

Utställningsutlåtande Detaljplan för kv Tora m fl i stadsdelen Bromsten i Stockholm Dp 2008-19226

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Utställning	Error! Bookmark not defined. 2
Synpunkter inkomna under utställning	2
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	10
Övriga	11
Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej tillgodosätts.....	13
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	13
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande.....	16

Sammanfattning

Planläggningens syfte är att bidra till att utveckla Spånga till en attraktiv tyngdpunkt i västra ytterstaden genom att omvandla befintligt industriområde till en blandad och urban stadsbebyggelse med levande bottenvåningar. Detaljplaneförslaget omfattar den första etappen i omvandlingen och möjliggör nybyggnad av ca 623 lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskola samt anordning av gator, parker, Spångaåns vattenrum, teknisk infrastruktur och andra allmänna anläggningar. Planförslaget skickades ut för utställning under tiden 25 mars – 22 april 2015. Under utställningen har 22 yttranden inkommit, varav sju yttranden från remissinstanser. Flertalet remissinstanser tillstyrker och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller genomförandefrågor, markförhållanden, översvämningsrisk samt tydliggörandet av ekonomiskt ansvar. De flesta sakägare och boende har framfört oro för sättningar och begär undersökning av deras byggnader före planens genomförande. Flera sakägare och övriga boende önskar en lägre exploatering närmast villorna och befarar ökad biltrafik i området samt brist på parkeringsplatser.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontoret bedömer att inkomna synpunkter från sakägare, boende och allmänhet, i stort sett redan kommit in också under samrådet och att synpunkterna hanterats i det reviderade förslaget - utställningsförslaget.

Inkomna synpunkter föranleder endast mindre administrativa justeringar av förslaget samt tillägg av bestämmelser på plankartan som stärker de åtgärder som redovisats i planbeskrivningen. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planläggningens syfte är att bidra till att utveckla Spånga till en attraktiv tyngdpunkt i västra ytterstaden genom att omvandla befintligt industriområde till en blandad och urban stadsbebyggelse med levande bottenvåningar. Detaljplaneförslaget omfattar den första etappen i omvandlingen och möjliggör nybyggnad av ca 623 lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskola samt anordning av gator, parker, Spångaåns vattenrum, teknisk infrastruktur och andra allmänna anläggningar.

Utställning

Aktuell detaljplan har skickats ut för utställning under perioden 2015-03-25 – 2015-04-22. 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 2014-03-25. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Spånga bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under utställning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under utställningen. Remissinstansernas synpunkter har kommenterats direkt efter med kursiv stil. Yttranden från boende, sakägare och övriga kommenteras ämnesvis efter yttrandena. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har under utställningsskedet lämnat underhandssynpunkter på planförslaget. Dessa har bland annat rört hur markföroreningar, markstabilitet, översvämningsrisk, miljökvalitetsnormer för vatten samt vandringshinder ska utredas och/eller regleras i planen. Efter utställningen har Länsstyrelsen fört fortsatta diskussioner med staden gällande dessa synpunkter. Staden har därefter reviderat planbeskrivningen samt plankartan. Detta yttrande gäller den reviderade (2015-08-28) planbeskrivningen och plankartan S-DP 2008-19226-54. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar och efter de ändringar staden gjort i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. PBL.

Inom planområdet existerar markföroreningar från tidigare industriverksamhet. I samrådsskedet framhöll Länsstyrelsen att en förutsättning för planförslaget är att området saneras, så att det blir lämpligt för bostadsändamål. Länsstyrelsen har efter utställningen förordat fler provtagningar, att en riskbedömning görs samt att om riskerna bedöms som höga att staden inför en bestämmelse i plankartan att byggnad ej får uppföras förrän markförorening på fastigheten har åtgärdats. Staden har genomfört de kompletterande markprover som efterfrågats, dels en grundvattenprovtagning och dels en porluftsprovtagning. Utifrån resultaten bedöms risken för en ohälsosam bostadsmiljö i planerade byggnader som liten/försumbar. En planbestämmelse som säkerställer att startbesked ej får ges förrän markförorening har avhjälpats har också tillförts på plankartan.

Planområdet har dåliga geotekniska förutsättningar med risk för ras och skred. Länsstyrelsen har i diskussionerna med staden efterfrågat en riskbedömning för planområdet som beaktar hur ett förändrat klimat i ett längre tidsperspektiv påverkar förutsättningarna att bebygga marken. Vikten av att riskfrågan regleras på plankartan har också påpekats. En geoteknisk riskanalys har genomförts av staden med fokus på framtida skred- och sättningsrisker vid förändrat klimat. I analysen betonas att det kommer att bli ett komplicerat mark- och grundläggningsarbete i ett område med mycket komplexa och dåliga markförhållanden men att det är fullt genomförbart. På plankartan regleras risken med bestämmelsen att samtliga byggnader ska grundläggas med pålning samt att all övrig mark ska stabiliseras med kalkcementpelare eller påldäck.

De dåliga geotekniska förutsättningarna innebär även en risk för översvämning inom planområdet. Översvämningsrisken framfördes av Länsstyrelsen redan i samrådsskedet, bland annat med skrivelsen att förslagets lämplighet avgörs av vilka åtgärder i planen som kan säkerställa, reglera samt eventuellt förhindra översvämning. Efter detaljplanens utställning har Länsstyrelsen haft ytterligare synpunkter på att översvämningsåtgärder tydligare behöver regleras i plankartan.

Staden har, i enlighet med Länsstyrelsens påpekande, försett plankartan med följande två bestämmelser:

För att reglera översvämningsrisken har plankartan försetts med skraffering på de ytor på allmän plats där fördröjning av dagvatten ska anordnas och på kvartersmark med bestämmelsen m:

"Fördröjningsmagasin för dagvatten eller motsvarande åtgärd för fördröjning av dagvatten ska anordnas". Plankartan har också försetts med en bestämmelse om att: "Känslig inredning, utrustning eller samhällsviktig infrastruktur ska utformas/placeras så att de ej skadas vid en vattennivå till en höjd av +6,30."

Spångaån som rinner genom planområdet utgör en del av vattenförekomsten Bällstaån, vilken är klassad som "uppnår inte god kemisk status". Länsstyrelsen har i diskussioner med staden poängterat vikten av staden förtydligar bedömningen av projektets påverkan på MKN för vatten för färdigbyggt projekt. Staden har i den reviderade planbeskrivningen lagt till att MKN för vatten kommer att beaktas i kommande expolateringar likväl som vid förbättringar och ombyggnationer av äldre bebyggelse och sedan tidigare exploaterad mark. Stadens ambition är att förbättringar för åns kvalitet kommer att kunna ses på sikt och därmed bedöms det färdigbyggda planfårslaget ha en positiv påverkan på Bällstaåns MKN. Under utställningsskedet har Länsstyrelsen även tagit upp att Spånga ån som rinner genom planområdet inte får utformas så att den utgör ett vandringshinder.

Staden har, enligt Länsstyrelsens förslag, tagit synpunkten i beaktande och kompletterat planbeskrivningen med formuleringen att: "skibords ska utformas på ett sådant sätt att de inte ska utgöra vandringshinder".

Som Länsstyrelsen nämner ovan har revidering av handlingarna skett enligt texten i syfte att säkerställa planens lämplighet.

Trafikverket

Trafikverket framhåller att Mälarbanan är riksintresse för kommunikationer och därmed ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Man önskar att detta ska framgå av planbeskrivningen. Trafikverket anser även att den passage under järnvägen som redovisas i illustrationskarta i planbeskrivningen bör ingå i detaljplaneområdet samt bekostas av Stockholm stad. Vidare anser man att riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder och annan störningskänslig bebyggelse såsom skolor, förskolor, äldreboende, hotell och kontor, ska följas, samt att nuvarande och framtida(prognosår 2020) bullersituation ska redovisas. Vad gäller vibrationer anser trafikverket att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad, samt att stomljud ska beaktas. Man föreslår att det i projekteringen möjliggörs för markåtgärder om problem uppstår eller att förebyggande åtgärder utförs i samband med bebyggelsen. Då högsta byggnaden anges till +40,20 meter över nollplanet ska LFV få tillfälle att yttra sig. Trafikverket anser att alla markåtgärder som kan påverka Mälarsebanan, i byggskedet och permanent, ska regleras i avtal med Trafikverket innan detaljplanen antas, samt att Stockholm stad och exploatörerna ansvarar för eventuella följder av påverkan på Mälarsebanan. Trafikverket framför att om åtgärder som påverkar flödena i Bällstaån genomförs tidigare än utbyggnaden av Mälarsebanan ska det säkerställas att trumman under järnvägen är dimensionerad för de ökade flödena. Det framhålls även som angeläget att Mälarsebanan inte påverkas av eventuella översvämningar och man vill att det framgår i planbeskrivningen hur detta löses. Man framhåller att exploateringen är orsaken till förändringarna och anser därför att alla åtgärder ska godkännas av Trafikverket och bekostas av Stockholm stad.

I planbeskrivningen förtydligas att Mälarsebanan och dess utbyggnad är riksintresse för kommunikationer. Passagen under järnvägen ingår även fortsatt i detaljplanen för Mälarsebanan, då behovet av den uppkommer just på grund av att Trafikverket önskar bredda järnvägen till fyra spår. De fyra spåren stänger av den koppling över järnvägen som idag finns vid Fristadsvägen. Vad gäller ekonomiska frågor hanteras de inte i detaljplanen utan förhandlingar sker parallellt mellan Trafikverket och Staden. De ekonomiska förhandlingarna för passagen är inte avgörande för genomförande av detaljplanen för kv Tora, utan för Mälarsebanans detaljplans genomförande. Riktlinjer för buller och vibrationer ska följas och styrs i plankartan. Efter avstämning med LFV bedömer stadsbyggnadskontoret att förslaget bör vara genomförbart. Flyghinderanmälan/flyghinderutredning ska göras innan byggnation. Staden och Trafikverket kommer att teckna avtal för att reglera samordning av arbeten och ansvarsfördelning mellan Trafikverkets projekt Mälarsebanan och stadens projekt Bromstensstaden, vilket förs in i genomförandebeskrivningen. I detaljplanen för kv Tora hanteras de översvämningssrisker som finns

inom detaljplanens område samt det närområde som påverkas av detaljplanen. Mälarbanans nuvarande utformning bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Trafikverket kommer inom projekt Mälarbanan att projektera och bygga om Bällstaåns kulvert under järnvägen.

Trafikförvaltningen (SLL)

Trafikförvaltningen ser positivt på att bostäder planeras i goda kollektivtrafiklägen. Men man framför att kapaciteten för busstrafiken vid Spånga station är ansträngd och efterfrågar därför en dialog med staden för att säkerställa Spånga bussterminals framtida funktion. Man vill kontaktas kring Duvbovägens utformning för att säkerställa bussarnas framkomlighet. De ser särskilt positivt på en förbättrad cykelkoppling till Spånga station.

Samtal pågår mellan staden och Trafikförvaltningen om Spånga bussterminals framtida utveckling. Duvbovägens utformning påverkas inte av planförslaget.

Fortum distribution

Åtgärder inom Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Fortum Distribution AB samt bekostas av byggherren. Nytt 110kV kabelstråk måste vara driftsatt innan markarbeten kan inledas intill befintlig ledning 110kV oljekabel i Mjölmarstigen. Befintlig 110kV oljekabel måste i sin tur vara urdrifttagen när arbetena inleds. Kontakta Fortum Distribution AB för samordning innan markarbeten inleds.

Kontakt tas med Fortum Distribution under projekteringsskedet.

AB Fortum värme samägt med Stockholms stad

En förstudie och utredning pågår för möjlig leverans av fjärrvärme.

Stockholm vatten AB

Stockholm Vatten har idag ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i området för såväl matning till befintliga fastigheter som för försörjning av fastigheter bortom planområdet. Vid en utbyggnad av detaljplanen kommer dessa ledningar att behöva flyttas till nya lägen. Beroende på hur utbyggnad utförs kan ledningar även behöva läggas om provisoriskt. I områdets centrala del finns idag en pumpstation för avloppsvatten som hanterar stadsdelarna Rinkeby, Tensta, Hjulsta, Spånga m fl. Stationen måste fram tills att de nya pumpstationerna samt dess tillhörande ledningar i lokalatorna är utbyggda, vara i drift. För den planerade pumpstationen Bromsten 2, vilken placeras vid Bromstens idrottsplats, innebär detta att även detaljplanen söder om kv. Tora m.fl. måste vunnit laga kraft samt att va-ledningarna

byggts ut i Winquists väg och Skogängsvägen, innan befintlig pumpstation kan tas ur drift. De nya fastigheterna kommer att kunna anslutas till de nya lokala ledningarna för vatten, dagvatten respektive spillvatten i Skogängsvägen, Winquists väg, Borghöjdsvägen, förlängningen av Cervins väg samt den nya lokalgatan parallellt närmast väster om Borghöjdsvägen. Befintlig förskola, i planens östra hörn, är idag ansluten till Duvbovägen.

Plankartans norra hörn, Winquists väg/Cervins väg:
Höjdsättningen av gata inom detta område är något som kan orsaka problem med översvämningar för fastigheter som gränsar till planområdet. Höjdsättningen bör ses över i det här området.

Fastigheter med tappställen belägna högre än +25 m över staden nollplan kan behöva lokal tryckstegring. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten. Utöver de två planerade pumpstationerna finns även en befintlig station inom området. Stationerna kan orsaka luktproblem. Vid mer omfattande nödstopp måste avloppsvatten från pumpstationerna, främst Bromsten 2 samt den befintliga Sundby, ledas direkt från stationerna till Bällstaån.

SVAB framför att det är viktigt med en helhetssyn för området, då flera detaljplaner pågår samtidigt. Utöver kv. Tora, Ferdinand 8-10-14, Ferdinand 9, Gunhild 3-7, Gustav 1 och Mälarbanan. Vid nytt läge för Bällstaån önskar man egen fastighet eller markerat u-område.

Genomförandebeskrivning

Sid 4, "TEKNISKA FRÅGOR" rubrik "Avlopp", stycke 2: "Alla kvarter inom planområdet ansluts till Bromsten 1 via självfallsledningar i Skogängsvägen, Mjölmarstigen och Winquists väg". Spillvattnet från Skogängsvägen kommer vid detaljplanens genomförande att ledas till befintlig pumpstation. Vid full utbyggnad av Skogängsvägen söderut (nästa planerade etapp) kommer spillvattnet att ledas vidare till pumpstationen Bromsten 2 vid Bromstens idrottsplats.

Sid 5, "TEKNISKA FRÅGOR" rubrik "Dagvatten": Utöver de områden som nämns i text avleds även dagvatten genom området från stadsdelarna Nälsta och Solhem till Bällstaån.

Följande synpunkter finns på Planbeskrivning

Sid 5, rubrik "Översvämningssrisker": Text bör förtydligas. De nivåer som anges gäller i Bällstaån. De ledningar som mynnar i ån kommer vid dessa nivåer att stå dämnda. Detta medför att nivåerna uppströms ledningarna kommer att vara högre än de nivåer som anges för Bällstaån.

Sid 23, "TEKNISK FÖRSÖRJNING", rubrik "Avlopp": I första stycket anges "... och trots grundförstärkningar pågår sättningar ...". Stockholm Vatten har ingen uppgift om att grundförstärkningar har utförts och text bör därför strykas.

Sid 23, "TEKNISK FÖRSÖRJNING" rubrik "Avlopp": I andra stycket anges att befintlig pumpstation avvecklas. Denna station kan inte avvecklas fören samtliga ledningar till Bromsten 2 är framdragna. Dessa ledningar avses inte bli framdragna förrän detaljplan för fastigheterna Botvid, Gustav och Eskil m.fl. är framtagen och har vunnit laga kraft. Med hänsyn till att tidpunkten då befintlig pumpstation kan tas ur drift är okänd bör pumpstation placeras inom ett U-område eller tillfällig markanvisning.

Övrigt

Vid anslutning av fastigheter kommer särtaxa att appliceras. Avtal för projektets genomförande måste upprättas mellan Staden och Stockholm Vatten. Vidare måste även driftavtal för å-rummet upprättas samt en gränsdragning utformas för vilket driftansvar som faller inom Stockholm Vattens respektive Stadens ansvar. Stockholm Vatten har som huvudsaklig uppgift att säkerställa att Bällstaån fungerar ur ett vattenavledande perspektiv (Vattentjänstlagen), samt att se till att föroreningar inte tillförs ån via Stockholm Vattens dagvattenledningar (Miljöbalken, vattendirektivet och dagvattenstrategi för Stockholm). Estetisk skötsel av å-rummet såsom träd, parkbänkar och dylikt bör således inte ligga inom Stockholm Vattens ansvar. Stockholm Vatten kan ej heller säkerställa ett konstant tillflöde av vatten och å-fåran kan därför torka under varmare perioder med lukt och dylikt som följd. Vidare är det av yttersta vikt att tillgängligheten till vattendraget utförs på säkerhetsmässigt tryggt sätt.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har fört en kontinuerlig dialog med Stockholm vatten och är medvetna om ovanstående information.

Exploateringskontoret har för SVAB/Erik Karlsson inkl VA-projektör i december 2014 presenterat hur utbyggnaden av det nya VA-systemet ska kunna genomföras i Bromsten. Nedanstående har presenterats:

- Hur de två nya pumpstationerna ska kunna byggas
- Hur nya ledningar dras till pumpstationerna inom planområdet
- Hur nya ledningar dras till pumpstationerna utanför planområdet i Skogängsvägen, Winqvists väg och Å-kantsgränd. Detta kräver inte en ny detaljplan utan enbart ledningsdragning i gata.
- Hur provisorier med tillfälliga pumpstationer kommer att anordnas. Den befintliga pumpstationen kan därefter avvecklas.

Detaljplanerna för Botvid, Gustav och Eskil behöver inte vara antagna för att detta arbetssätt ska fungera. Se sid 1 och 4 i SVAB:s yttrande gällande kv Tora (SVAB Dnr 10SV984 daterat 2015-06-30).

Angående plankartans norra hörn, Winqvists väg/Cervins väg, har, vilket även nämns i yttrandet, underhandsinformation skett som förmedlat hur höjdsättningen av gatan har hanterats. Se Systemhandling Granskningshandling daterad 150122, ritning nr T-16-02-103.

Stadsbyggnadskontoret är medvetna om den luktproblematik som kan uppstå vid extrema situationer.

Stadsbyggnadskontoret har en helhetsbild över förändringarna inom de angränsande pågående detaljplanerna.

Då Bällstaån passerar genom parkmark behöver det inte redovisas med u-område.

Hanteringen av nästa etapps spillvatten kommer beskrivas i den detaljplanens genomförandebeskrivning.

Det finns gränsdragningar för hur stort område som kan beaktas inom planbeskrivningen för detaljplanen. Nivåerna uppströms ledningarna har därför inte kommenterats. Vi har fått information om att det trots grundförstärkningar pågår sättningar och låter därmed texten stå kvar. Befintlig pumpstation har möjlighet att fortsätta användas till dess att ersättning anordnats. Planstridigheter blir endast aktuella vid ansökan om nytt bygglov på platsen.

Avtal för projektets genomförande samt driftavtal ska som det nämns upprättas mellan Staden och Stockholm Vatten AB. Detta noteras i genomförandebeskrivningen.

Exploateringskontoret

Har inget att erinra.

-

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser det som positivt att området utvecklas samt att gatunätet och gång- och cykelförbindelser binds ihop med ett större nät för hela Spånga. Man framhåller att balkonger måste ha en fri höjd av 4,7 meter över körbana, samt minst 3 meter över gångbana med indrag från kantsten på 1,2 meter. Man önskar att körytan breddas till 5,5 meter för att inrymma två lastbilar i bredd. Vidare förslår man att Skogängsvägens gatusektion breddas söderut för att ge mer utrymme till gaturummet med syfte att tillskapa en cykelbana längs vägen. Något som man framhåller som en saknad länk i dagens cykelnät. Trafikkontoret önskar att hastighetsangivelserna utesluts ur planhandlingarna då de styrs genom lokal trafikföreskrift. Man vill även att planbestämmelse i plankartan anger vilka laster respektive bro ska dimensioneras för.

Balkongernas utbredning får studeras närmare i bygglovskedet så att de följer stadens riktlinjer för fri höjd intill köryta. Då målet för det nya området Bromstensstaden är att skapa en modern småstad

anses det inte prioriterat att körytan ska rymma två lastbilar i bredd. Dessa gator är enkelriktade med utrymme för angöring och cykelbana. Trafikkontoret har tagit tillbaka önskemålet att inrymma en cykelbana inom Skogängsvägen efter underhandskontakt med Stadsbyggnadskontoret då man visat på skälet till den lösning som valts. Hastighetsangivelserna som nämns i planhandlingarna är rekommendationer som tagits fram i samråd med Trafikkontoret för att förmedla gatornas karaktär. Broarnas dimensionering bedöms utifrån tänkt funktion, gång- och cykelbro eller vägbro, och detta bedöms därför tillräckligt att reglera i plankartan.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

JM AB, fastighetsägare till Gunhild 7

JM AB framhåller att de har initierat en planprocess för sin fastighet Gunhild 7, och de önskar med hänsyn till befintlig verksamhet på tomten, hantera hela sin fastighet i den kommande detaljplanen. De vill därmed att plangränsen justeras så att deras fastighet inte längre ingår i planområdet. Man påpekar även att det i genomförandebeskrivningen står att en elnätstation ska uppföras inom fastigheten Gunhild 7, något som inte längre är aktuellt.

Kristina Lundin, Cervins väg 88, Spånga

Enligt yttrandet blir bostadshuset i korsningen Cervins väg/Winquists väg för högt och man befärar skuggning av sin tomt. Man vill heller inte att det skapas en "jättevägg" mellan det gamla och det nya området. Man efterfrågar även kontroll av sprickor/sättning på fastigheten före och under byggnadstiden på grund av de vibrationer som den boende upplever redan idag när tunga fordon olovligt kör på Winquists väg.

Gunnar och Eva Olaussen, Cervins väg 86A, Spånga

Mellan Duvbovägen och Cervins väg anser man att trafiken på Cervins väg måste göras omöjlig för tung trafik under byggprocessen. Man framhåller att det finns förbudsskyltar idag som inte respekteras och man känner farhågor att vibrations- och sättningsskador kan uppstå på fastigheten. Därför föreslår man att vägen stängs av eller att fasta hinder placeras ut. Man vill även att fastigheten dokumenteras avseende sprickor och sättningar i grund, fasad, utvändigt och invändigt före byggarbetet påbörjas.

Bernt och Harriet Berggren, Cervins väg 90, Spånga

Såsom tidigare framfört i samrådet uttrycker fastighetsägaren kraftigt motstånd mot det fem- sexvåningshus som planeras närmast fastigheten i hörnet av Cervins väg/Winquists väg. Man kan acceptera två våningsplan men anser det oacceptabelt med fem-sex våningar. Man anser att kontrasten i våningshöjden skapar en barriär istället för att koppla samman området. Bildexempel på byggprojekt där mjukare möte mellan skalor i det befintliga och det nya bifogas yttrandet.

Faktorer som uppfattas som negativa är följande:

- Minskad solinstrålning och skuggning under vinterhalvåret.
- Försämrade TV-mottagning.
- Ökad ljudstörning från Winguists väg.
- Vibrationsstörningar och sättningsskador.
- Översvämningsrisker.
- Värdeförlust.

Man framhåller befintliga problem med tung trafik på Cervins väg trots förbud. Man vill bli informerade via brev eller E-mejl om allt som händer i ärendet.

Kjell Kihlman, Fernlundastigen 2, Spånga

Fastighetsägaren framför oro för hur tomten påverkas av höjningen av Winguists väg, då den då hamnar lägre än vägnivån. Det framförs även motstånd mot det fem- sexvåningshus som planeras närmast enplansvillorna och efterfrågar därför en omdisponering av våningshöjderna i området. Man ser hellre två-vånings stadsradhus för att uppnå en naturlig övergång från den äldre bebyggelsen till den nya.

Kjell och Marie-Christine Lindmark, Cervins väg 77, Spånga

Fastighetsägarna motsätter sig det fem- sexvåningshus som planeras närmast korsningen Winguists väg/Cervins väg med motiveringen att det skulle skymma utsikten och man föreslår därför att dessa höghus placeras vid borte delen av området. Man anser vidare att trafiken på Cervins väg mellan Duvbovägen måste göras omöjlig för tung trafik under byggprocessen, samt framhåller befintliga problem med tung trafik på Cervins väg trots förbud. Man känner farhågor att vibrations- och sättningsskador kan uppstå på fastigheten. Därför föreslår man att vägen stängs av eller att fasta hinder placeras ut.

Jonas Nilsson och Malin Holmberg, Cervins väg 75, Spånga

Man anser att trafiken på Cervins väg mellan Duvbovägen måste göras omöjlig för tung trafik under byggprocessen, samt framhåller befintliga problem med tung trafik på Cervins väg trots förbud. Man känner farhågor att vibrations- och sättningsskador kan uppstå på fastigheten. Därför föreslår man att vägen stängs av eller att fasta hinder placeras ut.

Övriga

Spånga Badminton och bollcenter, Jonas Hansen

Generellt sätt ställer sig verksamheten positiv till de övergripande planerna för området. Man driver verksamheten med stöd av upplåtelseavtal med fastighetsägaren. Man önskar kunna fortsätta driva verksamheten som hittills och är därför angelägen om att parkeringsmöjligheterna finns kvar samt tillgängligheten till dessa inte försämras. Därför ser man med oro på breddningen av Skogängsvägen som gör intrång på fastigheten.

Jonas Nilsson och Malin Holmberg, Cervins väg 75, Spånga

Man anser att trafiken på Cervins väg mellan Duvbovägen måste göras omöjlig för tung trafik under byggprocessen, samt framhåller befintliga problem med tung trafik på Cervins väg trots förbud. Man känner farhågor att vibrations- och sättningsskador kan uppstå på fastigheten. Därför föreslår man att vägen stängs av eller att fasta hinder placeras ut.

Werner och Siv-Britt Johansson, Cervins väg 86, Spånga

Det framförs motstånd mot de femvåningshus som planeras närmast villaområdet och ser hellre två-våningshus för att uppnå en mjuk och mer naturlig övergång från den äldre bebyggelsen till den nya. Man anser att trafiken på Cervins väg mellan Duvbovägen måste göras omöjlig för tung trafik under byggprocessen, samt framhåller befintliga problem med tung trafik på Cervins väg trots förbud. Man känner farhågor att vibrations- och sättningsskador kan uppstå på fastigheten. Därför föreslår man att vägen stängs av eller att fasta hinder placeras ut. Man undrar om framtida trafiksituation och parkering intill förskolan, samt befarar trafikökning till och från det nya området.

Kerstin Ljungblom, Mjölmarstigen 28, Spånga

Att det inte planeras andra utfarter än smala villagator anses oacceptabelt och det upplevs redan idag problem med höga hastigheter och tung trafik på Mjölmarstigen. En farhåga är även framtida parkeringssituationen, då det så länge det är gratis att parkera på gatan kommer villagatorna att nyttjas före garage. Utifrån detta krävs en alternativ utfart och gatuparkering måste totalförbjudas på kringliggande villagator. Dessutom efterfrågas hastighetsdämpande åtgärder på villagatorna alternativt att de stängs för genomfart. Det framförs även att den totala siffran för antalet bostäder i området, som nu presenteras som 2000, strider mot översiktsplanen där 1000 bostäder angavs, och man anser att översiktsplanens antal måste följas.

Anders Eriksson, Mjölmarstigen 28, Spånga

Magnus Eriksson, Väsötagränd 1A, Stockholm

Håkan Eriksson, Fatburs Brunnsgata 33A, Stockholm

Man anser att nya bebyggelsen bör anpassas mer i storlek och skala till den omkringliggande villabebyggelsen, då människor som vill bo i Bromsten föredrar att bo i villa eller radhus. Man anser samtidigt att området bör förbli ett industriområde för småindustrier då det är verksamheter som behövs och som skapar arbetstillfällen. Med så stort antal bostäder befarar man att den redan besvärliga trafiksituationen kommer förvärras och att villagatorna blir fulla av parkerade bilar. Dessutom ser man risk för miljömässiga konsekvenser med avseende på buller och utsläpp. Man anser även att det är olämpligt med storskalig bebyggelse med tanke på att marken består av djup lera och att grundvattnet är högt.

Man befarar negativa konsekvenser för villorna för villabebyggelsen med tex översvämning. Dessutom framför man att

kostnaden för markarbetet gör att bostäderna blir för dyra i förhållande till storlek och läge. Man uttrycker att en miljökonsekvensbedömning måste upprättas. Målningen Fascinate anser man bäst bevaras genom att huset den är målad på får stå kvar i sin helhet och man anser att namnet Bromstensstaden är riktigt fånigt. Av dessa skäl yrkar man på att detaljplaneförslaget ska avslås i sin helhet.

Jimmy Anderson, Mjölmarstigen 24, Spånga

Man välkomnar att det gamla industriområdet äntligen kommer bebyggas med bostäder. Men ifrågasätter starkt att trafik till och från området kommer hänvisas till så få gator. Trots att Mjölmarstigen har förbud mot tung trafik idag respekteras det inte i praktiken.

Ove och Ingrid Ahnfeldt, Fernlundastigen 3, Spånga

Information om att man äger en villa som ej är pålad, byggd med mycket sköra grundmurar av betong samt cementhålstén och ser därför mycket stor risk för sättningar och vibrationer vid pålning och tung trafik. Därför kräver man att förbesiktning ska ske av fastigheten före byggstart.

Annette och Leif Tärnstedt, Kavlegränd 2, Spånga

Man är inte positiv till uppförandet av flerfamiljshuset vid hörnet Winquists väg/Cervins väg och önskar att man ska respektera villabebyggelsen och börjar det nya området i två våningar för att sedan öka på det mot Bromstens centrum. Man uttrycker dock mest farhåga för markbeskaffenheten då byggnaden är byggd på platta på mark och känslig för alla arbeten som påverkar marken. Därför kräver man att fastighetens nuvarande skick dokumenteras via en besiktning och säkerställs innan några som helst arbeten startas.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej tillgodosetts

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

- Minskad våningshöjd närmast villaområdet.
- Ökad trafik och parkerade bilar.
- Justering av plangränsen vid Skogängsvägen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Översiktsplan/Process

Boende och sakägare anser att förslaget strider mot översiktsplanen då det nu föreslås 2000 bostäder istället för de 1000 som nämnts tidigare.

Kontoret anser att förslaget följer översiktsplanen och programmet för Bromstens Industriområde, vilket beskrivs i planbeskrivningen.

Denna detaljplan påverkar inte antalet bostäder totalt i området, utan den nya siffran 2000 bostäder har tillkommit då etapp 2, detaljplanen för kv Gunhild och kv Gustav, ändrat inriktning från att innehålla idrott samt företagsby till att nu innehålla bostäder.

Byggnadshöjd vid Winguists väg

Flera sakägare och boenden har varit kritiska till våningshöjden närmast villaområdet då de anser att det blir ett allt för abrupt möte mellan de två skalorna vid korsningen Winguists väg/ Cervins väg. De närmast boende framför oro för minskad solinstrålning och skuggning under vinterhalvåret, samt försämrade TV-mottagning.

Såsom Stadsbyggnadskontoret förmedlade då samma synpunkt framfördes under samrådet, bedöms föreslagen bebyggelse främst utifrån dess faktiska påverkan på omgivande småhus. De solstudier som redovisats i planhandlingarna visar tydligt att Ansgar 9, som ligger närmast, inte skuggas nämnvärt av den nya bebyggelsen. TV-mottagningen bedöms inte heller påverkas negativt av den nya bebyggelsen.

Parkering och trafikflöden

Flera sakägare och boende undrar om framtida trafiksituation och befarar trafikökning till och från det nya området. En farhåga är även framtida parkeringssituation, då det så länge det är gratis att parkera på gatan befarar man att villagatorna kommer nyttjas före garage.

Med detaljplanen löses parkeringen för tillkommande bebyggelse. Finns det ett underskott av parkeringsplatser redan i dagsläget så är det trafikkontoret som ansvarar för trafikfrågor som ska kontaktas. Med framkomlighetsstrategin som Trafikkontoret har tagit fram så ska trafiken i staden prioriteras enligt följande ordning; gående, cyklister, kollektivtrafik och bil. Föreslagna parkeringstal har delvis grundat sig på framkomlighetsstrategin

Befintlig verksamhet

Enstaka boende framför att området bör förbli ett industriområde för småindustrier då det är verksamheter som behövs och som skapar arbetstillfällen.

Utvecklingen inom området sker då fastighetsägare vill utveckla sin användning av marken. Det finns bostadsbrist i Stockholm och stadsbyggnadskontoret anser att detta är ett bra läge för bostäder då området har nära till kollektivtrafik och service.

Miljökvalitetsbeskrivning

Enstaka boende anser att en miljökvalitetsbeskrivning (MKB) behöver göras.

Kontoret bedömde tidigt i processen att förslaget inte kommer ha en betydande miljöpåverkan och att en miljö kvalitetsbeskrivning inte behöver upprättas. De konsekvenser som förslaget har på miljön finns beskrivet i planbeskrivningen.

Översvämningsrisker

Enstaka sakägare är oroliga för ökad översvämningsrisk.

Översvämningsrisken har studerats både inom planområdet och hur förslaget påverkar intilliggande bebyggelse. På de platser där problem kan uppkomma genomförs åtgärder även utanför planområdet för att motverka översvämningsrisk. För mer information om detta se dagvattenutredningen som är bilaga till detaljplanen.

Ekonomi

Enstaka sakägare är oroliga för värdeförlust av sin fastighet.

Fastigheters värde påverkas av många olika faktorer. Det man kan säga är att värdet kan eventuellt komma att förändras men att det inte i det här skedet går att säga om, hur eller hur mycket. Det finns ett flertal påverkande faktorer och det kan påverkas till både det bättre och till det sämre. Förslaget kommer att medföra ett flertal positiva aspekter som att en ny stadsdel skapas och att vi skapar nya mötesplatser, knyter samman området samt skapar en säkrare trafikmiljö.

Byggtrafik och olägenheter under byggtid

Flera närboende menar att byggtrafik kommer att gå på förhållandevis små villagator under flera års tid. Villagatorna klarar inte av en trafikökning med tung trafik, buller och vibrationer. Man känner farhågor att vibrations- och sättningsskador kan uppstå på fastigheterna. För att förbudet mot tung trafik på Cervins väg och Mjölmarstigen ska respekteras önskar man att dessa gator stängs av. De boende framför att förbudet som finns idag inte respekteras. Spånga Badminton AB är oroade över ökade driftsstörningar. Vidare undrar man hur tillgängligheten till fastigheten ska kunna säkerställas och hur parkering ska påverkas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen definierar den långsiktiga användningen för ett område, men slår inte fast detaljer kring själva genomförandet av planen, exempelvis ledningsomläggningar, byggtrafik och stabiliseringsåtgärder. Dessa frågor ansvaras för och utreds parallellt med detaljplanen av exploateringskontoret, oftast i samarbete med en entreprenör. Generellt kan dock sägas att

avsikten är att huvuddelen av tung trafik ska nå området via Albert Forslunds backe. Inför genomförandet ansvarar också exploateringskontoret för att bedöma risken för sättningsskador, inventering av bebyggelse som bedöms kunna drabbas av skador, liksom för uppföljning. Stadsbyggnadskontoret kommer i det fortsatta planarbetet att i samarbete med Spånga Badminton och fastighetsägaren till Gunhild 4 att söka lösningar som underlättar för verksamheten att bedrivas med så små störningar som möjligt då arbetet med allmänna anläggningar påbörjas. Detsamma gäller andra verksamheter som avser att fortsätta bedrivas inom området.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Flertalet remissinstanser tillstyrker och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller genomförandefrågor, markförhållanden, översvämningsrisk samt tydliggörandet av ekonomiskt ansvar. De flesta sakägare och boende som yttrat sig, har framfört oro för sättningar och begär undersökning av deras byggnader före planens genomförande. Flera sakägare och övriga boende önskar en lägre exploatering närmast villorna och befarar ökad biltrafik i området samt brist på parkeringsplatser. Kontoret bedömer att inkomna synpunkter från sakägare, boende och allmänhet, i stort sett redan kommit in redan under samrådet och att synpunkterna hanterats i utställningsförslaget. Kontoret gör bedömningen att den täthet och bebyggelsehöjd som planen medger är förenlig med villabebyggelsen skala. Bebyggelsestrukturen fastslås redan i programmet för Bromstens Industriområde som stadsbyggnadsnämnden godkände den 20 november 2008. Platsen lämpar sig väl för bostäder med närhet till Spånga centrum och god kollektivtrafik. Spånga är dessutom utpekad som en tyngdpunkt i översiktsplanen.

Inkomna synpunkter föranleder endast mindre justeringar av förslaget samt tillägg av bestämmelser på plankartan som stärker de åtgärder som redovisats i planbeskrivningen. Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Monika Joelsson Vestlund
planchef

Helena Persson
stadsplanerare