



STADSBYGGNADSKONTORET

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Werlinder

Tfn 08-508 262 01

SAMRÅDSREDOGÖRELSE-REV

DNR 2010-06304-54

SID 1 (18)

2012-03-29

Detaljplan för Golvläggaren, Syllen 3 & del av Årsta 1:1 m.fl i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm, Dp 2010-06304-54

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Allmänt om samrådet och planprocessen	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen	3
Arkitektur och gestaltning	3
Olägenheter för grannar	4
Parker och grönområden	5
Gator och trafik	6
Hälsa och säkerhet	Error! Bookmark not defined.
Miljö- och klimataspekter	9
Övriga frågor	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9
Statliga och regionala myndigheter och förbund	10
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	12
Övriga remissinstanser	14
Sakägare enligt fastighetsförteckning	15
Övriga, ej sakägare	16

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder inom kvarteren Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1 m.fl. Planförslaget sändes ut på samråd 10 oktober – 22 november 2011. Under samrådet har 26 yttranden, varav 10 från sakägare och boende inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskfrågor, buller och miljöutredningar. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter framför protester mot byggnadernas höjder, områdets täthet och att naturmarken exploateras.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer framför allt följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

riskfrågor, buller, miljöutredningar, byggnadernas höjder, försämring av utsikt för befintliga bostadshus, platser för förskolebarns utevistelse och områdets anslutning till naturområdet. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att de högsta byggnadshöjderna sänks, förskolegårdarna görs större och att planområdets anslutning till naturmarken detaljstuderas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till ny markanvändning för bostäder på tidigare bebyggda industrifastigheter. En del av befintlig naturmark tas också i anspråk och integreras i planområdet. Fullt utbyggt innefattar detaljplanen ca 400 bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 19 augusti 2010 beslut om planuppdrag för Golvläggaren 1 och 2, i syfte att planlägga dessa för i huvudsak bostadsändamål med ca 150 lägenheter. AB Stockholmshem förvärvade 2012 grannkvarteret Syllen 3 med avsikt att omvandla även detta industrikvarter till bostäder. I samband med detta avsågs planområdet även innefatta del av naturområdet inom Årsta 1:1 enligt beslut i exploateringsnämnden den 14 april 2011. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en sådan omvandling är inom ramen för program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmskajen/Årstadal och att den därför kan prövas inom samma detaljplaneärende som Golvläggaren 1 och 2. Planområdet utvidgades således till att även innehålla Syllen 3 samt del av Årsta 1:1. Sedan planarbetet startade har en fastighetsreglering skett, vilket medfört att Golvläggaren 2 ej längre inbegrips i planområdet.

Den nya detaljplanen för bostadsändamål ska även ge planmässiga förutsättningar för lokaler och förskolor samt möjliggöra parkering i underbyggt garage och i befintligt bergum. Bebyggelsen ska ta hänsyn till rådande förutsättningar beträffande gestaltning, närhet till tvärspårväg och Södertäljevägen samt intilliggande förkastningsbrant och grönområde. I planområdets västra del vandrar bebyggelsen upp i branten mot naturområdet i söder, medan det i östra kvarteret nyttjas redan exploaterad mark.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 10 oktober – 22 november 2011. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Årstadal på Fredsborgsgatan 24 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk (Pågående planer-Sök). Samrådsmötet hölls den 31 oktober, kl 18-20 i Årstadalsskolan där ett femtontal personer närvarade.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Allmänt om samrådet och planprocessen

Komplettering av handling

Önskemål om att plankartan och bestämmelserna kompletteras med bestämmelse om upphävande av tomtindelning, om grundläggningens utförande för att säkerställa vibrationsnivåer, u-området för teleanläggningar. För att underlätta framtida drift och underhåll och under byggskedet bör en remsa om 2 meter byggfri zon lämnas mellan naturmark och husliv.

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om va-ledningar. Det bör även framgå vilken lag som tillämpas och hur industrispåret nyttjas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plankartan kompletteras med administrativ bestämmelse angående upphävande av tomtindelning, om grundläggningens utförande samt u-område för teleanläggningen som ligger i del av Förmansvägen. En två meter bred byggfri zon införs utanför samtliga fasader som vetter mot naturmark.

Planbeskrivningen kompletteras med formalia om vilken lag som tillämpas samt hur förslaget förhåller sig till de åtgärder som kommunen behöver genomföra enligt åtgärdsprogrammet för vattenförvaltning.

Planbeskrivningen kompletteras med information om nya anslutningar av vatten och avlopp till befintliga ledningar i Förmansvägen. Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om nyttjande av industrispåret väster om området.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Flera sakägare framför att det finns tveksamheter kring beskrivningen av höjdskalen och överrensstämelsen mellan den fysiska modellen, plankartan och redogörelsen vid samrådet. Någon begär förlängd tid för samråd och att det bjuds in till nytt samråd med anledning av felaktig modell och ofullständigt underlag. Någon ifrågasätter också om planförslaget är i linje med programmets intensjoner avseende hänsyn till platsen och förhållande till de storslagna elementen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Höjderna på Nybodahöjdens befintliga byggnader var felaktiga i den fysiska modellen och justeras inför utställning. Planbeskrivningen och kompletteras med sektioner mm för att tydliggöra rådande situation för den nya bebyggelsens höjder i relation till befintliga byggnader på Nybodahöjden bland annat.

Arkitektur och gestaltning

Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att gestaltningen mot Södertäljevägen är för "finskalig". Den inre raden av bostadshus i kvarteren

behöver glesas ur för att skapa bättre boende- och gårdsmiljöer med större kontakt med grönstråket, i synnerhet som förskolor planeras i området. Rådet avstyrker förslaget i sin nuvarande form.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret anser att gestaltningen är tillräckligt kraftfull för att stå mot de stora gester och snabba rörelser som trafiklederna intill radierar. Förskolornas placering och kontakt med lektytor och naturområde ses över inför utställningen.

Olägenheter för grannar

Bebyggelsens höjd och förstörd utsikt

Flera sakägare framför att husen generellt måste bli lägre. Husen i söder är mest stötande eftersom de befaras skymma utsikten och torna upp sig in på nuvarande bebyggelse på Nybodahöjden. Det befaras också att området blir väl tätbebyggt med trånga gårdar, i synnerhet eftersom det dessutom ligger i norrläge.

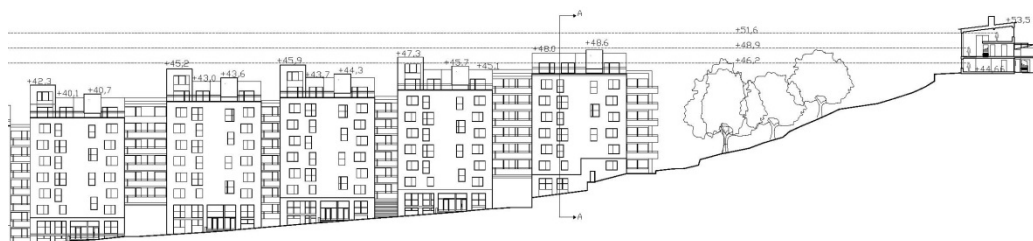
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De två fristående huskropparna i planförslaget har sänkts från fem till fyra våningar respektive från fyra till tre våningar. Tidigare marginaler för projektering av ny bebyggelse har nu tagits bort. Som en följd av att marginaler tagits bort har byggnadernas höjder även kunnat sänkas på flera andra ställen. En precisering om att fläktkåpor och dylikt får sticka upp läggs istället till. Viss utsikt från några fönster på fastigheten Nybodahemmet 15 kan dock få en begränsad del av den befintliga utsikten försämrade, se illustration nedan.



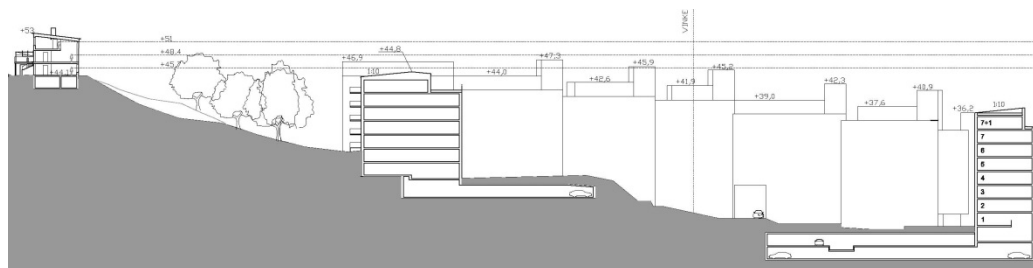


TOTALHÖJDER ENLIGT SAMRÅDSFASAD



NYA TOTALHÖJDER ENLIGT PRINCIPSEKTIONER HUS OCH TAKVÅNING

Siktlinjer från Nybodahöjden mot byggnadskroppen mot Södertäljevägen med reviderade höjder. Den övre bilden visar höjderna som presenterades under samrådet och den undre visar de reviderade nu aktuella höjderna.



Siktlinjer från Nybodahöjden mot gårdsbebyggelsen med byggnadskroppen mot Södertäljevägen i bakgrunden.

Parker och grönområden

Många sakägare hänvisar till att staden kring år 2000 genom Stadsutvecklingsprogram för Liljeholmen/Årstadal utlovade att skogen inte skulle bebyggas och uttrycker oro över hur det idag hårt använda berget kommer att klara en så stor mängd bostäder och personer i området.

Förslag gällande grönkompensationsåtgärder och önskemål om att spridningsvägarna för eklevande arter ska ligga till grund för bedömningen framförs. Vikten av att så mycket som möjligt av den oexploaterade naturmarken bevaras betonas också.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I programmet för Liljeholmen/Årstadal år 2000 visas ingen planerad bebyggelse i naturområdet. Anledningarna till att aktuellt förslag ändå provas är flera.

Det övergripande målet är att omvandla området till en funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, service och parker bland annat

genom att befintliga industrianläggningar kan förändras till bostäder och icke störande verksamheter. Liljeholmen/Årstadal ska tillsammans med andra stadsutvecklingsområden, bland annat Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden, utgöra en ny ring i stadsbygden och stadens utveckling. En utgångspunkt för gestaltningen är innerstadens täta urbana miljö men även landskapets karaktär.

Befintligt underlag och tidigare utredningar om naturområdets värden har utretts mer detaljerat under nu pågående planarbete. I första hand gäller det spridningsmöjligheterna för ekar samt slitage av området. Enligt en utredning, utförd av Contec konsulterande ekologer, under 2011, ser spridningsvägarna annorlunda ut än i det översiktliga underlagsmaterialet som användes under det mer övergripande planarbetet med programmet för hela stadsutvecklingsområdet Liljeholmen/Årstadal. Utgångspunkten var då att utbredningen av spridningskorridoren för ekhabitatnätverket löpte från naturområdet och nordväst över Södertäljevägen. I det perspektivet var exploatering i naturmarken inte aktuell.

Den senaste utredningen har förfinad detaljeringsgrad och visar att spridningsmöjligheterna för ekar snarare är bättre rakt väster ut över Södertäljevägen och att ianspråkstagande av naturmarken omedelbart söder om Syllen därför ej påverkar ekhabitatnätverket negativt. En utredning med hänsyn till slitstyrka, slitage, intensitet och åtgärdsförslag av naturmarken har också tagits fram. Slutsatsen från utredningen är att det blir slitage på marken, men att träd och berg i dagen, som är mer värdefulla, ej påverkas. Lekytor är föreslagna att koncentreras till markytor som tål detta. Delar av naturområdet ska skyddas under byggtiden.

Den nya bebyggelsens utformning som skärm mot trafikbuller från Södertäljevägen och Essingeleden ökar dessutom möjligheterna för kvalitativ rekreation i naturområdet. Den del som tas i anspråk bedöms ej vara så värdefull ur ekologisk eller rekreationssynpunkt att den är nödvändig att bibehålla. Istället sparas och förädlas de delar av naturmarken som identifierats som mest värdefulla.

Sammantaget är kontorets bedömning att platsen är lämplig för ny bebyggelse, genom att detaljplanen skapar förutsättningar för nya moderna bostäder och verksamhetslokaler i ett attraktivt läge där befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Exploateringskontoret kommer att diskutera kompensationsåtgärder bland annat med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Gator och trafik

Biltrafik, gång- och cykeltrafik samt tillgänglighet

Det påpekas att industrispåret väster om området inte kommer att avvecklas och att möjligheten att använda spåret inte får försämrats. Tvärbanans framkomlighet får ej heller påverkas negativt, ej heller under byggtiden. En överrensommelse om utrymning från bergrummet till spårvägstunnel finns inte med SL.

Passagen mellan Liljeholmen och Årstadal liksom en anslutning till gång- och cykelvägen längs Södertäljevägen samt gång- och cykelvägarnas anslutning till kollektivtrafiken behöver utredas. Flera motsätter sig att gångvägen i förslaget dras omotiverat nära befintliga byggnader på Nybodahöjden och någon vänder sig helt emot att gång- och cykelstråket anläggs över berget.

Bostadsrättsföreningarna efterfrågar utförligare beskrivning över den tänkta trafikföringen i och kring det planerade kvarteret.

Framkomlighet för sopbilar måste säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Gång- och cykelvägarna ligger utanför planområdet. Exploateringskontoret ansvarar för utredningar och planer kring detta. Den föreslagna kvartersgatan i väster samt den nya trappan i förlängningen av gränden mellan kvarteren bidrar till att skapa attraktivare och tillgängligare passager till kollektivtrafiken. De allmänt tillgängliga gångbanorna längs den nya kvartersgatan på bebyggelsens västra sidan samt gatan mellan kvarteren har en maximal lutning på 8%. Den västliga gatan utformas även med vilplan intill entreér.

Avtal mellan SL och byggherren rörande utrymning från bergrum till spårvägstunnel är avsett att tecknas.

Fordon för leveranser eller hämtning kan använda vändytan i korsningen Förmansvägen och gränden mellan kvarteren eller köra runt igenom kvarteret enligt figur nedan.



Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Krav på innehåll i kompletterande bullerutredning och förtydligande om bullerdämpande åtgärder samt förslag om att bullerutsatta fristående hus i söder byggs ihop med övriga byggnader, alternativt tas bort.

Risk

Risksituationen bör beskrivas bättre med anledning av områdets närhet till Södertäljevägen och industrispåret.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

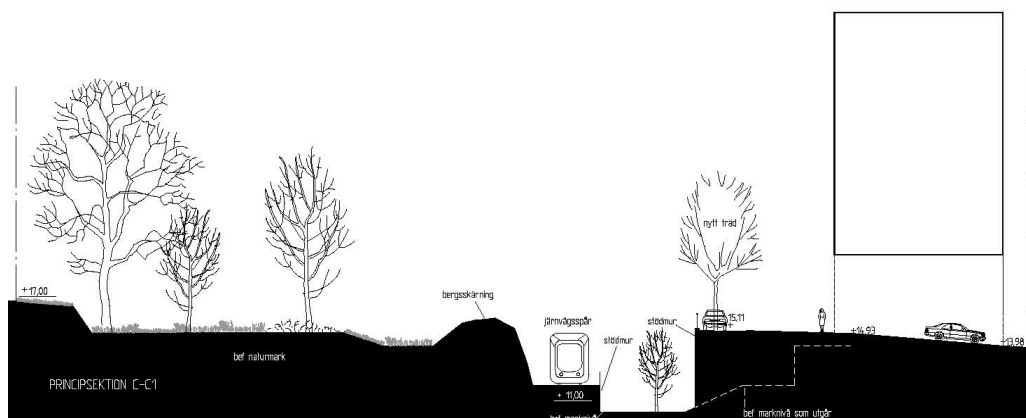
En kompletterande bullerutredning med uppdaterade situationsplaner och som även inbegriper högtalarutrop, spårljud m.m. har tagits fram. Utredningen visar att riktvärden för trafikbuller med avstegsfall B innehålls. Den sammanfogade huskroppen ut mot Södertäljevägen medverkar dessutom till att skapa en bättre ljudmiljö för byggnader och naturområde beläget innanför den långa sammanhängande byggnaden.

För Syllen 3 visar beräkningarna att alla lägenheter uppfyller planbestämmelserna för yttre buller med aktuella planlösningar (genomgående lägenheter och boningsrum förlagda mot gårdssidan). Ett par av lägenheterna kommer dock att behöva skärmlösning eller ljudfönster för att klara riktvärdena. Alla lägenheter har tillgång till uteplats som uppfyller planbestämmelserna. Ljudnivån från snabbspårvägen uppfyller SLs riktvärden. Ljudnivån på grund av högtalarutrop, spårskrik och signaler från tvärbanan är försumbar jämfört med övrigt trafikbuller på grund av stort avstånd till tvärbanan, minst ca 100 m, och överskrider inga riktvärden.

För Golvläggaren 1 visar beräkningarna att alla lägenheter uppfyller planbestämmelserna med aktuella planlösningar. Några av hörnbalkongerna i nordost mot Förmansvägen/Tvärbanan kräver delvis inglasning.

Ur riskhänseende bedöms närheten till industrispåret vara acceptabel. Bedömningen baseras på industrispårets placering på en lägre nivå i förhållande till de planerade byggnaderna (se illustration nedan) samt uppgifter från SL och Trafikverket om lågfrekvent användning endast för nyleveranser av fordon samt för materialtransporter. Inget farligt gods transporteras. Frekvensen för godstransporter är låg, ca 3 ggr/vecka enligt Trafikverket. Inom en begränsad del finns en sträcka med två spår som används för lastning och lossning av gods och räler. Detta genererar ytterligare tågtransporter. Dessa är dock mer glesa och oregelbundna i tid.

Transport av farligt gods sker ej på Södertäljevägen.



Sektion med Södertäljevägen längst till vänster, den lägre nivån med industrispår i mitten och den föreslagna kvartersgatan och nya bebyggelsen på den högre nivån till höger.

Miljö- och klimataspekter

Miljökonsekvenser

Ytterligare undersökningar behöver göras för att utreda förekomsten av markföroreningar med avseende på fler parametrar än i tidigare utredning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen bör kompletteras med miljökvalitetsnormer för vatten och åtgärdsbeskrivning enligt vattenförvaltning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Markutredning för Golvläggaren 1 är under framtagande. Planen uppfyller miljökvalitetsnormer för vatten och planbeskrivningen kompletteras med detta.

Övriga frågor

Genomförande

I genomförandeavtal ska skrivas in att fastighetsägaren är ansvarig för drift av dessa gator med bestämmelsen x. Flera sakägare betonar vikten av att gångvägen till tvärbanan hålls öppen under byggtiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Påpekande om genomförandeavtalets innehåll lämnas till exploateringskontoret. Tillgänglig gångväg till tvärbanan under byggtiden regleras genom exploateringsavtal mellan exploateringskontoret och exploitören.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planområdets utvidgning innebär att naturmark tas i anspråk. Kontorets sammantagna bedömning är att platsen är lämplig för ny bebyggelse, trots att delen som går upp i naturmarken ej fanns med i programmet för Liljeholmen/Årstadal. Mer detaljerade utredningar visar att den nu föreslagna delen ej bedöms vara så värdefull att den är nödvändig att spara. Den bullerdämpande effekten av bebyggelsen bidrar till en mer kvalitativ naturupplevelse i kvarvarande naturmark och övrig bebyggelse. Delar som identifierats som mest väderfulla planeras också att förädlas. Kontoret bedömer att planområdets närhet till industrispåret i väster är acceptabel ur riskhänseende. Planbeskrivningen förtydligas med avseende på riskfrågorna.

En kompletterad bullerutredning visar att riktvärden för trafikbuller med avstegsfall B innehålls med utantag av två lägenheter som kan klara samma riktvärden med bullerdämpande åtgärder. Några av hörnbalkongerna mot Förmansvägen/Tvärbanan kräver delvis inglasning.

Markutredning för Golvläggaren 1 är under framtagande.

Höjderna på Nybodahöjdens befintliga byggnader var felaktiga i den fysiska modellen och har nu justerats. De två fristående huskropparna i planförslaget har sänkts från fem till fyra våningar respektive från fyra till tre våningar. Tidigare marginaler för projektering av ny bebyggelse har också tagits bort.

Viss utsikt från några fönster på befintliga byggnader på Nybodahöjden kan dock få en begränsad del av den befintliga utsikten försämrade.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr Dp 2010-06304-54. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Anser att risksituationen behöver beskrivas bättre med anledning av områdets närhet till Södertäljevägen och industrispåret, särskilt som förslaget innefattar bostäder och förskolor. Aktuellt avstånd mellan bebyggelse och riskobjekt behöver uppges och eventuella skillnader i riskbilden mellan riskutredningar för andra planprojekt behöver klargöras.

Eftersom det har legat en ytbehandlingsindustri och ett tryckeri inom planområdet behöver ytterligare undersökningar genomföras för att utreda förekomsten av eventuella markföroreningar och med avseende på fler parametrar. Utredningen bör även omfatta hela planområdet.

Länsstyrelsen bedömer att avstegsfall B är motiverat. Emellertid önskas en redogörelse för vilka specifika bullerdämpande åtgärder som ska vidtas för de ”övriga utsatta lägenheterna” som refereras till i planbeskrivningen, samt hur stor del av lägenhetsbeståndet som kräver sådana bullerdämpande åtgärder.

Anser att planhandlingarna bör kompletteras med miljökvalitetsnormer för vatten och med en redovisning av hur planförslaget förhåller sig till de åtgärder som kommunen behöver genomföra enligt åtgärdsprogrammet enligt vattenförvaltningen.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan och påpekar även att det av planhandlingarna bör framgå vilken lag som tillämpats vid framtagandet av planen.

Storstockholms lokaltrafik (SL)

Tillägger att området även trafikeras av busslinje 160 Gullmarsplan-Liljeholmen och som har en busshållplats vid Sjövikstorget ca 300 m från planområdet. Det är viktigt att gång- och cykelstråken är attraktiva och tillgängliga för handikappade och ansluter väl till SL-trafiken.

I planbeskrivningen anges felaktigt att utrymning från bergrummet kan ske till spårvägstunneln. En sådan överenskommelse finns inte med SL.

Sprängningsarbeten för den planerade exploateringen befaras påverka befintlig Tvärbaneanläggning varför grundläggningsarbeten ska utföras i enlighet med SL:s föreskrifter.

Önskar att en bullerutredning tas fram och att hänsyn tas till högtalarutrop, spårskrik, ljus och signaler från Tvärbanan. Den trafik planområdet genererar får inte påverka Tvärbanans framkomlighet negativt och dess trafik får ej störas under byggtiden.

Upplyser om att industrispåret väster om området inte används särskilt ofta, men är enda spårförbindelsen mellan det nationella järnvägsnätet och Tvärbanan/Tunnelbanan. Spåret används exempelvis vid leveranser av nya fordon och vissa materialtransporter. Möjligheten att använda detta spår får inte försämrats. SL:s transporter sker främst nattetid och bör därför tas hänsyn till.

Om busstrafik i framtiden ska kunna trafikera området är det viktigt att de bostäder som vetter mot gatan utformas så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvens buller innehålls i sovrum.

Förslag om att planbestämmelserna kompletteras med texten: "byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,3 mm/sek enligt SIS standard SS 460 48 61." För att säkerställa att kraven uppfylls innan inflyttning ska verifierade mätningar utföras.

Ett genomförandeavtal bör tecknas mellan SL och exploatören samt kommunen där bland annat förutsättningar för arbetarnas utförande regleras med anledning av närheten till Tvärbanan. Detta bör ske innan detaljplanen antas.

Storstockholms Brandförsvär

Har inget att erinra.

Trafikverket (mejl under planarbetet)

Trafikverket har emottagit underlag för samråd inför detaljplanearbete gällande rubricerad plats. Följande synpunkter lämnas i detta skede:

Vägar

Inga synpunkter

Stödmur

Ny stödmur planeras på sidan mot exploateringsområdet. Minsta mått mellan spårmitte och stödmur har angivits till 5 meter. För genomförande krävs samråd, riskanalyser och kontrollplaner.

Buller/Vibrationer/Stomljud

Järnvägen nyttjas för godstransporter. Ca 3 godståg i veckan passerar förbi. På bansträckan förbi kv Syllen finns även en sträcka med två spår, som används för lastning o lossning av gods. Detta genererar ytterligare tågtransporter. Dessa är dock mer glesta och oregelbundna i tid. Dessa förhållanden måste beaktas vid exploateringen av kv Syllen. Bullerkrav enligt proposition 1996/97:53 ska uppfyllas. Dåvarande Banverket och Naturvårdsverket har tillsammans tagit fram riktlinjer för vilka vibrationsnivåer som bör klaras för bostäder. De anger 0,4 mm/s som den nivå som bör eftersträvas. Trafikverket anser att det är viktigt att dessa nivåer klaras för de planerade bostäderna.

Övrigt att uppmärksamma är att det finns en tunnelbanedepå väster om exploateringsområdet som kan avge buller gentemot exploateringsområdet.

Tunnlar

Det finns två tunnlar som ägs av Trafikverket i nära anslutning till exploateringen. Den östra tunnel används för tågtrafik och den västra tunneln är stängd och där finns kablar förlagda. Tunnlar är ej inmätta.

Tunnlarnas status vid tidpunkten för genomförandet av exploateringen måste fastställas. Eventuella behov av åtgärder i tunnarna måste utföras innan exploateringen genomförs. För genomförande krävs samråd, riskanalyser och kontrollplaner för genomförandet av exploateringen.

Dagvatten

Dagvatten var tidigare av exploatören planerat att ledas från exploateringsområdet ned till "diket" mellan järnvägen och exploateringsområdet. Detta utgår, dagvatten avleds nu på annat sätt, då Trafikverket ej funnit det lämpligt att leda ner i "diket".

Träd

Samråd ska ske innan projektering för placering av träd i närhet till järnvägen utförs, med närhet menas här 20 m från närmaste spårmitt ("skötselgata"). Övrigt vill vi uppmärksammas att träd har ritats in på situationsplanen på Tvärbanans spårområde vid Ingenjörsvägen.

Banarbetstider

Arbeten som kräver åtgärder som medför förändringar i förutsättningar att trafikera järnvägen, kräver särskild planering av banarbetstider, två år innan genomförandet av arbetena.

Framtida förändringar i järnvägstrafiken

Vi har kommit fram till att er exploatering inte behöver ta höjd för en eventuell framtida förändring av järnvägstrafiken såsom det framtidsscenario som jag tidigare meddelat. Detta ställningstagande ska ses som ett enskilt beslut i detta enskilda ärende (dvs. ej ett prejudikat). Kvarstår gör frågan om intrång över fastighetsgränsen. Vi ser att ni anpassar exploateringen så att inte intrånget uppstår med er väg och parkeringsplatser inom Trafikverkets fastighetsgräns.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Påpekar att det ur genomförandesynpunkt inte är lämpligt att kombinera x-område och gemensamhetsanläggning, såsom tänkt i återvändsgränd mellan Syllen och Golvläggaren.

Plankartan bör kompletteras under administrativa bestämmelser med "Tomtindelning 0180-B135/1960 berörande Syllen 3 upphäves med denna detaljplan".

Stadsdelsnämnden

Ser positivt på omvandlingen eftersom området bl a kommer att upplevas tryggare och främja gångpassage till spårvägens station samt ge tystare grönområden. Förvaltningen framför önskemål om upprustning och utveckling av gångstråken samt den befintliga lekytan. De kommer i en fortsatt dialog med berörda förvaltningar att se över vilka åtgärder som kan vara lämpliga för att stärka tillgängligheten till grönområdet.

Anser att avståndet mellan befintlig bebyggelse och den nya är tillräckligt och att omfattningen av den sydligaste bebyggelsen är också begränsa varför den inte bör riskera att skymma hela utsikten från berörd fastighet i Nybodahöjden. Anser att de tre sydligaste byggnaderna ska bör behållas eftersom den bullerdämpande effekten bör prioriteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

För att mildra bebyggelsens negativa effekter på spridningsvägarna för eklevande arter föreslås att åtgärder för att stärka de ekologiska spridningszonerna genom trädplantering studeras. Stadens ambition om att plantera ett träd för varje lägenhet bör ligga till grund för detta arbete och bör utföras i samarbete med stadens ekologer. Föreslår att så mycket som möjligt av den oexploaterade naturmarken bevaras.

Om genomgående lägenheter inte är möjligt mot tvärbanan accepteras att ett fåtal lägenheter görs enkelsidiga. Delvis inglasade lägenheter med inglasade balkonger kan vara en acceptabel lösning. Det fristående hus i söder som ligger mot Södertäljevägen får höga ljudnivåer mot tre av sidorna. Förvaltningen föreslår därför att huset byggs ihop med de övriga byggnaderna mot Södertäljevägen för att skapa en bättre ljudmiljö, alternativt att detta hus tas bort.

Passagen mellan Liljeholmen och Årstadal är redan idag underdimensionerad och med 400 ytterligare lägenheter i området måste en bättre passage utformas för platsen. En anslutning från planområdet till gång- och cykelvägen längs Södertäljevägen skulle också kunna utredas. Betonar vikten av att barnperspektivet belyses i utredningen. Upplyser om att innan nya lokaler för barnomsorg tas i bruk måste dessa anmälas enligt miljöbalken. Livsmedelshantering måste anmälas enligt Livsmedelslagen.

Trafikkontoret

För att underlätta framtida drift och underhåll och under byggskedet bör en remsa om 2 meter lämnas fri mellan naturmark och husliv.

Framför att x-ade gator är bra och att det i genomförandeavtal ska skrivas in att fastighetsägaren är ansvarig för drift av dessa gator.

Konstaterar av parkeringsnormerna är under den rekommendera normen och upplyser om att gatuparkering på Förmansvägen införs med en servicedag i veckan under hela året.

Föreslår att 25 stycken av de träd som ska planteras för varje tillkommande lägenhet skulle kunna planteras i den pågående entreprenaden i Sanndalsparken, Gröndal.

Ett förslag på var den ianspråktaga park- och naturmarken ska grönskompenseras är den Svandammsparken i Midsommarkransen som är i stort behov av trädföryngring och upprustning.

Dockningspunkterna för sopsugen ska vara placerade så att sugbilen hålls utanför området. För att undvika bullerstörningar ska antalet tankar som kopplas till varje dockningspunkt var dimensionerade så att sopbilen kunna tömma inom 15 minuter högst 2 ggr/vecka.

Upplyser om att åtkomst vid tömning av miljörum ska vara sådant att hämtfordon kan angöra utan att köra in i bostadsområdet. Avståndet mellan miljörum och uppställningsplats ska vara kortare än 10 meter och hämtvägen ska vara plan och hårdgjord och vändytan tillräckligt stor. Redovisade vändplaner på lokalgatorna behöver utökas och anpassa i de fall de ska nyttjas. Hämtbilar får ej backa fram till sin destination.

De önskar bevaka tillgänglighetsfrågor i den fortsatta planeringen.

Exploateringskontoret

Har inget att erinra. Föreslår att möjligheter till att inom projektet skapa stärkta förutsättningar för ökat cyklande studeras vidare, exempelvis genom anläggande av cykelparkeringar och nya cykelvägar där så är möjligt.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Anser att gestaltningen mot Södertäljevägen är för ”finskalig” och att det skulle behövas en mer kraftfull arkitektur som står mot de stora gester och snabba rörelser som trafiklederna intill radierar. Takpåbyggnaderna, t.ex. upplevs inte som en naturlig del av byggnadernas arkitektur. Den inre raden av bostadshus i kvarteren behöver glesas ut för att skapa bättre boende- och gårdsmiljöer med större kontakt med grönskapet. Området har i sin helhet en mycket hög exploateringsgrad med en brist på förskolor och skolor. Rådet kritiserar kopplingen mellan förskolorna lekytor/parkområdet och anser att det är ett fattigdomsbevis att inte redan från början planera för och ta ansvar för bra förskolemiljöer och lekytor.

Rådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form.

Stockholms Stads parkerings AB

Redovisar tabell med antalet vakanta platser inom närområdet och ser med anledning av detta att det redan idag finns goda möjligheter att förhyra parkeringsplatser inom området, vilket kan beaktas i samband med P-norm.

Stockholm Business region AB

Är positivt inställda till planförslaget och betonar särskilt att det är bra att nedre botten på de bägge kvarteren kommer att innehålla kommersiella lokaler närmast stationen och korsningen Förmansvägen-Ingenjörsvägen med anledning av dess kollektivtrafiknära läge. Det är också viktigt att bygga även mindre lokaler för småföretagare i då detta idag är en bristvara i Stockholms stad. Även planeringen att etablera småbutiker i bottenvåningarna i kvarteren är viktigt då det förutom att ge en levande stadsmiljö också ökar etableringsmöjligheterna för entreprenörer.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Bifogar kopia av befintliga va-ledningar och slopade va-ledningar. Vattentrycket varierar mellan + 50 m och + 70 m över stadens nollplan. Intern tryckstegring kan bli nödvändig. Detta bekostas ej av Stockholm vatten.

En spillvattenledning som ligger i mitten av planområdet kan slopas. Nya anslutningar av vatten och avlopp skall ske till befintliga ledningar i Förmansvägen.

I första hand förordas lokalt omhändertagande av dagvatten inom området och i andra hand ska dagvattnet efter fördröjning släppas ut till befintlig dagvattenledning i Förmansvägen.

Fortum Distribution AB

Har ingen erinran.

AB Fortum Värme

Befintlig fjärrvärme i Kv Golvläggaren 3 måste bottnas innan rivning kan påbörjas. Fjärrvärme kan erbjudas till de nya fastigheterna. Befintliga gasledningar finns i Södertäljevägen. Om det finns intresse för gasleveranser till restauranger eller lägenheters spisar finns det möjlighet till leveranser efter att avtal tecknats.

TeliaSonera Skanova Access AB

Har befintliga teleanläggningar i planområdet och bifogar en karta över dessa. Teleledningarna består av ledningar som försörjer de befintliga byggnaderna i området. Önskar att ledningarna så långt som möjligt behålls i sina nuvarande lägen och förutsätter att kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

För den teleanläggning som ligger i del av lokalgatan, Förmansgatan, är det önskvärt att denna skyddas med u-område.

Jernhusen

Har inget att invända men förutsätter att eventuella åtgärder som kan komma att erfordras för att förhindra spårspring m.m. bekostas av exploatören.

Upplyser om att fastigheten används för järnvägstrafik och att spåranläggningen är upplåten med servitut till Trafikverket. Strax norr om planområdet disponerar SL ett område som används för omlastning av järnvägsräler.

Den föreslagna utformningen innebär att ett marginellt område av Jernhusens fastighet Liljeholmen 4:24 ska överföras till kvartersmark. De förutsätter att överenskommelse om markreglering kommer att träffas mellan berörda parter.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Brf Nybodahöjden I

Begär förlängd tid för samråd och att det bjuds in till nytt samråd med anledning av felaktig modell och ofullständigt underlag. Modellen påstås vara felaktig vad beträffar höjden på husen relaterad till befintlig bebyggelse på Nybodahöjden. Är kritiska till att det faktum att de föreslagna husen kommer att skymma hela utsikten mot Stockholm för de boende i föreningen endast kommenteras med en textrad i planbeskrivningen.

Begär att beslutet att tillåta bebyggelse på naturmark (del av Årsta 1:1) omprövas. Enligt Stockholms stad, 1998, skulle naturmarken som nu föreslås bebyggas förbli naturmark och aldrig bebyggas.

Framför att delar av förslaget kan gynna ett levande närområde och att det är positivt att träden blir kvar och att gångvägen förbättras. Husen måste dock bli lägre, max + 40 m och bebyggelsen i naturmarken tas bort. Det anses också viktigt att gångvägen till tvärbanan hålls öppen under hela rivnings- och byggprocessen.

Brf Söderutsikt

Ser flera positiva drag i förslaget, bla minskat vägbuller och ökad trygghet, men anser att förslaget går för långt i vissa stycken.

Ifrågasätter att de översta tre husen byggs eftersom det tar bort en inte oväsentlig del av nuvarande naturmark. Anser att de övre byggnaderna bör sänkas två våningar (om de alls ska byggas) eftersom den tillåtna plushöjden överstiger gatunivån på Nybodaringen med 7 m och därför snarare kommer att torna upp sig inpå nuvarande bebyggelse än skymta i skogen.

Motsätter sig att gångvägen i förslaget dras omotiverat nära bostadsrättsföreningens byggnader. Att färdigställa den övergivna partiella lösningen ned mot förbindelsevägen mellan kontorshuset i Årstadal och Sjöviksbacken anses vara viktigare. Anser även att det är viktigare att bygga om Södertäljevägen än att forcera bostadsbyggandet ytterligare.

Anders och Kajsa Lidman

Framför beskrivning om Nybodahöjdens bevarandevärde samt fakta om gällande plushöjder. För att bevara Nybodahöjdens siluett framförs att högsta totalhöjd på punkthusen behöver sänkas från + 50 m, minst en våning. Alternativt att ovan nämnda hus flyttas ett trapphus mot norr.

Påpekar att den fysiska modellen, plankartan samt muntliga redogörelser vid samrådet inte stämde överens med varandra och önskar information om vad som gäller. Önskar även kompletterande längdsektioner som visar relationen mellan höjderna på de nya husen och Nybodahöjdens hus.

Gränden mellan Golvläggaren och Syllen befaras bli mörk. Byggnaderna runt gränden föreslås därför begränsas till sju våningar inkl. takvåning.

Under byggtiden är det viktigt att gångvägen till tvärbanan hålls öppen och att framkomligheten för fordon som utför snöröjning och övrig skötsel av vägen inte omöjliggörs.

Övriga

Brf Bygglédaren I (ordförande och informationsansvarig)

Undrar om det finns några mer detaljerade beskrivningar över hur bil-, buss-, cykel- och gångtrafik är planerade i och kring det planerade kvarteret och önskar ett förtydligande om detta. Påminner om att många småbarn befinner sig i området som helhet och att förskolebarnen med entréer på Förmansvägen 27 och 29 ofta korsar gatan.

Elin och Mats Buchmayer

Inser att förslaget kan ge vinster i form av förbättrad ljudmiljö och mer tillgänglig natur men oroas för hur det idag ganska hårt använda berget kommer att klara av en stor mängd nya bostäder och en så stor ökning av personer som rör sig i området.

Vänder sig helt mot anläggandet av ett gång- och cykelstråk över berget då det kommer att påverka miljön. Gång- och cykelvägen är dessutom dragen omotiverat nära befintliga byggnader.

Anser att de tre punkthusen bör uteslutas helt ur planen eftersom de med tillåtna höjdnivå överstiger gatunivån på Nybodaringen med 7 m och därför snarare kommer att torna upp sig inpå nuvarande bebyggelse än skymta i skogen.

Ställer sig frågande till de personella aspekterna för de nya bostäderna med avseende på luftkvaliteten med hänsyn till närhet till Essingeleden och Södertäljevägen.

Kristin Holmberg och Mikael Stahre

Framför beskrivning om Nybodahöjdens bevarandevärde samt fakta om gällande plushöjder. Känner oro för att de nya husen blir alldeles för höga i relation till Nybodahöjden och kan därmed påverka områdets karaktär negativt. Anser även att det nya området ser ut att bli väl tätbebyggt med trånga gårdar, dessutom ligger det i norrläge.

Under byggtiden är det viktigt att gångvägen till tvärbanan hålls öppen och att framkomligheten för fordon som utför snöröjning och övrig skötsel av vägen inte omöjliggörs.

Fredrik Lundberg, Nybodaringen 113

Framför att planerna som sådana är mycket bra och att tryggheten kommer att öka. Oroas dock över att de tre husen högst upp i backen kommer att ta alldeles för mycket av närmiljön och sticka upp för högt. Önskar att ej för mycket som våldför sig på den idag vackra miljön upp mot Nybodahöjden pressas in.

Gunilla och Nils Zetterlund, Nybodaringen 101

Ifrågasätter om detaljplanen tar fasta på programmet för utvecklingsområdet Liljeholmen där det står att de karaktärsfulla skogsbeklädda norrsluttningarna och det vida vattenrummet är storslagna element att förhålla sig till. Ifrågasätter även om planen är i linje med programmets intensioner avseende att hänsyn tagits till platsen med anledning av bullret från Essingeleden. Anser heller inte att planen tar hänsyn till intilliggande förkastningsbrant och grönområdet så som förespeglas i planbeskrivningen.

Framför att de små skogsbitar som finns kvar behövs både för luften och för välmående hos invånarna och upplever det konstigt att kommunen som ägare till naturmarken så lätt kan göra sig av med det och uttrycker besvikelse över att skogen bebyggs trots att det tidigare utlovats att den aldrig skulle det.

Ifrågasätter hur naturområdet kan anges bli mer tillgängligt än det är idag. Anser att området är lika tillgängligt nu och upplyser om att det används av många andra än bara invånare från Nybodahöjden. Påpekar vikten av att boende på Nybodahöjden får vara med att i detalj påverka gångstigar till Årstadal och koppling till omgivning. Det finns stigar inom området som de anser borde åtgärdas.

Är tveksamma till beskrivningen av höjdskalen för kvarteren. Anser att det vore tydligare att ange antal höjdmeter. På bild (sid 7) kan man räkna till 7 våningar, en suterrängvåning och två indragna takvåningar, vilket är högre än angivet. Modellfotot skulle bli tydligare om det kompletterades med ett foto över hur det ser ut just nu.

Saknar även foto som visar hur trädrik del av Årsta 1:1 är samt foto som visar trappan i Förmansvägens förlängning och gångvägen som leder genom naturområdet mellan Årstadal och Nybodahöjden. Påpekar att 0,96 ha av den sammanlagda ytan på 2,2 ha består av skogsbeklädd norrsluttning, vilket är en ganska stor del i sammanhanget och därför ej bör omnämnas som "resterande del..." i planbeskrivningen.



Den föreslagna kvartersgatan i väster samt den nya trappan i förlängningen av lokalgatan mellan kvarteren bidrar till att skapa attraktivare och för funktionsnedsatta personer tillgängliga passager till naturområdet.

Anne-Marie Johansson Hernander och Anne-Marie Gustavsson

Påtar att modellen som visades under samrådsmötet var felaktig och att de ej fått utlovade korrigerade uppgifter. De begär ett nytt samråd baserat på korrekta uppgifter och önskar en bättre dialog.

Nina Hjerpe m.fl.

Betonar vikten av att den vackra hållmarken och träden bevaras.

Malin Olsson
planchef

Susanne Werlinder
planarkitekt