



## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Oskar Bergström

Tfn 08-508 27 130

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DNR 2012-14129

SID 1 (14)

2014-11-12

## Granskningsutlåtande Detaljplan för Riksby 1:3 i stadsdelen Bällsta i Stockholm Dp 2012-14129

### Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Granskning .....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning.....</b>	<b>2</b>
Remissinstanser .....	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen .....	4
Övriga .....	6
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts ..</b>	<b>9</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....</b>	<b>9</b>
<b>Revideringar efter granskning .....</b>	<b>13</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>14</b>

### Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en bygghandel med tillhörande upplagsytor, körytor och parkering. Planförslaget ställdes ut för granskning 21 maj – 18 juni 2014. Under granskningen har 18 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller bevarande av kollektivkörfält, parkering, behov av elnätstation, ledningsfrågor och samordning med Bromma flygplats under byggnation. Under samrådet avstyrkte stadsmuseet planen med anledning av att förslaget ej tar hänsyn till platsens kulturvärden som består av Bällsta småstugeområde, Bällsta allé och Bällsta gårds närmiljö. Kontoret anser att hänsyn tagits till områdets kulturhistoriska värden och motiveras i samrådsredogörelsen. Skönhetsrådet har under samrådet efterfrågat en mer bearbetad gestaltning som bättre anpassar sig till landskapet. Till granskningen har förslaget bättre anpassats till landskapet men kontoret vill här poängtera att en bygghandel kräver stora volymer som gör det svårt att smälta in i ett öppet landskap. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter anser att förslaget bättre behöver anpassas till landskap och kulturmiljö, mer hänsyn behöver tas till barn i området, följer inte översiktsplanen eller stadsbyggnadsnämndens medskick, värdeminskning av den egna fastigheten, dagvattenhanteringen är otillräcklig, naturvärden byggs bort, tillförseln av föroreningar till Bällstaån ökar. Vidare anser man att bygghandeln för med sig en ohållbar trafiksituation gällande trafikmängder, trafiksäkerhet, felaktigheter i framtagna trafikutredning etc.

Inkomna synpunkter föranleder mindre revideringar av förslaget utan någon ny granskning av planen. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Strax nordväst om korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen föreslås en ny bygghandel med tillhörande parkering, brädgård, upplag m.m. Verksamheten beräknas få ca 400-450 besökare dagligen.

Fastigheten för bygghandeln föreslås bli ca 22 500 kvm. Planen medger en största sammantagen byggnadsarea (BYA) om 10 000 kvm och en största byggnadsarea för enskild byggnad om 6500 kvm. Föreslagen huvudbyggnad är ca 6500 kvm och de två föreslagna förrådsbyggnaderna är ca 1500 kvm vardera. Högsta tillåtna totalhöjd är + 17,0 m över nollplanet, vilket är ca 9 m i byggnadshöjd.

Bygghandel är en verksamhet som ska inhägnas. Kundparkeringsområdet i öster tillåts inhägnas med staket till en maximal höjd om 1 m för att bevara sikten mot korsningen. Grindar/bommar är tänkta att uppföras i anslutning till infarten.

Infart till bygghandeln sker via Gamla Bromstensvägen. Vägen görs om för att bättre hantera trafiken till bygghandeln och öka trafiksäkerheten för trafikanter i området.

### Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut under perioden 21 maj – 18 juni 2014. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2014-05-21. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

## Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### Remissinstanser

#### Länsstyrelsen

Enligt 5 kap. 22 § PBL, ska länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär bland annat att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses, en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs eller en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till 11 sken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas avseende hänsyn till flygtrafikanläggning av riksintresse och miljö kvalitetsnormerna för vatten, finns inte anledning för Länsstyrelsen att pröva och upphäva planen enligt 11 kap. 11 § PBL.

Trafikverket har i yttrande 2013-05-27 framfört synpunkter på detaljplanens påverkan på riksintresset Bromma flygplats. I yttrandet har höjdrestriktioner, lokaliseringsbedömning/ flyghinderanmälan samt risker behandlats. Swedavia har under granskningsskedet skrivit ett kompletterande yttrande, daterat 2014-06-18, vilket även skickats direkt till stadsbyggnadskontoret. Länsstyrelsen anser mot bakgrund av framförda synpunkter att planen behöver säkerställa högsta totalhöjd även för tekniska anordningar m.m. ovan takhöjd, så att inte genomträngning av hinderytan riskeras. Det innebär att högsta totalhöjd för överbyggnad eller fasta föremål inte får vara högre än 29,4 m ö h (RH70), vilket motsvarar 29,56 m ö h (RH 2000). Vidare behöver säkerställas att fasadmateriäl, ljusanordning eller annan anordning väljs och utformas så att det inte innebär störning eller vilseledning av luftfartyg. För att tillgodose riksintresset Bromma flygplats behöver dessa frågor regleras i detaljplanen. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att det av planhandlingarna framgår att lokaliseringsbedömning/flyghinderanmälan kommer att beställas samt vilka hänsyn som behöver tas i byggskedet för att undvika tillfällig genomträngning av hinderytan, störande fågelaktivitet m.m. Intill en flygplats är risken för olyckor i samband med flyghaverier som störst intill in- och utflygningsstråken. Enligt pågående arbete med riksintresseprecisering för Bromma flygplats ligger planområdet i utkanten av område med förhöjd risk intill in- och utflygningsstråket med dagens flygtrafik. I framtiden bedöms risknivån bli lägre och då hamnar planområdet helt utanför området med förhöjd risk. Med nuvarande utformning och mot bakgrund av den hänsyn som tas i planen, genom att entré och publik del är bortvända från rullbanan, kan Länsstyrelsen på nuvarande underlag godta detaljplaneförslaget sett ur denna aspekt.

Länsstyrelsen har i samrådsskedet efterfrågat klagöranden om recipientförhållanden och hur den ekologiska och kemiska statusen i recipienterna påverkas av utsläpp av dagvatten. Planförslaget har i granskningsskedet kompletterats med dagvattenutredningar. De åtgärder som där föreslås för att minimera de ökade föroreningsbelastningarna i dagvattnet har dock endast delvis införlivats i planen. Det framgår inte om miljö kvalitetsnormerna ändå bedöms följas i planläggningen och i så fall på vilken grund. Inför antagandet behöver klargöras att och hur miljö kvalitetsnormerna följs.

Länsstyrelsen delar Stadsbyggnadskontorets uppfattning, att detaljplaneförslaget för Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter

#### Swedavia (Bromma flygplats)

Lämnar samma yttrande som i samrådet med komplettering om att hänsyn skall tas till flygplatsens infrastrukturella anläggningar (t.ex utrustning såsom ledningsdragningar, navigationshjälpmedel, kommunikationsutrustning och radarövervakning etc). Tätt dialog skall föras med flygplatsens säkerhets- och infrastrukturavdelning gällande vilka anläggningar som riskerar påverkas av detaljplanens verkställande. I det fall drift av flygplatsens anläggningar riskerar påverkas, äger flygplatsen rätt att ställa krav på arbetsmetodik, utformning och riskomhändertagande åtgärder.

#### Trafikverket

Trafikverket håller med Swedavia i deras yttrande och har inget att tillägga.

### **Trafikförvaltningen (SLL)**

Efter granskning vidhåller Trafikförvaltningen tidigare framförda synpunkter avseende bl.a. kollektivtrafikkörfält som idag finns på Gamla Bromstensvägen. Detta bör få ligga kvar istället för att omvandlas till en förlängning av befintligt vänstersvängande körfält, såsom föreslås i planbeskrivningen. Planen bör inte heller omöjliggöra framtida kollektivtrafikkörfält på Bällstavägen.

### **Fortum Distribution AB**

Under samrådet har bolaget missat att en ny elnätstation erfordras för bygghandeln strömförsörjning. Planen behöver därför kompletteras för att inrymma funktionen. Bolaget bifogar karta med förslag på placering. För övrigt ingen erinran utöver vad som nämnts i tidigare remissvar i samrådet.

### **AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad**

Ingen erinran gällande fjärrvärme. Gasledningarna finns inom planområdet. Beakta säkerhetsavstånd samt skyddsåtgärder.

### **Trafikkontoret**

Samordning ska ske med trafikkontoret gällande Gamla Bromstensvägen för den nya utformningen av gatan. Förslagets cykelparkeringstal är lågt. Trafikkontorets normala rekommendation för handel är 20-30 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter byggnadsyta samt 0,2 platser per anställd. Även om denna typ av verksamhet kan förväntas ha något lägre besökare med cykel anser kontoret att projektet bör överväga att utöka platser något. Bilparkeringstal för anställda i butiker är två till fyra platser per 1000 kvadratmeter byggnadsyta. Belysning ska stå på stadens mark om inte avtal mellan fastighetsägare och staden tecknats. Vid flytt av belysning ska trafikkontoret informeras. En dagvattenutredning för Gamla Bromstensvägen bör upprättas och utreda kapaciteten på stenkistan söder om korsningen Gamla Bromstensvägen- Bällstavägen.

### **Teliasonera Skanova Access AB (Skanova)**

Skanova har utmed detaljplanområdets gräns betydande kanalisation. Kanalisationen går utmed Gamla Bromstensvägen och Bällstavägen. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

#### **Lisa Hammarlund**

Planen om handelsändamål strider mot gällande översiktsplan. Ekesiöös nuvarandefastighet ska provas för bostäder som är kraftigt förorenad och saneras med exploateringsmedel, vilket jag ställer mig frågande till. Bygghandeln är olämplig på platsen genom att den bryter småskaligheten och Bällsta allé vilket också skönhetsrådet yttrat sig om. Gällande trafikutredningen motsätter den sig själv genom att korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen är för hårt belastad redan idag. Hur kan man då anse att en trafikökning om 900 extra förbifarter inte gör någon skillnad? I trafikutredningen har ingen hänsyn tagits till angränsande nya bostadsområden Annedal och Beckomberga. Detaljplanen reglerar inte föreslagen

gatuutformning för Gamla Bromstensvägen för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten. Det ankommer på Trafikkontoret att göra denna bedömning, det förutsätter även att kontoret har erforderliga medel för denna ombyggnad. Nuvarande övergångsställe över Bällstavägen föreslås flytta öster om Gamla Bromstensvägen och stöds av Trafikkontoret. Denna lösning har en stor negativ inverkan på trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna som måste korsa två körfält i båda riktningarna mot ett körfält idag. För ett antal år sedan slopades detta övergångsställe på grund av den höga olycksrisken och att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter var mycket dålig. Dagvattenutredningen håller inte måttet. Ny förskola (tillfälligt lov) längre norrut på Gamla Bromstensvägen hanterar till stor del barn från Annedal. Detta innebär en trafik av barn och föräldrar från Annedal till Bällsta passerar en farlig in/utfart planerad för Ekesiö och utsätts för en risk. Någon barnkonsekvensanalys är inte gjord utan man har istället antaget vad barn tycker. Närområdet besvärs redan idag av vibrationer och sättningar. Bygghandelns trafik kommer förvärra situationen. Naturaspekten verkar man sakna totalt, enligt första utlåtandet framkommer det att området tydligt har en flora som saknas och ligger i direkt riskzonen att försvinna helt. Luftfartsverket hade tidigare också gjort sig frågande gällande belysningen som är planerad kring byggvaruhandeln då den är en direkt säkerhetsrisk för inflyget.

#### Liliane Repa och Örjan Repa

Planen om handelsändamål strider mot gällande översiktsplan, också Länsstyrelsen har påpekat i sitt samrådsyttrande att planförslaget inte synes vara förenligt med gällande översiktsplan. Stora skattemedel går till att sanera Ekesiöös nuvarande fastighet. Föreslagna stora byggnadsvolymer med tillhörande upplag, parkering och omfattande hårdgjorda ytor, är okänsligt placerad och inkräktar på Bällsta allé och småstugeområdet i norr. De volymer som byggnaderna har föreslagits kommer att ge ett intryck av industrikomplex som blir helt dominerade. Ianspråktagen mark kompenseras med ny vegetation inom parkmarken i form av träd, buskar och dikeslösning. Av planförslaget är det bara dikeslösningen som regleras i detaljplanen med en smal remsa utmed Bällstavägen som skall vara av genomsläppligt material. Trafikutredningen är inte längre aktuell då den är över 10 år gammal, schablonpålägget för ökad trafik borde vara mycket mer och korsningen är hårt olycksdrabbad. Tunga lastbilar får inte trafikera Gamla Bromstensvägen enligt lokala trafikföreskrifter, medan trafikutredningen säger det motsatta. För att höja trafiksäkerheten och framkomligheten föreslås en ny utformning av Gamla Bromstensvägen. Detta säkerställs inte i planen och då är det trafikkontorets som gör bedömningen om utformningen, om det nu går att finansiera. Flytten av övergångsstället till den östra sidan blir en trafikfara då man måste korsa två körfält istället för ett idag. Trafikmängderna tar inte hänsyn till planerade bostadsområden i närheten, såsom Annedal. Även förskolan som bedrivs med tillfälligt bygglov längre norrut på Gamla Bromstensvägen och planerade idrottsverksamheter kommer påverka trafikmängderna negativt. Lossning och lastning ska enligt byggföretagets egna utsagor ske på den norra sidan, alltså mot bebyggelse mindre än 100 meter ifrån bostadshusen på Mjölvägen. Trafik norrifrån på Gamla Bromstensvägen kan ta sig till Bygghandeln utan att man bryter mot genomfartsförbudet. Vägarbeten gör att fler väljer att svänga in på Gamla Bromstensvägen. Föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen är inte tillräckliga och pumpstationen är inte säkerställd. Av ängsytan försvinner 15 % som ängsytor är en bristvara inom Stockholm varför arealkrävande fågelarter så som sånglärkan som är en rödlistad art den kommer få det svårt att hålla sig

kvar i området. Bygghandeln kommer medföra större mängder förorenat dagvatten som hotar den biologiska mångfalden och grönytor som gör dem viktiga att bevara för att behålla den biologiska mångfalden på lokal nivå. Korsningen Gamla- Bromstensvägen kommer bli ännu mer överbelastad och därmed svårframkomlig, särskilt för barnen. En barnkonsekvensanalys behöver tas fram med anledning av att detta för att ta reda på vart barn lekar och vilka platser de värdesätter. Även kollektivtrafiken kommer drabbas av ökad belastning. Våra fastigheter kommer drabbas av en värdeminskning.

#### **Örjan Repa och Stefan Hammarlund**

Planen om handelsändamål strider mot gällande översiktsplan, också Länsstyrelsen har påpekat i sitt samrådsyttrande att planförslaget inte synes vara förenligt med gällande översiktsplan. Stora skattemedel går till att sanera Ekesiöös nuvarande fastighet. Föreslagna stora byggnadsvolymer med tillhörande upplag, parkering och omfattande hårdgjorda ytor, är okänsligt placerad och inkräktar på Bällsta allé och småstugeområdet i norr. De volymer som byggnaderna har föreslagits kommer att ge ett intryck av industrikomplex som blir helt dominerade. Ianspråktagen mark kompenseras med ny vegetation inom parkmarken i form av träd, buskar och dikeslösning. Av planförslaget är det bara dikeslösningen som regleras i detaljplanen med en smal remsa utmed Bällstavägen som skall vara av genomsläppligt material. Tunga lastbilar får inte trafikera Gamla Bromstensvägen enligt lokala trafikföreskrifter, medan trafikutredningen säger det motsatta. För att höja trafiksäkerheten och framkomligheten föreslås en ny utformning av Gamla Bromstensvägen. Detta säkerställs inte i planen och då är det trafikkontorets som gör bedömningen om utformningen, om det nu går att finansiera. Framkomligheten för bussar kommer försämrats med att busskörfältet tas bort. Kapacitetstaket för korsningen är redan nådd med långa köer som följd. Stadsbyggnadskontoret har inte för avsikt att genomföra nämndens beslut att redovisa hastighetsreducerande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder, ren obstruktion tycker vi. Trafik till byggmarknad borde inte tillåtas på Gamla Bromstensvägen norrut. Marken är undermålig och medför vibrationer till bostäderna. En stor andel cyklar idag på de smala gångbanor som finns vilket medför stora trafiksäkerhetsproblem för gående. Föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen är inte tillräckliga och pumpstationen är inte säkerställd. Av ängsytan försvinner 15 % som ängsytor är en bristvara inom Stockholm varför arealkrävande fågelarter så som sånglärkan som är en rödlistad art den kommer få det svårt att hålla sig kvar i området. Korsningen Gamla- Bromstensvägen kommer bli ännu mer överbelastad och därmed svårframkomlig, särskilt för barnen. En barnkonsekvensanalys behöver tas fram med anledning av att detta för att ta reda på vart barn lekar och vilka platser de värdesätter. Även kollektivtrafiken kommer drabbas av ökad belastning. Våra fastigheter kommer drabbas av en värdeminskning. Planbeskrivningen saknar en ekonomisk redogörelse vilka kostnader som staden har för att genomföra detaljplanen. Bilaga för hur man gör en barnkonsekvensanalys har skickats med.

#### **Övriga**

##### **Bertil Nilsson**

Planen om handelsändamål strider mot gällande översiktsplan, också Länsstyrelsen har påpekat i sitt samrådsyttrande att planförslaget inte synes vara förenligt med gällande översiktsplan. Stora skattemedel går till att sanera Ekesiöös nuvarande fastighet. Föreslagna stora byggnadsvolymer med

tillhörande upplag, parkering och omfattande hårdgjorda ytor, är okänsligt placerad och inkräktar på Bällsta allé och småstugeområdet i norr. De volymer som byggnaderna har föreslagits kommer att ge ett intryck av industrikomplex som blir helt dominerade. Ianspråktagen mark kompenseras med ny vegetation inom parkmarken i form av träd, buskar och dikeslösning. Av planförslaget är det bara dikeslösningen som regleras i detaljplanen med en smal remsa utmed Bällstavägen som skall vara av genomsläppligt material. Tunga lastbilar får inte trafikera Gamla Bromstensvägen enligt lokala trafikföreskrifter, medan trafikutredningen säger det motsatta. För att höja trafiksäkerheten och framkomligheten föreslås en ny utformning av Gamla Bromstensvägen. Detta säkerställs inte i planen och då är det trafikkontorets som gör bedömningen om utformningen, om det nu går att finansiera. Framkomligheten för bussar kommer försämrats med att busskörfältet tas bort. Kapacitetstaket för korsningen är redan nådd med långa köer som följd. Stadsbyggnadskontoret har inte för avsikt att genomföra nämndens beslut att redovisa hastighetsreducerande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder, ren obstruktion tycker vi. Trafik till byggmarknad borde inte tillåtas på Gamla Bromstensvägen norrut. Marken är undermålig och medför vibrationer till bostäderna. En stor andel cyklar idag på de smala gångbanor som finns vilket medför stora trafiksäkerhetsproblem för gående. Föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen är inte tillräckliga och pumpstationen är inte säkerställd. Av ängsytan försvinner 15 % som ängsytor är en bristvara inom Stockholm varför arealkrävande fågelarter så som sånglärkan som är en rödlistad art den kommer få det svårt att hålla sig kvar i området. Korsningen Gamla-Bromstensvägen kommer bli ännu mer överbelastad och därmed svårframkomlig, särskilt för barnen. En barnkonsekvensanalys behöver tas fram med anledning av att detta för att ta reda på vart barn lekar och vilka platser de värdesätter. Även kollektivtrafiken kommer drabbas av ökad belastning. Våra fastigheter kommer drabbas av en värdeminskning. Planbeskrivningen saknar en ekonomisk redogörelse vilka kostnader som staden har för att genomföra detaljplanen. Bilaga för hur man gör en barnkonsekvensanalys har skickats med.

#### Inger Jonasson

Om byggmarknaden ska byggas måste man först åtgärda hela Gamla Bromstensvägen för cykeltrafik. Pga alla refuger som minimerar bredden på gatan cyklar många på trottoaren eller utsätts för ren trafikfara när de cyklar på körbanan. Det dåliga skicket på gatan klarar inte ens av dagens trafik. Vibrationerna från trafiken skapar en psykisk stress och våra hus vibrerar sönder.

#### Kerstin Berne

En planerad ny bygghandel i stadsdelen Bällsta passar inte in i boendemiljön. Verksamheten kommer att bedrivas i närheten av boende som kommer att störas av både trafik och buller.

#### Naturskyddsföreningen (Stockholm och Söderort)

Planarbetet bör avbrytas då miljökonsekvenserna blir stora

- Planen överensstämmer inte med översiktsplanen
- Planområdet är ekologiskt särskilt betydelsefullt och bör inte bebyggas
- Området har naturvärden och är betydelsefullt för fågellivet
- Tillförseln av föroreningar till Bällstaån ökar

- Planförslaget försvårar att uppnå god ekologisk och kemisk status i Bällstaån/Ulvsundasjön då tillförseln av föroreningar ökar
- Dagvattenutredningarna har inte räknat med framtida ökade nederbördsmängder
- Om planen genomförs krävs mer omfattande kompensationsåtgärder, däribland att byggnaden förses med gröna tak med gräs och ängsväxter

#### Bällsta trädgårdsförening

Enligt plan och bygglagen ska förändringar av gator och byggnader utföras med stor hänsyn till helhetsmiljö och kulturvärden. Föreningen anser att hänsyn inte tagits till den värdefulla kulturmiljö som Bällsta utgör enligt översiktsplanen

Kontoret följer inte stadsbyggnadsnämnden medskick i samband med att starta planen som är att studera gatutformningen som är gjord i Duvbo för att säkerställa trafiksäkerheten. Eftersom kontoret inte uppfyller nämndens krav är förslaget ogiltigt.

Anser att man inte tagit tillräckligt hänsyn till att Gamla Bromstensvägen är en gata belagt med "genomfartsförbud" samt en av de faktiska tilltänkta tillfartsvägarna till den föreslagna bygghandeln är belagt med genomfartsförbud. Dessutom är markförhållandena i området erkänt dåliga. Trafiksituationen på Gamla Bromstensvägen och korsningen kommer belastas ytterligare med den förskola som planeras längre norrut på Gamla Bromstensvägen (2014-06657). Planeringen av förskolan bör hanteras gemensamt med bygghandeln alternativt att en gemensam trafikutredning genomförs. Förslaget med bygghandeln skulle innebära att trafiksituationen skulle innebära stora risker för skador på såväl egendom som person. Anser att alternativa tillfarter inte utretts tillräckligt grundligt. Anser antagandet om att endast 10 % av bilarna kommer att svänga vänster när de kör ut från Bygghandeln är felaktigt. Begär att få se trafikmätningen då den är märklig.

Parallellt med planarbetet för byggvaruhandeln pågår planarbete för en idrottsanläggning i direkt anslutning till byggvaruhandeln. Enligt Stadsbyggnadskontorets ordinarie principer måste dessa två planer behandlas i samband med varandra för att få en fullständig miljökonsekvensutredning samt boende konsekvensutredning. Stadsbyggnadskontoret anser att man skall göra ett undantag från ordinarie praxis med hänvisning till att beslut måste fattas omgående. Likeledes gäller det planeringen av förskolan på Gamla Bromstensvägen (Dp2014-06657) som vill belasta området ytterligare.



## Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Nedanstående punkter är hanterade men inte särskilt beskrivna i förhållande till den enskildes synpunkter.

- Ängsmark tas i anspråk
- Bygghandeln anpassas inte tillräckligt till landskapsbild
- Negativ påverkan på kulturmiljön Bällsta småstugeområde, Bällsta allé och odlingslandskap
- Ökade trafikmängder

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

### Flyg

*Byggherren kommer att behöva göra en lokaliseringsbedömning/flyghinderanmälan till Swedavia med hänsyn till vilka åtgärder som kommer att behöva tas i byggskedet för att undvika tillfällig genomträngning av hinderytan, såsom lyfikranar mm. För att inte påverka flygplatsens anläggningar (t.ex. utrustning såsom ledningsdragningar, navigationshjälpmedel, kommunikationsutrustning och radarövervakning etc.) ska tät dialog föras med flygplatsens säkerhets- och infrastrukturavdelning. Beställaren har informerats om situationen och informationen tas med i planbeskrivningen under rubriken genomförande/ansvarsfördelning. För att inte störa flygtrafiken kommer begränsning av höjder regleras till att utöver högsta totalhöjd får tekniska anordningar anordnas till högst 3 m och ska vara indragna från fasadliv med 10 m. Med anledning av att öka töjmånen för byggnaden i höjddled ändras totalhöjden från + 17,0 m till +17,5 m.*

### Kollektivtrafik

*Enligt gjord trafikutredning föreslås kollektivtrafikfältet utgå med anledning av dess korta sträcka och begränsade nyttjande. Med det minskar också risken för köbildning i vänstersvängande körfält ut mot Bällstavägen (se trafikutredning). Frågan har stämts av med SLL och trafikkontoret. Med det som bakgrund finner kontoret det lämpligt att kollektivtrafikkörfält utgår. Planen omöjliggör inte ett framtida kollektivtrafikkörfält.*

### Natur

*Grönyta kommer att tas i anspråk till fördel för bygghandeln. Därför har en miljöutredning tagits fram för att visa på miljökonsekvenser, vilka också har tagits med i planbeskrivningen. I planbeskrivningen står det att detaljplanen innebär en habitatförlust på ca 3 ha, vilket utgör ca 15 % av det totala habitatet i området Stora sammanhängande öppna marker och torra gräsmarker är en bristvara inom staden. Detaljplanen bedöms i och med habitatförlusten ge märkbart negativa påverkan på habitatet. Kontoret bedömer att fågelarterna fortfarande kommer att kunna finnas kvar med föreslagen bygghandel. Utblickarna för de boende i norr kommer att påverkas med förslaget eftersom verksamheten kräver stora volymer. Dock kommer utblicksmöjligheter över Bällsta ängar finnas kvar. Planteringar i form av mindre träd och buskage föreslås norr om bygghandeln, vilka kan hjälpa till att ta ned skalan på bygghandelns volymer och mildra utblickarna för boende.*

*Torrbacken är liten till ytan och saknar ett regionalt sammanhang i grönstrukturen, varför bygghandelns placering här ändå bedöms som lämplig. Efter samrådet har kontakt tagits med Länsstyrelsen där man bedömt att röset inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Den del av odlingröset som försvinner med bygghandeln ska försöka återskapas inom parkmarken. 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 får sin infart via allén eller i anslutning till den. Därför föreslås Bällsta allé tas med i planeringen för idrottsverksamheten.*

#### **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." 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. Med det anser kontoret att föreslagen trafikutformning för aktuell del av Gamla Bromstensvägen ligger i linje med vad stadsbyggnadsnämnden efterfrågar.*

#### **Ledningar**

*Efter att det framkommit att Fortum missat att en ny elnätstation krävs för att försörja bygghandeln med el så har frågan studerats närmare tillsammans med Fortum. Det har visat sig att befintliga elnätstationer i närområdet kan uppgraderas för att försörja bygghandeln med el utan att någon ny elnätstation behöver anläggas. Förslaget har stämts av med Fortum som ser förslaget som en lämplig lösning. Kontoret har sedan tidigare noterat att gasledningarna finns inom planområdet och att säkerhetsavstånd samt skyddsåtgärder ska beaktas. Planbeställaren informeras om situationen. Om teleledningar behöver flyttas så bekostas det av staden.*

#### **Landskapsbild**

*Bygghandelns volymer är storskaliga i förhållande till det öppna landskapet och småhusen i norr. Däremot finns mer besläktade byggnadsvolymer inom Bromma flygplats med dess flyghangarer på södra sidan om Bällstavägen. För att inte inkräkta på småhusområdet eller Bällsta allé har bygghandeln placerats så långt ifrån småhusen och Bällsta allé som möjligt. Den rymd som småhusen och Bällsta allé anses behöva, uppfylls med bygghandelns placering.*

## Kulturmiljö

*Gällande påverkan på kulturmiljö gör kontoret samma bedömning som lämnades vid samrådet i samrådsredogörelsen: 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.*

## Ekonomi

*Den markförvärvning staden gör genom att få tillgång till Ekesiöös nuvarande fastighet mot att Ekesiöö får föreslagen plats istället är förenligt med kostnader. Exploateringskontoret har studerat frågan närmare och bedömt åtgärden som lönsam för staden på längre sikt. Med det kan staden få tillgång till en fastighet med ett bra kollektivtrafikläge i ett vattennära läge som kan prövas för bostäder i ett attraktivt läge. Förslaget ligger väl i linje med översiktsplanen om en utvidgning av den centrala staden. Det är svårt att förutse hur planen kommer påverka fastighetsvärdet för småhusen i norr. I det här fallet bedöms bygghandeln inte föra med sig en orimlig negativ påverkan på enskilda fastigheter ur ett ekonomiskt perspektiv.*

## Översiktsplan

*Enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 redovisas pågående markanvändning där aktuellt planområde är markerat som "Natur, park, större idrottsområde, begravningsplats m.m." Eftersom översiktsplanen redovisar den pågående markanvändningen strider inte detaljplanen mot översiktsplanen. I huvudsak stämmer fortfarande översiktsplanens redovisning över området. Förslaget följer översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier som tillsammans handlar om att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm.*

## Samordning i planeringen

*Kontoret anser att en helhetsplanering hade varit att föredra. Det finns dock många osäkerhetsfaktorer i planeringen av idrottsverksamheten som gör att den dragit ut på tiden. Staden är 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 beskrivs i planbeskrivningen liksom varför bygghandelns in- och utfart föreslås från Gamla Bromstensvägen.*

### Parkering

*Gällande parkering för besökare och anställda har parkeringsbehovet studerats utefter den situation som Ekesiöö har idag samt framtida behov. Med det som bakgrund bedöms föreslagna parkeringsplatser för både besökare och anställda vara korrekt.*

### Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

*Dagvattenutredning har tagits fram utifrån Stockholms vattens synpunkter. Dagvattenlösningen har Stockholm vatten accepterat och har inte lämnat några synpunkter under granskningen. Kontoret tolkar detta som att dagvattenutredningen med föreslagen dagvattenlösning är tillfredsställande. Påverkan på vattenkvalitetsnormer har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken konsekvenser med underrubriken dagvatten och miljö kvalitetsnormer.*

### Barnkonsekvenser

*Barnperspektivet har hela tiden funnits med i planeringen. Bygghandeln som är en skrymmande verksamhet ska inhägnas för att undvika att barn tar sig in på området. Med föreslagen trafikutformning ska barn kunna ta sig fram på ett tryggt sätt i trafiken. Någon barnkonsekvensanalys har inte bedömts som nödvändig då området inte används av barn eller påverkar barn i den omfattningen att en särskild barnkonsekvensanalys behöver tas fram.*

### Belysning

*Belysning får inte störa flygtrafiken och ska utföras på ett sätt därefter. Beställaren har uppmärksammat frågan sedan tidigare. För att undvika en gestaltning som kan störa eller vilseleda luftfartyg tas frågan med i planbeskrivningen under rubriken planförslag med underrubriken gestaltning och behandlas i bygglovsskedet. Frågan tas med i planbeskrivningen Gatubelysning är tänkt att stå på stadens mark. Vid flytt av gatubelysning ska Trafikkontoret informeras.*

### Vibrationer och sättningar

*Stora delar av området består av lera vilket kan ge vibrationer och sättningar som är olägenhet för boende. I planeringen av bygghandeln har en geoteknisk utredning tagits fram. I utredningen 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. Risker för vibrationsskador från trafik inom bygghandeln är därför liten.*

### Trafik

*Detaljplanen reglerar gatuutformningen på så sätt att den planläggs som gata. Gatuutformningen som presenteras i planbeskrivningen är det förslag som sedan exploateringskontoret projekterar efter och färdigställer. Då det är staden själv som ska färdigställa gatuutformningen anses inte gatuutformningen behöva säkerställas på annat sätt. Idag är cyklister hänvisade till västra sidan om Gamla Bromstensvägen på den södra delen av Gamla Bromstensvägen som norrut övergår till cykling i blandtrafik. Trafiksäkerheten för cyklister på aktuell sträcka bedöms förbättras genom att nya cykelbanor anläggs längs med Gamla Bromstensvägen östra sida. På så sätt blir det tydligare för cyklister och andra medtrafikanter samtidigt som framkomligheten och trafiksäkerheten förbättras. Trafikutredningen visar tydligt på dagens trafikmängder och framtida trafikmängder som bygghandeln*

*medför. Även körlängder redovisas, både innan och efter bygghandelns etablering. Trafikutredningen visar att endast marginella medelkörlängder kommer att uppstå i korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen under trafikens maxtimmar efter bygghandelns etablering. God framkomlighetsstandard kommer alltså fortfarande erhållas. I trafikutredningen har även en ökad trafikmängd om 10 % efter bygghandelns etablering i samtliga tillfarter studerats. Resultatet visar att framkomlighetsstandarden fortsättningsvis är god. Det är först när trafiken ökar med 50 % i samtliga tillfarter som korsningen blir överbelastad under eftermiddagens maxtimme. Den trafik som bostadsområdet Annedal och planerad förskola skulle kunna medföra i denna korsning kan räknas in i den ökade trafikmängden om 10 %. Korsningen kan hantera mycket mer trafik innan den blir överbelastad. Även trafikolyckor har studerats i korsningen Gamla Bromstenvägen- Bällstavägen. Åtgärder som föreslås är flytt av övergångsställe, refuger, cykelbana, upphöjd gångbana vid bygghandelns utfart m.m. Övergångsstället har flyttats till den östra sidan om korsningen för att undvika att merparten fotgängare och cyklister passerar bygghandelns utfart. Åtgärderna har stämts av med trafikkontoret som ser föreslagen trafikutformning som en bra lösning ur trafiksynpunkt. Sammanfattningsvis har trafikfrågan utretts på ett tillfredställande vis för vad som är rimligt inom denna detaljplan med trafik som rör bygghandeln. I det fortsatta projekteringsarbetet av Gamla Bromstensvägen sker en samordning av trafikfrågor och behovet av en dagvattenutredning kommer då ses över. Vid projekteringen kommer även Gamla Bromstensvägens svängradier och vikter ses över för att kunna hantera tyngre lastbilar.*

## **Revideringar efter granskning**

Efter granskningen har mindre revideringar skett gällande höjder, vattenkvalitetsnormer och störningar för flygplatsen. På plankartan och planbeskrivningen har högsta totalhöjd ändrats från + 17,0 m till + 17,5 m för att öka höjdmarginalen för byggnaden beroende på den nya marknivån. Utöver högsta totalhöjd får tekniska anordningar anordnas till högst 3 m och ska vara indragna från fasadliv med 10 m. I planbeskrivningen under planförslag med underrubriken gestaltning, har text lagts till med vad som behöver beaktas kring gestaltning i bygglovsskedet för att inte störa luftfartyg. Flyghinder har lagts till som en ny underrubrik under rubriken planförslag för att informera om att en flyghinderanmälan/lokaliseringsbedömning behöver göras i byggskedet för att inte strida mot gällande höjdrestrktioner. Frågan belyses även under rubriken genomförande med underrubriken organisatoriska frågor med byggherrens ansvar. Under rubriken konsekvenser med underrubriken dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten, har text lagts till för att förtydliga att vattenkvalitetsnormer fortfarande kan uppnås med planens genomförande.

## **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

I och med att marken planläggs för sällanköpshandel kan beställaren flytta verksamheten från Masugnen 1 vid Ulvsunda industriområde och staden får rådighet över fastigheten Masugnen 1. Därmed kan Masugnen 1 provas för bostäder och göras mer tillgänglig för allmänheten. Bygghandelns nya placering kommer att vara väl synligt i det öppna landskapet och från omgivande vägar. Även en del boenden kommer få sin utsikt påverkad. De kulturella värdena med det öppna landskapet, Bällsta gård och småstugeområdet har varit svårt att anpassa bygghandelns krävande volymer och ytor. Avvägningen mellan olika intressen är noga gjord och kontoret ser förslaget som acceptabelt.

Monika Joelsson Vestlund  
planchef

Oskar Bergström  
planarkitekt