

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Springbrunnen 1 i stadsdelen

Hässelby gård, 2012-18034

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	7
Övriga remissinstanser	13
Sakägare enligt fastighetsförteckning	16
Övriga, ej sakägare	17
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	19
Föreslagna förändringar	19

Sammanfattning

Planförslagets syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse längs med Loviselundsvägen. Planen syftar även till att bekräfta befintlig idrottsbyggnad som idag saknar bygg rätt, samt att möjliggöra en utökad bygg rätt med plats för omklädningsrum och samlings- och föreningslokal för idrottsverksamheten.

Planförslaget sändes ut på samråd mellan den 26 april och 7 juni 2022. Under samrådet har 29 yttranden inkommit. Några remissinstanser tillstyrker planförslaget men det framförs också synpunkter om brister i samrådsunderlaget. Två remissinstanser avstyrker planförslaget. Remissinstanserna framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller hälsa och säkerhet, teknisk försörjning, dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten samt bebyggelsens volym, placering och gestaltning. Samtliga sakägare och övriga boende är negativa till planförslaget. Sakägare och övriga som framfört synpunkter önskar att förslaget tar större hänsyn till

Stadsbyggnadskontoret

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

omgivningen, parkeringssituationen i området samt säkerställer en god boendemiljö för de nya bostäderna.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: hälsa och säkerhet, dagvatten, miljökonsekvensnormer (MKN) och översvämning, parkeringsbehov samt gestaltning rörande utformning av utomhusmiljön samt möjliggörande av uppförande med träbjälklag och förtydligande kring påverkan på naturvärden. Stadsbyggnadskontoret kommer att uppdatera ett flertal av utredningarna för att sedan granska underlaget tillsammans med stödjande kompetenser. Målsättningen är att eventuella oklarheter ska kunna tydliggöras och de regleringar som behöver tillkomma ska kunna fastställas. Relevanta kompletteringar och ändringar i planförslaget genomförs inför granskning.

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse längs med Loviselundsvägen. Planen syftar även till att bekräfta befintlig idrottsbyggnad som idag saknar byggrätt, men också möjliggöra en utökad byggrätt för fler omklädningsrum och eventuellt samlings- och föreningslokaler i framtiden.

Den nya bostadsbebyggelsen ska utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och med hög arkitektonisk kvalitet. Hänsyn till och inspiration tas från befintlig bebyggelse på platsen. De värden som naturmarken har, som i anläggningsskedet skadas eller förstörs, ska i möjligaste mån ersättas med likvärdigt alternativt kompenseras. Bevarandevärda träd som har betydelse för spridning, ekologi och stadsrum avses i möjligaste mån sparas.

Planförslaget möjliggör cirka 60 bostäder, två flerbostadshus i fyra våningar. Den nya bebyggelsen placeras där det idag finns en byggrätt för garage samt idrottsändamål. En utökad byggrätt möjliggörs där det idag finns en idrottsbyggnad. En elnätstation möjliggörs på södra sidan av Loviselundsvägen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 26 april till 7 juni 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista

till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, Hässelby gårds bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Västerort Nummer 17, 30 april – 6 maj 2022 samt i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet onsdagen den 27 april 2022. Samrådsmöte hölls 2022-05-18 i Hässelbygårdsskolan, där cirka 22 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2012-18034. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och samlade ställningstagande redovisas i kursiv stil under respektive avsändargrupps rubrik.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) att planförslaget behöver bearbetas gällande frågor som rör MKN för vatten samt hälsa och säkerhet avseende buller och förorenade områden. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till miljökvalitetsnormer för vatten och geoteknik.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Kommunen behöver visa hur planen påverkar möjligheten att följa samtliga MKN på kvalitetsfaktornivå och utifrån ett recipientperspektiv. För att visa att planområdet bidrar med eller inte äventyrar möjligheterna att följa MKN måste idrottsplatsen och området för den tekniska anläggningen också utredas gällande dagvattensituation och hantering. Med de uträkningar som gjorts på delar av planområdet märks svårigheter med ökad belastning av nickel och krom på recipienten och enligt försiktighetsprincipen behöver tillförsel av dessa ämnen begränsas. Innebär detaljplanen ökat flöde och risk för föroreningar behöver ytterligare åtgärder ses över inom planområdet och så långt som möjligt regleras med planbestämmelser på plankartan.

Planområdet ligger mellan en bollplan och en trafikerad väg. I planbeskrivningen framgår att bostäderna planeras genomgående med minst hälften av boningsrummen vända bort från bollplanen med balkonger mot söder med täta räcken och ljudabsorbenter i taket för att klara riktvärdena för uteplats. Detta behöver regleras med planbestämmelser på plankartan.

Det finns uppgifter om en kemtvätt i närheten av planområdet. Kommunen behöver utreda och visa att verksamheten inte kommer påverka människors hälsa inom planområdet.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Planbestämmelsen b1 på plankartan som reglerar genomsläpplighet för marken, kan med fördel kompletteras så att det anges att *minst* 31% av marken blir genomsläpplig och tillgänglig för dagvattenåtgärder. I planbeskrivningen framgår att området idag saknar dagvattenhantering och att det finns en dagvattenledning i Loviselundsvägen som ansluter till kombinerad ledning i korsningen Loviselundsvägen-Stallpojksbacken samt en dagvattenledning till byggnaden vid fotbollsplanen. Länsstyrelsen avråder från att dagvatten efter fördröjning och rening leds i kombinerade ledningar, på grund av försämrade rening i mottagande reningsverk samt ökad risk för bräddning, vilket leder till ökad belastning på recipienten. Att hänvisa till ytterligare rening i reningsverk om tillräcklig rening inte kan utföras inom planområdet kan vara en risk för att MKN inte följs. Länsstyrelsen vill också uppmärksamma kommunen att nya föreskrifter gäller från och med den 22 december 2021 om kvalitetskrav för vattenförekomster varför uppgifterna om ekologisk status, kemisk status och MKN är inaktuella.

PM geoteknik omfattar endast den del av planområdet där bostadsbebyggelse planeras. Den geotekniska bedömningen bör omfatta planområdet i sin helhet. Planbeskrivningen kan förtydligas med information om vilket underlag som bedömningen gjorts utifrån samt kompletteras med ett ställningstagande kring riskerna i den del av planområdet som ska användas för idrottsändamål.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Enligt naturvärdesinventeringen har det påträffats bohål för hålhäckande fåglar samt flertalet grova aspar. Kommunen bör säkerställa att genomförandet av planen inte strider mot artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen ser det positivt att kommunen planerar att ta fram en utredning kring förekomst av sulfidhaltiga berg inför nästa skede.

Exploatering av områden med sulfidhaltiga berg kan innebära en risk för äventyrande av möjligheten att följa MKN för vatten i recipienten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Luftfartsverket

Luftfartsverkets anläggningar eller intressen berörs inte och Luftfartsverket har därmed ingen erinran.

Region Stockholm

Region Stockholm vill uppmärksamma staden på att Loviselundsvägen på sikt kan trafikeras med buss och att eventuell omdaning av Loviselundsvägen behöver följa RiGata - Buss. Närhet till eventuell framtida busstrafik behöver också beaktas i planarbetet gällande buller. Region Stockholm anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller innehålls i minst hälften av boningsrummen, till exempel genom att förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida.

Storstockholms Brandförsvär

Elnätstationen möjliggörs att byggas cirka 5 meter från annan bebyggelse. Vid uppförande av byggnaden behöver hänsyn tas till befintlig bebyggelse.

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för Storstockholms Brandförsvärs (SSBF) räddningsfordon beaktas. SSBF bedömer det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om SSBF:s stegutrusning behöver nyttjas bör framkomlighet och åtkomlighet säkerställas i planprocessen. SSBF vill upplysa att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra.

Trafikverket

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

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utifrån synpunkterna som inkommit från statliga och regionala myndigheter och förbund, har det framkommit att det finns behov av uppdatering av underliggande utredningar för att kunna göra en mer ändamålsenlig bedömning om markens lämplighet. De ovan

beskrivna synpunkterna berör främst hälsa och säkerhet avseende buller, förorenade områden och brandsäkerhet samt synpunkter om miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) och geoteknik.

Vad gäller redovisning av förslagets påverkan på recipienten och möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna kommer dagvattenutredningens omfattning att utökas till att även innefatta ytan för idrottsverksamheten samt den tekniska anläggningen. Dagvattenutredningen kommer också att uppdateras utifrån aktuella föreskrifter med syfte att hitta lösningar för att säkerställa ekologisk status, kemisk status och miljökvalitetsnormer. En uppdatering av dagvattenutredningen syftar till att säkerställa en lämplig dagvattenhantering inför granskningsskedet där förslaget inte innebär någon negativ påverkan på recipienten och är i enlighet med miljökvalitetsnormerna.

För att säkerställa förslagets hantering av ljud från bollplanen kommer bullerutredningen att uppdateras. Helhetsbilden kommer att tydliggöras genom att de uppmätta ljudnivåerna sammanvägs med övriga kända förutsättningar kring bollplanen. Syftet är att uppnå en sammanvägd bedömning som underlag för att komplettera granskningsförslaget med eventuella åtgärdsförslag för att uppnå god boendemiljö.

Kemtvättens möjliga påverkan på planförslaget studeras vidare i granskningsskedet för att kunna säkerställa att föroreningar från verksamheten inte påverkar människors hälsa inom planområdet.

Den geotekniska utredningens omfattning utökas till att innefatta hela planområdet. Planbeskrivningen förtydligas med information om underlag samt kompletteras med ställningstagande kring eventuella risker.

Inför granskningsskedet kommer frågor kring artskyddsförordningen liksom sulfidhaltiga berg att studeras vidare.

Lovisehundsvägen ingår inte i planområdet förutom en mindre del där ändrad användning från idrottsändamål till gata föreslås i syfte att bekräfta dagens situation. Förslaget omöjliggör inte en framtida omdaning av gatan och möjligheten att utveckla kollektivtrafik.

Elnätstationen planeras med ett skyddsavstånd på 5 meter till närmsta garage och 20–25 meter till närmsta bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har i samråd med Ellevio föreslagit ytan med hänsyn till riktlinjer beträffande magnetfält, buller och brand.

Placeringen bedöms därför inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon beaktas fortsatt i planprocessen. Vad gäller möjligheten till räddningsinsats vid brand bedöms tillgängligheten vara god med tanke på byggnadernas placering inom en fastighet som ligger i anslutning till en korsning. I planförslaget möjliggörs för två entréer mot Lovisehundsvägen till vardera byggnadskropp vilket innebär två trapphus per hus (alternativ utrymningsväg).

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att miljö- och hälsofrågorna buller, markföroreningar, dagvatten och skyfall, elektromagnetiska fält samt ljusstörningar behöver utredas vidare samt utvecklas i planhandlingarna.

Planförslaget behöver kompletteras med redovisning av planlösningar och vilka bullerreducerande åtgärder som krävs. Planförslaget behöver även innehålla en tydlig samlad bedömning av bullersituationen, dess konsekvenser och åtgärder.

En översiktlig provtagning av markföroreningar behöver göras. Den översiktliga markundersökningen bör också kompletteras med provtagning av grundvattnet där så är möjligt.

Dagvattenutredningen behöver kompletteras med idrottsområdet och dess påverkan på recipienten samt åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten. Då delar av idrottsområdet har en översvämningsrisk behöver även skyfallsflöden och lågpunkter samt eventuella åtgärder studeras.

Planhandlingarna behöver kompletteras med en redovisning av hur befintlig bebyggelse påverkas av elektromagnetiska fält från föreslagna elnätsstationer samt om det finns behov av att införa skyddsåtgärder för att klara rekommendationen om årsmedelvärde för mikrotresla.

Planbeskrivningen behöver tydliggöras gällande hantering av ljusstörningar från bollplanen. Nödvändiga skyddsåtgärder bör regleras i plankartan eller avtalas.

Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att planen för områdets karaktär och tar god hänsyn till omgivningens utformning.

I planbeskrivningen anges parkeringstalet till 0,47, men förslaget uppnår bara 0,4. Trafikkontoret anser att parkeringstalet bör uppnås alternativt kompenseras med mobilitetsåtgärder. Det är positivt att cykelparkering anläggs av god standard som ska vara lätta att nå. Infarten som föreslås får vara max 3 meter bred. Ombyggnad och justering av gångbanan bör förtydligas.

I planen föreslås en container för grovsopor placeras intill parkeringen norr om bebyggelsen. Det behöver förtydligas hur angöring sker till dessa samt att inte siktlinjer påverkas.

Det är viktigt att stödmurarna blir omhändertagna och får en omsorgsfull utformning.

Exploateringskontoret

Kontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen som bidrar till att uppfylla bostadsmålet, en större variation av upplåtelseformer i området samt kan bidra till ökad trygghet.

Kontoret vill framföra att stödmuren mellan den tillkommande bebyggelsens parkeringsyta samt idrottsytan nedanför bör placeras inom fastigheten för den tillkommande bebyggelsen samt att nytt stängsel för bollplanen bör placeras på idrottsytan. Vidare framförs att naturvärden vid den föreslagna elnätstationen behöver utredas vidare i granskningsskedet.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret anser att det nära avståndet mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bollplan är olämpligt. Detta innebär att bostäderna kommer att påverkas negativt av ljud och ljus från idrottsverksamheten att verksamheten riskerar att begränsas på sikt. Erfarenheter från andra projekt (cirka 10–25 meter mellan bostäder och bollplan) visar att bostäderna blir störda av ljud och ljus från planen, vilket resulterat i att verksamheten behövt begränsas.

Fastighetskontoret anser att bullerutredning och ljusutredning måste förtydligas. Kontoret anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelser i enlighet med utredningarnas åtgärdsförslag.

Det behöver säkerställas att ljudmätningarna i bullerutredningen återspeglar verksamheten som bedrivs samt återger rätt avstånd mellan bollplan och planerade bostäder. Det behöver säkerställas att skydd mot störningar regleras i plankartan och kan med fördel göras

skarpare.

Det behöver förtydligas i ljusutredningen om träd ska bevaras eller nyplanteras och hur det hanteras och säkerställs i planarbetet. Om belysningsarmaturen ska bytas anser kontoret att det ska bekostas av projektet.

Den tillkommande byggrätten för idrottsändamål (som ersätter förlorad byggrätt i gällande detaljplan) bör utökas något för att säkerställa att framtida idrottsfunktioner klarar ett eventuellt utökat behov.

Underhåll och utbyggnad av befintlig stödmur i enlighet med planhandlingarna bör hänvisas till fastighetsägare till bostadsbebyggelsen. Kontoret anser att ett nytt stängsel bör bekostas av projektet. Servitut eller annan rättighet för bollplanen behöver säkerställas för att kunna sätta upp stängsel.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning

Förvaltningen är positiv till planförslagets syfte och gestaltning men tveksam till bostäder med placering så nära Hässelby gårds bollplan. Vidare framförs att lägenheternas planlösningar är av vikt för att säkerställa en god boendemiljö och att ytterligare åtgärder behöver vidtas för att hantera strålkastarljus och buller från bollplanen.

En utveckling av området med nya bostäder och en mer levande stadsmiljö bland annat i gatumiljön, kan bidra till att den upplevda otryggheten i området som framkommit i trygghetsmätningar minskar.

Idrottsförvaltningen

Förvaltningen anser att bostäderna placeras allt för nära befintlig bollplan och därmed riskerar påverka både idrottsverksamheten och boenden i de nya bostäderna negativt. Förvaltningen menar att referensmätningar i bullerutredningen inte återspeglar verksamheten som bedrivs på platsen och avstånden mellan bollplan och kommande bostäder. Det gäller även för ljusrapporten gällande risker för spilljus och bländning för planerade bostäder. Förvaltningens samlade erfarenheter från liknande fall visar att störningar riskerar påverka både boende och idrottsverksamheten negativt. För idrottsverksamheten kan detta innebära att antal verksamhetstimmar behöver dras ned.

Det är viktigt att tillräckligt högt stängsel kan anläggas för att förhindra att bollar träffar föreslagna bostäder eller hamnar inom kommande bostadsmark/kvartersmark.

Förvaltningen utgår från att planförslaget hanterar ökad mängd dagvatten som förslaget medför och att bollplanen inte behöver hantera större mängder dagvatten i framtiden.

Idrottsförvaltningen vill lyfta fram att det är önskvärt att föreslagen bygg rätt för idrottsverksamhet medger en större byggnad för att framtidssäkra idrottsfunktioner invid bollplanen.

Kulturförvaltningen

Stadsutvecklingsenheten bedömer att platsen är möjlig att bebygga, men att förslaget skulle tjäna på om volymen och den arkitektoniska kvaliteten anpassas till omgivningens höga kulturhistoriska värden. Vidare framhålls att föreslagen bostadsbebyggelse ger ett dominerande intryck jämfört med befintlig bebyggelse och bör minskas i bredd. Placeringen av bebyggelsen i hörnet mot Stallpojksbacken blir snäv på grund av byggnadens längd, vilket gör volymen mer påtaglig i gaturummet. Stadsutvecklingsenheten anser att exploateringsgraden är för hög och efterfrågar ett slankare intryck.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande utformning.

Skönhetsrådet anser att platsen kan bebyggas men att förslaget inte tar tillräcklig hänsyn till områdets landskapsmässiga kvaliteter och befintliga byggnaders relation till varandra. Sedan 1940-talet har en av de viktigaste stadsbyggnadsprinciperna varit att hålla dalgångar öppna och att förlägga parkstråk i dem. Planförslaget innebär att detta frångås då en stor bygg rätt för idrottsändamål föreslås i dalstråket. I dalstråket föreslås även parkeringsplatser i anslutning till det västra bostadshuset samt norr om idrottsbyggnaden. Enligt rådets uppfattning är de föreslagna lamellerna både för långa och för höga. Planförslaget möjliggör också för högre byggnadshöjd om husen byggs med träbjälklag.

Skönhetsrådet anser att planförslaget bör omarbetas så att dalgången hålls fri från bebyggelse och parkeringsplatser. Därför bör det föreslagna västra bostadshuset utgå och istället bli platsen för en ny idrottsbyggnad. Befintlig idrottsbyggnad utan bygg rätt bör även utgå. Det föreslagna östra huset bör sänkas i höjd och möjligheten att öka höjden vid uppförande med träbjälklag utgå.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna som inkommit från kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har tydliggjort att det finns behov av uppdatering av underliggande utredningar för att kunna göra en mer ändamålsenlig bedömning om markens lämplighet. I yttrandena framkommer bland annat synpunkter på den föreslagna bebyggelsens gestaltning samt bostädernas placering i anslutning till bollplanen. För att undvika begränsning av idrottsverksamheten på grund av störning behöver en god boendemiljö säkerställas inför granskning.

För att säkerställa förslagens hantering av ljud från bollplanen kommer bullerutredningen att uppdateras. Helhetsbilden kommer att tydliggöras genom att de uppmätta ljudnivåerna sammanvägs med övriga kända förutsättningar kring idrottsverksamheten. Syftet är att uppnå en sammanvägd bedömning som underlag för att komplettera granskningsförslaget med eventuella åtgärdsförslag för att uppnå god boendemiljö.

Markens geotekniska beskaffenhet ska beaktas under granskningsskedet.

Vad gäller redovisning av förslagens påverkan på recipienten och möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna kommer dagvattenutredningens omfattning att utökas till att även innefatta ytan för idrottsverksamheten samt den tekniska anläggningen. Eventuella översvämningssrisker kommer även att utredas vidare. Dagvattenutredningen kommer också att uppdateras utifrån aktuella föreskrifter med syfte att hitta lösningar för att säkerställa ekologisk status, kemisk status och miljökvalitetsnormer. En uppdatering av dagvattenutredning syftar till att säkerställa en lämplig dagvattenhantering där förslaget inte innebär någon negativ påverkan på recipienten och är i enlighet med miljökvalitetsnormerna. Inom planområdet planeras inte för konstgräs.

Elnätstationen planeras med ett skyddsavstånd på 5 meter till närmsta garage och 20-25 meter till närmsta bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har i samråd med Ellevio föreslagit ytan med hänsyn till riktlinjer beträffande magnetfält, buller och brand. Placeringen bedöms därför inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet.

De föreslagna bostädernas närhet till belysningsmasterna och dess påverkan på boendemiljön kommer att studeras vidare. Inför

granskningen kommer i första hand en lösning som inte är beroende av vegetation att undersökas. Eventuell bländning och spilljus från belysningsmasterna som kan komma att påverka boende i den östra byggnaden kan motverkas genom byte av belysningskällan till LED-lampor.

Antalet föreslagna parkeringsplatser i kombination med mobilitetsåtgärder kommer att studeras vidare och förslaget revideras inför granskning. Ambitionen är att avståndet mellan RH-parkering och entré inte ska överskrida 10 m. Synpunkterna angående tillgängliga cykelparkeringar noteras och kommer att beskrivas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kommer även att kompletteras med ett förtydligande avseende gångbanan i anslutning till fastigheten.

Beskrivning av avfallshanteringen kommer att tydliggöras i planbeskrivningen och föreslagen placering av container för grovsopor kan vara möjlig med tanke på att denna är temporär, men ska studeras vidare inför granskning.

Planförslaget kommer att kompletteras med ytterligare beskrivning av utformningen av stödmurar och stängsel samt förtydligande kring placering och ägande.

Inför granskningen kommer naturvärden att studeras inom området där elnätstationen föreslås.

Föreslagen största byggnadsarea för idrottsbyggnaden är 250 kvm, med möjlighet att inrymma både klubblokal och omklädningsrum. Under samrådsskedet har byggnadsvolymer studerats utifrån platsen förutsättningar och i förhållande till omgivningen. Föreslagen bygg rätt för idrottsbyggnaden bedöms lämplig utifrån detta.

Stadsbyggnadskontoret bedömer bebyggelse i fyra våningar som lämplig i förhållande till omgivningen. Bestämmelse om möjlighet till högre bebyggelse vid uppförande med träbjälklag ses över. Att bostadsbebyggelsen föreslås vara maximalt 12 meter bred och uppföras i fyra våningar i förhållande till angränsande flerbostadshus vilka har en bredd om 11 meter med tre våningar bedöms lämplig. Vad gäller radhusen väster om planområdet bedömer stadsbyggnadskontoret att övergången mellan typologierna är acceptabel då avståndet mellan dem är längre och bebyggelsen separeras av en gata, Stallpojksbacken. Gatan kan även utläsas som en naturlig gräns mellan radhus och flerbostadshus genom hela området, varför planförslaget bedöms

förhålla sig till befintlig karaktär. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den direkta påverkan på kringliggande bebyggelse är begränsad. Föreslagen byggnad och parkering inom idrottsområdet är en uppdatering av befintlig situation. Befintliga parkeringsplatser för idrottsplatsen ersätts men utökas inte och vad gäller idrottsbyggnaden medges en större byggrätt utifrån platsens förutsättningar för att möta dagens behov. Placeringen och höjden av byggnaden förslås med hänsyn till att inte blockera det öppna rekreations- och naturstråket visuellt. I aktuellt dalstråk finns flertalet idrottsanläggningar samt andra verksamheter för allmänt ändamål, exempelvis skola och service, varför förslaget anses vara lämpligt i enlighet med områdets karaktär.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

En stor ledning korsar planområdets norra del och behöver skyddas med ledningsrätt och regleras med u-område på plankartan om denna hamnar inom kvartersmark.

Planområdet avvattnas genom kombinerade system vilket innebär större krav på dagvattenhantering. Separata ledningssystem för spill- och dagvatten ska anläggas inom kvartersmark och dagvattenledningar från planområdet anläggs och ansluts till servisavsättningar som utförs av SVOA. Dricks- och spillvatten från planområdets ansluts förslagsvis till befintliga ledningar i Loviselundsvägen och Stallpojksbacken. Anslutningen till nya byggnader finns i Loviselundsvägen.

Dagvattenutredningen bör uppdateras i enlighet med Stockholm stads checklista vad gäller markanvändningen där det ska framgå vad som ingår i kvartersmark och allmän platsmark.

Markanvändningen i dagvattenutredningen och plankartan stämmer inte överens. Vidare framförs att det enbart finns kombinerade ledningssystem i området. Fortsatt kontakt bör hållas med SVOA angående anslutningspunkter.

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för maskinellt system i form av sopkasuner. Det bör säkerställas att de genomförs enligt stadens riktlinjer samt att placeringen framgår tydligare.

Ellevio AB

För att försörja tillkommande bebyggelse med el kommer en ny nätstation etableras. Det är viktigt att tillräckligt stora ytor inom allmän platsmark reserveras för de utrymmen som krävs för

Ellevios anläggningar. Ellevio har befintliga ledningar längs med Loviselundsvägen, vilka måste beaktas.

Stockholm Exergi

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Ingen erinran. Stockholm Exergi har inga ledningar i närheten av aktuellt detaljplaneområde. Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme.

Undermarksanläggningar

Ingen erinran.

Vällingby hyresgästförening

Vällingby hyresgästförening är generellt positivt inställd till fler hyresrätter, men i planbeskrivningen framgår att bebyggelsen avser bostadsrätter. Nedan redogörs för övriga synpunkter, som gör att hyresgästföreningen avstyrker planförslaget.

Det finns inte plats för någon lekplats i området. Gemensamma små uteplatser är möjliga utmed Loviselundsvägen, men värdet av sådana är tveksamt med tanke på trafiken. I detaljplanen beskrivs Grimsta naturreservat ligga på ett gångavstånd, vilket ligger på ett gångavstånd om 20 minuter för en frisk person.

Boende i lägenheterna närmast bollplanen kommer med stor sannolikhet att klaga på både ljud och ljus. Detta kan resultera i inskränkningar i nyttjandet av bollplanen. Med en ökande befolkning ökar behovet av tillgängliga bollplaner.

En tall kommer att bevaras, eventuellt två. Genomförd trädinventering med totalt 15 träd, visar att det finns fyra träd med stort bevarandevärde och sex med bevarandevärde. Förutom värdet av träden på den mer lokala nivån, utifrån ett socialt och naturmiljöperspektiv, har det ett värde som spridningssamband och är en länk till grönområden både norr- och söderut.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Av övriga remissinstanser framförs synpunkter avseende, teknisk försörjning och dagvatten, natur och rekreation samt framtida boendemiljö avseende de föreslagna bostäderna.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vattentryck och kostnadsfördelning.

Inför granskningen kommer ledningen i planområdets norra del att skyddas med u-område i plankartan för att säkerställa möjlighet till framtida underhåll.

Dagvattenutredningen kommer att tydliggöras och även omfatta ytan för idrottsverksamheten samt den tekniska anläggningen för att kunna göra en bedömning av konsekvenserna av förslaget och vilka dagvattenåtgärder som krävs. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om VA-anslutning och ledningssystem.

Beskrivning av avfallshanteringen kommer att tydliggöras i planbeskrivningen. Placering av sopkasuner ses över i förhållande till stadens riktlinjer för att säkerställa att förslaget möjliggör för en fungerande avfallshantering. Exploatören informeras om lagändring gällande fastighetsnära insamling och riktlinjer gällande detta.

Vad gäller föreslagen ny elnätstation har Ellevio bekräftat att ytan i planförslaget är tillräcklig. Stadsbyggnadskontoret noterar informationen kring ledningsnätet i Lovisehundsvägen.

Planbeskrivningen kompletterats med information om att Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme.

I detaljplanen saknas möjlighet att reglera bostädernas upplåtelseform.

Lekområden finns vid närliggande Hässelbygårdsskolan samt cirka 300 meter sydväst om planområdet mot småhusområdet och Friherregatan. Stora rekreationsytor finns i Karl Bondes skog, cirka 150 meter från planområdet.

Frågorna vad gäller bostädernas närhet till bollplanen kopplat till störningar från ljud och ljus behöver utredas vidare för att inte riskera begränsning av idrottsverksamheten samt att en god boendemiljö säkerställs.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att nyttan av ny bebyggelse på platsen överväger de naturvärden som försvinner. Inom planområdet har bevarandet av en tall säkerställts genom planbestämmelse. I övrigt skapas förutsättningar för bevarande av träd genom bestämmelser kring placering av bebyggelsen samt prickad mark (marken får inte bebyggas). Planförslaget kommer att förtydligas avseende avvägning och placering av ny bebyggelse i relation till naturvärden.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

R.Z.

Boende ställer sig negativ till planförslaget, med undantag till idrottsbebyggelsen med lokaler/omklädningsrum i anslutning till bollplanen. Boende menar att hänsyn till natur är svår att uppnå i realiteten.

C.P.

Boende anser att bebyggelsen placeras för nära fotbollsplanen och att detta kan leda till osämja mellan boende och de som nyttjar fotbollsplanen. Fotbollsplanen används väl och kommer innebära negativ påverkan för de boende i de föreslagna byggnaderna genom hög ljudnivå och bollar som skjuts ut från fotbollsplanen. Boende menar att bullerutredningen inte är aktuell eller realistisk då den är från 2017 och eftersom flera lag ofta tränar samtidigt och att ljudnivån därmed är högre än vad som anges. Det råder brist på fotbollsplaner i Hässelby/Västerort, i synnerhet elvamannaplaner, vilket gör planen extra viktig. Boende ställer sig frågande till parkeringssituationen och fördelningen av parkeringsplatser för boende respektive fotbollsverksamheten, och menar att parkeringssituationen redan idag är ansträngd. Boende menar att det finns andra, mer lämpade platser att bygga på i Hässelby.

P.W., P.W., P.W. och R.W.

Boende menar att föreslagen bebyggelse blir större och högre än befintlig bebyggelse i närområdet. Boende påpekar att tallarna samt vegetationen mellan byggnaderna ger området dess karaktär och att de låga radhusen från 50-talet kommer att förlora sin utsikt samt utsättas för insyn från den föreslagna högre bebyggelsen.

Parkeringssituationen i området beskrivs vara ansträngd redan i nuläget och antas förvärras genom planförslaget och skapa problem för såväl fotbollsverksamheten som boende i området. Boende menar att stor och tät bebyggelse skapar större anonymitet samt ger upphov till otrygghet och segregation.

M.L.

Boende menar att karaktären i området kommer att påverkas negativt och att den stadsmiljö som föreslås inte passar i området. Föreslagen bebyggelse beskrivs placeras väldigt nära befintliga radhus, och på ett kortare avstånd än någonstans i området mellan radhus och flerbamiljshus. Den planerade bebyggelsen kommer ge insyn och inkräkta på den privata sfären, de närmsta tomterna är särskilt utsatta. Ett flerbostadshus i fyra våningar placerat 25–30 meter från närmsta radhustomt beskrivs påverka utsikten negativt.

Närmiljön för boende i radhusen anses påverkas negativt. Trafiksituationen är ansträngd redan i nuläget, extra ansträngd är den i samband med aktiviteter på fotbollsplanen och boende menar att föreslagen bebyggelse skulle tillföra ytterligare trafik i området med störningar i form av rörelse och buller. Planförslaget beskrivs även innebära ett större parkeringsbehov och en ökad konkurrens om parkeringsplatser, i synnerhet i samband med aktiviteter på bollplanen. Boende menar att nyttan av planförslaget är förhållandevis liten i förhållande till den negativa påverkan som förslaget åsamkar några få hushåll. Boendemiljön bedöms försämrats, liksom fastighetsvärdena. I gällande plan tillåts inte bostäder inom ytan närmast befintliga radhus. Boende uppmanar att hålla fast vid de ursprungliga idéerna alternativt att se över skogsområdet.

K.H.

Boende menar att platsen inte lämpar sig för och anser att ny bebyggelse placeras för nära idrottsplatsen. Ett flerbostadshus i fyra våningar är för högt i relation till markytan. Idrottsplatsen nyttjas väl och kommer att störa de boende, likaså kommer tömning av sopkasunerna vid gatan ge upphov till störningar. P-talet är alldeles för lågt, vid aktiviteter på idrottsplatsen räcker inte parkeringsplatserna till. Boende föreslår att fler parkeringsplatser anläggs som snedparkeringar längs Stallpojksbackens båda sidor.

A.T.

Boende undrar om planförslaget innehåller garageplatser och lyfter att ett tillskott av bostäder innebär ökat antal bilar. Området har redan idag en ansträngd parkeringssituation och boende undrar hur lösningen för detta ser ut. Boende undrar även om fastigheterna kommer att bli bostadsrätter.

Övriga, ej sakägare

A.H och W.F.L.

Boende menar att hänsyn inte har tagits till närliggande radhusområde genom att föreslagen bebyggelse placeras närmare befintliga radhus än någon annanstans i området samt är en våning högre än befintliga flerbostadshus i området. Värdefull natur tas även i anspråk och planförslaget skulle göra en redan ansträngd trafiksituation ohållbar. Boende menar att de kommer få sin livsmiljö avsevärt försämrad. Planförslaget innebär insyn från ny bebyggelse, skugga på deras tomt samt försämrad utsikt från deras tomt och hus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Flertalet av sakägarna och övriga boende som framfört synpunkter önskar att förslaget tar större hänsyn till omgivningen, parkeringssituationen i området samt säkerställer en god boendemiljö för de nya bostäderna.

Frågorna vad gäller bostädernas närhet till bollplanen kopplat till störningar från ljud och ljus behöver utredas vidare för att inte riskera begränsning av idrottsverksamheten liksom att en god boendemiljö säkerställs.

Stadsbyggnadskontoret bedömer bebyggelsens volym som lämplig i förhållande till omgivningen. Möjligheten till högre bebyggelse vid uppförande med träbjälklag studeras vidare. Att bostadsbebyggelsen föreslås vara maximalt 12 meter bred och uppföras i fyra våningar i förhållande till angränsande flerbostadshus vilka har en bredd om 11 meter med tre våningar bedöms lämplig. Vad gäller radhusen väster om planområdet bedömer stadsbyggnadskontoret att övergången mellan typologierna är acceptabel då avståndet mellan dem är längre och bebyggelsen separeras av en gata, Stallpojksbacken. Gatan kan även utläsas som en naturlig gräns mellan radhus och flerbostadshus genom hela området, varför planförslaget förhåller sig till befintlig karaktär. Radhuset med kortast avstånd till föreslagen ny bebyggelse, på andra sidan Stallpojksbacken, möter den nya bebyggelsen med gavelsidan vars slutna fasad endast har ett mindre fönster. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den direkta påverkan på kringliggande bebyggelse är begränsad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att nyttan av ny bebyggelse på platsen överväger de naturvärden som försvinner. Inom planområdet har bevarandet av en tall inom markanvändningen bostadsändamål säkerställts genom planbestämmelse. I övrigt skapas förutsättningar för bevarande av träd inom markanvändningen idrottsplats genom bestämmelser kring placering av bebyggelsen samt prickad mark (marken får inte bebyggas). Planförslaget kommer att förtydligas avseende avvägning och placering av ny bebyggelse i relation till naturvärden.

Det är inte möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplaner, här avser exploatören avser bygga bostadsrätter.

Parkeringsplatser för bostäderna ska lösas inom bostadsfastigheten, genom garage och markparkering.

Parkeringsbehovet beräknas utifrån Stockholm stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Antalet föreslagna parkeringsplatser i kombination med mobilitetsåtgärder kommer att studeras vidare och förslaget revideras inför granskning. Befintliga parkeringsplatser för bollplanen ersätts men utökas inte.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: hälsa och säkerhet, dagvatten, MKN, översvämning, parkeringsbehov samt gestaltning rörande utformning av utomhusmiljön samt möjliggörande av uppförande med träbjälklag och förtydligande kring påverkan på naturvärden.

Den huvudsakliga knäckfrågan som identifierats är mellan föreslagna bostäder och befintlig bollplan kopplat till buller- och ljusstörningar från bollplanen. Ytterligare en knäckfråga som identifierats är planförslagets påverkan på omgivande kulturmiljö och befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret behöver inför granskningen se över lösningar för hantering av buller- och ljusstörningar från bollplanen för att inte riskera begränsning av idrottsverksamheten. Vidare bedömer kontoret föreslagen volym som lämplig i förhållande till omgivningen samt att planförslagets direkta påverkan på omgivande bebyggelse är begränsad.

Stadsbyggnadskontoret kommer att uppdatera ett flertal av utredningarna för att sedan granska underlaget tillsammans med stödjande kompetenser. Målsättningen är att eventuella oklarheter ska kunna tydliggöras och de regleringar som behöver tillkomma ska kunna fastställas.

Föreslagna förändringar

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

- Olägenheter i form av buller och ljus från bollplanen.
- Dagvattenhantering, uppfyllande av MKN samt översvämningssrisk inom idrottsytan.
- Markföroreningar samt föroreningar från kemtvätt.
- Sulfidhaltiga berg samt översiktlig geoteknisk undersökning inom idrottsytan.
- Antal parkeringsplatser för bostäderna.

- Gestaltning så som utformning och placering av stödmurar och stängsel samt se över bestämmelse för möjliggörande av uppförande med träbjälklag.
- Förtydligande av hur planförslaget påverkar naturvärden och förhåller sig till artskyddsförordningen.

Relevanta kompletteringar och ändringar i planförslaget genomförs inför granskning. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontorets utgångspunkt är att genomföra revideringar som innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Louise Heimler
planchef

Louise Forsvik
stadsplanerare