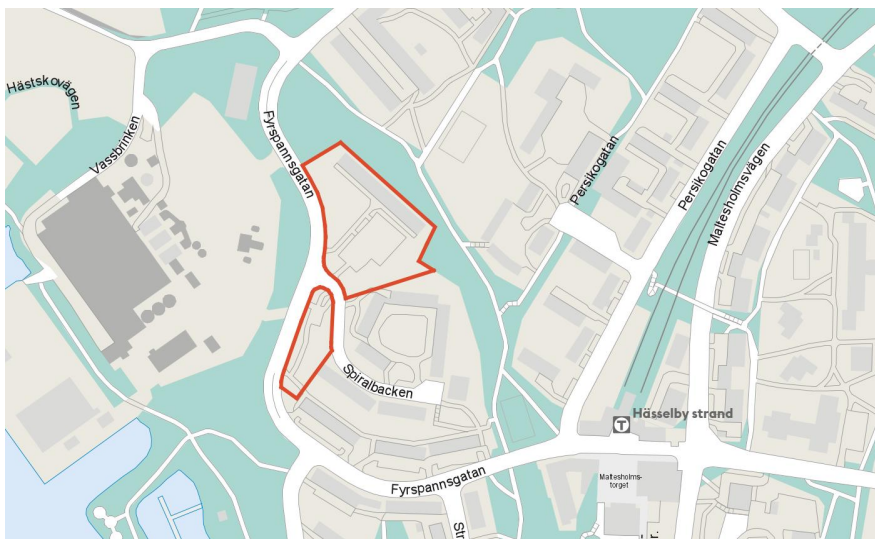


Granskningsutlåtande Detaljplan för del av fastigheten Rumsfilen 4 i stadsdelen Hässelby strand, Dp 2020- 13680



Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten Rumsfilen 4. Bebyggelsen ska anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Syftet är även att möjliggöra påbyggnad om en våning på befintligt hus inom planområdet. Påbyggnaden ska utformas med motsvarande putskulör, fönstersättning, balkonger och takform som den ursprungliga bebyggelsen.

Huvuddrag

Detaljplanen innehåller två nya lamellhus om 5-6 våningar utmed Fyrspannsgatan samt en påbyggnad om en våning på befintligt hus inom planområdet. Parkering anordnas delvis i underjordiskt garage under mark och delvis inom gårdsytan. Bebyggelseförslaget omfattar 103 nya bostäder. Fyrspannsgatan, utpekad som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet möjliggörs till viss del i bostadsbebyggelsen. Fönster, balkonger och entréer mot gatan bidrar till större social närvaro och ökad trygghet. De föreslagna byggnadernas fasadmateriell, färgsättning och takutformning regleras för att referera till befintliga hus inom fastigheten. Bebyggelsen anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmande och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden på gården. Bostäderna i påbyggnaden avses upplåtas som hyresrätter. Övriga bostäder planeras att upplåtas som hyresrätter eller som bostadsrätter.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-12-14 – 2022-01-31. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Hässelby gårds bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Västerort Nummer 50, 18 december-24 december 2021. På grund av rådande restriktioner hölls inget samrådsmöte.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan 2024-02-28 – 2024-03-26. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 31 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt påverkan på befintliga boendemiljöer, trafikfrågor samt dagvatten- och miljöfrågor.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde markföroreningar och risk för översvämning. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om dagvattenhantering, trafikfrågor och hantering av markföroreningar. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om bebyggelsens skala, olägenhet för grannar och miljöfrågor.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad. Planförslaget tillför cirka 103 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Därutöver bidrar planförslaget till översiktsplanens ambition att omvandla Fyrspannsgatan till ett lokalt stråk med stadskaraktär.

Under granskningen har flera remissinstanser och privatpersoner lyft frågor kring risk, dagsljus, buller, avfallshantering och bevarande av gröna gårdsytor. Utifrån de inkomna synpunkterna kan stadsbyggnadskontoret konstatera att det finns en intressekonflikt mellan att bevara befintliga gårdsmiljöer och att utveckla området med fler bostäder.

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

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen föreslås följande förändringar:

Plankartan

- Risksänkande åtgärder avseende ventilation och utrymning införs i plankartan.
- Området där stödmur regleras i plankartan (n5) justeras för att undvika konflikt med dagvattenåtgärder.
- Bestämmelse om att markföroreningar ska åtgärdas innan starbesked kan ges införs i plankartan.
- Bestämmelsen n1 justeras till att avse markens höjd istället för höjden på ovansida bjälklag.
- Bestämmelsen n2 justeras till att medge trappa i natursten.
- Elnätstationen flyttas söderut till en placering invid Spiralbacken.

Planbeskrivningen

- Utrymningsstrategin för det södra huset förtydligas i planbeskrivningen.
- Sopkassunerna i det norra planområdet, utmed Fyrspannsgatan, ersätts med ett invändigt soprum.
- Riktvärden för industribuller förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende stadens ställningstaganden, mål och åtgärder som krävs utifrån den framtagna markmiljötekniska undersökningen.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende naturvärden.

Ovanstående ändringar är av mindre karaktär och planförslaget bedöms därmed inte behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

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

Allmänt om planförslaget

Trafikkontoret ser positivt på att fler bostäder tillkommer i området, och att dessa utformningsmässigt tar hänsyn till omkringliggande hus och stadsbild. Kontoret anser även att det är positivt att barnperspektivet tas till vara med plats för lek på ett tryggt och öppet sätt.

Skönhetsrådet anser att det är positivt för de boende och möjligheten att skapa en bostadsgård med goda vistelsevärden samt att en av byggnaderna i samrådsförslaget utgått ur detaljplanen.

Flera privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser att det norra lamellhuset utmed Fyrspannsgatan bör utgå och ersättas av det östra huset på gårdsytan från samrådsförslaget. Privatpersonerna och föreningarna anser att förslaget på detta vis skulle undvika en försämring av solinsläpp mot lekytan för barn och befintliga lägenheter. Många privatpersoner och föreningar anser att en förändring av förslaget på detta vis skulle möjliggöra bevarandet av fler av de värdefulla träden inom fastigheten.

Många privatpersoner samt Skönhetsrådet, Hässelby-Vällingby Hyresgästförening samt arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser att förslagets nuvarande skala är för hög och att maximal våningshöjd för ny bebyggelse borde vara 4 våningar. Stadsmuseet anser att justeringen av byggnadshöjd från samrådet är positiv och har inget att erinra mot förslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets anser att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan stadens behov av bostäder och påverkan för närboende. Skalan är något högre än omgivande bebyggelse men staden anser att aktuellt förslag anpassar sig till omgivningen samtidigt som det bildar en tydlig ny årsring.

Stadsbyggnadskontoret noterar att Stadsmuseet delar denna bedömning.

Strukturen från samrådet har bearbetats och aktuell placering bidrar till att Fyrspannsgatan, utpekat som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning.

Fönster, balkonger och entréer mot gatan bidrar till större social närvaro och ökad trygghet. Bebyggelsestrukturen är luftig och skapar en öppenhet mot gaturummet.

Arkitektur och gestaltning

Trafikkontoret anser att det ur gatubildsperspektiv är positivt att byggnaderna har omarbetats så att de bättre bidrar till gatubilden med mindre skuggverkan. Många privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser att byggnadernas tegelfasader kommer att ge ett tungt intryck som bryter alltför kraftigt mot områdets karaktär med putsade fasader. Privatpersonerna och föreningarna anser att detta strider mot detaljplanens intention om att anpassa bebyggelsen till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och att större hänsyn bör tas till att omgivningen är gulklassad av Stadsmuseet och Hässelbys kulturhistoriska värden i allmänhet.

Skönhetsrådet anser att tegel som fasadmateriäl samt rundade balkonger tydliggör bostadshusen som tillägg i området.

Många privatpersoner samt Skönhetsrådet och ovanstående föreningar anser att det är en positiv förändring från samrådet att bebyggelsen nu planeras ha sadeltak. Skönhetsrådet anser att sadeltaket bör vara symmetriskt istället för asymmetriskt för att ansluta till områdets befintliga bebyggelse.

Skönhetsrådet anser att en påbyggnad av det befintliga huset inom planområdet kan accepteras förutsatt att det görs med ett indrag som tydligt visar att våningsplanet är ett tillägg.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret menar att bebyggelse placeras inom ramen för stadsdelens bebyggelsestruktur med undantag för bebyggelsens möte med gatan som kan ses som ett nytt inslag på platsen. I den frågan menar stadsbyggnadskontoret att översiktsplanens inriktning att omvandla Fyrspannsgatan till en stadsgata av lokal karaktär väger tyngre än att uppföra bebyggelse med avstånd från gatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan stadens behov av bostäder och påverkan för närboende samt stadsdelens bebyggelsemiljö.

Stadsbyggnadskontoret delar Stadsmuseets åsikt att tegel som fasadmateriäl bidrar till att bostadshusen upplevs som ett tydligt tillägg i området.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Många privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser inte att det är förenligt med Hässelby strands kulturhistoriska värden att omvandla delar av Fyrspannsgatan till stadsgata.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Volymerna har bearbetats i flera omgångar för att den nya bebyggelsen ska förhålla sig så respektfullt som möjligt till den befintliga. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att upplevelsen av kvarterets karaktär bevaras i högsta utsträckning om man placerar de nya byggnadsvolymerna så långt från Spiralbacken som möjligt för att bevara det sammanhållna intrycket.

Park, natur och vatten

Naturvärden

Stadsdelsförvaltningen påminner om stadens trädmål som gör gällande att för varje träd som fälls ska två nya planteras.

Stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret påpekar att det är viktigt att träd som behöver avverkas återplanteras, särskilt de med högre bevarandevärde. Detta för att motverka negativa konsekvenser för stadsbilden samt för att gynna de biologiska värdena.

Naturskyddsföreningen anser att det är negativt att träd med högt bevarandevärde behöver avverkas på grund av planen och anser att det troligen skulle gå att minska påverkan på träd med bättre anpassning av huskropparna.

Stadsdelsförvaltningen erbjuder sig även att ta hand om de träd som flyttas, för att återplantera på parkmark.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) är positiv till att en trädinventering gjorts sedan samråd och att konsekvenser för planområdets träd redovisats.

Naturskyddsföreningen anser att en naturvärdesinventering bör genomföras inför ramen av planarbetet. Naturmarken norr om Spiralbacken bör enligt Naturskyddsföreningen kontrolleras efter rödlistade arter och boplatser för djur, fåglar och insekter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inom stadsutveckling finns nästan alltid olika intressekonflikter. I aktuellt projekt finns en konflikt gällande målet att skapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge mot intresset att bevara kvartersmark med uppvuxna träd och vissa naturvärden. Gällande detaljplan medger en större parkeringsyta norr om Spiralbacken än

den som byggts ut idag, med en utbredning som sträcker sig längre in i slänten. I aktuellt planförslag minskar utbredningen av den yta som är möjlig att omvandla till parkering, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer ger ett större skydd för naturvärdena norr om Spiralbacken än den gällande detaljplanen.

En trädinventering har genomförts för att bedöma konsekvenserna av den planerade bebyggelsen och vilka möjligheter som finns att skydda och spara träd. De träd som har ett högt bevarandevärde och bedöms kunna sparas har i plankartan fått en skyddsbestämmelse. Till antagandet kommer en naturvärdesinventering att genomföras för att förtydliga detaljplanens påverkan på naturvärden inom planområdet.

Rekreation

Många privatpersoner önskar att det södra huset utmed Fyrspannsgatan bör utgå, då befintlig grönyta idag är en uppskattad plats för social samvaro för de boende inom fastigheten och används av äldre och barn. Som ett alternativ lyfter privatpersonerna möjligheten att minska längden på det södra huset så att en ny sittplats med grönska, utsikt och sol kan skapas. Många privatpersoner påpekar vikten av uteplatser och lekplatser med sol och skugga och att detta är än viktigare i områden där genomsnittsinkomsten är låg då vuxna och barn tillbringar mer tid i sitt bostadsområde.

Naturskyddsföreningen påpekar att markens rekreativvärde inte bara består i att direkt beträda mark utan i omgivande grönska och vegetation.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den planerade bebyggelsen innebär ett tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge. Alla delar av staden måste bidra till att uppnå stadens bostadsmål. Inom stadsutveckling finns nästan alltid olika intressekonflikter. I aktuellt projekt finns en konflikt gällande målet att skapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge mot intresset att bevara kvartersmark med uppvuxna träd.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att trots att grönyta minskar till följd av planförslaget kommer gårdsytan mellan husen fortfarande ge plats för lek och rekreation, med ett större skydd från trafik och buller.

Vattenskyddsområden

Stockholms Vatten och Avfall (SVOA) påtalar vikten av att föreskrifterna för sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde följs då planområdet ligger inom aktuellt skyddsområde

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOA:s påpekande. Föreslagen dagvattenhantering med den presenterade reningseffekten uppfyller krav på att inte försämra vattenkvaliteten i recipienten enligt skyddsföreskriften för vattenskyddsområde Östra Mälaren. I både plankarta och planbeskrivning finns hänvisningar till att planområdet ligger inom vattenskyddsområde.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret anser att möjligheten att fritt placera in/- och utfarter utmed Fyrspannsgatan bör begränsas genom att bestämmelse om ut- och infartsförbud införs i plankartan. Trafikkontoret upplyser om att in/- och utfarter till bebyggelsen max ska vara 3 meter breda meter där de leder till anläggningar med upp till 70 parkeringsplatser.

Många privatpersoner och nämnda föreningar lyfter att brandkåren vid en brand på Spiralbacken 2021 hade svårt att ta sig fram på den smala gatan bland de parkerade bilarna. Privatpersonerna lyfter att trafikprognosen visar en ökning av trafiken fram till år 2040 och att det redan idag är problem med framkomlighet vid brand och långa köer i rusningstrafik. Privatpersonerna och Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser att en utredning av trafiksituationen bör göras för att påvisa eventuella problem med framkomlighet för planområdet.

En privatperson undrar vad begreppet kvartersgata betyder som används i förslagets samrådsredogörelse. Privatpersonen anser att aktuell väg endast är en gångväg och inte en gata.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen har ingen betydande påverkan på Spiralgatans utformning eller trafikmängderna i området. Framkomlighet för räddningsfordon för befintlig bebyggelse utmed kvartersgatan Spiralbacken säkerställs av fastighetsägaren.

Begreppet kvartersgata innebär att gatan ligger inom privat mark.

Parkering

Trafikkontoret ser positivt på att det har klargjorts hur byggaktören avser att arbeta med mobilitetstjänster. Skönhetsrådet anser att förslaget borde ha en för området samlad parkeringslösning istället för att i varje enskild detaljplan skapa resurs- och energikrävande lösningar i form av underjordiska garage. Många privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser att det redan idag är ont om parkeringsplatser inom området och vänder sig emot att skära ned på antalet och samtidigt planera för fler bostäder. Privatpersonerna och nämnda föreningar anser att det föreslagna parkeringstalet bör öka och att förslaget bör planera för bilpool och cykelpool för boende inom hela fastigheten samt att cykelrum inomhus bör tillskapas för alla boende inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Parkeringstal för den nya bebyggelsen har beräknats utifrån Stockholms styrdokument "Riktlinjer Gröna Parkeringstal Stockholms stad" som antagits av kommunfullmäktige. En inventering av parkeringsplatser inom fastigheten har också genomförts inom ramen för planarbetet vilket resulterat i aktuellt p-tal för befintligt bestånd.

Enligt uppgift från byggaktören kommer även boende i befintlig bebyggelse inom fastigheten ha tillgång till den bil- och cykelpool som avses etableras i området.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret anser att den planerade bebyggelsen med entréer mot Fyrspannsgatan kommer att medföra att angöring utmed gatan sker oftare än i dagsläget. Budbilar och matleveranser kommer troligen inte köra in på gården för att angöra enligt trafikkontoret, vilket kommer att göra att den ca 2 meter breda gångbanan upplevs som för trång. Trafikkontoret lyfter att de även har belyningsstolpar som i dag står utanför gångbanan och det framgår inte hur dessa påverkas av detaljplanen. Trafikkontoret önskat att gatumarken breddas in mot fastigheten så att en rymligare gångbana och belyningsanordningar ryms inom stadens mark. För att säkerställa driftens framkomlighet gäller minst 2,5 m hinderfri bredd. Det bör också enligt trafikkontoret säkerställas att det inte uppstår konflikter mellan utkragande balkonger och befintliga belyningsstolpar och att belysningen inte riskerat att bländning uppstår in mot de nya bostäderna.

Trafikkontoret ser positivt på att cykelparkeringstalet har höjts från 2,6 till 3,7 platser per 100 kvadratmeter. Många privatpersoner och föreningar anser att möjligheterna att parkera cykel inomhus borde finnas för samtliga befintliga boende inom fastigheten och inte enbart för de nya bostäderna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Belysningsstolparna kommer att justeras i förhållande till den planerade bebyggelsen. Samordning mellan byggaktören och trafikkontoret kommer att ske under genomförandet.

Vad gäller breddning av gatumark så bedömer stadsbyggnadskontoret att aktuell bredd av gångbanan är tillräcklig för att möjliggöra utbyggnad enligt detaljplaneförslaget.

Kollektivtrafik

Trafikkontoret påpekar att planbeskrivningen redovisar att närmaste busshållplats trafikeras av busslinjen 908. Trafikkontoret informerar om att detta är en närtrafiklinje främst anpassad för äldres behov och att det är mer relevant att redovisa avstånd till närmaste busshållplats med ordinarie linjetrafik.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser över avsnittet om kollektivtrafik i planbeskrivningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

SVOA påpekar att befintliga dricksvatten- och spillvattenledningar finns i Fyrspannsgatan i anslutning till planområdet.

SVOA informerar om att det finns god kapacitet i SVOA:s befintliga dricksvattenledningsnät i området. SVOA lyfter att de högsta husen inom planområdet troligen kommer behöva intern tryckstegring, vilken inte bekostas av SVOA.

Det finns enligt SVOA kapacitet i det befintliga ledningsnätet i området för att hantera spillvattenflöden från tillkommande bebyggelse. I första hand bör spillvattnet ledas till befintlig kombinerad ledning i gång- och cykelvägen, nordväst om planområdet, som har god kapacitet. Befintlig bebyggelse inom planområdet är idag ansluten till denna ledning. SVOA har även en befintlig spillvattenledning i Fyrspannsgatan, söder om planområdet. Denna ledning leder dock till en pumpstation med begränsad kapacitet varför anslutning norrut enligt SVOA är att föredra.

SVOA vill poängtera att avledning av spillvatten med självfall ej tillåts för våningsplan belägna under omgivande marknivå. Därför kommer våningar under marknivå att behöva pumpa spillvatten till högre anslutningsnivå inom fastigheten. Sådan intern pumpstation bekostas ej av SVOA.

SVOA vill lyfta att fastighetsägaren ansöker om anslutning till det kommunala VA-nätet genom att inkomma med servisanmälan till SVOA och att anläggningsavgift tas ut vid anslutning till det kommunala VA-nätet enligt gällande VA-taxa.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOA:s upplysningar.

Dagvatten

MHN anser att de föreslagna dagvattenåtgärderna och regleringen i plankartan av dessa bör ses över. MHN anser att dagvattenåtgärderna omöjliggörs i plankartan; exempel på detta är att nivåskillnader ska tas upp med slänt och elnätstation finns där dagvattenutredningen föreslår diken. I den norra delen av planområdet möjliggörs för en stödmur där dagvattenutredningen föreslår avledning av dagvatten till ett makadammagasin. MHN anser att planhandlingarna behöver förtydligas för att säkerställa att dagvattenåtgärderna är genomförbara och att planförslaget bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormer.

SVOA påpekar att det finns varierande kapacitet i SVOA:s befintliga ledningsnät i området för att hantera angivna dagvattenflöden efter åtgärder från tillkommande bebyggelse. Befintlig dagvattenledning i Fyrspannsgatan/Spiralbacken har enligt SVOA god kapacitet. I dagsläget är det norra delområdets dagvattenservis ansluten till kombinerad ledning i gång- och cykelvägen norr om planen. Dagvattnet från planen bör istället om möjligt anslutas till befintlig dagvattenledning norrut i Fyrspannsgatan.

Befintlig dagvattenledning söderut i Fyrspannsgatan har enligt SVOA inte en god kapacitet och det befintliga ledningssystemet klarar inte dimensioneringskravet i området. För att inte förvärra situationen nedströms anser SVOA att planerad bebyggelse bör släppa så lite dagvatten som möjligt till SVOA:s ledningsnät söderut. Exempelvis kan avrinningen minska genom att ytor med lägre avrinningskoefficient anläggs.

SVOA anser att den framtagna dagvattenutredningen saknar en beskrivning av hur dagvattnet från markparkeringen inom kvartersmarken kommer att hanteras. SVOA anser att dagvattnet från parkeringsytan bör omhändertas lokalt innan eventuell avledning till det allmänna VA-nätet. SVOA påtalar behovet av att en skötselplan för de föreslagna dagvattenanläggningarna tas fram så att deras funktioner upprätthålls över tid.

Naturskyddsföreningen hänvisar till SVOA:s yttrande och anser att planförslaget saknar reglering av dagvattenhanteringen inom

området och att detta är nödvändigt för att säkerställa att dagvattnet inte orsakar översvämning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar miljö- och hälsoskyddsnämndens, SVOA:s och Naturskyddsföreningens synpunkter. Regleringen av stödmur i planområdets norra del ses över för att inte hamna i konflikt med föreslaget makadammagasin. Vad gäller konflikt med elnätstation och avskärande dike så finns ingen sådan i aktuell höjdsättning utan dagvatten är tänkt att ledas vidare mot gårdsytans mitt. Dagvattenutredning och planbeskrivning ses över vad gäller föreslagna åtgärder. Stadsbyggnadskontoret anser inte att den skälning vid det södra husets gavel som gör att vattnet leds bort från huset är i konflikt med bestämmelsen att marken ska utföras som slänt.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi påpekar att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar och önskar information och samordning kring eventuella ledningsomläggningar. Stockholm Exergi lyfter att överenskommelse om eventuella åtgärder ska säkras i genomförandeavtal snarast möjligt.

Ellevio påpekar att de har ett befintligt ledningsnät i gångbanor längs med Spiralbacken och Fyrspannsgatan samt befintliga kabelskåp. Ellevio lyfter att anläggningarna behöver beaktas och kan bli föremål för omläggning om de berörs av åtgärder i mark.

Ellevio anser att placeringen av fristående elnätstation inom planområdet behöver ses över. Vid placeringen behöver hänsyn tas till avstånd till körbanor av arbetsmiljöskäl. E-området kräver enligt Ellevio också en plan yta som är fri från träd och buskar samt totalt en 5-meterszon kring nätstationen som ska vara träd- och bebyggelsefritt med anledning av brandrisk. Ellevio påpekar att när u-område delas med annan ledningsägare behöver de olika rättigheterna säkras och ett tillräckligt avstånd mellan ledningarna kunna hållas.

Ellevio områdesansvarig önskar fortsatt kontakt avseende planens elförsörjning samt information om effektoppgifter för den nya bebyggelsen avseende byggkraft, planerad fordonsladdning och färdig anslutning. Ellevio önskar även bli kallade till ledningssamordning.

Ellevio påpekar att åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Exergis och Ellevios önskemål angående ledningssamordning och genomförandavtal. Byggaktören ansvarar för att träffa nödvändiga avtal inför byggnation. Elnätsstationens placering ses över inför antagandet av detaljplanen.

Avfallshantering

SVOA ser positivt på att det planeras för fastighetsnära insamling av förpackningar inom fastigheten. SVOA informerar om att fastighetsinnehavare för flerbostadshus vid nybyggnation ska möjliggöra insamling av hushållens grovavfall inom den egna fastigheten. SVOA noterar att det i planbeskrivningen framgår att detaljplanen möjliggör lokaler för centrumändamål. SVOA påpekar att verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller (som t.ex. caféer och restauranger) måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avlopps nätet. SVOA påpekar att angöringsplats för tömning av fettavskiljare behöver möjliggöras i detaljplanen.

SVOA uppmärksammar att om fastigheten i framtiden styckas av kommer det behövas fastighetsnära insamling av förpackningar på respektive fastighet.

SVOA ser att det är av stor vikt att säkerställa att hämtfordon har tillräckligt med utrymme för att köra in på bostadsgårdens vändslinga och tömma de bottentömmande behållarna som är placerade där och i övrigt att angöringsplatser för hämtfordon anordnas så att dessa inte blockerar övrig trafik. SVOA önskar att dialog kring angöring och behov av lastplats/p-förbud hanteras i ett tidigt skede.

Trafikkontoret anser att det är positivt att tunga fordon i mindre utsträckning behöver använda bostadsgården jämfört med i samrådsförslaget. Trafikkontoret anser dock att avfallslösningen för det norra huset innebär att avfallsfordon istället ställs upp i körbanan på Fyrspannsgatan och hindrar busstrafiken på gatan. Vid tömning av sopkassunerna faller fordonet ut stödben på båda sidor vilket enligt trafikkontoret kommer innebära ett stort hinder för framkomligheten på gatan. Med kassuner mot Fyrspannsgatan medföljer ett behov av att tillskapa angöringsfickor och detta innebär en större ombyggnad av gatan som plankartan behöver ta höjd för. Även det södra husets sophantering innebär enligt trafikkontoret att busstrafiken hindras, men i något mindre utsträckning då stödben inte behöver fällas ut. Trafikkontoret förordar att sophanteringen istället sker från lokalgatan Spiralbacken.

Många privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser att sophantering inte bör ske från den södra gaveln på det södra huset, då barn ofta leker vid kvartersgatan. Privatpersonerna och nämnda föreningar anser att den norra sidan vid Spiralbackens början är en lämpligare plats för sophämtning och garageinfart.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vändmöjligheter för hämtningsfordon på bostadsgårdens vändslinga har studerats och redovisad lösning har tillräckligt utrymme för detta.

Stadsbyggnadskontoret ser över möjligheten att sophantering sker från miljörum även för det norra huset för att minska påverkan på busstrafik i alltför stor utsträckning. Möjligheten att sköta sophantering från Spiralbacken har testats under processen men det har inte gått att hitta ett läge inom tillräckligt avstånd från entréer som också uppfyller SVOA:s krav på lutning.

Stadsbyggnadskontoret vill tillägga att exakta placeringar av kassuner och miljörum inte regleras i plankartan.

Räddningstjänst

Räddningsvägar

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) anser att staden bör se över och säkerställa att vägen längs med den befintliga byggnaden uppfyller krav på räddningsvägar.

Utrymning

SSBF bedömer inte att det finns förutsättningar för att använda bärbara stegar som alternativ utrymningsväg på grund av att angreppstiden då överstiger rekommenderad tid. SSBF lyfter att stegfordonen kan utgöra alternativ utrymningsväg om det finns förutsättningar för det i övrigt men anser då att lägenheterna behöver vara genomgående mot Fyrspannsvägen. SSBF anser inte att det är godtagbart att tillåta olika utrymningsstrategier inom en och samma byggnad. SSBF förordar att det tillskapas uppställningsplatser för stegfordon då det ger möjlighet att använda dessa för brandsläckning samt att husen byggs med Tr2- trapphus för utrymningen.

SSBF avråder från att man använder kommunala gator eller annan plats som byggnadsägaren inte kommer att ha rådigheter över som uppställningsplats för räddningstjänst. Sammantaget bedömer SSBF att det kan bli mycket svårt, och medföra stora begränsningar för planförslaget, att möjliggöra utrymning med räddningstjänstens stegfordon som alternativ utrymningsväg inom den här detaljplanen.

SSBF uppmärksammar att om en byggaktör väljer Tr2-trapphus som enda utrymningsväg så bör det finnas separata angreppsvägar till källarplan och garage. Det bör dessutom finnas tillräckligt många angreppsvägar så att inträngningsvägarna i rökfylld miljö inte överstiger 50 meter vid en insats.

Brandgasventilation

SSBF påpekar att det kommer att behövas brandgasventilation från garaget och att det är viktigt att placeringen av öppningar för brandgasventilation ses över att så att tilluft till byggnaderna blir förorenade av brandrök.

Brandvatten

SSBF bedömer att det ser ut att vara för långt mellan befintliga brandposterna och uppställningsplatsen vid den befintliga byggnaden och att det kommer att behövas fler brandposter inom planområdet för att försörja den nya bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget innebär inte att nya allmänna gator byggs ut, vilket försvårar möjligheten att lägga till ytterligare brandposter. Nya brandposter skulle behöva placeras på kvartermark, vilket inte är en önskvärd lösning då det är svårt att säkerställa underhåll över tid.

Utrymningsstrategin för det södra huset justeras till att i första hand avse Tr2-trapphus. Om samtliga lägenheter utförs genomgående kan dock utrymning med stegbil ske.

Räddningsvägar för befintligt hus kommer att säkerställas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Vad gäller placering av brandgasventiler så utreds frågan vidare under bygglovsskedet.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Stockholm Exergi anser att även om Boverkets riktvärden för industribuller i huvudsak uppfylls så är Stockholm Exergis erfarenhet att den typ av buller som uppkommer vid industriell verksamhet ofta upplevs som mer störande av närboende och påpekar att det förekommer klagomål från närboende redan idag.

Stockholm Exergi anser att planhandlingarna och bullerutredningen innehåller skrivningar som kan tolkas som att det är beslutat att Hässelbyverket ska avvecklas i närtid. Stockholm Exergi vill framföra att något sådant beslut inte är taget och inte heller kan tas i närtid. Stockholm Exergi avstyrker förslaget då det kan påverka och

begränsa befintlig drift och framtida utveckling av verksamheten vid Hässelbyverket.

MHN anser att det finns risk för att riktvärden för industribuller överskrids för bostäderna i det södra huset som därför bör regleras till att vara genomgående. MHN framhåller att Hässelbyverket är en samhällsviktig verksamhet som kan behöva underhålla eller utveckla sin verksamhet under tiden den finns kvar och att avsaknad av reglering riskerar att medföra en begränsning av Hässelbyverkets verksamhet.

MHN anser att planbeskrivningen är otydlig kring om det södra huset behöver planeras utifrån riktvärden för industribuller zon B eller zon A. Då detta enligt är viktigt för eventuella kommande tillsynsärenden bör redovisningen av hur den planerade bebyggelsen klarar riktvärdena för industribuller samt zon A och B förtydligas i planbeskrivningen.

MHN anser att det är positivt att planbestämmelse med syftet att klara riktvärdena för buller har införts i plankartan men att bestämmelsen behöver preciseras med att den gäller trafikbuller.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter granskningen har en utredning om industribuller tagits fram. Riktvärden enligt zon A ska uppfyllas. Enligt utredningen uppfylls gällande riktvärden.

Hässelbyverket behöver redan nu ta hänsyn till bebyggelse i direkt anslutning till planområdet och staden bedömer inte att tillkommande bebyggelse som uppfyller riktvärden för industribuller bör påverka verkets möjlighet till befintlig drift eller framtida utveckling.

Risk

Utifrån att framtiden för Hässelbyverkets verksamhet inte är känd anser länsstyrelsen att kommunen inom arbetet med detaljplanen för Rumsfilen 4 behöver utgå från att verket är kvar samt att verksamheten kan komma att utvecklas. Riskutredningen rekommenderar att friskluftsintag placeras vända bort från Fyrspannsgatan och Hässelbyverket. Länsstyrelsen anser också att möjlighet till utrymning bort från riskkällan är nödvändigt för husen med fasad mot Fyrspannsgatan. Utifrån närheten till Hässelbyverket anser länsstyrelsen att kommunen behöver reglera dessa åtgärder i plankartan.

SSBF delar kommunens bedömning att transporterna av farligt gods till Hässelbyverket inte medför sådana risker att det behövs någon form av åtgärder för den planerade bebyggelsen.

SSBF anser dock att det är fortsatt osäkert om risker från lossning och hantering av ammoniak inom Hässelbyverket ska bedömas som acceptabla och anser att det finns ett antal tveksamma antaganden i den framtagna riskutredningen. SSBF anser sammanfattningsvis att det finns stora osäkerheter kring vilka konsekvenser ett stort utsläpp av ammoniak kan leda till och att staden behöver redovisa detta på ett bättre sätt innan man beslutar om planens markanvändning är lämplig.

SSBF informerar om att de startat en process hos länsstyrelsen om att Hässelbyverket ska klassificeras som farlig verksamhet och att det pågår diskussioner om hur långt bort det kan uppstå dödliga koncentrationer samt koncentrationer som leder till allvarliga skador. SSBF anser att det kan vara lämpligt att avvakta länsstyrelsens bedömning av hur långa konsekvensområden som kan uppstå.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar synpunkterna från länsstyrelsen och SSBF. En bestämelse om att friskluftsintag och utrymningsmöjlighet ska utföras bort från riskkällan införs i plankartan.

Vad gäller klassificering av Hässelbyverket som farlig verksamhet behöver riskbedömningen utgå från verksamhetens nuvarande förutsättningar. Klassificering av verket är en separat process som staden inte kan förutspå utfallet av. Eventuella förändringar av Hässelbyverkets verksamhet behöver redan nu ta hänsyn till risk och utrymning av befintlig bostadsbebyggelse i direkt anslutning till planområdet.

Förorenad mark

Länsstyrelsen och Naturskyddsföreningen anser att kommunen i planbeskrivningen tydligare behöver redovisa vilka åtgärder som krävs för att hantera de föroreningshalter som överskrider kriterier för den planerade markanvändningen.

MHN anser att underrättelse om de påträffade föroreningarna behöver skickas till miljöförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet, enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

MHN påtalar att det krävs en anmälan till miljöförvaltningen enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd innan man vidtar en åtgärd för att avhjälpa en föroreningsskada.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och ser över avsnittet om markföroreningar i planhandlingarna. En planbestämelse

*införs om att startbesked inte får utfärdas innan
markföreningarna avhjälpes.*

Geoteknik

Många privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen lyfter att den geotekniska undersökningen anger att kontakt behöver tas med Stockholm Exergi inför genomförandeskedet. Privatpersonerna och ovanstående föreningar anser att kontakt borde tagits med Stockholm Exergi samt att deras synpunkter borde utgjort en del av underlaget till detaljplanen.

Stockholm Exergi påpekar att de har anläggningar i närheten av planområdet. Inför aktiviteter som innebär ingrepp inom området behöver kontakt tas med Stockholm Exergi för kontroll av genomförbarhet och godkännande.

Stadsdelsförvaltningen påpekar att det är bra om planen rekommenderar att bebyggelsen byggs radonskyddad, om det är högradonmark.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har under detaljplaneprocessen haft kontakt med samtliga aktuella rättighetshavare kring påverkan på deras anläggningar. Inför genomförandet av detaljplanen kommer ytterligare kontakt och samordning med Stockholm Exergi att ske.

Frågan om huruvida bebyggelsen ska utföras radonskyddad hanteras i bygglovsskedet.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Många privatpersoner samt föreningen Rädda Grimstaskogen och Hässelby-Vällingby hyresgästförening anser att detaljplanen innebär omfattande försämringar i lekmiljö och trafiksäkerhet för barnen i området. Privatpersonerna anser att den planerade lekplatsen vid de norra huskropparna kommer att ligga i skugga under stora delar av året. Privatpersonerna anser att det inte är tydligt redovisat att det finns plats på närliggande skolor och förskolor för barn som ska bo i området.

Naturskyddsföreningen anser att planförslaget är i strid med stadens riktlinjer om att beakta barnperspektivet och att planen inte ska genomföras av det skälet då påverkan på befintlig gårdsyta blir alltför stor. Naturskyddsföreningen anser även att den södra gården saknar uteplatser och platser lämpliga för barn.

Naturskyddsföreningen anser vidare att planbeskrivningen saknar en bedömning för samtliga barn i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I alla projekt finns intressekonflikter som behöver vägas mot varandra, i aktuell detaljplan finns ett allmänt intresse av att skapa nya bostäder vilket behöver vägas mot bland annat påverkan på grönyta och ljusförhållanden i befintliga boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att trots att gårdsyta minskar till följd av planförslaget kommer området som blir kvar fortsatt ha goda lekmöjligheter för barn.

En ytterligare lekplats finns högst upp på Spiralbacken. Även om ljusinsläpp på gårdsytan minskar visar framtagna solstudier att ytor i anslutning till den nya bebyggelsen fortsatt kommer att ha goda ljusförhållanden efter genomförandet av planförslaget.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Många privatpersoner samt Hässelby-Vällingby Hyresgästförening och Arbetsgruppen Rädda Grimstaskogen anser att solstudierna är otillfredsställande då de inte redovisar nuläge. Privatpersonerna anser att procentsatserna är svårtolkade och vill att solstudierna kompletteras så att ljusförhållandena för samtliga lägenheter tydliggörs. Många privatpersoner och ovanstående föreningar anser att det norra huset bör delas upp i två delar eller kortas för att möjliggöra mer ljusinsläpp till befintliggårdsyta och gård.

Naturskyddsföreningen anser att skuggningen ökar markant på den befintliga gården.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget medför ökade skuggningsnivåer på grund av den nya bebyggelsen. Stadens bedömning är att befintliga bostäder även fortsatt kommer att ha god tillgång till direkt dagsljus, trots att gården får mindre solljus än den har idag.

Övriga frågor

Trafikkontoret påpekar att n1-bestämmelsen vid den norra huskroppen längs Fyrspannsgatan är otydlig då det finns en motsättning mellan att marken ska ansluta till eller vara lägre än omgivande höjder och att marken får byggas över med planterbart bjälklag. Trafikkontoret anser att det inte finns plats för växtbäddar om översida bjälklag ansluter till omgivande höjder. För att

möjliggöra plantering bör bjälklaget enligt trafikkontoret ansluta under omgivande höjder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att bjälklaget behöver ansluta under omgivande höjder för att möjliggöra plantering.

Den aktuella planbestämmelsen justeras till att avse markens höjd istället för höjd för ovansida bjälklag.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Swedavia

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad. Planförslaget tillför cirka 103 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Därutöver bidrar planförslaget till översiktsplanens ambition att omvandla Fyrspannsgatan till ett lokalt stråk med stadskaraktär.

Under granskningen har flera remissinstanser och privatpersoner lyft frågor kring risk, dagsljus, buller, avfallshantering och bevarande av gröna gårdsytor. Utifrån de inkomna synpunkterna kan stadsbyggnadskontoret konstatera att det finns en intressekonflikt mellan att bevara befintliga gårdsmiljöer och att utveckla området med fler bostäder.

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

Click here to enter text.

Louise Heimler
Enhetschef

Click here to enter text.

Christoffer Jusélius
Stadsplanerare