



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Oskar Bergström

Tfn 08-508 27 130

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DNR 2012-14129

SID 1 (17)

2014-05-09

Samrådsredogörelse Detaljplan för delar av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 mm i stadsdelen Bällsta, Dp 2012-14129

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Natur	3
Tillgänglighet och barnkonsekvenser	4
Kulturmiljö	4
Trafik och buller	5
Förenligt med översiktsplan och helhetsplanering	6
Politiska beslutsdokument	7
Risk	7
Dagvatten	7
Mark och vibrationer	8
Gestaltning	8
Ledningar	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9
Frågor som studerats vidare	10
Inkomna synpunkter	10
Statliga och regionala myndigheter och förbund	10
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	12
Övriga remissinstanser	14
Sakägare enligt fastighetsförteckning	16
Övriga, ej sakägare	16

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en bygghandel med tillhörande parkering, brädgård, upplag m.m. Planförslaget sändes ut på samråd 9/4 – 24/5 2013. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller natur och miljö, trafik, buller, vibrationer, risk, dagvatten, gestaltning och landskapsbild. Stadsmuseet avstyrker föreslagen detaljplan med hänvisning till att förslaget ej tar hänsyn till platsens kulturvärden.

Enligt Länsstyrelsen är den största negativa konsekvensen med planen att ett stort område ängsmark försvinner med föreslagen byggnation. Andra remissinstanser ser också ianspråktagandet av ängsmarken som negativt.

Opinion finns bland sakägare och kringboende. Man pekar på en bristfällig handläggning av ärendet med bristfälligt underlag i form av planhandlingar och utredningar. Särskilt trafikutredningen anses ha varit bristfällig, där tillfartsvägar och trafikströmningar inte studerats tillräckligt. Planprocessen har av vissa ansetts som förhastad, där en dagvattenutredning saknades till samrådet. Man saknar också en helhetsplanering tillsammans med idrottsverksamheten. Vidare anser man att kontoret frångått nämndens medskick, att i beslutet om att starta planen.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: gestaltning, trafik, buller, vibrationer, grönskompensation, dagvatten, markföroreningar och risk med avseende på flyget.

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 en ny bygghandel med tillhörande parkering, brädgård, upplag m.m. Angöring sker genom en ny infart via Gamla Bromstensvägen. Fastigheten föreslås till ca 22 500 kvm med 10 000 kvm byggnadsyta (BYA). Bygghandelns besökare beräknas till mellan 400-450 dagligen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 9/4 – 24/5 2013. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma den 9 april 2013. Samrådsmöte hölls den 16 maj 2013 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där ca tio personer närvarade.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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

Natur

Ett grönyteområde med ängskaraktär om ca 22 500 kvm hårdgörs i och med att bygghandeln uppförs. Landskapsmildrande åtgärder bör därför vidtas i form av träd och planteringar.

Förlusten av öppen grönyta minskar fågelhabitatet med 15 %, vilket gör att arealkrävande fåglar kan få det svårare att på sikt hålla sig kvar i området. Torrbacken som finns i norra delen av planområdet är en ovanlig naturtyp i Stockholmsområdet och röset omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Planen anses av flera medföra negativa konsekvenser på spridningssambandet av groddjur och att våtmarker för groddjur i planområdets västra del bör beaktas. Länsstyrelsen bedömer dock att planen har små konsekvenser på spridningssambandet för groddjur.

Kritik har riktats mot den miljöinventering som finns i miljöutredningen då den gjordes under senhösten, och ger därmed inte en rättvis bild av fåglars, groddjurs- och insekters existens inom planområdet. Flera remissinstanser anser att gröna tak på byggnaderna skulle vara en god idé i det här läget för att både omhänderta dagvatten och verka för en ekologisk funktion. Trädplantering i Bällsta allé bör förstärkas och tydliggöras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Landskapsmildrande åtgärder kommer att vidtas för att minska bygghandelns avtryck i landskapet. Både bygghandelns utemiljö och grönkompensationsåtgärder för ianspråktagandet av grönmarken kommer att presenteras till granskningsskedet. Utblickarna för de boende kommer att påverkas med förslaget eftersom verksamheten kräver stora volymer. Dock kommer utblicksmöjligheter över Bällsta ängar finnas kvar. Torrbacken är liten till ytan och saknar ett regionalt sammanhang i grönstrukturen, varför bygghandelns placering här ändå bedöms som lämplig. Huruvida odlingsröset omfattas av biotopskyddsbestämmelserna framgår inte av Länsstyrelsens remissvar. Efter samrådet har kontakt tagits med Länsstyrelsen där man bedömt att röset inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Den del av odlingsröset som försvinner med bygghandeln ska försöka åtreuppföras inom parkmarken. De öppna gräsmarkerna som utgör habitat för vissa fågelarter kommer enligt miljöutredningen minska med ca 15 %, vilket beskrivs som en märkbar negativ påverkan. Kontoret bedömer att fågelarterna fortfarande kommer att kunna finnas kvar med föreslagen bygghandel. Gällande groddjuren menar Länsstyrelsen att planen har små konsekvenser på spridningssambandet för groddjur. Kontoret delar denna bedömning.

Miljöutredningen har dock uppdateras där ett nytt platsbesök gjordes under sommarhalvåret för att ge en bättre bild av groddjurens existens i området samt beskriva eventuella åtgärder för groddjurens fortsatta existens. Gröna tak är en möjlig lösning för hur man kan minska det ekologiska fotavtrycket och förbättra omhändertagandet av dagvatten. Byggherren är inte intresserad av gröna tak av ekonomiska skäl. Andra lösningar i form av planteringar och svackdicken görs för att minska det ekologiska fotavtrycket och säkerställer en hållbar dagvattenhantering. Bällsta allé ingår inte i planområdet. Troligt är att idrottsverksamheten, väster om allén får sin infart via allén eller i anslutning till den. Därför föreslås Bällsta allé tas med i planeringen för idrottsverksamheten.

Tillgänglighet och barnkonsekvenser

Stadsdelsförvaltningen förutsätter att tillgängligheten beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kringboende har kommenterat exploateringskontorets tjänsteutlåtande från 2011-09-26 gällande markanvisning. I tjänsteutlåtandet skriver exploateringskontoret följande: "Den planerade bebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret i detta tidiga skede som ringa. Dock ska detta samt tillgänglighetsaspekter hanteras och om nödvändigt utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet förutsätts klara stadens riktlinjer för tillgänglighet."

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tillgänglighetskravet om 1:20 klaras. och entréer föreslås i marknivå. Två handikapparkeringar planeras inom ett avstånd om 10 m ifrån huvudentrén.

Planens påverkan på barn har också tagits i beaktande i planeringen. Bygghandelns skrymmande del kommer att vara inhägnad, vilket håller lekande barn på ett lämpligt avstånd från verksamheten. För att trafik i form av leveranser och besökare till fastigheten inte ska korsa befintlig gång- och cykelväg flyttas cykeltrafiken till den östra sidan om Gamla Bromstensvägen. Befintlig gång- och cykelväg på den västra sidan om Gamla Bromstensvägen görs om till endast gångväg som görs upphöjd av trafiksäkerhetsskäl. Fler trafiksäkerhetshöjande åtgärder som exempelvis flytt av övergångsstället till den östra sidan om Bällstavägen kommer göras. Stadsbyggnadskontoret anser att planen inte för med sig en oacceptabel ökad risk för barn. Detaljplanen hindrar inte från framtida trafiksäkerhetshöjande åtgärder eller signalreglering på Gamla Bromstensvägen- Bällstavägen om Trafikkontoret finner det lämpligt.

Kulturmiljö

Bygghandeln anses ha en negativ påverkan på Bällsta småstugeområde som är en kulturhistorisk värdefull miljö. Stadsmuseet avstyrker föreslagen detaljplan med hänvisning till att förslaget ej tar hänsyn till platsens kulturvärden som består av Bällsta småstugeområde, Bällsta allé och Bällsta gårds närmiljö. Sakägare anser att det kan finnas fornlämningar inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att hänsyn tagits till de kulturhistoriska värdena som finns strax utanför planområdet. Bygghandeln ligger utanför det område som klassats som ett kulturhistoriskt värdefullt område (Bällsta småstugeområde)

och därmed kan området bevaras i sin helhet. Bygghandeln är placerad närmast korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen för att hålla sig på acceptabelt avstånd till både Bällsta allé och Bällsta småstugeområde. Den södra delen av Bällsta småstugeområde påverkas genom att närliggande mark som idag utgörs av ängsmark bebyggs med en byggnad som skiljer sig markant i skala jämfört med befintlig bebyggelse. Påverkan på de kulturhistoriska värdena bedöms rimliga med åtgärder vidtagna avseende god gestaltning. Enligt Stockholms stadsmuseum finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Trafik och buller

Trafikutredningen anses innehålla felaktiga uppgifter och att kontoret utifrån det dragit felaktiga slutsatser. En stor del av kritiken handlar om att man använt äldre trafikmätningar som anses vara inaktuella. I trafikutredningen har man också använt sig av prognostiserade trafikökningar om 10 % fram till 2015. Man menar att påslaget om 10 % inte är rimligt och att tidshorisonten är för kort.

Det påpekas att det är viktigt att den tunga trafiken till och från bygghandeln leds ut på Bällstavägen så att den inte leder till ökade vibrationsstörningar på Gamla Bromstensvägen. Bygghandeln kommer även att föra med sig ökade störningar i form av buller för de boende, norr om planområdet.

Det finns risk för sättningsskador på kringliggande vägar i samband med stora hårdgjorda ytor som bygghandeln för med sig.

Cykeltrafiken föreslås flytta till andra sidan Gamla Bromstensvägen för en mer trafiksäker situation med bättre anslutningar till cykeltrafiknätet. En signalreglering av korsningen Bällstavägen och Gamla bromstensvägen bör särskilt utredas. Trafikutredningen behöver kompletteras med morgonens maxtimme, då bygghandeln bedöms ha en hög andel "proffskunder" och en högre andel besökare på morgonen än sena eftermiddagar och helger.

Framkomligheten för passerande bussar får inte försämrats på Gamla Bromstensvägen. Planen bör inte omöjliggöra ett framtida kollektivtrafikkörfält på Bällstavägen.

Bällsta trädgårdsstadsförening har inkommit med förslag över ny utformning för Gamla Bromstensvägen samt övriga frågor gällande trafik i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikutredningen har kompletterats efter samrådet med hänsyn till inkomna synpunkter. Nya trafikmätningar har gjorts för att kontrollera om tidigare statistik över trafikflödena stämmer och kan användas som underlag. Utifrån resultatet har lämpligheten i en infart från Gamla Bromstensvägen omprövats. Huruvida en trafikökning om 10 % fram till 2015 är ett rimligt antagande kommer också omprövas. Leveranser till och från bygghandeln väntas ankomma bygghandeln via Gamla Bromstensvägen söderifrån. En bullerutredning har tagits fram för att visa på befintlig bullersituation för småhusen i norr samt hur den ökande trafiken som bygghandeln för med sig påverkar bullersituationen. Även buller från den egna verksamheten (industribuller) har tagits med i bullerutredningen.

För att inte anslutande vägar ska påverkas negativt med eventuella sättningsskador ska en geoteknisk utredning tas fram för den södra delen av Gamla Bromstensvägen.

För att bättre knyta ihop cykelvägnätet och minska konflikten mellan cyklister och fordonstrafik till bygghandeln kommer cykeltrafiken flyttas till den östra sidan om Gamla Bromstensvägen. Fler trafiksäkerhetshöjande åtgärder görs som flytt av övergångstället till östra sidan om korsningen Bällstavägen-Gamla Bromstensvägen, breddning av mittrefuger och upphöjd gångväg över in- och utfarten till bygghandeln. En signalreglering av korsningen Gamla Bromstensvägen- Bällstavägen har studerats översiktligt. En eventuell signalreglering av korsningen behöver studeras närmare och då synkroniseras med korsningen Bällstavägen- Travbanevägen i öster. Kontoret anser att frågan inte behöver hanteras i planarbetet, dessutom hindrar inte planen en sådan åtgärd.

När på dygnet bygghandelns besökare väntas ankomma presenteras i trafikutredningen för att blir mer tillförlitlig gällande trafiken till bygghandeln. I samrådsförslaget presenterades ett trafikutformningsförslag där dagens kollektivtrafikkörfält som går i södergående riktning invid planområdet föreslås utgå med hänsyn till dess korta sträcka (90m) och begränsande nyttjande (se även Trafikutredningen). Åtgärden har stämts av med SLL (Trafikförvaltningen) där inga invändningar har funnits, under förutsättning att det finns möjlighet för ett framtida kollektivtrafikkörfält. Då aktuellt område planläggs som gata i detaljplanen hindrar inte planen ett kollektivtrafikkörfält om framtida behov skulle finnas. Kontoret har granskat inkommet förslag på en ny utformning av Gamla Bromstensvägen. Bygghandelns leveranser och huvuddelen av besökarna väntas ankomma fastigheten söderifrån. Med det finner kontoret att endast den södra delen av Gamla Bromstensvägen påverkas i en sådan omfattning att åtgärder kan behöva vidtas. Vilka åtgärder som är aktuella tas upp i uppdaterad trafikutredning och planbeskrivning med förslag på ny gatuutformning. Trafikkontoret ansvarar för stadens gator och det är dit man vänder sig för synpunkter och frågor kring väghållning.

Förenligt med översiktsplan och helhetsplanering

Synpunkter har inkommit om varför inte översiktsplanen följs och varför planeringen av bygghandeln inte har planerats gemensamt med idrottsverksamheten på Bällsta ängar, för att bättre förstå samordningen med idrottsverksamheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Promenadstaden- Översiktsplan för Stockholm 2010, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är ett strategiskt dokument som redovisar den avsedda mark- och vattenanvändningen. I översiktsplanen är aktuellt planområde markerat som "natur, park, större idrottsområde, begravningsplats m.m.". Eftersom översiktsplanen redovisar den pågående markanvändningen strider inte detaljplanen mot översiktsplanen. Förslaget följer översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier som tillsammans handlar om att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm. Kontoret anser att en helhetsplanering hade varit att föredra. Det finns dock många osäkerhetsfaktorer i planeringen av idrottsverksamheten som gör att det dragit ut på tiden. Samtidigt är staden mån om att få tillgång till Ekesiöös nuvarande

fastighet i Ulvsunda Industriområde, där bostäder ska prövas. Enligt intensionerna i översiktsplanen är Ulvsunda industriområde markerat som både stadsutvecklingsområde och centrala stadens utvidgning. En infart till idrottsverksamheten är tänkt via Bällstavägen. Därför har Bällsta allé med omkringliggande mark på båda sidor av allén sparats för att möjliggöra en framtida infart. Planerna kring idrottsverksamheten kommer bättre beskrivas i planbeskrivningen till granskningsskedet samt varför bygghandeln in- och utfart föreslås från Gamla Bromstensvägen.

Politiska beslutsdokument

Sakägare och kringboende anser att kontoret inte följt Stadsbyggnadsnämndens beslut från den 25 oktober 2012 i aktuellt ärende. Förutom beslutet om att starta planarbete anförde Stadsbyggnadsnämnden följande. ”Det är viktigt att trafiksituationen inte förändras negativt på grund av det aktuella planförslaget, varför Bällstavägen kommer att behöva utredas särskilt. Förslag på hastighetsreducerande/trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Gamla Bromstensvägen ska också presenteras. I det senare fallet är en hastighetsberoende ljusreglering enligt den modell som används i korsningen Karlavägen- Eriksvägen i Duvbo i Sundbyberg väl värd att studera.”

Stadsbyggnadskontorets Ställningstagande

Kontoret har tolkat nämndens medskick som att trafiksituationen behöver ses över så att bygghandeln inte för med sig en försämrad trafiksituation. För det har en trafikutredning tagits fram där konsekvenser och åtgärder presenterats, och tagits med i planförslaget. De trafikåtgärder som är tänkta att vidtas har inte framgått tillräckligt tydligt i varken planbeskrivningen eller under samrådsmötet men har förtydligas i granskningsförslaget. Med dessa åtgärder menar kontoret att man följt Stadsbyggnadsnämndens beslut.

Risk

Planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter huruvida projektet påverkar inflygningszonen. Höjdrestriktioner för området behöver tas med. Ljus eller materialval kan störa, blända eller vilseleda flygplan. Kontoret rekommenderas att utveckla riskbedömningen genom att hänvisa till riskbedömningar för andra detaljplaner eller dylikt som gör gällande huruvida den aktuella situationen kräver vidare utredning för riskexponering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planhandlingarna kommer att kompletteras med uppgifter över projektets påverkan på inflygningszonen och gällande höjdrestriktioner. Även ljus och färg kommer att tas med i ett bearbetat förslag av bygghandeln.

Dagvatten

Det har ifrågasatts att dagvattenutredningen inte tagits med i samrådsförslaget. Hur förslaget kommer påverka recipienter med miljö kvalitetsnormer bör också utredas vidare. Markföroreningar behöver undersökas för att klargöra om det föreligger ett saneringsbehov. Brandpostnätet inom och runt planområdet behöver kompletteras enligt brandförsvaret. Sakägare och kringboende ifrågasätter den snödumpning som sker i närheten av planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I granskningsförslaget presenteras en dagvattenutredningen för hur dagvattnet i första hand tas om hand inom den egna fastigheten innan avledning till det allmänna ledningsnätet sker. Utredningen redovisar också hur berörda recipienter med miljö kvalitetsnormer påverkas samt åtgärdsförslag. Dagvattenutredningen bifogas som en bilaga till planhandlingarna till granskningsskedet. Markföreningar har undersökts och redovisas i planbeskrivningen under rubriken, föreningar. Stockholm vatten kan ordna med utbyggnaden av brandpostnätet. Det område som används för snödumpning är placerat ca 40-50 m väster om planområdet och tas med i dagvattenutredningen.

Mark och vibrationer

En stor del av planområdet består av lera vilket kan fortplanta markvibrationer som kan leda till störningar och sättningar. Markvibrationer kan komma ifrån både Gamla Bromstensvägen och bygghandels markområde.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I samband med projekteringsfasen kommer en detaljerad geoteknisk undersökning tas fram för aktuell del av Gamla Bromstensvägen. Eventuella åtgärder kommer då ses över för att motverka markvibrationer som sprider sig till småhusen i norr. Eventuella vibrationer från bygghandels fastighet har tagits med i den geotekniska utredningen. I den skriver man att det finns berg i dagen vid Mjölvägens södra del och de närmaste småhusen vid Mjölvägen i norr är sannolikt grundlagda på berg eller på friktionsjord på berg. Risken för vibrationsskador från trafik inom bygghandeln är därför liten.

Gestaltning

En viss kritik har inkommit gällande bygghandels påverkan på landskapsbilden. Byggnadsvolymer anses vara allt för dominanta och synpunkter har lämnats på färgval. Skönhetsrådet har tidigt yttrat sig i projektet om att hörnplaceringen är svår. Byggnaden kan med fördel gestaltas på ett mer uppbrutet sätt, särskilt mot Mjölvägen. Även närmiljön med parkering, körytor och upplag har bristande gestaltning. Bygghandels färg och företagsnamn mot Bällstavägen dominerar gatumiljön och kan tonas ned. Om befintlig belysning påverkas i samband med byggnation så får byggherren stå för den kostnaden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bygghandels gestaltning har bearbetats till granskningen gällande volymer, formspråk, färgsättning, närmiljö och anpassning till platsen. Kontoret vill poängtera att bygghandeln inte kommer kunna "smälta in" i det öppna landskapet med tanke på dess verksamhet som kräver stora volymer och ytor. Kontoret har tidigt vetat om att hörnplaceringen av bygghandeln är svår, dessutom har skönhetsrådet poängterat detta tidigt. Utifrån det har bygghandeln fått en placering som kontoret anser vara lämplig med den mer publika delen av verksamheten vänd mot korsningen. Planbeställaren har informerats om att om befintlig belysning påverkas med byggnation så får byggherren bekosta detta.

Ledningar

El- och oljeledningar måste flyttas. Spillvattenledning måste flyttas och tunnel måste säkras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret uppmärksammar planbeställaren om situationen kring ledningar. Planbeskrivning kommer att kompletteras i genomförandedelen med en beskrivning av nödvändig flytt av ledningar. Tunnel och oljeledning säkras på plankartan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats mellan planbeställarens önskan att uppföra en bygghandel på aktuell plats samt sakägare och kringboende i småhusområdet i norr. I stora drag pekar man på felaktiga utredningar, trafikstörningar som bygghandeln för med sig, dominerande byggnadsvolymer i det öppna landskapet och en miljöpåverkan.

Länsstyrelsen ser att ett stort område ängsmark försvinner med föreslagen byggnation som den största negativa konsekvensen med planen. Kontoret bedömer att habitatförlusten kommer ge en märkbar negativ påverkan på habitatet. Stora sammanhängande öppna marker och torra gräsmarker är en bristvara inom staden.

Andra remissinstanser ser också inlämnandet av ängsmarken som negativt. Stadsmuseet avstyrker föreslagen detaljplan med hänvisning till att förslaget ej tar hänsyn till platsens kulturvärden. Kontoret bedömer att hänsyn tagits till de kulturhistoriska värdena som finns strax utanför planområdet. Bygghandeln ligger utanför det område som klassats som ett kulturhistoriskt värdefullt område (Bällsta småstugeområde) och därmed kan området bevaras i sin helhet.

Till granskningsskedet har nödvändiga utredningar tagits fram och/eller uppdaterats. Bl.a. har en bullerutredning tagits fram för att visa på vilka tänkbara åtgärder som kan vara aktuella för att skydda de boende från buller. Bygghandeln kommer att vara framträdande i landskapsbilden vilket inte går att komma ifrån då verksamheten kräver stora volymer. Efter samrådet har bygghandeln bearbetats för att bättre passa in i landskapsbilden genom att volymer har brutits ned, entréområdet och kundparkeringen bearbetats med grönytor samt att färgsättning har setts över. Inlämnad mark kompenseras med ny vegetation inom parkmarken i form av buskar, träd och dikeslösning. Aktuell del av Gamla Bromstensvägen ges en ny gatutformning för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten. Detaljplanen bedöms ha små konsekvenser för groddjur. Men för att kompensera naturvärden och förbättra groddjurens förutsättningar föreslås till att en ny damm i anslutning till diket på västra sidan om Bällsta allé utredas vidare. Kontoret ser ovan nämnda åtgärder som positivt för området.

Frågor som studerats vidare

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats vidare till granskningsskedet:

- Gestaltning
- Trafik
- Buller
- Vibrationer
- Grönkompensation
- Dagvatten
- Markföroreningar
- Risk med avseende på flyget

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

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttranden i sin helhet hänvisas till planakten för projekt 2012-14129-54. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Förenligheten med gällande översiktsplan

Planförslaget synes inte vara förenligt med gällande översiktsplan. Av planbeskrivningen bör det tydligare framgå att stadens ambition i början var att inkludera idrottsverksamheten för att öka förståelsen kring samordningen och utvecklingen i området.

Närheten till Bromma flygplats

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter.

Riskfrågor

Planförslaget anses som acceptabelt ur risksynpunkt med hänsyn till bränslehanteringen. Länsstyrelsen finner i övrigt att det är positivt att huvudentrén är tänkt att placeras åt håll som inte vetter mot riskkällorna. Entréns placering kan med fördel regleras med planbestämmelse. Till nästa skede behövs en kompletterande redovisning om och i så fall hur inflygningszonen påverkar eller påverkas av planförslaget.

Naturvård och Grönstrukturfrågor

Länsstyrelsen instämmer i slutsatsen att den största negativa konsekvensen består i att ungefär 3 hektar öppen ängsmark försvinner med föreslagen byggnation. Exploateringen innebär förlust av områden med natur- och rekreationsvärden. Detta behöver lyftas fram tydligare i avsnittet om miljökonsekvenser. Arealkrävande fåglar såsom sånglärka (rödlistad), ängspioplärka och tofsvipa kan på sikt få svårt att hålla sig kvar i området när ytterligare öppen gräsmark försvinner. När det gäller groddjur bedömer Länsstyrelsen att planen har små konsekvenser för spridningssambanden.

De småhusområden som ligger mellan tänkbara reproduktionslokaler (norr om planen) fungerar sannolikt bra för vandring och eventuellt även övervintring av groddjur. För att om möjligt lindra bygghandels påverkan, kan man undvika att hårdgöra vissa ytor mellan p-platserna i öster.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Av planen framgår inte klart om avrinning sker även till Bällstaån eller om enbart Ulvsundasjön påverkas. Om även Bällstaån påverkas bör handlingarna kompletteras med uppgifter om Bällstaåns status och miljökvalitetsnormer (MKN) samt hur status påverkas av utsläppet av dagvatten. Planområdet har avrinning mot Ulvsundasjön, som är en del av vattenförekomsten Mälaren-Stockholm. I planbeskrivningen, sid 5, konstateras att delar av vattenförekomsten Mälaren-Stockholm, där Ulvsundasjön ingår, har betydligt sämre vattenkvalitet än vattenförekomsten som helhet och att den sannolikt har en ekologisk status som är sämre än god. Vidare skrivs att "*vattenkvaliteten kommer att behöva förbättras i Ulvsundasjön för att uppnå miljökvalitetsnormerna.*" Länsstyrelsen instämmer i stadens slutsatser om Ulvsundasjöns miljöstatus. Länsstyrelsen anser vidare att eftersom risker finns att MKN inte uppnås är det särskilt angeläget att staden i sin fortsatta planläggning visar hur MKN kommer att påverkas i berörda vattenförekomster samt vilket underlag man baserar denna bedömning på. Ett förslag finns om ny vattenförekomstindelning i Mälaren. Där föreslås bland annat att Ulvsundasjön ska bli en egen vattenförekomst med miljökvalitetsnormer. Vattenmyndigheten förväntas ta beslut i frågan år 2015.

Dagvatten

Dagvatten är sammantaget en betydande föroreningskälla inom avrinningsområdet. Dagvatten från denna typ av verksamhetsområde är vanligen kraftigt förorenat. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att staden bör klargöra hur dagvatten kommer att påverka recipienter med miljökvalitetsnormer. Därvid bör också hänsyn tas till den samlade belastning som berörda recipienter är utsatta för. Detta är viktigt att utreda vidare då det är känsliga recipienter som berörs i ett hårt exploaterat avrinningsområde.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga registrerade objekt. Nordväst om planområdet (130 meter), på Bällsta 1:13 har det funnits en skrothantering och skrothandel samt bilvårdsanläggning. Vid ändrad markanvändning inom planområdet bör markundersökning genomföras för att klargöra om eventuella föroreningar finns i mark och grundvatten samt om det föreligger ett saneringsbehov.

Storstockholms Brandförsvär

Brandförsvaret rekommenderar kontoret att utveckla riskbedömningen genom att hänvisa till riskbedömningar för andra detalplaner eller dylikt som gör gällande huruvida den aktuella situationen kräver vidare utredning för riskexponering.

Brandpostnätet inom och runt planområdet behöver kompletteras för att uppfylla kraven på ett konventionellt brandvattensystem med maximalt 150 meter mellan brandposterna.

Stockholms Läns Landsting (SLL), Trafikförvaltningen

Handelsetableringen ligger bra ur kollektivsynpunkt. Det finns busstrafik inom acceptabelt gångavstånd precis som planen beskriver. De in- och utfarter som planeras till området bör studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighetsproblem och trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik. Den trafik som handelsetableringen genererar får inte försämra framkomligheten för passerande busstrafik. Idag finns ett kollektivtrafikkörfält på Gamla Bromstensvägen som bör få ligga kvar för att underlätta framkomligheten för SL- trafiken. Planen bör inte omöjliggöra ett framtida kollektivtrafikkörfält på Bällstavägen. Det är viktigt att gång- och cykelvägarna från planområdet ansluter väl till den befintliga kollektivtrafiken och att dessa är tillgänglighetsanpassade även för personer med funktionsnedsättning.

Trafikverket

Har tagit del av Swedavias yttrande och instämmer i detta, se synpunkter från Bromma Stockholm Airport (Swedavia).

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Exploateringskontoret, Fastighetskontoret

Inga inkomna synpunkter

Bromma Stadsdelsnämnd

Ställer sig positiva till ett byggvaruhus på den föreslagna platsen, vilket kommer att underlätta planeringen och genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Ulvsunda industriområde. För att inte bygghandeln ska bli allt för dominerande i landskapsbilden är det önskvärt att byggnader och omgivning utformas med höga krav på stadsbildmässig gestaltning och landskapsmildrande åtgärder, i form av träd och plantering. Angeläget är även att verksamheten inte stör intilliggande bostäder och att åtgärder vidtas så att buller och negativa trafikkonsekvenser minimeras. Stadsdelen förutsätter att tillgängligheten noga beaktas i det fortsatta planarbetet. Skyltars placering, typsnitt och synlighet bör utföras tydligt och utskjutande byggnadsdetaljer annonseras i marknivå. Där höjdskillnader utgör ett hinder, för personer med funktionsnedsättning, anläggs ramper eller annan likvärdig åtgärd. Intill bilparkering avfasas trottoarkant så att rullstolsburna självständigt kan rulla mellan gata och gångbana. All ny vegetation bör, med hänsyn till allergi, följa anvisningarna i stadens utemiljöprogram.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planen innebär att skyddsvärda arter som sånglärka, ängspiplärka och tofsvipa som får en försämrad livsmiljö med ca 15 % (3ha) mindre öppen gräsyta som bygghandeln kräver.

Den torrbacke som finns inom planområdet är en ovanlig naturtyp i Stockholmsområdet och fyller en viktig funktion för konkurrenssvaga växter. Röset omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Om det finns särskilda skäl kan Länsstyrelsen medge undantag från biotopskyddet. En alternativ placering av bygghandeln med parkering kan behöva utredas. Med grönområdets storlek och kvalitéer bedömer nämnden att området har särskild betydelse för den biologiska mångfalden och de grönytor som tas i anspråk bör kompenseras i enlighet med stadens miljöprogram 2012-2015 miljö mål 4.1.

Nämnden anser att områdena mot Gamla Bromstensvägen och Bällstavägen som avsatts för att omhänderta dagvatten från fastigheten inte är tillräckliga åtgärder. Fördröjningsåtgärder i form av gröna tak på byggnaderna bör även vidtas. Om de gröna taken även kunde fylla en ekologisk funktion t.ex. med en viss typ av växtlighet, som häckningsplatser för fåglar, med bikupor för ökad pollinering vore det positivt, vilket bör utredas vidare.

Miljöutredningen föreslår att det anläggs våtmarker i planområdets västra del för att skapa en groddjurs- och fågelbiotop, nämnden anser att förslaget bör beaktas i den dagvattenutredning som ska utföras.

Det finns dokumenterade störningar av vibrationer från trafik på Gamla Bromstensvägen. Nämnden anser det viktigt att den tunga trafiken till och från bygghandeln leds ut på Bällstavägen så att det inte leder till utökade vibrationsstörningar på Gamla Bromstensvägen.

Trafikkontoret

Anser att det vore lämpligt att förlägga cykelbanan på Gamla Bromstensvägens östra sida istället för västra sida för att knyta ihop cykelbanan med kommande cykelstråk längs med Gamla Bromstensvägen. Därmed minimeras konflikten mellan cykelbana och ny in- och utfart till bygghandeln.

Med anledning av att cykelbanan föreslås läggas på vägens östra sida bör det befintliga övergångsstället över Bällstavägen vid korsningen Bällstavägen – Gamla Bromstensvägen flyttas till öster om korsningen. Därmed blir det färre korsningspunkter för cykeltrafiken.

Trafikkontoret anser att det behöver utredas för att kunna avgöra om Gamla Bromstensvägen ska signalregleras och i så fall dess påverkan på närliggande korsning Bällstavägen/ Travbanevägen.

Bygghandeln bedöms ha en hög andel ”proffskunder” och en högre andel besökare på morgonen än sena eftermiddagar och helger, trafikutredningen behöver därför kompletteras med morgnens maxtimme.

Om befintlig belysning påverkas i samband med byggnation så får byggherren stå för den kostnaden.

De boende på Mjölvägen har relativt lite buller från vägtrafiken i dagsläget. I plankartan finns det inga krav på bullerskydd mot Mjölvägen trots att riktvärdet för industrirelaterat buller är 55 dB och en parkeringsplats är planerad närmast vägen. En bullervall skulle skydda mot buller.

Enligt den geotekniska undersökningen finns det delar av området som har tjälfarlighetsklass 3-4, vilket innebär att tjällyftningen kan bli betydande samt att tjällossningen kan bli kraftig. Hårdgörande av stora ytor kan komma att påverka de anslutande vägarna negativt med sättningsskador som följd. Viktigt att vägarna förstärks om det föreligger risk för påverkan.

För att bygghandeln inte ska bli för dominerande i landskapsbilden, bör färgen på byggnaden tonas ned. Företagsnamnet mot Bällstavägen dominerar gatumiljön mot Bällstavägen.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet avstyrker föreslagen detaljplan med hänvisning till att förslaget ej tar hänsyn till platsens kulturvärden. PBL kap 2 §6 och kap 8 §9 kan vara tillämpliga. Museet anser att förslaget är okänsligt och inkräktar på Bällsta allé, Bällsta gårds närmiljö samt småstugeområdet.

Lantmäterimyndigheten, Idrottsförvaltningen

Ingen erinran

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet har ingen erinran mot att området tas i anspråk för föreslagen verksamhet, men anser att gestaltningen i det öppna landskapsrummet måste vidarestuderas. Rådet anser att parkering, körytor och upplag måste gestaltas på ett sätt som ger bygghandeln ett kvalitativt omland, t.ex. med planteringar i form av avskiljande delar, buskage, träd osv. så att den hårdgjorda ytan förses med grönska kring, såväl som inom, planområdet. Här påpekade rådet att trädplantering i Bällsta allé bör förstärkas och tydliggöras.

Rådet anser också att det är viktigt att byggnaden får ett grönt tak i en mer uppbruten form samt att byggnaden i hela sin volym, sitt grafiska formspråk och sin färgsättning bör bearbetas, vilket blir särskilt viktigt i vyn från Mjölvägen. Som referens kommenterade rådet Fredells byggvaruhus i Sickla och Nordströms trä i Liljeholmen där de stora byggnaderna fått en utformning av kvalitet som passar verksamhetens syfte väl. Rådet vill därför uppmana Ekesiöö att utveckla en byggnad med samma känsla för material och hantverk i utformningen.

Svensk handel

Med anledning av personella resurser med tillräcklig kännedom om den lokala marknaden avges inget yttrande.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Inga synpunkter

Övriga remissinstanser

Hyresgästföreningen (Region Stockholm), Locum AB, Posten AB (Bromma),

SLL Tillväxt- miljö och regionplanering, Stokab, Skanova

Inga inkomna synpunkter

Stockholm Vatten AB

Meddelar att vattenanslutning kan ske från befintlig vattenledning i Gamla Bromstensvägen. Befintlig brandpost är belägen utmed samma gata, men intern brandpost kan erfordras om brandförsvaret så kräver samt ska avtal tecknas mellan Exploatör och bolaget.

För dagvattnet är det viktigt att man planerar markhöjder och grönytor inom hela detaljplanen så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten, innan avledning kan ske till planerad dagvattenledning i Gamla Bromstensvägen, i höjd med den nya infarten. Med anledning av hårt belastat ledningsnät norrut kan endast maximalt 20 l/s avledas till upprättad

förbindelsepunkt. Servitutsavtal måste tecknas, alternativt bildande av ledningsrätt för att säkra befintlig och planerad spillvattenledning och underliggande tunnel inom planområdet.

Fortum Distribution AB

Meddelar att befintliga ledningar bestående av bl.a. 11 kV inom området som måste flyttas om planen genomförs. Inom området finns också befintliga 33kV pex samt oljeledningar som ej är i drift. Eventuell borttagning av dessa beställs till Fortum Distribution AB som utför detta kostnadsfritt.

Åtgärder i Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Fortum Distribution AB och bekostas av byggherren.

AB Fortum Värme

Anför att man inte kan erbjuda fjärrvärme.

Bromma Stockholm Airport (Swedavia)

Detaljplaneförslaget ligger inom flygplatsens övergångsyta som varierar mellan 29,4-59,4 möh (RH 70). Förutsatt att höjdbegränsningen enligt ovan underskrids har flygplatsen för närvarande inget övrigt att erinra. Flygplatsen vill dock understryka eventuella påbyggnader såsom till exempel fläktar, hisschakt, räcken, master etc. begränsas i höjd så att de ej penetrerar gällande höjdbegränsning. En lokaliseringsbedömning, även kallad Flyghinderanmälan, med tillhörande flyghinderanalys skall beställas av uppföraren av planerat byggnadsverk högre än 20 m (45 m inom sammanhållen bebyggelse) i god tid innan planerat uppförande (Luftfartsordningen SFS 2010:770). Byggherren eller av denne anlita en entreprenör, kan göra en särskild ansökan om tillfälligt undantag för genomträngning av hinderyta under byggtiden.

Ur bullersynpunkt har flygplatsen inget att erinra om.

Ljus som inte är avsedda för luftfarten och som på grund av dess intensitet, konfiguration eller färg kan orsaka förvirring eller vara vilseledande för luftfarten ska avlägsnas, skärmas av eller på annat sätt modifieras enligt Transportstyrelsens föreskrifter TSFS 2012:90.

Naturskyddsföreningen Stockholm och Söderort

Föreningarna ifrågasätter planeringsordningen, att först skriva avtal med Ekesiö och sedan utreda platsens lämplighet.

Man ifrågasätter bedömningen att området ”saknar större naturvärden” som det står i planbeskrivningen. Enligt Miljöförvaltningens bedömning utgör området ett viktigt spridningssamband för groddjur och binder ihop Solvallaskogen med Sundby friområde.

Föreningen är kritisk till att artinventering gjordes under senhösten då vissa arter kan ha förbisetts.

Föreningarna anser att det finns skäl att bevara stora öppna marker då det utgör en bristvara i Stockholm. Det blir också en stor habitatförlust av öppen mark och torr gräsmark vilket gör att arter beroende av sådana områden för allt svårare att klara sig. Spridningssamband för groddjur påverkas också negativt. Man är kritisk till att någon dagvattenutredning inte presenterats till samrådet.

Anmärkningsvärt är också att det inte nämns något om vad området redovisas som i den gröna promenadstaden eller Stockholms stads miljöprogram. Föreningen ser allvarligt på att de kompensationsåtgärder som nämns i miljöutredningen, inte nämns i planhandlingarna.

Föreningarna anser att lokaliseringen inte är lämplig och att andra områden skulle kunna fungera om Ekesiö behöver flytta från Ulvsunda industriområde.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

XX, Mjölvägen 6, 168 64 Bromma

Kräver en fullständig artinventering då vissa arter kan ha förbisetts med tanke på att området besöktes under senhösten.

Reproduktionsområde för biotoper som groddjur minskas.

Torrbacken utgör en ovanlig naturtyp i staden.

Med detaljplanen blir habitatförlusten ca 3 ha, vilket utgör ca 15 % av det totala habitatet i området. Skyddsvärda arter bedöms påverkas märkbart negativt av detaljplanen.

Kritisk till att dagvattenutredningen inte är med i samrådsförslaget.

Påverkan på landskapsbilden bedöms vara negativ för områdets värde för rekreation och utblickar.

Trafikutredningen grundar sig på felaktiga uppgifter som antagen trafikökning och inaktuella trafikflöden. Påpekar också att Bällstavägen och särskilt korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen är en olycksdrabbad korsning.

Det anses att kontoret inte följer nämndens beslut att redovisa hastighetsreducerande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Gamla Bromstensvägen.

XX, Mjölvägen 8, 168 64 Bromma

(Utöver nedanstående synpunkter delar sakägarna föregående sakägares synpunkter)

Verksamheten är miljöfarlig och förstör områdets historia och småhusidyll. Historiska fynd har gjorts i närheten och kan även finnas inom planområdet (bifogat dokument över historiska fynd har skickats med).

Det anses finnas andra platser som lämpar sig bättre att bygga på.

De boende ifrågasätter starkt den snödumpning som sker i närheten av planområdet.

Markens beskaffenhet gör det olämplig att bygga på.

Vägarna är i dåligt skick och inte klassade för tung trafik.

Bällstavägen trafikeras av många cyklister och en ökning av trafiken bidrar till en ökad risksituation för cyklister.

Övriga, ej sakägare

XX, Mjölvägen 12, 168 64 Bromma

Detaljplanen strider mot översiktsplanen och skall därför avbrytas omedelbart. Planbeskrivningen anses innehålla stora brister.

Trafikutredningen är felaktig och inaktuell som bygger på gamla trafiksiffror.

Kringliggande vägar är inte dimensionerade för stora och tunga lastbilar.

Kontoret anses inte följa nämndens beslut att redovisa hastighetsreducerande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Gamla Bromstensvägen.

Det anses sakna en redovisning över hur den ianspråktaga grönytan skall kompenseras.

Saknar redovisning kring bebyggelsens påverkan på barn och tillgänglighet. Kritisk till att dagvattenutredningen inte är med i samrådsförslaget

XX, Tunnbrödsvägen 20, 168 64 Bromma

Ställer sig emot att ett grönområde i så nära anslutning till villaområdet tas i anspråk för planerad användning. Trafiksituationen kommer att bli ohållbar och påverka boende negativt ur miljösynpunkt, både avseende buller och avgaser.

XX, Gamla Bromstensvägen 40, 168 64 Bromma

Har synpunkter på att åtgärder behöver vidtas på Gamla Bromstensvägen innan det planeras för en bygghandel som ansluter till vägen, som bidrar till större problem. Bl.a. handlar det om cykelframkomlighet, ökad trafik, buller, belastning och vibrationer.

Bällsta trädgårdsstadsförening

Föreningen har inkommit med ett omfattande material innehållande synpunkter och frågor kring planhandlingar, utredningar och planprocessen. Man menar att utredningar inte granskats objektivt och utifrån det dragit felaktiga slutsatser. Ett eget framtaget trafikförslag över Gamla Bromstensvägen har också inkommit. Föreningen motsätter sig inte förslaget utan är istället kritisk till handläggningen av ärendet. Bl.a. gäller det tillfartsvägar, trafikströmningar, miljöpåverkan mm. Man menar också att kontoret ignorerat nämndens medskick för godkännande av att starta planen.

Fredrik Legeby
planchef

Oskar Bergström
planarkitekt