

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng i Stockholm Dp 2014-16297

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Hur samråd och granskning bedrivits	3
Synpunkter inkomna under samråd.....	4
Remissinstanser	4
Sakägare enligt fastighetsförteckning	6
Övriga, ej sakägare	10
Föreslagna förändringar inför granskning.....	14
Synpunkter inkomna under granskningen	15
Remissinstanser	15
Sakägare enligt fastighetsförteckning	16
Föreslagna förändringar inför antagande	18
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	18
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering i Bredäng med nya bostäder, genom uppförandet av tre nya bostadshus i fem till sju våningar med omkring 130 nya lägenheter. Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Bredäng även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Planområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1 längs med Vita Liljans väg, i nordöstra Bredäng och omfattar drygt 5500 kvadratmeter. Gällande detaljplaner i området är Pl 6063 och Dp 88016. För platsen gäller användningen PARK.

Planförslaget sändes ut på samråd 26 maj – 16 juni 2015 samt på granskning 30 maj- 20 juni 2016. Under samrådet har 32 yttranden inkommit. Under granskningen har 6 yttrande inkommit.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har frågor kring garageväggens utformning, ledningsdragningar, förslagens konsekvenser för befintlig bebyggelse, natur och vägar behandlats vidare. Under planens granskning har inga synpunkter som innebär större ändringar i detaljplanen inkommit, utan endast justeringar av en redaktionell art. Planförslaget anses vara förenligt med kommunens översiktsplan som markerar området som tät stadsbebyggelse samt ingår i det stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bilagor: plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att komplettera Bredäng med nya bostäder genom att möjliggöra för tre nya bostadshus med omkring 130 nya lägenheter. Planområdet är beläget vid en park längs Vita Liljans väg i Bredäng. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Befintliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet utgör utgångspunkt för planarbetet. Byggnaderna ska därför utformas så att de upplevs lägre än de höga skivhusen på andra sidan Vita Liljans väg. De nya bostadshusen ska ha en medveten nutida utformning och bli ett tydligt tillägg. Byggnaderna ska ges ett stramare uttryck utan utkragande balkonger mot gatan, vilket knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och uteplatser. Parkering ska ske i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen. Lägenheterna är planerade att upplåtas med hyresrätt. Vidare är planens syfte att möjliggöra lokaler för centrumändamål i det södra huset. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvarteretsmark. Stråket knyter an Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

Hur samråd och granskning bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 26 maj – 16 juni 2015. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Planförslaget visades även i Bredängs bibliotek, Bredängstorget 20, de tider då lokalen hade öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 26 maj 2015. Samrådsmöte hölls tisdagen den 2 juni 2015 kl. 18 -20.

Granskningen för aktuell detaljplan pågick under perioden 30 maj – 20 juni 2016. Underrättelse om granskning skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Granskningsförslaget visades i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Planförslaget visades även i Bredängs bibliotek, Bredängstorget 20, de tider då lokalen hade

öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida,
www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under samråd

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under planens samråd. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen

Har inget att tillföra planförslaget.

2. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen vill delta i utformningen av busshållplatsen. Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller ska följas i sovrum för lägenheter som vetter mot busshållplatsen.

3. Storstockholms Brandförsvär

Brandförsvaret vill försäkra sig om att det finns utrymme åt deras utrustning vid brand samt att extra åtgärder krävs på hus med 8 och fler våningar eller som är över 23 meter. Ingen av byggnaderna är över 8 våningar och utrymme för uppställning finns.

4. Trafikverket

Trafikverket anser att trafikprognoser för 2030 ska vara med samt att riktvärden från Infrastrukturpropositionen, prop. 1996/97:53 ska tillämpas eftersom beslut om planuppdrag tagits före 1 juni 2015 varpå de gamla reglerna gäller.

5. Luftfartsverket

Har inget att erinra på planen men informerar att lokala flygplatser alltid ska informeras när det rör ny bebyggelse över 20 meter.

6. Lantmäterimyndigheten

Har inga synpunkter men undrar vad som händer med den befintliga gång- och cykelvägen. Den befintliga gång- och cykelvägen försvinner i planområdets norra del när en byggnad uppförs på dess nuvarande plats.

7. Skärholmens stadsdelsförvaltning

Stadsdelsförvaltningen uttrycker oro för att sidan på garaget kan upplevas som en mörk vägg som skapar otrygghet för passerande.

Vidare anser förvaltningen att gränsen mellan bebyggelse och naturmark möjliggör utevistelse och lek och att grönkompensation ska tillämpas. Stadsdelsförvaltningen har anmält intresse att hyra bostäder för särskild service i den nya bebyggelsen.

8. Skärholmens stadsdelsnämnd

Nämnden yrkar bifall på förvaltningens förslag.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden anser att det är viktigt att de trafikdämpande åtgärderna på Vita Liljans väg genomförs samt att lågfrekvent buller från bussarna beaktas vid utformningen av hållplatsen. Vidare efterfrågar nämnden en bredare utredning om parkeringsköp för att inte ianspråkta mer natur- och parkmark samt lyfter frågan om bilpooler. Solenergi förespråkas.

10. Trafikkontoret

Trafikkontoret framför åsikten att Vita Liljans vägs körbana är överdimensionerad och kan smalnas av samt att det är ett bättre alternativ än att uppföra parkeringsplatser på vägen. Vidare anser de att antalet parkeringsplatser planerade längs Vita Liljans väg är fler än det behov som finns. Trafikkontoret vill vara med när busshållplatsen utformas, på grund av förlorade grönytor vill Trafikkontoret att grönytekompensation tillämpas.

11. Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har medverkat i processen i framtagandet av planen och har lämnat synpunkter kring att garagemuren i områdets norra del kan skapa en otrygg miljö för fotgängare och cyklister.

12. Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet anser att ny bebyggelse ska följa det befintliga stadsplanemönstret med lameller i nord-sydlig riktning samt att husen borde ha en kulör som tydligare skiljer sig från befintlig bebyggelse men utan att konkurrera med denna. Sammantaget har museet ingen erinran mot planen.

13. Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet önskar ett planprogram med principer för hur tillägg i den byggda homogena miljön i Bredäng får utföras. Rådet anser att de nya byggnaderna skulle skära in i en öppen park och att det saknas en förståelse för planstrukturen. Med bakgrund av detta

avstyrker Skönhetsrådet förslaget. Stadsbyggnadskontoret har bokat in möte för att samråda med Skönhetsrådet.

14. Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor
Rådet har inga synpunkter.

15. Stockholms Stads parkerings AB
Lämnar inga synpunkter.

16. Stockholm Vatten AB
Stockholm vatten meddelar att anslutning till vatten kan ske via befintlig ledning i Vita Liljans väg. Intern tryckstegring behövs. Spill och dagvatten för områdets norra del kan anslutas genom att ledningarna under Gröna stugans väg förlängs 40 meter söderut. Spillvatten för södra delen kan ansluta till befintlig ledning i Skolstigen genom att den förlängs cirka 30 meter norrut. För dagvatten kan anslutning ske till befintlig ledning i områdets södra del då krävs också ett u-område på kvartersmarken samt servitut eller ledningsrätt.

17. AB Fortum QVärme
Fortum upplyser om att de har ledningar i området och erbjuder anslutning till fjärrvärme.

18. TeliaSonera Skanova Access AB
TeliaSonera Access AB har ledningar i området och har meddelat att de i första hand önskar att dessa inte påverkas samt förutsätter att eventuella omkostnader som drabbar dem p.g.a. skydd eller flytt av ledningar åläggs den som initierar åtgärden.

19. Ellevio
Ellevio framför att de har en 11kV kabelstråk som måste flyttas om planen genomförs. Åtgärden betalas av byggherren. Vidare meddelar Ellevio att de är i behov av en teknisk anläggning i området och har efter konsultation med kommunen föreslagit planområdets södra del.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

20. Privatperson 1 (Lilla Sällskapet väg 54)
Privatpersonen anser att föreslagen nybyggnation bryter mot karaktären i den tidigare bebyggelsen i området som är hus som ligger indragna från vägen med stora grönytor mellan husen. Husen

föreslås byggas några våningar lägre, föreslagsvis två våningar lägre än enligt förslaget, vilket skulle ge bättre arkitektonisk samstämmighet med husen på höjden ovanför med adress Lilla Sällskapets väg. Mindre markytor skulle behöva tas i anspråk för parkeringsanläggningar. Lägre hus skulle innebära mindre negativ påverkan på utsikten från husen på lilla Sällskapets väg och det för husen på andra sidan Vita liljans väg med adress Gröna stugans väg.

21. Privatperson 2 (Lilla Sällskapets väg 24)

Antal lägenheter är i start pm 120 och i samrådshandling cirka 130 lägenheter, privatpersonen vill veta hur många lägenheter det ska bli. Antal lägenheter påverkar sannolikt höjden på husen. Privatpersonen antar att anpassning till berg inte kommer att ske genom sprängning. Enligt trädinventeringen kommer större delen av träden som finns i parkmarken tas bort, främst mellan Lilla Sällskapets väg 18-26 och Vita Liljans väg. Det saknas redovisning om hur dessa kommer ersättas, träden anses bilda en naturlig skärm mellan nya och befintliga hus. Planeras marken istället bli uteplatser till de nya husen? Plan för markytan bör redovisas. Planen går emot gällande stadsplaneideal för Bredäng med trafikseparering då gångtrafikanter hänvisas till trottoaren framför husen mot Vita Liljans väg.

22. Privatperson 3 (Lilla Sällskapets väg 62)

Privatpersonen anser att material som delades ut på samrådsmötet var otillräckligt. Föreslagen bebyggelse anses frångå gällande stadsplaneideal i Bredäng med "hus i park" men om innerstadsideal ska börja tillämpas bör en genomarbetats plan tas fram. Planerade bostäder anses innebära ett litet nettotillskott av bostäder men medför en stor negativ effekt för dagens boende i området, avståndet mellan husen på Gröna stugans väg anses vara relativt litet, avståndet mellan Gröna stugans väg 1-7 och de två föreslagna husen är cirka 35 % kortare. Privatpersonen är tveksam till om man låter föreslagen bebyggelse bli hyresrätter.

23. Privatperson 4 (Lilla Sällskapets väg 20)

Vita Liljans väg anses utgöra gräns mellan hög och låg bebyggelse. Det 3 föreslagna husen i 6-7 våningar intill en lägre bebyggelse anses vara alldeles för höga och djupa och anses inte komma uppfattas som lägre än de slanka skivhusen mittemot. Förslaget anses innebära att många fina träd försvinner, de två föreslagna husen i norr kommer dessutom leda till att hela berget skymms och utblickar för bakomliggande befintliga hus väsentligt försämras. Befintlig gc-väg som används av skol- och dagisbarn, cyklister och andra som rör sig till busshållplatser försvinner. De kvaliter som

finns för boende i området anses komma att försvinna. Privatpersonen anser att kompletteringen bör göras mer varsamt med hus i maximalt 5 våningar och färre lägenheter. Privatpersonen anser även att bostäderna bör utföras som bostadsrätter istället för hyresrätter då det finns en övervägande del hyresrätter.

24. Privatperson 5 (Lilla Sällskapetets Väg 56)

Privatpersonen anser att förorterna inte blir bättre av att man förtätar dem genom att ta bort alla grönområden och göra dem mer innerstadsliknande. Vidare anser privatpersonen att man inte bör bygga hyresrätter, då det i ett område bör finnas en balans mellan hyresrätter, bostadsrätter, villor och radhus. Vidare anses inte en förtätning bidra till en minskad biltrafik, då det redan finns underlag för kollektivtrafik. Grönområden bör enligt privatpersonen inte tas i anspråk för parkering bilar ska istället parkeras i garage.

25. Privatperson 6 (Lilla Sällskapetets Väg 30)

Planförslaget anses visa brist på förståelse för Bredängs grundläggande stadsbyggnadskoncept som karakteriseras av ”hus-i-park” med volymer som står fritt i landskapet och är indragna från gatan. Husen anses efterlikna Bredängs klassiska skivhus men med en placering mot gata som strider mot de befintliga. Byggnaderna föreslås istället ges en byggnadsvolym och fasadutformning som tydligare skiljer sig från 60-talsbebyggelsen för att inte försvaga intrycket av stadsdelens ursprungliga rumsliga koncept. Att trafiksepareringen byggs bort ses också som olyckligt för stadsbilden.

26. Privatperson 7 (Lilla Sällskapetets Väg 42)

Husen anses för höga och klumpiga. Husen anses komma att skugga mycket samt störa stadsbilden. En ökad trafik till följd av den nya bebyggelsen samt att trafiksepareringen byggs bort känns enligt privatpersonen inte som en rimlig framtidsvision. Påverkan på naturmarken samt hur träd skyddas eller återplanteras anses inte framgå. Husen bör enligt privatpersonen smälta in i området mer.

27. Privatperson 8 (Lilla Sällskapetets Väg 18)

Privatpersonen anser att området inte är lämplig för nybyggnation då området är för smalt och påverkan på miljön och boende är stort. Blir förslaget ändå av ska det ske med stor hänsyn till boende i befintlig och ny bebyggelse. Husen föreslås inte vara högre än 4-5 våningar. Privatpersonen anser att planerade hus helt skymmer de på höjden på Lilla Sällskapetets väg något som inte nämns i planhandlingar. Utblickar mellan omkringligande hus, fina vyer och

insyn anses komma att försämrast i och med förslagen bebyggelse. Förslaget innebär att parkmark försvinner och blir kvartersmark, det som blir kvar blir otillgänglig för allmänheten. Att träd i området försvinner medför även det ökad insyn. Parkvägen försvinner och gående hänvisas till trottoaren. Gående måste passera garageinfart, det korta avstånd mellan gata och garage innebär risk att bilar har skydd sikt och/eller kör i för hög hastighet även cyklister kan komma att passera garaget. Hur mycket sprängning som behövs anses inte framgå samt hur mellanliggande berg ska skyddas och karaktären bevaras. Plan på hur markens påverkan minimeras efterfrågas.

28. Privatperson 9 (Lilla Sällskapets Väg 40)
Vill återkomma i ärendet.

29. Privatperson 10 (Lilla Sällskapets Väg 18)
Privatpersonen tycker att det är bra att det byggs men oroas av att det planeras parkering vid husens yttersidor, vilket försämrar tryggheten för barn i området. Skogen mellan planerade och befintligt hus anses då det byggs hus i 7-8 våningar aldrig komma att ha något solljus. Husen anses inte smälta in i resten av bebyggelsen med klassiska höghus som ligger mycket glesare än de planerade.

30. Privatperson 11 (Gröna stugans väg 7)
Privatpersonen lämnar synpunkter och uttrycker önskemål om att lämna ytterligare synpunkter. Privatpersonen anser att det inte funnits tillräckligt med tid eller gjorts effektiva insatser för att informera boende i närområdet om planförslaget, privatpersonen vill därför ha tid till slutet av augusti för att lämna synpunkter. Planområdet används flitigt av barn och vuxna något som försvinner i samband med planförslaget då det allmänna området blir privat. Många unga och äldre som vill ha mindre lägenheter anses inte komma att ha råd med planerade bostäder. Trafik- och bullerberäkningar ses som gamla och att trafiken ökat, dessutom planeras ytterligare 5 hus längre ner på gatan. Trafiken anses komma öka ytterligare. En avsmalning av gatan anses inte komma sänka hastigheten i område, utan istället leda till trafikolyckor. Livsvillkoren i området anses komma försämrast under byggnationen. Privatpersonen föreslår att man bygger lägenheter i 4-5 våningar med 1-2 rum. Att markparkering tas bort då mindre lägenheter inte behöver dessa samt att uteplatser bakom de nya husen tas bort. En korrekt och komplett risk- och

konskevensbeskrivning för närområdet både före och efter byggnationen efterfrågas.

31. Privatperson 12 (Lilla Sällskapet's Väg 54)

Bygget anses av privatpersonen vara en mycket dålig idé som helt bör slopas. Föreslaget anses försämra området för djur. Dessutom försämras miljö för barn som rör sig området med längre avstånd och parkeringsplatser i anslutning till befintligt dagis. Tiden för synpunkter anses ha varit alldeles för kort. Byggnaderna anses inte ha en hög arkitektonisk och hållbar utformning eller ha utformats i dialog med omkringboende.

Övriga, ej sakägare

32. Privatperson 13 (Järnbärrvägen16)

Allmänt område privatiseras. Promenad- och cykelvägar tas i anspråk och bostadsnära grönområden försvinner.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Buller och busshållplatser

Planbeskrivningen kompletteras med att samråd ska ske med Trafikförvaltningen om utformning av busshållplatser.

Att byggnader utformas på ett sätt som innehar gällande riktvärden för lågfrekvent buller hanteras i bygglovsprocessen i enlighet med plan och bygglagen samt gällande regelverk. Det förtydligas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet "Räddningstjänst" gällande framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet, avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats samt utformning av trapphus inom planområdet.

Riktvärden för buller från trafik regleras för, planärenden påbörjade efter den 2 januari 2015, enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). För ärenden som påbörjades innan den 2 januari 2015 gäller riktvärden från Infrastrukturpropositionen, prop. 1996/97:53 som anger riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad. Gällande planuppdrag beslutades efter den 2 januari 2015. Vilka riktvärden som tillämpas och varför förtydligas i planbeskrivningen. En beräkning av trafikprognos till år 2030 anses för området vara högst osäker. Bullerutredningen uppdateras

med trafikprognoser för 2020 då bygget väntas vara färdigbyggt och inflyttat.

Trafik och parkering

Vita Liljans väg som ligger utanför planområdet är överdimensionerad och planeras i den del av körbana där byggnad planeras smalnas av för att möjliggöra angöringsfickor och om möjligt allmänna parkeringsfickor. En smalare körbana innebär att det blir svårare att köra i högre hastigheter. Hur körbanan utformas för att möjliggöra till en trafiksäkerhet för gående och cyklister genom exempelvis en lägre hastighet hanteras vidare utanför planprocessen. Vita liljans vägs utformning, tillsammans med antalet parkeringsplatser behandlas närmare i den fortsatta planprocessen. Samråd kommer att ske med trafikkontoret kring utformningen av busshållplatserna i anslutning till planområdet. En tillämpning av grönytekomensationen planeras av Exploateringskontoret.

Trafikseparering byggs i vissa delar bort genom att befintlig gång- och cykelväg enligt förslaget upptas av kvartersmark. Dock ges möjlighet att nå gångtunneln som leder vidare till Bredängs centrum genom en ny gång- och cykelväg vid hus 3. Att befintlig gång- och cykelväg inom planområdet försvinner samt vilka konsekvenser det för med sig tas med i planbeskrivningen.

SBK har efterfrågat att byggherren utreder parkeringsköp. Enligt den undersökning som gjorts finns ingen fastighetsägare som vill sälja av sitt bestånd i närområdet. Parkeringsplatsen i anslutning till hus 3 minskas inför planens granskning till 10 parkeringsplatser istället för 20 parkeringsplatser i syfte att minska andelen mark som tas i anspråk för parkeringsplatser. Möjligheten till olika mobilitetsåtgärder undersöks vidare.

Garageutfarten har placerats något indraget från vägen för att möjliggöra till fri sikt för gående och cyklister. Hur garageinfarten utformas för att möjliggöra god trafiksäkerhet för gående och cyklister hanteras vidare i bygglovprocessen i enlighet med gällande skyddsföreskrifter. Garagets fasad mot gång- och cykelvägen behandlas vidare i planförslaget för att möjliggöra en ökad trygghet för fotgängare och cyklister i området.

Byggnaders placering och gestaltning

En närmare motivering för byggnadernas placering utförs och tas med i planbeskrivningen inför planens granskning. Något planprogram ses inte som behövligt då planförslaget är förenligt

med kommunens översiktsplan, dessutom finns redan ett områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg, där planområdet pekas ut som område för kompletterande bebyggelse. Området anges i programmet som område där förtätning inom befintlig bebyggelse får tillkomma som ett resultat av en fördjupad översyn eller i en kontinuerlig process efter initiativ av staden, privata fastighetsägare eller byggföretag.

Föreslagna byggnader följer befintlig stadsplanermönster med nord-sydlig riktning, detta förtydligas i planbeskrivningen.

Planförslaget bryter mot befintlig bebyggelses placering mot gata, med breda förgårdsmarker genom att ha förgårdsmarker på cirka 1,5- 3 meter. Liknande placering syns i ny bebyggelse inom fastigheten Tempelriddarorden. Där uppförs nya lameller och punkthus i anslutning till och längsmed Frimurarvägen som ansluter till Vita Liljans väg. Husen är upp till sex våningar med förgårdsmarker på cirka 1-3 meter mot kvartersgata och allmän gata (Frimurarvägen). Planbeskrivningen uppdateras med ett förtydligande kring förgårdsmarken.

Planförslaget begränsar inte antal våningar men möjliggör i praktiken till byggnader på upp till 7 våningar beroende på vilket tak som väljs. Planerade hus blir i vissa delar lika höga och i andra lägre än de inom kvarteret Sigbardiorden, men anses inte komma störa befintliga siktlinjer trots att dessa hamnar framför kvarteret Sigbardiorden som till större del skymms av befintlig vegetation. Befintlig vegetationen tillsammans med avståndet mellan husen på cirka 42- 59 meter, i jämförelse med de 50 meter mellan skivhusen(på andra sidan Vita Liljans väg), anses även bidra till att insyn till de befintliga lamellhusen minimeras.

Husen ger en totalhöjd som är lägre än skivhusen och kan genom val av takutformning ges en ännu lägre totalhöjd. Byggnaderna planeras även byggas med en bredd på drygt 13 meter. Skivhusen på andra sidan Vita Liljan väg har även också en husbredd på cirka 13 meter, dock har de även ett indrag vid gavlarna och får där en bredd på drygt 10 meter, vilket kan ge huset ett smalt intryck. Husen kommer inte att skugga befintliga byggnader. Planbeskrivningen förtydligas enligt ovan.

I det antikvariska vägledning som följer framtagna antikvarisk utredning förordas att riktningen på den nya bebyggelsen i princip bör vara samma som de stora skivhusen. Planerad bebyggelse underordnar sig den riktningen som skivhusen anger. Vidare förespråkar utredningen att de nya bostadshusens placering ska studeras i förhållande till natur och terräng samt att ingrepp i

natur minimeras. Byggnaderna placeras i de lägre delarna längs med Vita Liljans väg dels för att vara i linje med gatan med även för att minimera bergsprängning som sker, om dessa skulle placeras med ett större indrag från gatan. Vidare framgår det av inventeringen att de nya husen bör ha en medveten nutida utformning så att de blir ett tydligt tillägg samtidigt som det finns kvalitativa släktskap som hus i park, utblickar, enkelhet och placering. Husen bildar ett eget samtida tillägg genom sin placering i relation till gatan med mindre förgårdsmarker till skillnad från skivhusens breda förgårdsmark. Husen kan enligt förslaget även utformas med en takutformning som bryter från övriga området genom att utformas med pulpet eller sadeltak.

Byggnadernas kulörer tillsammans med slutgiltig utformning och gestaltning hanteras vid bygglov efter att planen vunnit laga kraft och i enlighet med plan- och bygglagen. Hur husen frångår befintlig stadsplaneideal behandlas tillsammans med eventuella konsekvenser vidare i planprocessen.

Planprocessen

Planförslaget har enligt § 11b i plan- och bygglagen kungjorts genom anslag på kommunens anslagstavla och genom att föras in i en ortstidning. Planförslaget har för övrigt enligt § 11c. Under samrådstiden hållits tillgängligt för alla som vill ta del av det tillsammans med det underlag som avses i §§ 8-10. Kommunen anser därför att samrådet skett i enlighet med de krav som ställs i plan- och bygg lagen.

Hur lång- kort samrådstiden är regleras inte i plan- och bygglagen dock anges att granskningstiden ska vara minst 2 veckor.

Granskningstiden sätts för planen till 3 veckor för att möjliggöra tid att lämna in synpunkter.

Parkmark och träd

Av de knappt 100 inventerade träd bedöms fem bevarandevärda. Samtliga fem ligger utanför planområdet, på parkmark, och bedöms kunna klara den planerade byggnationen. Vid exploateringen av planområdet försvinner cirka 30 av träden, merparten av dessa är inom området där byggnader planeras. Övriga träd utanför planområdet bedöms inte påverkas av planförslaget. Detaljplanen innebär att mark som idag är avsedd för parkändamål omvandlas till kvartersmark.

Planförslaget innebär att befintligt berg skymms av byggnaderna.

Exploateringskontoret planerar att genomföra grönkompenserande åtgärder. Exploatering innebär för övrigt att bergsprängningar behöver utföras vid hus 2 och i vissa delar vid hus 1, marken ska återfyllas till dagens nivå på cirka +59. Detta förtydligas under avsnittet om risker i planbeskrivningen.

Grönområdet bakom planerad bebyggelse skuggas vid vissa tillfällen av året och dagen, skuggning anses dock inte påverka området tillgång till solljus i större omfattning.

Planområdet ligger inte inom ett ekologisk särskilt betydelsefull område. Planförslaget uppdateras ytterligare om barnkonsekvenser vid planförslagets genomförande.

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan under avsnittet om konsekvenser.

Övrigt

Planerad bebyggelse ligger utanför influensområde för Bromma flygplats som är riksintresse för kommunikationsanläggning.

Antal lägenheter har efter start pm justerats från cirka 120 till 130 lägenheter något som framgår i planbeskrivningen och finns nu även med på detaljplanens hemsida.

Påverkan på befintliga ledningar i området behandlas vidare i planens genomförandedel samt tryggas genom u-områden på plankartan. Frågan om teknisk anläggning har undersökts och har av Exploateringskontoret stämts av med ledningsägare. Det har framkommit att behov av område för teknisk anläggning inte finns.

Stadsbyggnadskontoret styr i planprocessen inte val av upplåtelseform.

En illustrationsbilaga tas fram med en analys av planförslaget.

Föreslagna förändringar inför granskning

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

- Garagets fasad mot gång- och cykelvägen behandlas vidare i planförslaget.
- En närmare motivering för byggnadernas placering och riktning i förhållande till befintlig bebyggelse utförs och tas med i planbeskrivningen inför planens granskning.

- Att befintlig gång- och cykelväg inom planområdet försvinner samt vilka konsekvenser det för med sig tas med i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse vad gäller byggnaders bredd, höjd och risk för insyn.
- Parkeringsfrågan hanteras vidare under planprocessen
- Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet om konsekvenser vad gäller påverkan på naturmiljö, landskapsbild/ stadsbild samt störningar och risker.
- En illustrationsbilaga tas fram med en analys av planförslaget.

Utöver de ovan nämnda punkter, görs mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna i enlighet med kontorets ställningstagande.

Synpunkter inkomna under granskningen

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

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL.

2. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inget att erinra mot förslaget men informerar att dem vill delta i den fortsatta planeringen för busshållplatsen.

3. Lantmäterimyndigheten

I planbeskrivningen står det att Pl 6063 upphör att gälla inom planområdet. Planområdet berör även Dp 88016 som upphör att gälla inom planområdet vilket behöver framgå av planbeskrivningen.

På plankartan finns *hkp* (handikapparkering) angivet med illustrationstext. Lantmäterimyndigheten undrar om inte detta bör vara en planbestämmelse för att man ska kunna få bygglov?

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

4. AB Fortum Värme

Fortum Värme informerar om att de inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. Vidare informerar de att för kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. Det är av vikt att vi tecknar genomförandavtal snarast möjligt. I övrigt har Fortum inget att erinran mot planen.

5. Naturskyddsföreningen

Stockholms Naturskyddsförening framför att exploatering på grönytor bör nogt övervägas då de fyller många viktiga funktioner i bebyggelsemiljön. I aktuell detaljplan anser föreningen att husen bör utformas så intrånget i parkmark minimeras. Bebyggelsen bör innebära ett parkeringstal på max 0,3. Utrymme för bilpool bör anordnas. Planen bör innebära en stor grönkompensation och den bör innebära ekologiska insatser som inte skulle gjorts i alla fall av stadsdelsförvaltningen till exempel frihuggning av ekar. De 30 träd som beräknas tas i anspråk bör ersättas dubbelt upp inom området, alltså 60 träd av olika sorter. Olika naturvårdsinsatser bör göras dessutom i samråd med ekologerna och Miljöförvaltningen.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

6. Privatperson 1(Lilla Sällskapets Väg 56)

Privatpersonen anser att förorterna inte blir bättre av att man förtätar dem genom att ta bort alla grönområden och göra dem mer innerstadsliknande. Vidare anser privatpersonen att man inte bör bygga hyresrätter, då det i ett område bör finnas en balans mellan hyresrätter, bostadsrätter, villor och radhus. Vidare anses inte en förtätning bidra till en minskad biltrafik, då det redan finns underlag för kollektivtrafik. Grönområdena bör enligt privatpersonen inte tas i anspråk för parkering bilar ska istället parkeras i garage.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Parkering**

HKP anges som illustrationstext inom område där byggnad ej få uppföras(prickmark) som anger att möjlighet finns att beredda plats för handikapparkering. Bestämmelser om markens anordnande och vegetation reglerar markförhållanden, vegetation och parkering. Bestämmelser kan införas för att garantera att det på tomten eller i dess närhet i skälig utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Var det är lämpligast att utföra handikapparkering inom området är oklart och säkerställs vid byggskedet. Planbeskrivning kompletteras med att handikapparkering ska anordnas inom eller i anslutning till varje byggnad, i enlighet med gällande tillgänglighetskrav.

Parkeringstalat har tagits fram enligt kommunens "Riktlinjer för projektspecifika" och gröna parkeringstal. Det lägesbaserat p-talet är på 0,45–0,5. Till det föreslås en sänkning på 15 % för en större andel smålägenheter (cirka 65 % av lägenheterna planeras bli 1or och 2or) samt en tillämplig av mobilitetspaket på medelnivå som ger en rabatt på 15 %. För att ett mobilitetspaket skall bedömas som medelnivå krävs, utöver den grundläggande nivån, att de ingående åtgärderna bedöms ha motsvarande potential som de nedan:

- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området
- Prova-på-kort på kollektivtrafik – erbjudande under viss tid.
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén etc)
- Cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel.

Sänkningarna innebär ett p-tal mellan 0,3-0,4.

Övrigt

Planbeskrivningen uppdateras gällande planer som upphör att gälla i samband med planändringen.

Att de 30 träd som beräknas tas i anspråk bör ersättas dubbelt upp med 60 träd av olika sort inom planområdets närområde och övriga åtgärder för grönkompensation tas med i beaktande vid utformningen av grönkompensationsåtgärder, tillsammans med berörda parter, inför områdets projektering. Ett ytterligare skydd införs för den bevarandevärda eken, som innebär att marklov krävs för fällning av trädet.

Inför planens granskning togs en illustrationsbilaga fram med analyser av projektets påverkan på planområdet och närområdet.

Dessutom beskrev i planbeskrivningen konsekvenser för naturmiljö samt stad/- och landskapsbild. Stadsbyggnadskontoret styr för övrigt i planprocessen inte val av upplåtelseform.

Föreslagna förändringar inför antagande

Med anledning av de synpunkter som framförts granskning kommer planförslaget ändras enligt följande:

- Planbeskrivning uppdateras under rubriken *Följden på befintliga detaljplaner* med att planförslaget även innebär att befintliga detaljplan DP88016 helt upphör att gälla inom planområdet.
- Kompletteringar görs i planbeskrivningen kring handikappsparkering.
- Plankartan kompletteras med att marklov krävs för fällning av träd med beteckning n1.

Utöver de ovan nämnda punkter, görs mindre justeringar och kompletteringar av redaktionell art.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att husen blir lägre
- Att grönområden inte tas i anspråk
- Att markparkering tas bort
- Att bygget helt slopas

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget som innefattar uppförandet inom allmän platsmark som i och med förslaget blir kvartersmark anses vara förenligt med kommunens översiktsplan Promenadstaden. Området är i Översiktsplanen markerat som tät stadsbebyggelse samt ingår i det stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen.

Kontoret har i framtagandet av byggnadsförslaget gjort en anpassning till områdets förutsättningar samtidigt som man beaktat stadens bostadsförsörjningsmål. Man har i anpassning till platsen tagit hänsyn till befintlig topografi, vilket har inneburit en placering på områdets lägre delar i anslutning till Vita Liljans väg. Byggnaderna har i sin utformning och gestaltning även anpassats till det kulturhistorisk värdefull miljön med lameller placerade i nord-sydlig riktning. Byggnaderna som kan uppföras i 5-7 våningar

beroende på val av tak är väl anpassade till den rådande skala i området volymerna medför dock en viss inverkan på upplevelsen av detta avsnitt av Vita Liljans väg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg som är väl anpassat till området och dess förutsättningar.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att man inom planprocessen väl avvägt allmänna intressen mot de enskilda.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Susanne Werlinder
planchef

Assienah Mooki Morosini
stadsplanerare