behöver planbeskrivningen innehålla detaljer om fastighetsnära insamling för att det ska genomsyras fram till bygglovet. Stockholms Vatten och Avfall förordar att alla fraktioner som behöver samlas in fastighetsnära ska listas i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörerna vilket leder till att fastighetsbolag inte behöver bygga om sin fastighet efter år 2027.

Observera att det är obligatoriskt med matavfallsinsamling för hushåll.

Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma sökande om att det vid en framtida avstyckning av fastigheten kan behöva möjliggöras för ytterligare plats för avfallshantering inom varje nybildad fastighet, i och med den nya förordningen om fastighetsnära insamling.

Avfallshanteringen ska följa riktlinjerna som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering.

Kort 96, Stockholm Vatten och Avfall

Vattentryck

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +90 meter vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +70 meter. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Kapacitet

I nuläget finns det kapacitetsbrist i det befintliga spillvatten-systemet, vilket kräver delvis uppdimensionering av spillvattenledning nedströms planområdet. En sådan uppdimensionering av ledningsnätet måste ske innan de nya fastigheterna kan anslutas till SVOAs spillvattennät. Det befintliga dricksvatten- och dagvattennätet har kapacitet för att ansluta exploateringen utan åtgärder på ledningsnätet.

VA-anslutning

Anslutningspunkter bereds 0,5 meter från fastighetsgräns från kommunalt VA-ledningsnät. Trolig anslutning kommer att ske från befintligt och nya ledningar i Ekholmsvägen. Placering av anslutningspunkter ses över under projektering.

Utbyggnad

Befintligt spillvattensystem behöver byggas ut för att möjliggöra anslutning och avledning av spillvatten från planområdet. Ca 100 meter ny spillvattenledning krävs för att ansluta de nya fastigheterna mot befintligt ledningsnät sydväst om planområdet. Vidare måste uppdimensionering ske av befintlig spillvattenledning längre nedströms exploateringen innan de nya fastigheterna kan anslutas.

Dagvattenhantering

SVOA har under granskning tagit del av den dagvattenutredning som tagits fram för detaljplanen (Dagvattenutredning Ekholmsvägen, Norconsult, 2022-05-24). Utredningen är

framtagen i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering, åtgärdsnivå för dagvattenhantering samt stadens checklista för dagvattenutredningar. SVOA förutsätter att de planerade åtgärderna som presenteras i dagvattenutredningen efterföljs så att stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås. Hänsyn till höjdsättning bör även tas i beaktning under genomförande av planen. SVOA ser positivt på att dagvattenutredningen förtydligar behov av drift och underhåll av de dagvattenåtgärder som planeras och byggs.

Restriktioner

Underjordiska garage bör i första hand projekteras som avloppslöst om möjligt. Om garage ändå förses med avloppsbrunnar så ställs det krav på bland annat slam- och oljeavskiljare, innan vattnet leds vidare till spillvattennätet. Beroende på slutlig höjdnivå på eventuella underjordiska garage kan det krävas intern pumpning av spillvattnet, sådan anordning bekostas och installeras av byggaktören.

Övriga

Kort 97, Naturskyddsföreningen Stockholm

Sammanfattning:

- Planförslaget avstyrks
- Detaljplanens nuvarande utformning tar allt för mycket grönstruktur i anspråk på platsen
- Planhandlingarna innehåller vilseledande illustration och att dagvattenhanteringen inte har reglerats i plankartan.

Grönstruktur

Planområdet utgör ett grönt stråk mellan övre och nedre Ekholmsvägen och är utlagt som park i gällande detaljplan. Utformningen av den gällande detaljplanen med sparad naturmark var medvetet för att skapa en grön struktur i området. Planområdet ligger i en norrsluttning och nivåskillnaderna inom området är mycket stora.

Planförslaget medför att all vegetation inom området försvinner, utom en liten del i den östra delen av planområdet som sägs ska sparas. Enligt planbestämmelsen n1 för den delen ska befintlig naturmark och marknivå bibehållas, schaktning, sprängning och uppfyllnad ska undvikas med undantag för marksanering. Ordet ”undvikande” innebär inget förbud mot schaktning, sprängning och uppfyllnad och något förbud mot borttagande av vegetation eller mot trädfällning har inte heller införts. Planbestämmelsen innebär inte någon garanti för att överhuvudtaget någon vegetation sparas inom planområdet och att detta anges i planbeskrivningen är vilseledande.

Planförslaget innebär att grönstrukturen minskar totalt inom Stockholms stad - såsom i de flesta av stadens detaljplaner. I konsekvensbeskrivningen konstateras att så sker men några konsekvenser av detta behandlas inte.

Stadens samlade grönyta minskade under perioden 1998-2019 med 389 hektar, vilket motsvarar en minskning på 3 % av den totala mängden grönyta år 1998 (källa Miljöförvaltningen). Att grönstrukturen i städerna behöver öka och inte minska både för att minska och för att kunna hantera klimatförändringarna är idag vedertaget. Föreningen avstyrker därför detaljplanen i sin nuvarande utformning.

Illustrationen

På plankartan anges att det översta bjälklaget på de underjordiska garagen tillåts ligga på +60,6 resp. +63,5 m. I illustrationen sid anges +59,3 resp. +62,3 m, dvs 1,2 under det tillåtna översta bjälklaget enligt plankartan. Även på illustrationen över längdsektionen anges dessa lägre nivåer. I planbeskrivningen anges att ”mellan de tre husen på Ekholmsvägen avses skapas två lummiga bostadsgårdar på garagebjälklag.” Någon växtlighet överhuvudtaget på bjälklagen är inte möjligt med den höjdangivelse som är angiven på plankartan och Naturskyddsföreningen anser att planbeskrivningen och illustrationen är vilseledande vad gäller detta.

Dagvattenhanteringen

Föreningen konstaterar att detaljplanen saknar reglering av dagvattenhanteringen med undantag av att det på två ställen i plankartan anges att marken ska vara genomsläpplig. Enligt dagvattenutredningen förutsätts åtgärder för att hantera dagvattnet som kräver bestämmelser på plankartan. Inget sägs heller om ansvar för genomförande och drift av dagvattenanläggningarna. Föreningen anser att planförslaget är ogenomförbart i sin nuvarande utformning.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Inga skrivelse har inkommit

Besvärberättigade

Kort 87, boende

Kort 93, boende

I tjänsteutlåtande från 2021 (startpromemoria) utgick projektet från att bidra ”med cirka 50 bostäder”. Vidare konstaterades att det skulle vara ”olämpligt med garagefasader mot gatan”.

I en ny detaljplanering (planskede, planbeskrivning) föreslås ett projekt med dubblerat volym, dvs planer att bygga tre punkthus

med omkring 100 hyresbostäder. Planeringen beskriver att de nya husen ska vara "saxade" mot nuvarande bebyggelse på andra sidan Ekholmsvägen men man har gått bort från tanken att "det är olämpligt med garagefasader mot gatan".

Det är ett faktum att nya bostäder behövs och mark som ägs av staden är knapp men den nuvarande planering verkar inte ha tagit särskilt mycket hänsyn till befintlig bebyggelse på norra sidan om Ekholmsvägen som tillhör Brf Ekholmen (Gräsholmsvägen 44 – 50, särskilt hus 44 – 48 berörs av det planerade bygget). Det nuvarande detaljplaneförslaget betyder en betydlig minskning i boendekvalitet särskilt för boende i ettor och delvis tvåor i Brf Ekholmen och en avsevärd värdeminskning för deras lägenheter (figur 1).



Figur 1, Balkonger och uteplatser (ettor och några tvåor) som går mot Ekholmsvägen.

Följande text tar upp 4 kärnområden, trafik, ljusinsläpp, boendekvalitet och värdeminskning, där intressen från boende i området och nuvarande förslag krockar med varandra. Texten avslutas med några punkter som behöver diskuteras med samtliga berörda parter.

1. Trafik

För alla boende och besökande i område blir den ökade trafik märkbar. Redan nu är det ont om parkeringsmöjligheter och Ekholmsvägen är stark belastad särskilt under icke semestertider. Vägen är smal (6,5 m därav tas 2 m från parkerande bilar, minsta bredd för en gata med dubbelriktad trafik bör ligga vid 6,5 m enligt Trafikverket (2022:003) vid 40 km/h och större fordon än privata bilar förväntas) och på grund av tätt parkering på ena (norra) sidan längs Ekholmsvägen kan två bilar knappt passera och större fordon måste backa (figur 2). Ett annat problem kan uppstå med dem

planerade garageutfarterna mot nedre delen Ekholmsvägen särskilt under morgon- och kvällsrusningen eftersom samtliga bostäder på "backen" behöver ta sig genom nålsöret "nedre Ekholmsvägen". Redan nu är det ibland totalstopp. Ekholmsvägen används också som tillfällig parkering av besökare till bland annat Skärholmens köpcentrum men också boende i området. Var ska de parkera (figur 3, höger). Varken räddningstjänst eller brandbilar kan ta sig fram.

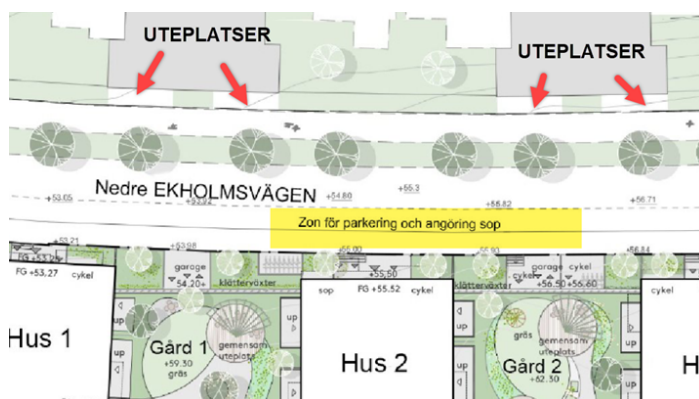


Vy längs "yttre" Ekholmsvägen, öster ut. Till vänster i bild ses befintliga punkthus och till höger i bild planområdet i dess kuperade del.



Figur 2. Bilden (v) från tjänsteutlåtande, startpromemoria; Bild (h) – privat Ekholmsvägen, punkthus till vänster tillhör Brf Ekholmen (Gräsholmsvägen). 8 augusti 2023 – under sommaren är det lite trafik men två bilar har alltid svårt att passera varandra.

Bussen 135 trafikeras inte på delen av Ekholmsvägen som ingår i projektet. Den kör längs den del som är bredare (från Skärholmens centrum) som övergår till Vårholmsbackarna. Parkeringen är inte tillåtet längs denna del av vägen (figur 3, vänster).



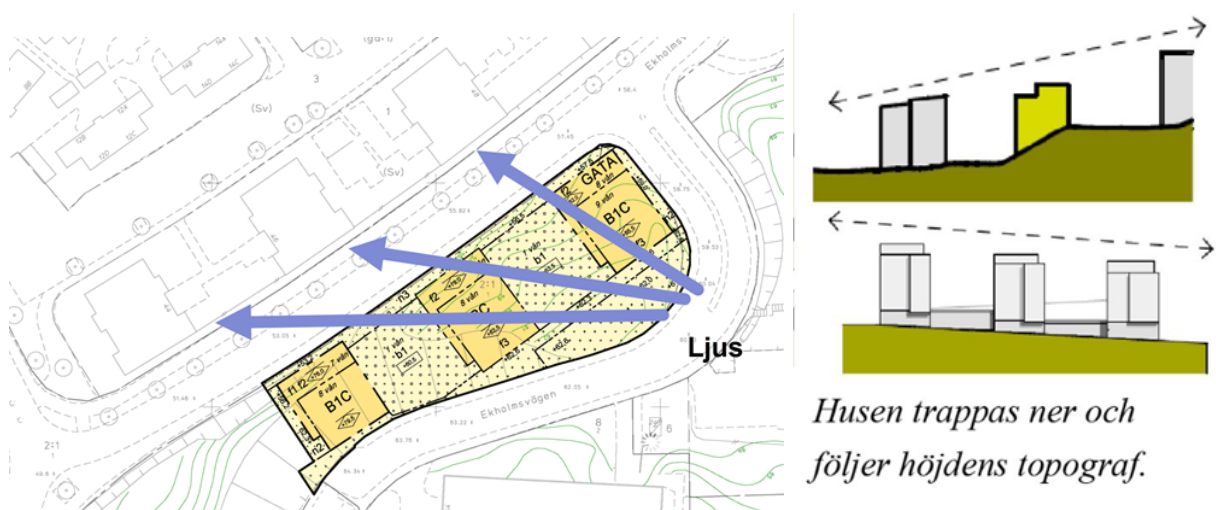
Figur 3 – Ekholmsvägen (v) i kontext, parkeringsförbud på båda sidor längs Ekholmsvägen tillåter fri trafik. (h) – Bilarna på norra sidan om Ekholmsvägen är borta och en Zon för parkering och angöring sop finns inritad.

2. Ljusinsläpp

Brf Ekholmen (2006) består av 4 punkthus som består av 102 lägenheter med 50 lägenheter som är ettor eller tvåor. Mellan husen finns det gemensamma gårdsområden. Byggnadens arkitektur utgör att ettorna och tvåorna vädrar mot Ekholmsvägen, dvs uteplatserna och balkonger ligger mot Ekholmsvägen. Den största delen av ljusinsläpp sker också därifrån.

Under vinterhalvåret (lågstående sol) kommer nästan all ljusinsläpp från den "branta naturmarkslutningen" eftersom träden förlorat sina löv och husen på "berget" är full synliga. Under sommaren lyckas solens strålar komma delvis över högsta trädtopparna men en del kommer också sidledes från övre delen Ekholmsvägen (Figur 4, vänster). Att husen står saxade minskar ljusinsläppet ytterligare (lägenhetsfönster mot gården eftersom gårdarna komma att skuggas).

Byggnaderna ska enligt planeringsritningar följa topografin och därmed minskar skuggningen men dem mest berörda hus från Brf Ekholmen har 6 (hus 44) och 7 (hus 46/48) våningar och ligger längre ner. Lägenheter som vädrar mot Ekholmsvägen kommer att se en högre taklinje. Är grafiken verkligen korrekt? (Figur 4, höger)



Figur 4 – vänster: Plankarta samråd oktober 2022, ordet Ljus och pilarna är tillagda av mig. Höger: planerade hus med 8 eller 9 våningar mot 7 våningar (bestående bebyggelse).

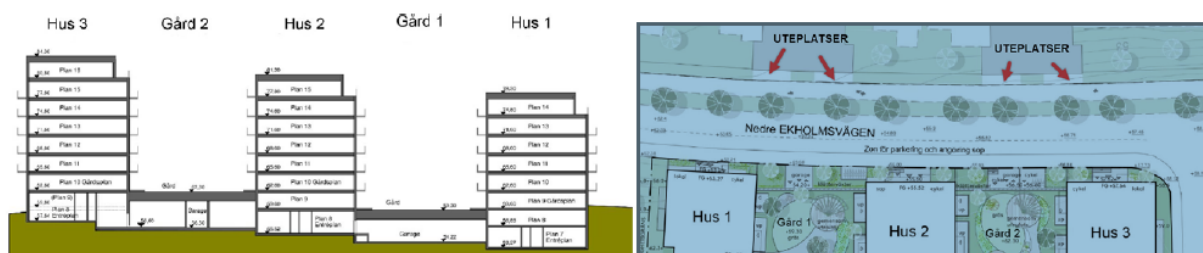
3. Boendekvalitet /4. Värdeminskning

Ettorna och tvåorna i Brf Ekholmen ligger mot Ekholmsvägen. Vi boende har inrättat våra uteplatser och balkonger som områden för återhämtning och rekreation. Enligt nuvarande planering får uteplatserna garageutfarterna som utsikt (Figur 5) och som extra ljudkuliss under natten. Visserligen är grönskan planerad men bortsett att det kommer att ta flera år tills det faktiskt är grönt blir det avgaser, störande ljud och strålkastarljus (ska det bli förbjud att

använda garaget efter klockan 22? Boende i ettorna bor och sover några meter ifrån utfarten).



Figur 5 – vänster: nuvarande utsikt, höger: Grafik (del) ovan från Planbeskrivningen.



Längdsektion S6 genom hus 1-3

Figur 6 – vänster från Planbeskrivning höger – tillagt pilarna (indikerar uteplatser Brf Ekholmen och ovanför liggande balkonger)

Diskussionspunkter

Lägenheter behövs men några saker behöver ändras .

- Överlag lägre bebyggelse för att minska skuggningen (placering?)
- Färre antal bostäder (50 - 60 låter mera rimligt)
- Garageutfarter mot berget dvs mot ”övre Ekholmsvägen” (mindre trafikproblem både dag- och nattider, minskning av oönskat ljud och ljus under nattetid för ettorna).
- Nuvarande parkering på norra sida längs Ekholmsvägen (alternativ parkering?)
- Gårdarna bör anläggas i nivå med Ekholmsvägen ”nedre del” för att upprätthålla boendekvaliteten för ettorna och tvåorna i Brf Ekholmen.
- Breddning av ”nedre Ekholmsvägen” mot södra sida för att tillåta extra trafik och större fordon.

Detaljplaneförslaget kommer ställa stor problem för oss som bor i närheten. Det blir väldigt mörkt i våra lägenheter sedan detta kommer att leda till nedsatt prisvärde i föreningen samt vill vi gärna ha kvar gröna området! Jag hoppas att ni stoppar projektet och tänker på oss och naturen.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Lägre hus
- Färre antal bostäder (50 – 60)
- Lagg garageutfarter mot berget dvs mot ”övre Ekholmsvägen”
- Anlägg nya parkeringar på övre Ekholmsvägen.
- Anlägg gårdarna i nivå med nuvarande parkering på norra sida längs Ekholmsvägen.
- Bredda nedre Ekholmsvägen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på de synpunkter som inkommit under granskningen och samråd som inte tillgodosetts.

Befintliga ledningar

Trafikförvaltningens kablar är inmätta nu och planerad byggnation kommer inte i kontakt med kablarna. Om exploatören däremot behöver utföra servisanslutningar till gatan måste en medverkanblankett skickas till trafikförvaltningen så att ett sådant arbete kan samordnas med Trafikförvaltningen.

Info om ledningar tillhörande SL och blankett för beställning av SL medverkan har vidarebefordrats till byggaktören .

Kontoret har noterat inkomna synpunkter från Ellevio och förmedlat kontaktuppgifter till byggaktören och staden.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska följa riktlinjerna som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering.

Kapacitetsbrist i befintliga spillvattensystemet och utbyggnad av spillvattensystem

Staden har haft dialog med SVOA om detta och det är SVOA som ansvar att projektera och bygga ut för både utbyggnad samt uppdimensionering av spillvattenledning nedströms. SVOA kommer kopplas in i detaljprojekteringen i enlighet med PM för systemhandling.

Underjordiska garage

Info och riktlinjer om uppförande av underjordiskt garage har noterats och vidarebefordrats till byggaktören för beaktande under byggtiden.

lanspråktagande av naturmark

Stockholms stad är inne i en snabb tillväxtfas. Som en följd av detta planeras nya bostäder och andra samhällsfunktioner. Då Stockholm växer tittar staden på samtliga ytor man har rådighet över och ser hur mark kan effektiviseras för att möjliggöra byggbara ytor. Inom aktuell naturmark bedöms det finnas goda förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med närhet till tunnelbanan. Ett effektivt markutnyttjande i ett kollektivtrafikhärläge bedöms kunna motivera borttagande av ett antal träd men detaljplanens ambition är att spara så mycket naturmark som möjligt. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement eller objekt som skulle kunna vara viktiga för spridning. Det finns inte heller några rödlistade eller fridlysta arter. I den sydöstra delen av planområdet bevaras en större del naturmark med uppvuxna träd och berg i dagen, (bestämmelse n1 på plankartan). Bevarande av naturmarken säkras genom avtal med staden.

Vilseledande höjder i planhandlingar

Alla plushöjder på husen och gårdarna har en marginal i plankartan, då det alltid behövs en viss rörelsemån för framtida projektering och ändrade förutsättningar. Fotavtrycket i planen, har på samma sätt, också en marginal utifrån det förslag som ritades.

Dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten i växtbäddar på bjälklagsgårdarna och vid entréer. Inga synpunkter om hantering av dagvatten har inkommit från remisstanserna.

Utökning av antal bostäder från 50 till 100

Detaljplanarbete innebär alltid ett prövande. Man provar, studerar och utvärderar olika fotavtryck, byggnadsvolym och gestaltning i förhållande till närområdet och i enlighet med översiktsplanen. I översiktsplanen är aktuellt planområde utpekade som "Område där komplettering kan provas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap och nuvarande karaktär, kvaliteter och behov". Området ligger i Fokus Skärholmen som har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Stadskontorets bedömer att förslaget bebyggelse samspelar väl med det kuperade landskapet och skalan på omgivande bebyggelse. Antal bostäder kan öka eller minska på grund av storlek på

bostäder. Den 23 februari 2023 godkände Stadsbyggnadsnämnden planförslaget med 100 bostäder vid redovisning av samråd.

Skuggning, förtätning, ljusinsläpp, boende kvalité

I Stockholm råder idag stor bostadsbrist. Staden befinner sig i en intensiv utvecklingsfas med cirka en miljon invånare. För att möta tillväxten planeras nya bostäder i alla stadsdelar. Att bygga bostäder i goda service- och kollektivtrafiklägen är ett viktigt mål. Planområdet har goda förutsättningar för nya bostäder med närhet till tunnelbanan. Den föreslagna bebyggelsen innebär självklart en förändring av platsen. Stockholms stad växer och förtätning sker på flera platser. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt för närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Värdeminskning

Det finns inga säkra belägg eller studier som visar på att lägenheter intill nya bostäder skulle sjunka i värde.

Bygg lägre

Enligt kontorets bedömning har husen placerats på ett sådant sätt att volymen samspelar med landskapet och skalan på befintliga punkthus i närområdet.

Gata, breddning av nedre Ekholmsvägen, trafik och gatuparkering
Nedre Ekholmsvägen kommer inte breddas i projektet. Den befintliga utformningen bedöms vara tillräcklig för att hantera den låg trafikflöden som finns idag (cirka 1 000 fordon per dygn) och trafik som alstras av tillkommande bostäder bedöms inte kunna motivera en breddning av nedre Ekholmsvägen. Att sju allmänna parkeringsplatser på gatumark tas bort bedöms vara en rimlig konsekvens av att skapa nödvändiga funktioner för fler bostäder i staden. Gatuparkeringen är inte reserverade platser och parkering till boende bör möjliggöras inom kvartersmark. En konsekvens av förtätningen i ett område kan bli konkurrens om gratisparkering, vilket är vanligt i en storstad och bör accepteras. Tillkommande bostäder bedöms inte ha en belastning på parkeringsplatser på gatumark då boende och besöksplatser anordnas i garage. De här åtgärderna ligger i linje med stadens mål att bygga 140 000 bostäder före 2035 och att minska biltrafiken med 30 procent fram till 2030.

Lägg garageutfarter mot övre Ekholmsvägen och gårdarna i nivå med gatan

Marken inom planområdet är mycket kuperad. Höjdskillnaden mellan "nedre" och "övre" Ekholmsvägen är cirka 12 meter. Det är inte möjligt att lägga utfarter till garage från övre Ekholmsvägen. På grund av markens nivåskillnader är inte möjligt att ansluta gårdarna i nivå med omgivande gator.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

En intressekonflikt finns mellan närboendes synpunkter rörande bebyggelsens täthet och skala, och att tillgodose behovet av nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är väl avvägt i förhållande till den befintliga bebyggelsens längs Ekholmsvägen. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget kan medföra förändrade ljusförhållanden och utsikt samt konkurrens om parkeringsplatser på allmän platsmark. Kontoret menar att förtätning och utveckling av området i syfte att möjliggöra nya bostäder i goda kollektivtrafiklägen inte bedöms som möjlig att genomföra utan påverkan på omgivningen. Kontoret konstaterar att man som boende i Stockholm behöver acceptera att staden växer och att närmiljön förändras.

Planförslaget skapar goda förutsättningar för en levande stadsmiljö, där Ekholmsvägen utvecklas till tryggare gaturum. Planförslaget skapar även ett tillskott av cirka 100 var av tio LSS/servicebostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Framtida utveckling i området ställer krav på effektiviserat nyttjande av så väl kvartersmark som allmän plats och parkmark.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Pia Ölvebro
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare

