

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1, vid kv. Klokryparen i stadsdelen Hammarbyhöjden, Dp 2021-03612

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 1 |
| Bakgrund | 2 |
| Förslagets syfte och huvuddrag | 2 |
| Hur samrådet bedrivits | 3 |
| Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande | 3 |
| Statliga och regionala myndigheter och förbund | 3 |
| Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar | 9 |
| Övriga remissinstanser | 18 |
| Sakägare enligt fastighetsförteckning | 22 |
| Övriga, ej sakägare | 38 |
| Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande | 38 |
| Föreslagna förändringar | 38 |

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus med studentbostäder. Intill planområdet finns Hammarbykyrkan som har en framträdande roll i stadsbilden. Den tillkommande byggnaden ska i volym och gestaltning underordna sig kyrkan på platsen samt placeras så att trädridån närmast tunnelbanespåren bevaras. Planförslaget sändes ut på samråd 2023-05-16 – 2023-08-15. Under samrådet har 28 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller omgivningsbuller, dagvattenhantering, angöring, natur- och kulturmiljöpåverkan samt byggnadens volym. De flesta sakägare och övriga boende som har framfört synpunkter oroas över natur- och djurpåverkan, minskade bostadsvärden, försämrad utsikt och solnedgång som försvinner, oljud från kommande boende, att föreslagen byggnad hamnar för nära befintlig bebyggelse, sprängningar under byggtiden som kan orsaka skador på

omkringliggande bebyggelse samt störningar och oljud under byggtiden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer byggnadens volym och placering att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Byggnadens utformning och gestaltning bättre anpassas till platsens förutsättningar, främst utifrån kulturmiljö- och bulleraspekter.
- Hantering av dagvatten förtydligas avseende bland annat miljökvalitetsnormer för vatten, grundvattenpåverkan, fördröjning och rening samt flödesvägar efter exploatering.
- Hantering av förhöjda föroreningshalter i marken förklaras.
- Ytor för vändning av fordon, RH-parkering och cykelparkering vid entrétorget förtydligas.
- Angöring av större fordon tydliggörs.
- Gränsen mellan gata och park samt kvartersmark och allmän plats i planområdets nordöstra del tydliggörs.
- Avfallshantering och insamlingssystem uppfyller de krav som ställs avseende tillgänglighet, arbetsmiljö och hämtningsmöjligheter.

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus med studentbostäder. Intill planområdet finns Hammarbykyrkan som har en framträdande roll i stadsbilden. Den tillkommande byggnaden ska i volym och gestaltning underordna sig kyrkan på platsen samt placeras så att träddridån närmast spåren bevaras. För att skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp ska ny bebyggelse, i sin arkitektoniska gestaltning, relatera till Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra ett miljöhus vid Nathorstvägen.

Planförslaget innebär att byggnaden placeras som en fristående lamell i souterräng med en bruten fasad som ansluter till landskapets böljande form. Balkonger föreslås placeras i söderläge för ökat dagsljusinsläpp. Nathorstvägen ansluter till den nya byggnadens entrétorg med plats för planteringar, cykelparkering och angöring med fordon.

Byggnaden ska utformas så att den anknyter till både

Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet genom materialmässigt släktskap och accentuerade detaljer. Planförslaget innebär att byggnadens fasad huvudsakligen ska utföras i trä och/eller falsad plåt samt utföras med relief- och/eller mönsterverkan.

Mellan den nya byggnaden, Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet växer en större ek som föreslås bevaras och skyddas, då trädet bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2023-05-16 – 2023-08-15. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även i Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, Björkhagsplan 6, 121 53 Johanneshov, de tider då lokalen hade öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i lördagen 20 maj 2023. Samrådsmöte hölls 30 maj 2023 i Hammarbykyrkan, Nathorstvägen 44, där cirka 15 personer närvarade.

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 och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende buller och översvämningsrisk.

Inbegripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet leds via kombinerade ledningar till recipienten Strömmen. I Strömmen är kvalitetsfaktorerna antracen och PCB klassificerade i sämsta statusklassen och därför får inte koncentrationerna av dessa ämnen öka. Dagvattenutredningen

(Tyréns 2023-02-17) har dock inte utrett dessa ämnen. Halten i dagvattnet av PAH16, i vilken antracen ingår, är 0,45 µg/l utan rening. Det framgår inte hur stor halten är efter rening. Maximalt tillåten koncentration av antracen i recipienten är 0,1 µg/l. Kommunen behöver beräkna koncentrationen av antracen i utsläppspunkten i recipienten och vid behov införa ytterligare reningssteg. Kommunen behöver även redovisa belastningen av PCB på recipienten.

Dagvattenutredningen anger att planområdet behöver fördröjning av 2 m³ dagvatten, medan planbeskrivningen anger att den volym som behöver fördröjas är 5 m³. Kommunen behöver tydliggöra vilken volym som behöver fördröjas och hur detta ska ske.

Buller

Planområdet exponeras för höga ljudnivåer från tunnelbanan. Kommunen ger förslag på enkelsidiga lägenheter mot tunnelbanan. Lägenhetsstorlekarna framgår inte. Planbestämmelserna anger studentbostäder, men inte utformning. Platsen möjliggör genomgående lägenheter med sovrum mot norr där ekvivalent ljudnivå är under 55 dBA, vilket ger en god ljudmiljö.

För att avgöra om platsen är lämplig för avsett ändamål och med hänsyn till människors hälsa ska bullersituationen vara utredd och åtgärder säkerställda i planskedet och redovisas och regleras i planhandlingarna, dvs i planbeskrivning och plankarta. Planen måste innehålla bestämmelser som säkrar att kraven i 2 kap. 6 a § PBL klaras när planen genomförs.

Kommunen behöver därför dels redovisa planlösningar i planbeskrivningen som visar att Trafikbullerförordningens riktvärden kan klaras, dels reglera nödvändiga åtgärder platsspecifikt i plankartan som säkerställer möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Det vill säga att lägenheter större än 35 kvm behöver göras genomgående med hälften av bostadsrummen mot sida där 55 dBA inte överskrids och att enkelsidiga lägenheter mot sida med ljudnivå upp till 65 dBA inte får vara större än 35 kvm.

Trafikbullerförordningen anger ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, det vill säga utanför hela fasadsidan inklusive eventuella balkonger – indragna och utskjutande - och burspråk. Därför är det inte förenligt med trafikbullerförordningen att som i planförslaget reglera ljudnivå vid fönster.

Översvämningsrisk

Enligt dagvattenutredningen (Tyréns, 2023-02-17) går det en flödesväg i planområdets södra del till en lågpunkt sydväst om planområdet. Kommunen behöver visa att planförslaget inte förändrar flödesvägen så att det uppstår negativa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse och infrastruktur vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Buller

Enligt bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustik, 2023-05-12) uppgår ekvivalent ljudnivå vid fasad till 65 dBA med ett stort antal bullrande tågpassager med maximala ljudnivåer mellan 76–80 dBA. Det framgår inte av bullerutredningen hur stor del av fasaden som exponeras för ljudnivåer nära riktvärdet vilket kan vara avgörande med hänsyn till den bristande noggrannheten i beräkningarna som konsulten hänvisar till i bullerutredningen i stycke 3 på sida 4. Då de nedersta våningsplanen ligger i souterräng är det varken möjligt att skapa genomgående lägenheter eller lägenheter upp till 35 kvm om ljudnivåerna visar sig bli högre än 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Vägledning om bebyggelse vid SL:s anläggningar finns i Trafikförvaltningens rekommendationer om bullerutredningar, såsom att beräkning av buller utförs med en vedertagen beräkningsprogramvara (exempelvis SoundPLAN eller CadnaA). Även risken för spårskrik bör utredas med hänsyn till spårens sträckning inom och utanför depån, vilket kan påverka planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Trafikverket

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av detaljplanen och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Region Stockholm, trafikförvaltningen

Urspårnings- och påkörningsrisk

På grund av bebyggelsens närhet till tunnelbanan finns en urspårningsrisk att ta hänsyn till. Vid framtagandet av detaljplanen har en riskutredning genomförts, som visar att det finns en risk för påkörning om byggnaderna placeras inom 10 meter från spårmit.

Byggnaden som ligger 16 meter från spåret bedöms ligga utanför riskzonen. Byggnadens höjd kommer också placeras på liknande eller högre plushöjd som spårområdet för att minimera risken.

Buller, stomljud och vibrationer

I planens bullerutredning (Rapport 19048 D) anges att riktvärde för industribuller kommer att klaras eftersom detaljplanen för Hammarbydepån har en skyddsbestämmelse som reglerar industribuller. I bullerutredningen framgår att om man ligger över riktvärde idag så är det ändå depåägarens ansvar eftersom att skyddsbestämmelsen tvingar depåägaren att utföra bullerskyddsåtgärder. Region Stockholm anser att Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB förväxlar en planbestämmelse med ett verksamhetsvillkor för tillståndspliktig verksamhet. En skyddsbestämmelse påverkar bygglov inom detaljplanen för Hammarbydepån, inte tillkommande bebyggelse.

Region Stockholm anser att en industribullerutredning ska tas fram och vill lyfta fram planarbetet som gjorts vid Blåsut som ett gott exempel. Om en kvalitativ industribullerutredning inte tas fram kan Region Stockholm behöva överväga att överklaga detaljplanen.

En kvalitativ utredning för stomljud saknas. Planen bör kompletteras med detta. Riktvärde för stomljud stämmer vidare inte, de ändrades för flera år sedan.

Resultaten från utredningen av stomljud och vibrationer bör föras in i planbeskrivningen. Det bör även framgå var man ska placera de uteplatser där man avser klara riktvärde 70 dB(A) L_{max}.

Region Stockholm anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av buller från spårunderhåll. Exempelvis kan nedanstående text användas: "Buller och stomljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går dessutom inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik."

Plankartan

I plankartan bör den uteplats som är tänkt att klara riktvärde för buller märkas ut. Uteplatsen bör även förses med en särskild skyddsbestämmelse för buller. När de framtida boende klagar på höga bullernivåer från tunnelbanan på sina balkonger bör det i plankartan framgå att balkongerna aldrig var tänkta som uteplats för att klara trafikbullerförordningens riktvärde för buller på uteplats.

Det är positivt att skyddsbestämmelse mot störning finns i plankartan.

Fortsatt arbete – detaljplaner och genomförande

I god tid innan detaljplanens antagande ska ”Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken” skickas in till Region Stockholm. Denna går att finna på www.sll.se/bygga.

Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med Region Stockholms utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. SL:s föreskrifter ska följas. Alla kostnader som uppstår för Region Stockholm på grund av intrånget ska bäras av exploatören.

Ett genomförandeavtal kommer behöva tecknas mellan Region Stockholm och exploatören. Genomförandeavtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande och innan samordning om planerade arbeten sker. Första kontakt tas via ovan nämnda blankett.

Storstockholms Brandförsvär

Spårbunden trafik och urspårningsrisk

SSBF ser positivt på att risken avseende närheten till tunnelbanan har utretts. SSBF noterar dock att samhällsrisker endast beräknas för den planerade byggnaden och inte för sträckan längs med tunnelbanan. Samhällsrisk beräknas över en sträcka och inte sannolikheten att träffa en viss punkt. SSBF önskar att riskanalysen förtydligas avseende samhällsrisker i området.

Suicidrisk

I och med att det inom planområdet planeras för spårområdesnära bebyggelse, vilka kan medföra risk för suicid, anser SSBF att frågan vad gäller suicidrisk bör lyftas under planarbetet. Åtgärder för att förhindra suicid kan exempelvis vara stängsel, hinder för hoppling eller liknande.

Möjlighet till räddningsinsatser – framkomlighet/tillgänglighet

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. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar.

I planbeskrivningen nämns att räddningsfordon kan behöva backa in eller backa ut för att kunna komma in i området. Det är inte

acceptabelt att räddningsfordon ska behöva backa in och SSBF önskar ett förtydligande om det alltid går att köra med fronten först in i området. Anledningen är att det kan ta mycket mer tid att backa in än att köra framåt och insatsen kan därför försenas.

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. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-09 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget bearbetas vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten. I reviderad dagvattenutredning ska ämnena antracen och PCB utredas och eventuella åtgärder fastställas så att halterna inte överstiger gällande miljökvalitetsnormer.

Dagvattenmagasinets rätta volym är två kubikmeter. Planbeskrivningen ändras till detta.

Planbeskrivningen kompletteras med illustration över tilltänkta planlösningar och lägenhetsstorlekar för förslagen bebyggelse.

Planförslaget kommer att inför granskning studeras vidare för att främja en god boendemiljö med hänsyn till det bullerutsatta läget.

Planbestämmelsen om frifältsvärdet 65 dBA för bostäder om högst 35 kvm ändras till att gälla vid bostadsbyggnadens fasad.

Dagvattenutredningen ska uppdateras med flödesvägar efter föreslagen exploatering.

Kontorets bedömning är att det inte behöver tas fram en utredning för verksamhetsbuller på platsen, då skyddsbestämmelsen i detaljplanen för Hammarbydepån får en verkan för pågående verksamhet. Detta eftersom miljöbalkstillsyn blir aktuellt vid överträdelse av skyddsbestämmelsen i fråga. Miljöförvaltningen har då rätt att utreda och eventuellt förelägga verksamhetsutövaren att vidta sådana åtgärder som innebär att bestämmelsen kan innehållas.

Mätningar av stomljud har utförts och ska komplettera planhandlingarna till granskning. Mätningarna visar att riktvärdet på 32 dBA Lmax FAST ej överskrids på platsen.

Samtliga bostäder ges tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid gårdsytan på den bullerdämpande sidan. Till granskning förtydligas detta genom att märka ut uteplatsen på plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke avseende risk för buller och stomljud i samband med spårunderhåll.

Behovet av ett genomförandeavtal mellan byggaktör och SL förtydligas i planbeskrivningen.

Då det inte förekommer några transporter av farligt gods på tunnelbanespåret är kontorets bedömning att det inte är aktuellt att beräkna samhällsriskerna för sträckan längs med tunnelbanan. Riskerna i anslutning till den aktuella fastigheten utgörs framför allt av urspårningar av persontåg på tunnelbanan. Riskutredningen visar att byggnadens placering inte påverkas vid en eventuell urspårning.

För att åstadkomma den aktuella riskbilden i sin helhet kommer riskutredningen att behöva uppdateras till granskning. Beräkning av samhällsriskerna kommer, tillsammans med planområdet, att inkludera omgivande bebyggelse längs tunnelbanespåret.

Entrétorgets utformning gör det möjligt för större fordon att angöra med fronten först, men därefter krävs backrörelser ända ut till Nathorstvägen för att kunna köra ut. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta. Torgytan upprättas i enlighet med de viktkrav som ställs för en så kallad BK2-väg.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Förvaltningen är positiv till att nya studentbostäder tillförs i kollektivtrafikhöga läge. Den nya byggnaden föreslås en placering i nära anslutning till det befintliga studentboendet, vilket gör att en större del av sluttningen kan sparas samt att de stora träderna nere i sluttningen inte påverkas lika mycket som om huset stått längre ned.

Förvaltningen ser ändå en utmaning i att skydda de träs som ska bevaras och anser att det är viktigt att nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda dessa och andra naturvärden under byggtiden.

Utöver de kompensationsåtgärder som föreslås i naturvärdesinventeringen såsom friställning av ek, olika holkar och grönt tak ser förvaltningen ett behov av att samordna arbetet med kompensationsåtgärder i Hammarbyhöjden. Förvaltningen ser möjligheter att stärka tallbeståndet i stadsdelen och en dialog med berörda förvaltningar inom staden är inledd. Det planeras för fler mindre projekt i närområdet som tillsammans kan bidra till en ökad försvagning av de ekologiska sambanden och den lokala och regionala grönstrukturen. Därför är det önskvärt att samordna det ekologiska kompensationsarbetet inom projekten Klokryparen, Hammarbyhöjdens entré (kv. Cikadan) och Sparmansvägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på planförslaget:

- Bostäder bör utformas med större hänsyn till buller.
- Genomgående planlösning samt kompensationsåtgärder för bullerutsatt läge bör säkerställas i plankarta.
- Plankartan bör förses med en planbestämmelse om ekvivalent ljudnivå 65 dBA inte ska överskridas vid fasad.
- Bullerutredningen bör kompletteras med uppgifter om kurvskrik.
- Industribuller, stomljud och vibrationer behöver utredas och beaktas.
- Det behöver tydligare framgå att åtgärdsnivån för dagvatten klaras för de områden där den ska tillämpas, både med hänsyn till fördröjning och rening.
- Planbeskrivningen och dagvattenutredningen behöver justeras så att handlingarna redogör för samma dagvattenhantering.
- Den miljötekniska markundersökningen bör kompletteras med en beskrivning av hur påträffade föroreningarna ska avgränsas och åtgärdas.

Miljöförvaltningen har på beställning från stadsbyggnadskontoret tagit fram ett underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan. I underlaget har miljöförvaltningen lyft fram de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att utreda – buller, stomljud, vibrationer, dagvatten, skyfall, markföroreningar och naturvärden. Flera av dessa frågor har beaktats i planarbetet. MHN är exempelvis positiv till att trädridån mellan föreslagna bostäder och tunnelbanan avses bevaras. Utöver betydelsen för biologisk mångfald har träden också

en viktig funktion som lokal temperaturreglering vid värmeböljor. Träden skapar även en ridå som delvis skärmar tunnelbanan vilket kan minska upplevelsen av buller.

Däremot anser MHN att utredningsunderlaget för buller, stomljud och vibrationer är otillräckligt vilket medfört att planförslaget inte utformats med hänsyn till dessa frågor. Enligt Naturvårdsverket är buller den miljöstörning som påverkar flest människor i Sverige och exponering av buller kan leda till negativa hälsoeffekter. De ljudnivåer som bullerförordningen (2015:216) anger är inte synonyma med en god ljudmiljö (Environmental Noise Guidelines for the European Region, WHO 2018). Staden har därför, i Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm (antagen 2018 i SBN och MHN), förtydligat att det normalt är möjligt att åstadkomma en betydligt bättre ljudkvalitet än de värden som anges i förordningen, utan att göra avkall på andra kvaliteter. MHN efterfrågar därför större hänsyn till såväl trafik- som industribuller enligt motiveringen nedan. Även för stomljud, vibrationer, dagvatten och markföroreningar ser MHN behov av kompletteringar.

Trafikbuller

Enligt framtagen bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2023) uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 65 dBA vid den mest utsatta fasaden som är vänd mot tunnelbanan. Detta innebär att riktvärde enligt bullerförordningen klaras. Utredningen anger vidare att byggnaden får en fasad med ekvivalenta nivåer under 55 dBA. Eftersom bostäder utformas enkelsidiga med loftgång mot den sidan kan fasaden enligt MHN inte räknas som en bullerdämpad sida för bostäderna.

MHN anser att lösningen att placera små enkelsidiga lägenheter i bullerutsatta lägen för att klara bullerförordningen enbart ska tillämpas i undantagsfall. Lösningen innebär inte att en god boendemiljö främjas. Med hänsyn till byggnadens placering ser MHN det som ett möjligt alternativ att utforma lägenheter med genomgående planlösning, åtminstone för de tre översta våningsplanen. Ett annat alternativ skulle kunna vara att utforma byggnaden så att loftgången ligger mot tunnelbanespåren. MHN anser att dessa alternativ skulle resultera i en bättre boendemiljö med hänsyn till buller eftersom det möjliggör sovplats och möjlighet att öppna fönster mot bullerdämpad sida. Det fortsatta planarbetet bör undersöka möjligheten till alternativa utformningar som i större utsträckning beaktar buller.

Plankartan har även försetts med en planbestämmelse om att dygnsekvivalenta ljudnivån om 65 dBA inte ska överstigas vid fönster till lägenheter. Frifältsvärdet 65 dBA för lägenheter om högst 35 kvm gäller vid fasad och inte fönster. Planbestämmelsen bör därför omformuleras och ange att riktvärdet ska gälla vid fasad. Plankartan bör även förse med bestämmelser som säkerställer genomförandet av kompensationsåtgärder såsom ljudklass B, ljudabsorbenter och täta balkongräcken. Genomgående planlösning bör likaså regleras i plankartan.

I närhet av planområdet finns en spårkurva som riskerar att orsaka kurvskrik. Kurvskrik är relativt vanligt förekommande och kan orsaka mycket höga ljudnivåer och upplevs av många som mycket störande. Trafikförvaltningen utreder för närvarande åtgärder för detta. Problematiken är komplex och en hållbar lösning för dessa störningar har för tunnelbanan ännu inte fastställts. Bullerutredningen behöver därför kompletteras med hänsyn till detta.

Industribuller, vibrationer och stomljud

Planområdets närhet till Hammarbydepån innebär en risk att planerade bostäder utsätts för buller från spårtrafik och fläktar. Framtagen bullerutredning anger att riktvärden för industribuller klaras utan åtgärder. MHN instämmer inte med slutsatsen eftersom det saknas mätningar och beräkningar som styrker bedömningen. Förvisso har depån en planbestämmelse som reglerar industribuller men att verksamheten efterlever kraven som bestämmelsen medför på ett sätt så att det inte påverkar planerade bostäder behöver bekräftas genom mätningar och beräkningar. Om riktvärden överskrids behöver det säkerställas att åtgärder är möjliga att genomföra. MHN anser det särskilt motiverat i och med att genomförda mätningar utförda i planarbetet för Hammarbyhöjden 1:1, vid Blåsutvägen (S-Dp 2021-01396) visar på överskridande av riktvärden för industribuller, både vid planerade och befintliga bostäder. Därutöver har miljöförvaltningen även pågående klagomålsärenden på buller från fläktar på depån i närliggande bostäder.

Bullerutredningen saknar också underlag som styrker utredningens slutsatser kring vibrationer och stomljud. Utredningen hänvisar till vibrationsmätningar som genomförts på annan plats och med förutsättningar som inte liknar aktuellt planområdet. Enligt planbeskrivningen kommer mätningar och beräkningar genomföras inför granskning vilket MHN är positivt till. MHN tillägger att mätningarna ska genomföras på platsen där byggnad föreslås placeras. Därutöver är det positivt att plankartan försetts med

skyddsbestämmelser som säkerställer att stömljud och vibrationer följs upp i genomförandeskedet.

Dagvatten

Dagvatten från delar av taket föreslås ledas till den trädrida som avses bevaras. MHN är positiv till förslaget som syftar till att använda dagvattnet som en resurs samtidigt som ledningsnätet avlastas och tekniska åtgärder undviks där de inte behövs. Därutöver föreslås dagvatten renas och fördröjas med regnbäddar och ett fördröjningsmagasin. I planhandlingarna skiljer sig uppgifterna åt kring magasinets volym samt vart dagvattnet från regnbäddarna leds. Planbeskrivningen och dagvattenutredningen (Tyrens, 2023) behöver justeras så att handlingarna redogör för samma dagvattenhantering. Det behöver också tydligare framgå att åtgärdsnivån för dagvatten klaras, både med hänsyn till fördröjning och rening. Eftersom ett fördröjningsmagasin inte renar mer långtgående än sedimentation kan ett efterföljande reningssteg behöva utformas för att dagvattenhanteringen ska leva upp till stadens åtgärdsnivå.

Markföroreningar

Enligt planbeskrivningen har en miljöteknisk markundersökning (Sigma Civil Öst AB, 2022) utförts för att utreda förekomst av föroreningar och för att bedöma markens lämplighet för bostadsbyggnation. Resultatet påvisar halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning.

Rapporten saknar beskrivning av hur och i vilket skede föroreningarna ska avgränsas och åtgärdas. MHN anser att rapporten ska kompletteras med dessa delar samt ett ställningstagande till om marken efter åtgärder är lämplig för bostäder.

Övriga synpunkter

Enligt planbeskrivningen ska en fågelinventering tas fram innan granskning. MHN är positiv till detta och tillägger att det också kan bli aktuellt att ta fram en artskyddsutredning beroende på vad inventeringen visar.

Fågelinventeringar behöver ske med minst 10 besök under perioden 25 april – 20 juni enligt Naturvårdsverkets rekommendationer för revirkartering av fåglar (Naturvårdsverket, Fåglar, revirkartering, generell metod, Version 1:1, 2013-06-21). Men om arter som hävdar revir tidigt (t.ex. mindre hackspett), eller arter som häckar tidigt på vårvinter, (t.ex. ugglor), kan förekomma i planområdet bör inventeringen starta redan i mars.

Stadens rekommendation är att antalet besök ofta kan minskas till 5, särskilt om det är en mindre grönyta, få träd eller låga naturvärden. Om inventeringen görs med färre besök än 10 bör det motiveras i rapporten från inventeringen (PM – Råd om hantering av artskyddsförordningen (2007:845) i planprocessen, 2023).

Trafikkontoret

Trafikkontoret är positiva till förtätning i kollektivtrafiknära lägen och ser planförslaget som ett bra tillskott i den fortsatta utvecklingen av Hammarbyhöjden. Kontoret har inga stora invändningar mot förslaget, men ett antal medskick för fortsatt arbete.

Planområde och användningsgränser

Trafikkontoret noterar att en smal remsa med gatumark finns med i planförslaget i anslutning till befintlig vändplan. Detta är positivt, men kontoret anser att även en lite större del av vändplanen kan behöva tas med i plankartan för att säkerställa en naturlig gräns mellan gatu- och parkmark.

Gator och trafik

Planbeskrivningen anger om vändning av fordon: ”Torgets yta dimensioneras inte som en vändplan, vilket innebär att backrörelser krävs för att kunna vända”. Formuleringen är otydlig. Vilken typ av backrörelse avses? Trafikkontoret kan acceptera backvändning, även för större fordon, eftersom vändplanen planeras på kvartersmark. Däremot är kontoret kritiska till längre backrörelse som innebär att fordon behöver backa ut på befintlig vändplan innan de kan vända runt. För denna del önskas ett förtydligande.

Trafikkontoret noterar att 75 cykelparkeringsplatser föreslås, baserat på att planbeskrivningen anger cirka 50 lägenheter. Detta är i enlighet med kontorets cykelparkeringstal för små studentlägenheter, mindre än 35 kvadratmeter. Ett medskick från kontoret är att antalet cykelparkeringsplatser behöver kontrolleras när den slutgiltiga lägenhetssammansättningen tagits fram.

Slutligen är ett medskick från kontoret att ytor för vändning av fordon, möjlig RH-parkering och cykelparkering tydligt behöver separeras i förslaget, för att säkerställa att samtliga funktioner inryms. Hur ytor ska fördelas för att säkerställa detta behöver redovisas i senare skeden av planprocessen.

Park och natur

De nya byggnaderna föreslås placeras i områden där det idag är

natur. Planbeskrivningen visar hur man har resonerat för att försöka bespara så mycket natur som möjligt, vilket är positivt.

Erfarenheten från andra projekt visar dock att naturpåverkan i flera fall har blivit mer påtaglig än vad som varit planerat, exempelvis som konsekvens av ytor som behöver tas i anspråk under byggskede. Därför är ett medskick från kontoret att löpande kontrollera att planen ger en ärlig och realistisk bild av vilket intrång som förväntas. Ett till medskick är att man tidigt under planprocessens gång bör undersöka byggskedet och kontrollera att inte mer natur än förväntat kommer påverkas då.

Ett till medskick avseende park och natur är att trafikkontoret uppmuntrar till samordning av grönkompensation med andra närliggande projekt. Kontoret bedömer att samordnad grönkompensation innebär större potential till god effekt för investeringen.

Utbildningsförvaltningen

I programmet för Hammarbyhöjden-Björnhagen omnämns inte de studentbostäder som samrådet gäller. Generellt innebär dock nybyggnation av studentbostäder i allmänhet färre antal tillkommande barn än vanliga bostäder. Utbildningsförvaltningens bedömning är därför att befintlig planering för kommande skolbehov i området räcker. I övrigt har förvaltningen inga synpunkter på förslaget.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet har tidigare avstyrkt projektet i skedet för undersökning av betydande miljöpåverkan. Planförslaget redovisade då en tillbyggnad på studentbostäderna ut över den kuperade sluttningen. Förslaget skymde kyrkan och störde balansen mellan kyrkan och studentbostäderna. Aktuellt förslag redovisar nu en fristående lamell placerad i terrängen strax nedanför. Placeringen anses bättre ur kulturmiljösynpunkt då den bygger vidare på det befintliga bebyggelsemönstret i stadsdelen samt påverkar vyerna mot kyrkan i mindre grad. Stadsmuseet anser dock fortfarande att byggnaden är för stor i höjdskala och volym. Den kan med fördel sänkas en våning och kortas av mot väster för att lämna en större del av kyrkan synlig. Vid en jämförelse med stadsdelens smalhusbebyggelse lämnar föreslagen byggnad ett betydligt större fotavtryck. Museet har inga synpunkter på planförslaget i övrigt.

Stadsmuseet bedömer att aktuellt detaljplane förslag behöver bearbetas ytterligare vad avser höjd och volym och bör därför

avstyrkas i sin nuvarande utformning.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om att byggnadsvolymens längd måste kortas för att vyn mot Hammarbykyrkan inte blockeras av bostadshuset eller blockerar vyn från kyrkorummet.

Skönhetsrådet anser att det är möjligt att bygga på platsen förutsatt att planförslaget till viss del omarbetas. Hammarbykyrkan ligger högt placerad vilket gör den väl synlig i stadsbilden. Genom sin arkitektoniska gestaltning uppfattas kyrkan som en inbjudande famn som öppnar sig mot landskapet. Enligt rådets uppfattning fungerar höjden på den föreslagna byggnaden på platsen. Däremot anser rådet att byggnadskroppen är för lång vilket får allvarliga konsekvenser för möjligheten att uppleva kyrkan som en solitär i stadsbilen. Kyrkan behöver utrymme för att fortsatt kunna vara ett viktigt landmärke i stadslandskapet, med föreliggande förslag kommer den delvis att bli skyddad och instängd bakom studentbostadshuset. En ytterligare men inte desto mindre viktig aspekt är att den föreslagna volymen med föreliggande storlek kommer att blockera utsikten från kyrkorummet, vilket rådet anser vara oacceptabelt.

I underlaget presenteras gestaltningsidéerna bakom förslaget. Rådet anser att den nya byggnaden, så som föreslås, ska relatera till Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet i sin gestaltning. Kopplingen till områdets lamellhus är inte så tydlig eftersom den föreslagna byggnaden är knäckt och inte så slank som befintliga lameller. Underlaget redovisar två möjliga kulörer, en rödbrun som ska ansluta till material och kulörer i de befintliga byggnaderna samt en grön kulör som då blir, så som rådet uppfattar det, ett försök att ansluta byggnadsvolymen till naturen. Skönhetsrådet vill inte i detta skede förespråka ett av alternativen men vill ändå skicka med synpunkten att det rödtonade alternativet bör få lite mer svärta i kulören för att ansluta till de befintliga husens tegelfasader. Enligt rådet bör färgsättningen studeras ytterligare, i synnerhet hur kulörerna ter sig i de långa vyerna från det omkringliggande stadslandskapet. Vad gäller de föreslagna fasadmaterialet vill rådet understryka att plåt både kräver omsorgsfull studering och utformning för att byggnaden ska få en fin detaljeringsgrad. Dessutom krävs skicklighet i utförandeskedet eftersom detta blir avgörande för att upplevelsen av byggnaden, på både nära håll och på avstånd, ska bli positiv.

Slutligen vill rådet framhålla vikten av att ta hänsyn till naturen på

platsen vid byggnation och att sprängningar måste utföras med försiktighet så att huset så att säga växer ur berget och att omkringliggande bergsformationer inte skadas i byggnadsprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ett samordningsarbete kring grönkompensation med närliggande planprojekt pågår redan mellan stadens förvaltningar.

All schakt i trädens rotzoner ska utföras varsamt. Det är byggaktören som ansvarar för att inte påverka träd eller annan vegetation på park- och naturmark negativt under byggtiden. Detta regleras genom avtal mellan staden och byggaktören.

I fortsatt planarbete ska alternativa utformningar av byggnaden, som i större utsträckning beaktar buller, undersökas.

För att leva upp till stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering föreslås i första hand en ytterligare regnbädd adderas vid torgytan. Planhandlingarna uppdateras med detta.

Den miljötekniska markundersökningen kommer till granskning att kompletteras med hur påvisade halter av PAH-H och bly över riktvärdet för känslig markanvändning ska avgränsas och åtgärdas samt ett ställningstagande om planförslagets lämplighet.

För att säkerställa en naturlig gräns mellan gatu- och parkmarken justeras plankartan så att den parkmark som finns närmast Nathorstvägen tas med i planområdet med användningen PARK.

Då torgets yta inte dimensioneras för att kunna vända i en rörelse, kommer backrörelser att krävs för att kunna vända på torget. Vilka backrörelser som är möjliga ska förtydligas i planhandlingarna inför granskning.

Till granskning ska planhandlingarna uppdateras med material som visar hur torgytan är tänkt att inrymma samtliga gårdsfunktioner.

Inför granskning föreslås en förändrad byggnadsvolym studeras som inte placeras framför Hammarbykyrkan och därmed inte är lika synlig från kyrksalen. För att bibehålla antalet studentbostäder föreslås volymens fotavtryck vara i stort sett oförändrat.

Kontorets bedömning är att föreslagen byggnadshöjd är väl anpassad till omgivningen. Ifall byggnaden skulle sänkas med en våning riskerar antalet studentbostäder att reduceras. I detta fall är

kontorets sammanvägda bedömning att antalet studentbostäder är mer angeläget än att sänka byggnadens höjd, varpå byggnadshöjden föreslås vara oförändrad.

Kontoret noterar att kopplingen till omgivande smalhus inte är tydlig med tanke på byggnadens större bredd och knäckta form. Att efterlikna omgivande smalhus är dock inte en del av planens syfte. I omarbetningen av byggnadsvolymen ska byggnaden kunna läsas som en del av en sammanhållen bebyggelsegrupp tillsammans med Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet. Byggnaden ska även anpassas till områdets planstruktur och utgöra en fristående lamellbyggnad.

Byggnadsmaterial och kulör ska studeras vidare inför granskning.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall AB (Avfall)

Av detaljplanen framgår inte vilka fraktioner som ska hanteras i det planerade miljöhuset. Information om avfallshantering för övriga avfallsfraktioner bör kompletteras i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörer. Avfallshanteringen inklusive insamlingssystem bör planeras tidigt i planprocessen för att undvika framtida problem med angöringsplatser och säkerställa att tillräckligt stora utrymmen planeras. Se *Projektera och bygg för god avfallshantering* för riktlinjer kring kärthantering.

Utöver system för rest- och matavfall förordnar Stockholm Vatten och Avfall att utsortering av förpackningsavfall och returpapper möjliggörs inom alla fastigheter vid nybyggnation. 2024 övergår ansvaret för insamling av hushållens förpackningsavfall till kommunerna, och s.k. fastighetsnära insamling ska införas senast 2027. Regeländringarna framgår av förordning 2022:1274 om producentansvar för förpackningar. Stockholm Vatten och Avfall uppmanar därför till att planera ordentliga utrymmen för förpackningsavfall redan nu.

Vid nybyggnationer ska system för insamling av grovavfall alltid planeras in, exempelvis genom att dimensionera för plats i miljörum eller utforma uppställningsyta för container på kvartersmark. Hämtning från fastigheten ska enligt renhållningsförordningens föreskrifter ske minst två gånger per år. Fastighetsägaren ansvarar över att anordna hämtning.

Under det fortsatta planeringsarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som ska användas för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöra vid planerade hämtställen. För att erbjuda hämtpersonalen god arbetsmiljö ska dragvägen vara så kort som möjligt samt lättframkomlig. Trappsteg, trösklar, tunga dörrar eller trånga passager får inte finnas. Lutning på dragvägen ska inte överstiga 1:20 för att belastningen vid skjuta och dragarbete ska bli accepterad. Tömning får inte hindra övrig trafik och angöring, behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede så att hämtfordon får bra möjlighet att angöra utan konkurrens med andra parkerade fordon.

Av planbeskrivningen framgår att den befintliga bottentömmande behållaren är tänkt att inrymma matavfall. Enligt Stockholm Vatten och Avfalls senaste uppgifter används den bottentömmande behållaren idag för restavfall. Vid införande av matavfallsinsamling i bottentömmande behållare bör modellen vara anpassad till detta och behållaren skall förses med lås. Inga hinder i sidled får begränsa vid tömning av den bottentömmande behållaren. Vid lyft krävs ett säkerhetsavstånd på två meter från omgivande hinder exempelvis fasader, staket, träd, lyktstolpar eller parkerade bilar då behållaren kan pendla vid tömning. Se *Projektera och bygg för god avfallshantering* för riktlinjer för bottentömmande behållare.

Stockholm Vatten och Avfall AB (Vatten)

Befintliga VA-anläggningar

Det finns befintliga servisledningar från Nathorstvägen till Klokryparen 6 genom planområdet. Det är av stor vikt att SVOA:s anslutningsmöjligheter till Klokryparen 6 säkerställs i efter planens genomförande. Utanför planområdet har SVOA en bergsförlagd tunnel 5 m utanför planområdet, se allmänna bestämmelser nedan.

Dricksvattenledningar

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +85 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +70 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av SVOA.

Det finns tillräcklig kapacitet för exploateringen för dricksvatten.

Spillvattenledningar

Planområdet avvattnas genom ett kombinerat ledningssystem vilket innebär att spillvatten och dagvatten avleds genom gemensam ledning. Detta ställer större krav på dagvattenhantering inom området. Det är mycket viktigt att åtgärds måttet uppfylls så att

dagvattnet fördröjs inom fastigheten innan eventuell anslutning till ledningsnätet. Separata ledningssystem för spill- och dagvatten ska byggas inom kvartersmark. Den kombinerade ledningen nedströms exploateringen har tillräckligt kapacitet att ta emot det ökande flödet från exploateringen, så anslutning av spillvatten från exploateringen kan ske utan åtgärder.

Avledning av spillvatten med självfall tillåts ej 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.

VA-anslutning

Anslutningar till den planerade fastigheten kan beredas från befintliga ledningar i Nathorstvägen.

Dagvattenhantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har tagit del av dagvattenutredningen för Klokryparen 6, Hammarbyhöjden (Tyréns, 2023-02-17). SVOA har granskat utredningen utifrån Stockholm stads checklista för fullständiga dagvattenutredningar. Dagvattenutredningen innehåller bra information, men verkar inte ha utgått från checklistan. Utredningen behöver kompletteras så att checklistan efterlevs. Stockholm stads rapportmall för fullständiga dagvattenutredningar är ett bra stöd vid utredningsarbetet för att uppfylla Stockholm stads dagvattenstrategi och se till att checklistan efterlevs.

En fullständig översyn i relation till checklistan rekommenderas, men nedan följer ett antal punkter som bör läggas till och/eller kompletteras i utredningen:

- Information om grundvattenanalyser saknas
- Markanvändningen för befintlig och framtida situation bör uppdateras med tabeller och tydligare figurer, gärna i närhet av avsnitt om befintlig och planerad markanvändning. Utredningsområdet ser ut att innehålla fler ytor än asfalt, tak och väg. Då området ska bebyggas med flerfamiljshus vore det fördelaktigt om utredningen tydligare beskriver uppdelningen av markanvändning både för flödes- och föroreningsberäkningar.
- Avrinningen och avvattningen för befintlig och framtida situation bör presenteras tydligare, däribland ledningsnätet. Se checklistan för vad som ska presenteras
- I utredningen står det att åtgärdsnivån frångås och att fördröjningsvolymen istället bestäms av ett flödeskrav.

SVOA vill även se vilka volymer som gäller för åtgärdsnivån. Den volym som blir störst är den som bör bli dimensionerande. Även vilka ytor som behövs för dagvattenåtgärder för att omhänderta uträknad volym bör presenteras. I enlighet med checklistan ska det även redovisas om det finns någon del av planområdet där det inte går att leva upp till intentionerna i dagvattenstrategin och/eller åtgärdsnivån.

- Dimensionerande flöden ska presenteras i enlighet med checklistan, bland annat saknas flöden efter exploatering. Flöden som är av vikt ska visas i utredningen och inte enbart i en bilaga.
- Förtydliga om det finns behov av ytterligare utredningar.
- En dagvattenplan bör läggas till, se checklistan för vad som ska vara med i en dagvattenplan. Dagvattenhanteringen behöver förtydligas även i text.
- En skyfallsplan med sekundära avrinningsvägar bör läggas till.
- Föroreningshalter efter rening saknas.
- Att utredningsområdets dagvatten leds genom ett avloppsreningsverk ska inte spela någon roll i bedömningen om påverkan på MKN. Påverkan på MKN bedöms utifrån huruvida föroreningsbelastningen ut från planområdet ökar eller ej. Då status för recipientparametern näringsämnen är dålig bör en jämförelse istället utgå från påverkan på den.

Synpunkter på Plankarta

U-område: 6 meter med minst 2 meter från ytterkant ledning för befintliga ledningar/serviser som kommer att hamna inom prickmark.

Riktlinjer och allmänna bestämmelser

En befintlig bergbelagd tunnel löper öster om fastigheten. Stockholm Vatten och Avfall hänvisar till de allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbete inom eller intill bergbelagda tunnlar som har tagits fram. Allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbeten inom eller intill berganläggningar tillhörande SVOA:

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/pdf/riktlinjer/verksamheter/byggforetag/allmanna-bestammelser-i-berg.pdf>

När det kommer till hantering av dagvatten så ska LOD genomföras inom kvartersmark Allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbeten inom eller intill jordförlagda anläggningar tillhörande SVOA:

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/pdf/riktlinjer/verksamheter/byggforetag/allmanna-bestammelser-i-jord.pdf>

Riktlinjer om länshållningsvatten under pågående projekt:
<https://www.stockholmvattenochavfall.se/foretag/byggaktor/underbygggtiden/vatten-ochavloppstjanster/lanshallningsvatten/>

Stockholm Exergi

Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution

Inom det nordöstra området av planförslaget finns fjärrvärmeledning som troligen blir påverkad. Flytt regleras mot markavtalet. Stockholm Exergi vill bli kontaktade för att delta i LSO. Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme.

Undermarksanläggningar

Ingen erinran.

Produktionsanläggningar

Ingen erinran.

Ellevio

Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avsnittet om avfallshantering kompletteras vad gäller säkerställande av insamlingssystemets tillgänglighet, arbetsmiljö och hämtningsmöjligheter.

Dagvattenutredningen kommer att uppdateras till granskning utifrån SVOA:s synpunkter och den checklista som finns framtagna.

Kontoret bedömer att det finns möjlighet till två meters frizon från ytterkant ledning, inom utpekat u-område, för att kunna utföra framtida drift- och underhållsarbeten på ledningarna.

Staden och Stockholm Exergi har efter samrådet inlett en dialog kring flytt av fjärrvärmeledningen i planområdets norra del, till följd av miljöhusets placering.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

BRF Fästingen

Spontant så är vi positiva till att det planeras att byggas i området. Våra synpunkter handlar mest om att det inte ska byggas för nära

vår fastighet pga ljudbild och insyn samt att den privata känslan vi har tar skada då vår gård inte får bli en genväg till studenthuset.

1. Enligt detaljplanen och ritningarna är studenthuset planerat att ligga väldigt nära vår fastighet (ca 10m enligt samrådsmötet). Vi tycker detta är alldeles för nära vår fastighet och vi är oroad över att trivseln i vårt hus kan skadas.
 - Oljud och buller under bygget, trots att ni sagt att all byggtrafik ska ske vid Nathorstvägen.
 - Oljud från boende, då det planeras balkonger mot spåret/vår fastighet.
 - Insyn till lägenheterna på gaveln Palandergatan 51, dessa gavellägenheter har idag ingen insyn och skog utanför fönstret.
 - Vår gård, vi har en mysig gård med gräsytor, träd, klippor och möblemang. Gården är väldigt viktig för trivseln och värdet med vårt hus. Byggs studenthuset för nära oss så är vi rädda att det fina lummiga och privata vi har kommer att skadas. Studenthuset bör vara väl avgränsat från vår fastighet och gård så att boende i studenthuset inte börjar använda vår gård och ytor. Vi har redan idag problem med att folk som inte bor i vår fastighet tror att vår gård är en yta för allmänheten.
2. Vår gård får inte bli en genväg att ta sig till eller från studenthuset.
 - Det är många som redan idag försöker ta sig vidare från slutet av Palandergatan och vändplanen, via vår gård, eller mellan vår fastighet och tunnelbanespåret, vidare mot Hammarbyhöjden, utan att veta att det inte är en väg eller stig som går där. Det kan således bli inbjudande för boende i studenthuset att "gena" över vår gård för att ta sig till eller från studenthuset. Detta är vi väldigt måna om inte får ske, för vi vill fortsatt ha en privat gård utan spring från folk vi inte känner. Vi arrenderar marken framför vår fastighet och sköter om den med egna medel.
 - Den planerade utrymningstrappan på gaveln mot vår fastighet får inte bli för stor så att den bjuder in till att användas som in-utgång och då även bjuda in till att gena över vår gård.
3. Husets utformning

- Vi kanske missuppfattade detaljplanen, men om studenthuset planeras att bli vitt, så tycker vi inte att det passar in i områdets stadsbild. Vore fint med en brun eller grön fasad.
- Enligt bilder på sid 22 i samrådshandlingen, bild 1-2 ser huset rätt högt ut och det blir en ojämn elevation bland hustaken. Vore synd om Hammarbykyrkan skymms. Men det kanske bara är synvillor pga perspektiv och renderingar.

4. Idéer som kanske man vara värda att kika på

- Istället för att studenthuset ska vara 10 celler brett och byggas så nära vår fastighet, kan man göra det nya studenthuset 6 celler brett och bygga ihop det med det gamla studenthuset. Då kan man utnyttja utrymmet mellan de båda studenthusen för att göra en brygga/viadukt med ingång och trädäck under. Då får man in ytterligare 3 celler i bredd x 2 celler i höjd (6 lägenheter) mellan husen. Bifogar bilder, tagna från Tellusgatan 10 i Hägersten, som exempel på en sådan viadukt med trädäck under.
- Kapar man bredden så kommer inte studenthuset hamna så nära vår fastighet samtidigt som man inte skymmer Hammarbykyrkan lika mycket.

BRF Husspindeln 3

- Boendemiljön påverkas väsentligt:
 - klippan som ligger lugnt och avskilt med vacker grönska och djurliv, allt från fjärilar till rådjur, försvinner.
 - solnedgången i sydväst skymms helt;
 - utsikten mot Globen försvinner för några av lägenheterna.
 - den nya fastigheten byggs mycket nära vår och skapar en känsla av inklämdhet.
 - med ytterligare 50 studentlägenheter i vår direkta närhet ökar risken för störningar som exempelvis fester på kvällar och nätter.
- Uppförandet av den nya fastigheten:
 - klippan måste sprängas bort vilket kan orsaka sprickor i vår fasad och huskropp.
 - vi oroar oss även för påverkan på dag- och grundvattenflöden.
 - under byggtiden blir det stora störningar och mycket oljud.

- Sist men inte minst leder allt detta till en negativ prispåverkan på lägenheterna i vår förening.

Vi motsätter oss därför bygget av fler studentbostäder vid Hammarbykyrkan.

Boende 1 på fastighet Husspindeln 3

Oerhört tråkigt att ni planerar att bygga på den lilla grönskande fläck som fortfarande våra vilda djur/insekter som bl.a dovhjortar och rådjur främst rör sig vid. Har givetvis några punkter som jag kommer att redogöra för er om konsekvenserna av detta bygge kan medföra sig. Förslaget av plats förvånar mig enormt då det finns betydligt enklare platser att bygga på. Är väl ingen hemlighet att det är stora ingrepp och sprängningar som kommer behövas göras om detta blir platsen för husen. Detta kanske blir kommunens egna Villa Wahlgren projekt?

I och med att huset planeras att stå nära andra fastigheter så finns en oro för

- hur vår fastighet skulle klara av sprängningar, fasad och huskropp - vad finns för garantier om något sker?
- oväsen kommer bli föras dagligen, som boende så ser jag inte hur denna process skulle kunna gå smärtfri fram för resterande område. Tunnelbanan räcker med det oväsen som de för.
- hur kommer vattenflöde så som dag- och grundvattnet påverkas?
- utifrån en egen försäljningsaspekt kommer detta tyvärr inte påverka våra lägenheter positivt i en försäljningsaspekt
- vi får redan tackla harschrökande studenter och festande tillräckligt
- vår fastighet kommer kännas inklämda i denna kil av hus
- sol och utsikter försvinner delvis eller helt om detta blir verklighet

Som ni kanske förstår i detta mejl så är jag inte positivt inställd till denna byggnad.

Boende 2 på fastighet Husspindeln 3

1. Jag personligen har åsikten emot utredningens konstaterande att utsikten (stadsbilden) av hammarbykyrkan från tunnelbanan. Dvs fasad som vetter mot väst är att ta hänsyn till. Och snarare den eventuellt framtida placeringen mer norrut placerad skulle lämpa sig bättre. Därtill anser jag arkitektoniskt att man borde anpassa sig efter intilliggande 40-tals hus och ej intilliggande kyrka.
2. I de utförda utredningarna nämns det att perspektivet utifrån intilliggande fastigheter kvarstår att betraktas. Det anser jag man borde ha gjort i ett tidigare skede speciellt när man planerar att spränga så mycket berg som man gör.
3. Det som kommer att påverka oss boende i området med buller & oljud mest är oaktat under byggtiden. Otaliga mängder spängmassor kommer att hanteras, schaktas, sprängas och grävas bort. Ur synpunkten att man som boende hade tänkt sig att potentiellt sälja sin lägenhet kommer värdet redan vid samrådets aviserade att sänka värdet på bostaden för att inte tala om man skulle lägga ut lägenheten till försäljning under byggtidens fortlöpande som utan problem kommer att från första spadtaget till sista troligtvis ca vara 2 år. Egendomsskyddet gör att alla beslut som påverkar en persons egendom, till exempel dess värde eller annars rättsliga status anses överklagbara av den personen. Jag anser därför mig och mina grannar tillåtna att lämna våra synpunkter och få våra önskemål bemötta.
4. Tillhörande punkten ovan kommer värdet på bostadsrätter intill även att efter byggtiden påverkas negativt. Då studentbostäder inte ökar kvadratmeterpriset i området utan snarare sänker.
5. Att enligt utsago vid samråd utgå ifrån minst 50 lgh tycker jag borde justeras till 40. Om man istället för att ha balkong i lägenheterna nyttjar denna till BOA så anser jag man borde räkna på att bygga en lägre byggnad eller ha möjligheten att justera byggnadens geometri med fördel för intilliggande fastigheter.
6. Med den föreslagna placeringen av en ny byggnad kommer man i framtiden ha problem med klotter. Då vår fastighet har problem med det. När den syns från tunnelbanan när det inte finns löv på träden.

7. Studenterna studerar med största sannolikhet antingen på SU eller KTH. Studentbostäder borde byggas på norra sidan av stan för att minska påverkan på kollektivtrafiken.
8. En vy över tele2 arena och avicii arena delvis blockerad för sakägare. Även kvällssolen helt skymd för balkonger som vetter sydväst.
9. Föreslagna placeringen kommer att ha en påverkan på djurlivet i området. Det hör inte till ovanligheterna att rådjur passerar och håller till på klipphällen och sover nere i skogsbrynet.
10. Till sist kan ens hem betraktas som ens arbetsplats med effekterna som en global pandemi påvisat. Att sitta och jobba hemifrån med bullerpåverkan på dagtid bör beaktas. Dvs störande arbeten bör begränsas mer än tidsbegränsat och även ljudmängd.

Jag hoppas få mina och mina grannars önskemål bemötta.

Boende 3 på fastighet Husspindeln 3

1. Utsikten från vår bostadsrätt och övriga lägenheter i Brf Husspindeln 3 påverkas av byggnadens planerade placering. Jag önskar därför att byggnaden flyttas så långt nordväst som möjligt samt att byggnadens geometri ses över för att minska påverkan på utsikt och omgivning. Nuvarande förslag på huskropp täcker nuvarande vy av Avicii arena (globen) och de vackra solnedgångarna som vanligtvis ses från både fönster och balkong från vår lägenhet. Geometrin på byggnaden kan med fördel för natur och boende i stället upprättas ”smalare” och mindre bred, se punkt 6.
2. Önskar att byggnadens totala höjd ovan mark justeras från 5 till 4 våningsplan. Den nuvarande planerade femte våningen skulle med fördel kunna göras om till en gemensam takterrass för att öka gemenskap hos studenter och boende, se punkt 6.
3. Platsen byggnaden är planerad att placeras på är en dagligen använd passage för människor och djur. Berget används även frekvent av picknick- och soldyrkare. Att kunna bevara en del av berget enligt befintligt skick mellan Brf Husspindeln 3 och studentboendet är önskvärt och positivt för områdets nuvarande rörelsemönster. Genom att bevara en del av berget minskas även schaktmassa och

sprängningar under produktionstid. Det är även en positiv lösning ur ett kostnadsperspektiv för beställare.

4. Sedumbeläggning på tak och naturfärgade synliga ytskikt önskas och bör prioriteras för att få byggnaden att smälta in i nuvarande naturområde. Byggnadens ytsikt får gärna vara matta och ha dämpade reflekterande egenskaper.
5. Under en eventuell byggtid vore det önskvärt att så många element som möjligt är prefabricerade för att minska oljud och minimera byggtid på plats.
6. För att möjliggöra en ”smalare” byggnad skulle förslagsvis en stor takterrass kunna ersätta de planerade privata balkongerna. Balkongerna ser ut att till stor del skymmas av nära intilliggande träd och minskar därför dagsljusinsläppet till de små studentlägenheterna. Ljusinsläpp i studentlägenheter är dessutom extra viktigt med tanke på att fler föreläsningar utförs på distans. En takterrass skulle utnyttja fler soltimmar och föra fram positiva fördelar med tomten, den fina utsikten och närheten till naturen.
7. Den planerade byggnaden medför en värdeminskning på vår bostadsrättslägenhet, placerad i gaveln av Brf Husspindeln 3, mot de planerade studentbostäderna. Jag som sakägare påverkas därför ekonomiskt av förslaget.

Boende 4 på fastighet Husspindeln 3

Det nya huset nästan omfamnar vår byggnad på ett sätt som vi inte tycker är acceptabelt. Det kommer göra hela området väldigt tätt bebyggt. Det påverkar oss i BRF Husspindeln, men även andra grannar på gatan och i området.

Det kommer att blockera vår och våra grannars utsikt på ett avgörande sätt. Vår utsikt över Globen kommer att försvinna. Även solen mot våra balkonger och fönster kommer att försvinna. Skuggstudien visar detta tydligt. Vi förälskade oss i det vackra ljuset på balkongen, i vårt hem och på klippan utanför - tanken på att detta skulle försvinna gör mig väldigt sorgsen.

Byggnadens storlek och utformning är ett problem. Både från Nathorstvägen, tunnelbanespåren och andra sidan av spåret kommer den planerade byggnaden sticka ut i stadsbilden.

Hammarbyhemmet, Hammarbykyrkan och vår byggnad är äldre fina hus som står vackert på höjden. Att blockera dem med en stor byggnad vars stil inte passar in i området tror jag vore ett misstag. I

Kulturmiljöutredningen läser jag följande: "Området är känsligt för exploatering på bekostnad av grönska. En viktig aspekt av de funktionalistiska idéer som låg till grund för utformningen av Hammarbyhöjden var naturen". Att förtäta ytterligare går emot detta. Från mitt fönster ser jag idag djurlivet på platsen, rådjur, rävar, fåglar. Att spränga bort och bebygga klippan kommer att helt ta bort detta djurliv från området.

På ett personligt plan är vi såklart även väldigt oroliga över hur denna byggnad i den planerade storleken kommer att påverka värdet på vår lägenhet som vi lagt alla våra sparpengar i. Det skulle förmodligen ha förödande konsekvenser för vår privatekonomi.

Jag hoppas att ni tar dessa synpunkter på allvar. Om bygget blir av hoppas jag att ni tar åt er av dessa och i alla fall överväger ett lägre/mindre hus som har mindre påverkan på området och grannarna på Nathorstvägen.

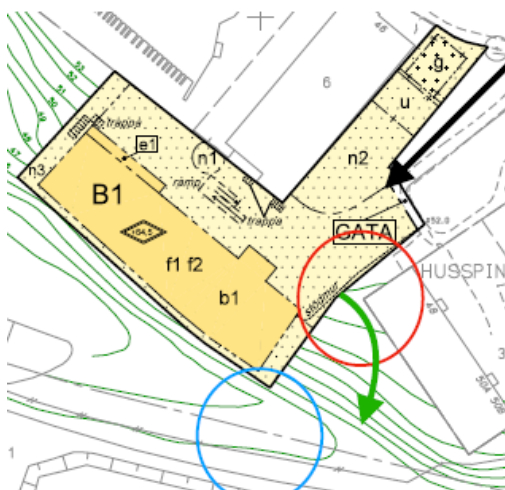
Slutligen vill jag tacka för möjligheten att komma på samrådet i Hammarbykyrkan i maj. Det var väldigt trevligt och intressant att prata om projektet med era mycket kunniga anställda som svarade på våra frågor.

Boende 5 på fastighet Husspindeln 3

Introduction

I think it important to disclose that I am a resident of 48 Nathorstvägen. My girlfriend and I moved into this address fairly recently in January of 2023. We are massive fans of this beautiful apartment block on the hill. We believe it is no coincidence that Anders Udd labelled his painting 'Skärmarbrink', as it represents the architectural style of this area so well. It's almost lonely status on the hill - and clear view from the tunnelbana - has made it a popular target for street-art/graffiti which adds to its wonderful character.

As we understand the desperate need for student housing in the Stockholm region we were initially positive about the news that the city planned to build more apartments in the area. Unfortunately, the present plan is attempting to squeeze this large new building into a corner. It will be located 8 m from the corner (red circle) of our apartment and is at the legal limit to the tunnelbana tracks (blue circle). To our understanding this placement is motivated by preserving the facade of Hammarbykyrkan, however, this comes at a significant cost for the residents of 48 Nathorstvägen.



Poorly planned space

The new structure will block off the street as it doesn't match the grid style of the neighbourhood, and violates the original concept of the "smalhusen" planning. The "social area" between the student buildings will provide little sun, and no view of the landmarks such as Globen and Tele-2. It therefore wouldn't be surprising if the residents here spent most of their time in the already restricted space indicated by the green arrow, access to this region will however also be restricted as the landscaping will result in a terrace here. Neither the local residents or the students will be able to enjoy the view.



The image above shows how the new construction will impact the views from our apartment. The top image shows the view to the west where we get most of our afternoon sun. The bottom image shows how we will lose the view of Globen from the balcony. This could significantly impact the market value of the apartment.

Fire risk

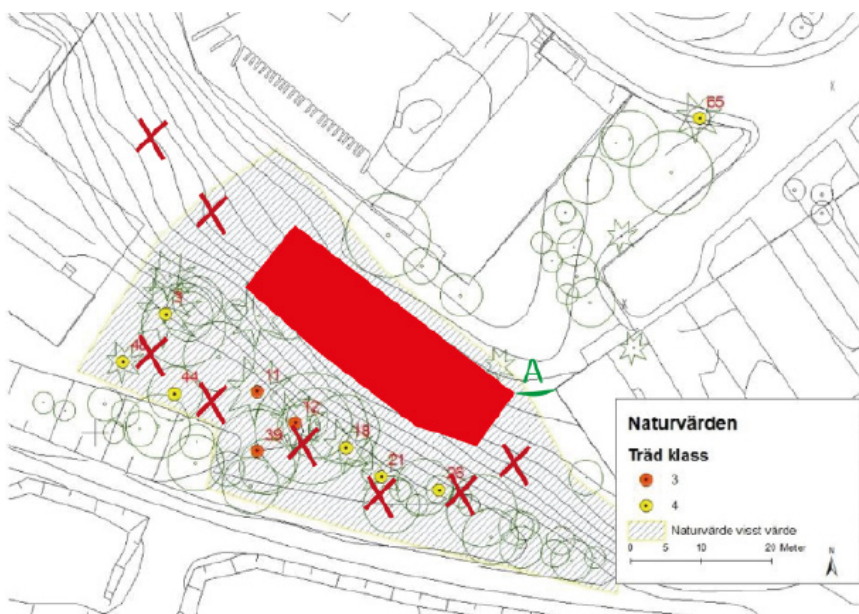
Hotter drier summers mean an increased risk of fires. The present structure will be in close proximity to a wooded area with large trees. This combined with the close proximity of the railway, where electrical arcs on the tracks are not uncommon, should be considered. Will excess dead wood be removed from the area? How do you get access? Could a fire jump to our block as the building is so close? How would emergency personal access the far end of the building?

Cutting costs

The new block will be dependent on the existing student housing for core facilities, such as laundry rooms. It will therefore require bridged access between the two structures, which will further block off the sun from our building. It seems highly ambitious to fit this many apartments into such a small area when considering the population density of the surrounding neighbourhood. This building is both large and close to our building. This is in contrast to the planning of the neighbourhood which is typically 10-20 apartments spaced 20 metres apart. It was therefore troubling to find out that students would have to commute between the two buildings for simple services.

Blocked access

The terrace and new apartment building will result in an unusable dead-space marked with red crosses below. These secluded areas could also be a safety risk for local residents. Local wildlife (foxes and deer) currently passes through this area on a daily basis. Local residents often use this space to watch the sunset.



Close proximity

Students, like most temporary residents, are typically louder neighbours that take less care of the surroundings. To the right is an image of the common area outside the current student block that is typically full of waste and incorrectly placed garbage. We are concerned that the new apartments will replace our view of beautiful plant covered rocks with something similar. Noise pollution will also be a problem as the old construction style of our block has poor noise isolation properties. This combined with the close proximity mean that even small amounts of noise pollution could impact the residents of Nathorstvägen 48.



Alternative

We hope that the building can be moved toward Hammarbykyrkan - which has no permanent residents - toward the open area nearer the parking lot, even 10 metres would have a significant impact on the quality of life for us at Nathorstvägen 48. To preserve the facade of the church the building could be reduced by one floor and moved toward the blue area indicated in the image below.



Boende 6 på fastighet Husspindeln 3

Vi skriver det här brevet med en oro gällande den planerade nyproduktionen i vår omgivning. Det är med hopp om att ni kommer att ta våra farhågor på allvar och överväga de negativa konsekvenser som denna nya fastighet kan medföra för vår närmiljö, naturliv och våra livskvaliteter.

Det är med sorg vi tänker på de värdefulla aspekter av vår nuvarande boendemiljö som hotas av detta projekt. Att solnedgången i sydväst kommer att skymmas och att utsikten mot Globen kommer att försvinna för en del av våra lägenheter är en förlust av de små, men ändå betydelsefulla glädjejämnerna som vi uppskattar i vår vardag.

Den förtätning som den nya fastigheten medför skapar en känsla av inklämdhet som är svår att överse. Att ytterligare 50 studentlägenheter planeras i vår omedelbara närhet ökar risken för störningar, som till exempel kvälls- och nattfester, vilket kan påverka vår livskvalitet och välmående på ett negativt sätt.

Vi vill också påpeka de allvarliga farhågorna kring själva byggprocessen. Sprängningen av klippan, som är en del av detta

projekt, kan resultera i sprickor i våra egna fasader och huskroppar. Det här skulle inte bara vara ytliga skador, utan även potentiellt strukturförsvagande problem som kan medföra ökade kostnader för reparationer och underhåll på lång sikt. Dessutom oroar vi oss över påverkan på dag- och grundvattenflöden, samt den störning och det oljud som kommer att uppkomma under byggtiden.

Ett tydligt exempel på de risker som är förknippade med sprängningar har vi redan erfarit, då tidigare sprängningar i närheten resulterade i sprickor i vår fastighet (rören). Den här händelsen ledde till fuktskador i flera lägenheter och kräver månader av pågående arbete för att åtgärda. (ännu ej färdigställt).

Förutom dessa praktiska farhågor, vill vi också framhäva den negativa inverkan detta projekt kan ha på våra fastighetsvärden. Det är inte bara de materiella värdena som påverkas, utan även den livsmiljö och atmosfär som gör vårt område till en eftertraktad plats att bo på.

Slutligen vill vi be er att överväga de biologiska aspekterna. Den nuvarande platsen huserar en mångfald av liv, inklusive rådjur, fåglar och fjärilar, mm. Att förlora dessa arter och deras livsmiljö skulle vara en ofattbar tragedi för vårt ekosystems mångfald. Det är också värt att notera att vi redan har erfarenhet av störningar och oro från närboende studentboenden, och ytterligare studentbostäder skulle potentiellt förvärra dessa problem.

Vi hoppas att detta brev kan bidra till en ökad medvetenhet kring de konsekvenser som den planerade nyproduktionen kan medföra. Vi är öppna för dialog och samarbete för att hitta lösningar som bevarar vårt naturliv, våra boendemiljöer och vårt gemensamma välmående.

Tack för att ni tar er tid att läsa detta brev och för att ni överväger våra farhågor.

Ser fram emot återkoppling.

Boende 7 på fastighet Husspindeln 3

- Min boendemiljö påverkas väsentligt då området nedan för byggnaden jag bor på (platsen för tilltänkta byggnaden) är en vacker, stillsam och lugn plats. Med ett rikligt djurliv av fåglar, rådjur och grönska.
- Min solnedgång i sydväst kommer skymmas helt och min kvällssol på balkong densamma av den tilltänkta byggnaden.

- Utsikten från min bostad mot Globen täcks av den tilltänkta byggnaden.
- Den nya fastigheten byggs mycket nära min fastighet och kommer ge en känsla av inklämdhet.
- Med ytterligare 50 studentbostäder i min direkta närhet så ökar risken för störningar som exempelvis fester och dylikt på kvällar och nätter
- Finns även risker med min fastighet då klippan som min fastighet står på måste sprängas för att den nya fastigheten ska tillkomma. Detta kan leda till sprickor i fasad och huskropp.
- Under byggtiden blir det stora störningar och oljud.
- Sist men inte minst så kommer detta att ha en stor prispåverkan i negativ riktning på min lägenhet då marknadsvärdet kommer sjunka markant på grund av er byggnation.

Därför anser jag att ni borde ta dessa synpunkter till er och utvärdera innan ni slår fast en byggnation av den nya tilltänkta fastigheten.

Boende 8 på fastighet Husspindeln 3

Jag ser med stor oro på dessa byggplaner som, om de förverkligas, tveklöst skulle påverka min och mina grannars livskvalitet på ett negativt sätt. Idag har vi en liten lugn oas på baksidan av vår fastighet, en klippa med både vacker flora och rik fauna. Vi ser solen gå ned i sydväst och i väst har vi utsikt mot Globen. Istället skulle vi få ett studentboende alltför nära husknuten som skymmer utsikten och med en känsla av instängdhet som följd. Därtill kommer en ökad risk för ytterligare störningar under kvällar och helger i form av sena fester.

Själva byggandet skulle kräva sprängningar med risk för sprickor i vår fasad och huskropp liksom påverkan på dag- och grundvattenflöden. Störningarna under byggtiden skulle bli påtagliga.

Allt detta skulle utan tvekan sänka värdet på enskilda lägenheter liksom på fastigheten i sin helhet.

I förhoppning om att ni tar med dessa perspektiv i kommande beslutsprocess.

Boende på fastighet Husspindeln 2

Jag bor i hörnet av Nathorstvägen 52 med balkong mot det nya bygget. Vi som bor där ser överlag positivt på byggplanen. Vi

hoppas på lite mindre ljud från tunnelbanan vilket skulle bli ett välkommet plus.

En sak som några av oss i huset har tänkt på är utformningen av självaste bilentrén och cykelställerna. Jag förstod det som att hur den delen skulle se ut inte var helt klart men att det till exempel skulle vara bevarat berg längs med vägen på sidan mot det nuvarande studenthuset istället för betongkant som på bilden. Det låter positivt i mina öron. Jag hoppas på att självaste återvändsgränden fortsättningsvis kan kännas som ett litet mysigt hörn och att det kanske skulle kunna gå att göra självaste övergången lite mer anonym för att smälta in med hur det är nu. Angående att vägunderlaget ska vara annorlunda till exempel kanske sätta ett träd som täcker cykelställerna som de ser ut på bilden. Det vill säga på sidan av Nathorstvägen 50. Det kanske inte går men något som ändå försöker skärma av eller överbryggar. Så att det inte blir allt för mycket av en torg-/campuskänsla för oss som bor bredvid med balkong mot bygget.

Boende på fastighet Skaradjäknen 1

Jättebra att bygga fler hus i Hammarbyhöjden, särskilt studentbostäder. Tillstyrker förslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Att bo och verka i en växande stad för med sig konsekvenser, där enskildas boendemiljö behöver vägas mot det allmänna behovet av fler studentbostäder. Kontorets bedömning är att en förtätning, med fler studentbostäder i ett kollektivtrafikhärläge, är lämpligt på platsen. Med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet kommer ytterligare bearbetning av byggnadens placering att göras till granskning för att minska dess omgivningspåverkan.

Det är byggaktörens ansvar att se till så att byggnads-, rivnings- eller markarbeten utförs enligt de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen. Byggnadsarbeten ska enligt lagstiftningen planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår. Byggaktören ansvarar för att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning samt föreslå och genomföra åtgärder för att minimera störningar för närboende under byggtiden. Detta är genomförandefrågor som varken styrs eller hanteras i detaljplaneskedet.

Den föreslagna placeringen av den nya byggnaden kommer att begränsa ett fåtal befintliga bostäders möjligheter till kvällssol och utsikt. Byggnadens föreslagna placering leder däremot inte till en

skuggbildning som påverkar omkringliggande bebyggelses tillgång till dagsljus enligt de lagkrav som finns. Med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet kommer ytterligare bearbetning av byggnadens volymhantering att göras till granskning för att minska dess omgivningspåverkan.

Planområdet ingår inte i den ekologiska infrastruktur som är särskilt betydelsefull i form av kärnområden, spridningszoner eller livsmiljöer för skyddsvärda arter. Den nya byggnaden föreslås att huvudsakligen placeras på befintlig bergsplatå, vilket innebär att nedan placerade träd och dess rotsystem kan bevaras. Inga av de träd som i naturvärdesinventeringen pekas ut som värdefulla bedöms påverkas av planförslaget. Utifrån denna bakgrund är kontorets uppfattning att områdets natur- och rekreationsvärden inte överstiger den allmänna nytta som detaljplanen möjliggör i form av fler studentbostäder. Möjligheten till att skydda värdefulla träd under byggtiden stipuleras genom avtal gentemot byggaktören.

Vid avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beaktas risken för planskada, i form av värdeminskning och andra kostnader, till följd av detaljplanens genomförande. Kontorets bedömning är att planförslaget inte inskränker omkringliggande fastigheters rätt till pågående markanvändning och bedömer därmed att planförslaget inte föranleder någon tydlig planskada.

Störningar från grannar bedöms ofta som en ordningsfråga, för vilken Polismyndigheten har tillsynsansvar över. En planprocess kan inte reglera eventuella störningar från bostäder.

Att bygga samman de båda studentbyggnaderna med en portik, liknande exemplet från Hägersten, är ett kreativt och intressant alternativ. Att bygga på Hammarbyhemmets södra gavel har dock avvisats tidigare i planeringsprocessen. Bedömningen är att en sådan volym inte passar på platsen, med tanke på områdets planstruktur med fristående byggnader placerade i landskapet. Den öppna gårdsytan är också en bärande del av planförslaget för att skapa en gemensam uteplats för de boende.

Dagvattenutredningen ska uppdateras till granskning vad gäller påverkan på både grundvatten och dagvattenflöden efter exploatering.

Övriga, ej sakägare

Boende på fastighet Vattenspindeln 1

Jag fick er inbjudan om att reagera på planerna att bygga ett studenthus intill Hammarbykyrkan. Hammarbykyrkan är vacker. Den går i samma stil som arkitekten John Lautner, i harmoni med naturen. Hammarbyhöjden, den vita staden, har ju också ett arkitekturhistoriskt värde. Exempel på lyckade nybyggnationer som går i stil med området är 3-våningshusen vid Willy Brandts park. Tyvärr visar skisserna på ert tilltänkta studenthus en helt annan stil - en brutalistisk arkitektur som för tankarna till en sovjetisk fängelseanstalt. Därför uppmanar jag er till att "göra om och göra rätt" och studera det lyckade bygget vid Willy Brandts park. I annat fall kommer jag att nominera detta studenthus till årets "Kasper Kalkon"-pris.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den nya byggnaden syftar till att i sin arkitektoniska gestaltning relatera till Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet, där dessa ska kunna läsas som en sammanhållen bebyggelsegrupp. I den framtagna antikvariska konsekvensanalysen konstateras att den nya byggnaden kan avvika från de ljusa lamellhusen på samma sätt som Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet redan gör.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan planförslaget och ianspråktagande av naturmark, påverkan på stadsbild, bullerproblematik samt dagvattenhantering kunnat identifieras.

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

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras så att:

- Byggnadens utformning och gestaltning bättre anpassas till platsens förutsättningar, främst utifrån kulturmiljö- och bulleraspekter.
- Hantering av dagvatten förtydligas avseende bland annat miljö kvalitetsnormer för vatten, grundvattenpåverkan, fördröjning och rening samt flödesvägar efter exploatering.
- Hantering av förhöjda föroreningshalter i marken förklaras.

- Ytor för vändning av fordon, RH-parkering och cykelparkering vid entrétorget förtydligas.
- Angöring av större fordon tydliggörs.
- Gränsen mellan gata och park samt kvartersmark och allmän plats i planområdets nordöstra del tydliggörs.
- Avfallshantering och insamlingssystem uppfyller de krav som ställs avseende tillgänglighet, arbetsmiljö och hämtningsmöjligheter.

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

Anna Lina Axelsson
planchef

Adam Hörnedal
stadsplanerare