

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Björkhagen, Dp 2014-00357

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Hur samrådet bedrivits	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	3
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen	4
Arkitektur och gestaltning.....	5
Kulturmiljö	6
Olägenheter för grannar	7
Parker och grönområden	7
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning.....	10
Hälsa och säkerhet	11
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	12
Föreslagna förändringar.....	13
Inkomna synpunkter	13
Statliga och regionala myndigheter och förbund	13
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	15
Övriga remissinstanser	19
Sakägare enligt fastighetsförteckning	20
Övriga, ej sakägare	28

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med cirka 38 lägenheter i en L-formad byggnadskropp vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. Malmövägens sträckning flyttas i sidled och rätas upp i samband med exploateringen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadsvägen. Flytten av vägen ger också mer plats för det planerade bostadskvarteret.

Den planerade bebyggelsen utgörs av en volym som sluter kvarteret ut mot korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. För att skapa ett levande kvarter som bidrar till att tillföra stadsmässiga kvaliteter i samband med förtätningen av Björkhagen möjliggörs verksamheter i bottenvåningen i hörnet mot korsningen. Lokalens användning är flexibel så att den även kan användas som exempelvis gemensamhetslokal vid behov.

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-11-15 – 2017-01-03. Under samrådet har 37 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller Malmövägens föreslagna sträckning och dess påverkan på tunnelbanan. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar se en annan placering av byggnaden, att antal våningar minskar och att naturområdet bevaras.

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

- Dagvattenutredningen kompletteras med text om föroreningsbelastning.
- Geoteknisk beskrivning kommer tas fram för Malmövägen och för den föreslagna bebyggelsen.
- Balkongernas utformning.
- Grönkompensationsåtgärder.
- Minskning av garaget så att avståndet till grannfastigheten vid Ystadsvägen ökar med ca 2 meter.
- Minskning av kvartersmark längs med Ystadsvägen så att gränsen för allmän platsmark går i linje med övrig platsmark längs Ystadsvägen.
- Nya perspektivbilder kommer att tas fram.
- Arbeta vidare med gestaltningen av bebyggelsen.

Utöver de ovan beskrivna punkterna görs mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med cirka 38 lägenheter i en L-formad byggnadskropp vid korsningen Malmövägen/Ystadvägen. Malmövägens sträckning flyttas i sidled och rätas upp i samband med exploateringen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadvägen. Flytten av vägen ger också mer plats för den planerade bebyggelsen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-11-15 – 2017-01-03. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset i FYRKANTEN, på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Hammarby tisdag 15 november 2016. Samrådsmöte hölls 2016-11-22 hos Skarpnäcks stadsdelsförvaltning i Björkhagen centrum där ca 20 personer närvarade.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Allmänt om samrådet och planprocessen

Boende anser att underlaget för samrådet som hölls den 22 november på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning var bristfälligt och att flera perspektivbilder borde gjorts tillgängligt vid samråd. Således var det svårt att ta ställning till planförslaget och hur föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer att komplettera planhandlingarna med ytterligare perspektiv och illustrationer på den föreslagna bebyggelsen samt beskrivande text för att visa hur den kommer påverka befintlig bebyggelse.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Skarpnäcks stadsdelsnämnd anmärker att ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att naturmiljön i den norra och södra delen av planområdet kommer försvinna. Planförslaget kommer även påverka stadsbilden från angränsande gator samt ge ökad skuggning på befintlig bebyggelse.

Utbildningsförvaltningen yttrar sig om det framtida behovet av skolplatser i stadsdelsområdet och en tillfällig brist på skolplatser vid ett genomförande av detaljplanen.

Trafikkontoret och Lantmäterimyndigheten har synpunkter på plankartan. Trafikkontoret anser att planområdesgränsen bör utökas till att omfatta hela korsningen med Ystadsvägen och en sträcka av Ystadsvägen förbi det planerade huset. Bestämmelsen ”torg” som ligger på kvartersmarkens prickmark i korsningen framför byggnaden bör endast vara kvartersmark.

Boende i närområdet har synpunkter på lägenheternas utformning, upplåtelseform, problematiken med sättningar i området samt verksamheter i bottenvåning. Bristfällig redovisning av befintliga grönstrukturer i program och detaljplan, upplevelsen av den föreslagna byggnaden samt effekterna av ianspråktagande av grönytor är synpunkter som också togs upp.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att ianspråktagandet av naturmark i södra och norra delen av planområdet är godtagbar då den har ett lägre ekologiskt värde. Däremot har planförslaget tagit hänsyn till de boendes nyttjande av naturmarken, och väljer att behålla delar av denna. Planförslaget förhåller sig respektfullt till stadsdelens befintliga bebyggelsemönster och ger gårdsbildningar. Kontoret bedömer att negativ påverkan på den nuvarande stadsbild som finns i Björkhagen och Hammarbyhöjden är begränsad.

Kontoret noterar Utbildningsförvaltningens yttrande om ett framtida behov av skolplatser i området.

Vad gäller yttrandet om områdets värde och boendekvaliteter kontra bostadsbristen så ligger detaljplanen väl i linje med Stockholms översiktsplan och de stadsutvecklingsstrategier som tillsammans skapar en tätare och mer sammanhållen stad för hållbar tillväxt. Stadsbebyggelsen ska utvecklas i stadens alla delar för att möta lokala behov. Stadsbyggnadskontoret har också som i uppdrag att ta fram bostäder för boende – befintliga som tillkommande – för att kunna bemöta den bostadsbrist som råder i Stockholm idag. Stadens mål är att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ska vara jämn, men att detta behöver ses över på områdesnivå.

Då naturmark med lägre ekologiskt värde tas i anspråk till förmån för att skapa fler bostäder, samt med tanke på den goda tillgången till natur i närområdet anser Stadsbyggnadskontoret att detta är en rimlig avvägning av intressen. Stadsbyggnadskontoret har valt att spara en del av naturmarken då det har ett rekreativt värde.

Arkitektur och gestaltning

Stockholms stadsmuseum anser att hörnslutna byggnadsvolymer inte är lämpliga i vägkorsningen Malmövägen-Ystadsvägen.

Byggnaden upplevs som mycket stor och kompakt, samtidigt som den täpper till gaturummet och det visuella sambandet med Nytorps gårde inskränks.

Skönhetsrådet anser att den arkitektoniska gestaltningen givits en allt för offentlig karaktär. Rådet anser istället att byggnaden bör få en mer sammanhållen gestaltning med ett något tydligare uttryck av bostadshus. Skönhetsrådet har också haft synpunkter på dalgången och förskolans hemvist.

Ett antal boende har haft synpunkter på planförslagets höjd, volym, fallskydd, gestaltning samt avstånd till befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer att beakta Skönhetsrådets yttrande gällande den föreslagna bebyggelsens offentliga karaktär.

Förslaget kommer att bearbetas vidare. Kvartersmarken mot Ystadsvägen kommer att hålla samma linje som angränsande fastighet, vilket betyder att den allmänna platsmarken får mer yta.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att placering och form i liggande förslag lämpar sig väl för omgivningen och antalet anvisade bostäder. I Björkhagen och Kärrtorp finns flera befintliga exempel på hörnslutna byggnadsvolymer. Det föreslagna bostadshuset håller jämn horisontallinje med omgivande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret kommer arbeta vidare med gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen i granskningsskedet.

Avståndet mellan föreslagen byggnad och befintlig byggnad på östra sidan om planområdet kommer revideras och avståndet kommer öka från 11 meter till 13 (vid det närmsta stället) vilket Stadsbyggnadskontoret bedömer som en rimlig avvägning. Förändringen innebär en bättre anpassning till omgivande bebyggelse samt de befintliga värdena på platsen. Dock är det svårt att skapa en bebyggelse med en innergård som håller samma höjd som omgivande innergårdar på grund av terrängförhållandena. Gårdsbjälklagets höjd mot intilliggande byggnad kommer således vara samma som tidigare. Vad gäller yttrandet som behandlar fallskydd hänvisas detta till bygglovsskedet. Kontoret kommer inte heller behandla ärendet som gäller förskolans hemvist.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stockholms stadsmuseum anmärker på att det är viktigt att föreslagen bebyggelse följer de riktlinjer som angivits då omgivningen är utpekad som särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. Bebyggelsen i Björkhagen uppvisar en variation i bebyggelsemönster och är ett tydligt exempel på 1940- och 50-talens stadsbyggnadsideal, den s.k. Stockholmsstilen.

Landskapsbild/ stadsbild

Flera boende har haft synpunkter på byggnadens höjd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att förslaget medvetet förhåller sig till områdets kulturhistoriska bebyggelsemönster. Höjden på föreslagen byggnad håller samma horisontallinje som intilliggande bebyggelse men då marken sluttar neråt blir ny bebyggelse högre än omgivande hus.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att avsteget är acceptabelt.

Olägenheter för grannar

Fler sakägare och privatpersoner framför oro där de befärar att området kommer att vara för tätbebyggt, ligga för nära befintlig bebyggelse, ökad insyn, att skuggor från de nya husen kommer att falla på de befintliga husen samt att störningar vid byggnation kommer uppstå.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslagets negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Det aktuella området ligger i ett attraktivt förtätningsområde, nära till innerstaden och med tillgång till tunnelbana. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Parker och grönområden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Skarpnäcks stadsdelsnämnd önskar se att grönkompensation tas fram till granskningen. Miljöförvaltningen vill ha en tydligare redovisning av hur mycket (och vilka) träd som kommer tas ner. Stadsdelsnämnden önskar även att kvarvarande naturmark förädlas.

Flera privatpersoner är kritiska till borttagning av grönområden inom planområdet, den planerade innergårdens utformning gentemot befintlig fastighet, naturlekplatsens placering och att spridningsvägar för djur minskas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har haft som ambition att behålla de mest värdefulla grönytorna. I tidigare inventering i området kom det fram att stigen som löper genom naturområdet är väldigt omtyckt av de boende. Stigen som löper igenom naturområdet idag kommer inte bevaras. Flytten av Malmövägen har gjort att en ny stig behöver tillgänglighetsanpassas, och då staden inte kommer anlägga eller förvalta stigen så har beslut tagits att inte behålla den.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att naturområdets värden inte är av sådan vikt att det ska hindra spridningsvägarna för djur om platsen bebyggs. Inga träd har beskrivits vara av avgörande ekologisk betydelse. Kontoret tar hänsyn till det bostadsbehov som råder i hela Stockholm, och har gjort avvägningen att en viss del av naturmarken kan tas i anspråk i syfte att skapa flera bostäder.

Naturlekplatsen som ligger på föreslagen kvartersmark kommer tas bort vid ett plangenomförande, men möjligheten för naturlek finns kvar då hela naturmarken inte kommer tas i anspråk.

Gator och trafik

Biltrafik

Länsstyrelsen och Trafikkontoret är positiva till lågt parkeringstal och platsspecifika mobilitetstjänster. Parkering och anordning för personer med funktionsvariationer ska tydliggöras till granskningen.

Trafikförvaltningen har synpunkter på flytten av Malmövägen, samt att flytten inte ska ske på ett sådant sätt som påverkar tunnelbanan. Exploatören ska också visa på att arbeten i slänten vid tunnelbanan genomföras på ett sådant sätt att dess hållfasthet etc. inte påverkas. Trafikförvaltningen vill att en geoteknisk beskrivning tas fram för Malmövägen.

Boende har haft synpunkter på hastighetssänkning längs med Malmövägen, samt uttryckt sin oro för ökad trafik, brist på laddstationer för el-bilar och färre ytor att parkera bilar på.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret vill se bredare gångbanor och cykelbanor längs Malmövägen. Trafikkontoret anmärker på att hela utformningen av korsningen behöver ses över och förbättras i samband med förskjutningen av gatan.

Boende önskar se en strategi för säkrare skolvägar med hastighetssäkrade överfarter samt dubbelriktad gång- och cykelväg längs med Malmövägen.

Tillgänglighet

Trafikkontoret vill se en illustrationsbild som redovisar en lämpligare plats för angöringsplats för sopbil i förhållande till

korsning, samt in/utfartsförbud. Trafikkontoret anger även hur angöringsplats för sopbil bör illustreras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Parkeringsplats avsedd för personer med funktionsvariationer placeras i garaget vilket tydliggörs till granskningsskedet.

Exploateringskontoret bedömer att parkeringsnorm på 0,5 p-platser per lägenhet i området ligger på rimliga nivåer.

Hastighetsregleringar av Malmövägen regleras inte i detaljplan.

Enligt den trafikutredning som togs fram i samband med samrådshandlingarna visar det sig att trafikflödet är relativt låg. Trafiken väntas endast öka marginellt med anledning av planens genomförande. Laddstationer och elbilar är aspekter som inte behandlas i denna detaljplan.

Vad gäller sprängningsarbetet för den planerade exploateringen kommer staden att ta fram erforderligt underlag i samråd med SL och enligt gällande föreskrifter.

Inför granskning kommer planhandlingarna kompletteras med en geoteknisk undersökning som redovisar nuvarande förhållandena på föreslagen bebyggelse samt för Malmövägens nya dragning.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att enkelriktade cykelbanor är lämpligt längs med Malmövägen och Ystadsvägen. Idag finns enkelriktade cykelbanor/cykelfält utmed Olaus Magnus väg/Sparrmansvägen. Tanken är att fortsätta denna princip genom Finn Malmgrens väg, vidare mot Malmövägen och ned mot Ystadsvägen. På så sätt skapas ett sammanhängande nät med enkelriktade cykelbanor som kan ses som ett huvudstråk genom Hammarbyhöjden. Ambitionen är att skapa en enhetlig och sammanhängande utformning av cykelnätet. Frågan kommer utredas vidare inför granskning.

Inför granskningen kommer utformningen av korsningen Malmövägen/Ystadsvägen studeras vidare. Utöver detta kommer en riskanalys tas fram för att ge svar på vilka risker samt åtgärder som bör vidtas vid arbete nära tunnelbanespåret.

Stadsbyggnadskontoret kommer revidera förslaget så att angöringsplats för sopbil redovisas på ett lämpligt ställe så att det tar hänsyn till in- och utfartsförbud samt korsningen. Detta kommer

även illustreras på en situationsplan med mått och placering av entréer samt soprum.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Miljöförvaltningen vill upplysa om att dagvattnet från planområdet avrinner mot Saltsjön och vattenförekomst Strömmen och inte mot Mälaren-Årstaviken vilken anges i planbeskrivningen. Ekologisk status för vattenförekomsten är otillfredsställande och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Miljöförvaltningen anmärker att dagvattenutredningen inte redovisar föroreningsbelastning, utan endast flöden. Enligt stadens dagvattenstrategi och tillhörande checklista ska även föroreningshalter och mängder redovisas.

Brf Björkhagen 1 anser att detaljplanen innehåller bristfällig information om dagvattenhanteringen och att Stadsbyggnadskontoret inte har tagit hänsyn till det dokumenterade avrinningsproblem som finns i området idag. Det finns en oro över hur de boendes befintliga uteplatser kommer påverkas av de planerade dikena där det är tänkt att avrinning ska ske.

EI/Tele

Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB samt bekostas av byggherren.

Ellevio AB nämner även i sitt yttrande att de har ett 0,4 kV kabelstråk i gångbana längs Malmövägen som kommer behöva flyttas vid ett genomförande av detaljplanen.

Avfallshantering

Stockholm Vatten utgår ifrån att avfallet kommer att hanteras i kärl och ser inga hinder för att hanteringen ska kunna ske på ett godtagbart sätt. Dock behöver formuleringen i planbeskrivningen ändras från *återvinningscentral* till *miljörum*, *soprum* eller liknande.

Då staden har högt ställda mål gällande matavfallshantering bör system för detta beredas plats i fastigheten och erbjudas de boende.

Trafikkontoret efterfrågar ytterligare beskrivning kring avfallshanteringen. I illustrationsbilden på sidan 15 i planbeskrivningen är en uppställningsplats för sopbil markerad. Sådan uppställningsplats måste ligga minst 10 m från korsning och inte vara onödigt siktskymmande.

Skötsel, renhållning och underhåll

I planbeskrivningen saknas resonemang kring hur snöupplag kan placeras inom detaljplaneområdet.

Trafikkontoret anmärker att det saknas beskrivning för framtida belysning i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen uppdateras beträffande dagvattnets avrinning. Dagvattenutredningen kommer också kompletteras med information om föroreningsbelastning. Vad gäller de boendes oro för dagvattenhanteringen och tidigare avrinningsproblem kommer frågan utredas vidare inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret kommer ändra formuleringen i planbeskrivningen till miljörum, soprum. Dock behandlas inte system för matavfallshantering inom ramen för denna detaljplan. Vad gäller yttrandet om snöupplag kommer det inte finnas en särskild anvisad plats för detta. Däremot klaras snöröjning av gata i det nuvarande planförslaget.

Sopbilens uppställningsplats i föreliggande förslag kommer studeras vidare och redovisas inför granskning.

Belysningsfrågan kommer studeras vidare.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Enligt Miljö- och hälsoskyddsnämnden kommer den planerade bostadsbebyggelsen utsättas för måttligt höga bullernivåer från tunnelbanetrafik och vägtrafiken på Malmövägen och Ystadsvägen.

Enligt planbeskrivning och den trafikbullerutredning som genomförts framgår att samtliga lägenheter får högst 55 dB(A)

ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför sida till minst hälften av bostadsrummen.

Miljöförvaltningen anser att de ”tekniska lösningar” som redovisats för att dämpa trafikbullret vid bostäderna, där två balkonger per våning förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivån vid sidan mot balkongerna samt på balkongerna är acceptabla. Hörnbalkongerna förses även med våningshögt bullerskydd på en sida vilket förstärker bullerskyddet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan byggnadens placering, behovet av nya bostäder och borttagande av naturmark kunnat identifieras.

Flera inkomna synpunkter från privatpersoner handlar om att tillkommande bebyggelse ska ha en annan placering och gestaltning, alternativt att naturmarken inte bebyggs. En intressekonflikt mellan tillkommande bebyggelsens placering/gestaltning och områdets kulturhistoriskt intressanta värde har identifierats. Ny bebyggelse inom Björkhagen bör förhålla sig till den befintliga planstrukturen. Närboende anför att ny bebyggelse kommer att utmärka sig för mycket och ta för stor plats jämfört med befintlig bebyggelse.

Vad gäller naturmarken motiverar Stadsbyggnadskontoret att planförslaget är ett förtätningsprojekt i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Kontoret tar hänsyn till det bostadsbehov som råder i hela Stockholm, och har gjort avvägningen att en viss del av naturmarken kan tas i anspråk i syfte att skapa flera bostäder.

Vad gäller den föreslagna bebyggelsens placering och form bedömer Stadsbyggnadskontoret att liggande förslag lämpar sig väl för omgivningen och antalet anvisade bostäder. I Björkhagen och Kärrtorp finns flera befintliga exempel på hörnslutna byggnadsvolymer och förhåller sig på ett bra sätt till den befintliga planstrukturen och kulturhistoriska bebyggelsemönster.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Dagvattenutredningen kompletteras med text om föroreningsbelastning.
- Geoteknisk beskrivning kommer tas fram för Malmövägen och för den föreslagna bebyggelsen.
- Balkongernas utformning.
- Grönkompensationsåtgärder.
- Minskning av garaget så att avståndet till grannfastigheten vid Ystadsvägen ökar med ca 2 meter.
- Minskning av kvartersmark längs med Ystadsvägen så att gränsen för allmän platsmark går i linje med övrig platsmark längs Ystadsvägen.
- Nya perspektivbilder och illustrationer kommer att tas fram.
- Arbeta vidare med gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen.

Utöver de ovan beskrivna punkterna görs mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar i kombination med mer detaljerade studier enligt listan ovan kommer att förbättra och förtydliga planförslaget väsentligt.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2014-00357. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen utgår från att kontakt med LFV om behov av CNS-analys för byggnader som är högre än 20 meter har tagits.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra ca 38 lägenheter.

Trafik

I planhandlingarna framgår att parkeringstalet på 0,5 kan minskas om byggherren erbjuder platsspecifika mobilitetstjänster vilket är positivt. Det övergripande statliga vägnätet i anknytning till Björkhagen och Hammarbyhöjden är hårt ansträngt och Trafikverket vill betona vikten av att ny bebyggelse i detta centrala läge med närhet till tunnelbanan planeras så bilanvändningen kan minimeras. Ur detta perspektiv är det viktigt med låga parkeringstal och god tillgänglighet säkerställs med andra transportsätt än bil. Det vore därför bra om förutsättningarna för lägre parkeringstal utvecklades under planskedet.

Luftfart

Om byggnader över 20 meter planeras kan dessa påverka luftfartens intressen. Kontakt behöver då tas med LFV.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på plankartan.

- Inom kvartersmarken för bostäder finns angivet ett torg, Lantmäterimyndigheten tolkar det som att avsikten är att planen ska ange ett privat torg inom kvartersmarkens prickmark?
- Eventuella cirkelbågar i plankartan bör ersättas med linjer.
- I övre delen av planområdet finns två mindre områden i befintliga planer som kommer ligga kvar som små rest remsor. Det skulle underlätta möjligheten att utläsa gällande planbestämmelser och planområden att ta med dessa restområden i planförslaget.

I övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplan.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Stadsdelsnämnden

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande: Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är bra att det byggs större lägenheter i Björkhagen och att den föreslagna platsen lämpar sig för det. Då den nya bebyggelsen och den upphöjda gården i den sydöstra delen kommer nära befintlig bebyggelse är gestaltningen mycket viktig.

Det är positivt att korsningen mellan Malmövägen och Ystadsvägen justeras och att cykelbanor anläggs. Detta är åtgärder som höjer säkerheten för cyklister och fotgängare, men även för bilister.

Förvaltningen saknar uppgifter om grönkompensation i planbeskrivningen. Det är viktigt att de åtgärder som förvaltningen föreslås för att kompensera ingreppen i naturmiljön beaktas, t.ex. att förädla naturmarken i området. Den välanvända gångstig som löper genom planområdet bör ersättas, lämpligen norr om den befintliga stigen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Förvaltningen anser att de ”tekniska lösningar” som redovisats för att dämpa trafikbullret vid bostäderna, där två balkonger per våning förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivån vid sidan mot balkongerna samt på balkongerna är acceptabelt. Hörnbalkongerna förses även med våningshögt bullerskydd på en sida vilket förstärker bullerskyddet.

Naturvärden

Naturmarken inom planområdet utgör del av habitatnätverk för barrskogsfåglar och för groddjur. I tidigare miljöunderlag bedömde miljöförvaltningen att naturmarken inte har så höga ekologiska värden att den måste sparas, men att värdena är av sådant slag att intrånget bör minimeras och att intrånget ska kompenseras. Vidare bedömde förvaltningen att det är mest angeläget att spara stora tallar där det är möjligt och att kompensationsåtgärder i första hand bör

syfta till att stärka habitatnätverket för barrskogsfågel och groddjur i närområdet.

Miljöförvaltningen anser att planförslaget, utifrån genomförd trädinmätning, tydligare bör redovisa hur stor del av befintliga träd som tas bort och hur utformningen av gård, förgårdsmark och gata kan utformas för att stärka habitatnätverken med t.ex. växt val.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Miljöförvaltningen vill upplysa om att dagvattnet från planområdet avrinner mot Saltsjön och vattenförekomst Strömmen och inte mot Mälaren-Årstaviken vilken anges i planbeskrivningen. Ekologisk status för vattenförekomsten är otillfredsställande och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Miljöförvaltningen är positiv till ambitionsnivån och de kreativa lösningar som presenteras i dagvattenutredningen. I dagvattenutredningen redovisas däremot inte föroreningsbelastning, utan endast flöden. Enligt stadens dagvattenstrategi och tillhörande checklista ska även föroreningshalter och mängder redovisas.

Trafikkontoret

Trafikkontoret är positiva till förtätning i befintliga centrumområden med mycket god tillgång till kollektivtrafik. Kontoret är positivt inställt till förskjutningen och flytten av Malmövägen då det ger mer användbar yta mark. Trafikkontoret ser fram emot att projektet kompletterar Malmövägen med bredare gångbanor och anlägger cykelbanor. Åtgärden och anpassningen av befintliga förhållanden bedömer dock kontoret vara onödigt stort i förhållande till antalet nya bostäder som kan tillskapas.

Planområde och användningsgränser

Planområdet bör utökas till att omfatta hela korsningen med Ystadsvägen och en sträcka av Ystadsvägen förbi det planerade huset. Detta är för att förmedla avsikten att göra förändringar i gatan även här. Även om inte planbestämmelsen behöver ändras eller snarare förblir gata.

Planen anger bestämmelsen torg i korsningen framför byggnaden.

Det anser inte kontoret är realistiskt utan anser att det ska vara kvartersmark, som inom planbeskrivningen får beskrivas som tillhörande lokaler eller motsvarande. Bestämmelsen torg medför en

förväntan på att det ska vara en allmän plats som sköts av trafikkontoret, vilket inte är önskvärt här.

In- och utfart till garage är markerat på plankartan och i övrigt rådet in- och utfartsförbud vilket är klokt i detta läge. På samma plats som in- och utfarten är placerad i kartan är dock angöringsplats för sopbil utritad i illustrationsbild på sida 15 i planbeskrivningen. Sopbilens angöringsplats bör redovisas på ett lämpligt ställe med hänsyn till in- och utfart samt korsning.

Gator och trafik

I planbeskrivningen konstateras att den här delsträckan av Malmövägen kantas av smala gångbanor och saknar cykelbanor. Parkering tillåts utmed gatans vänstra sida. Idag ligger också en refug placerad i korsningen för att dämpa anslutande fordons hastighet in i korsningen då sikten är dålig. Hela utformningen av korsningen behöver ses över och förbättras i samband med förskjutningen av gatan. Det innefattar även komplettering med avseende på övergångsställe och cykelpassage samt hastighetsdämpande åtgärd (-er).

I planförslaget omfattar gatan körbana om 6,5 m bredd och enkelriktade gc-banor om 4-3,5 m bredd vilket är mycket bra.

Angöringsplats för sopbil bör illustreras på en situationsplan med mått och placering av entréer, soprum och in-utfart till garage markerat för att kontoret ska kunna bedöma rimligheten i placeringen av soprummet med hänsyn till avfallshämtningen.

Parkering

I planen anges att 0,5 bilparkeringsplaster och motsvarande 3,0 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA ska anläggas inom projektet. Det är bra och en rimlig siffra enligt kontoret. Parkering för rörelsehindrade ska kunna anordnas och bör redovisas i detaljplan, de ska placeras tillgängligt och med tillräckligt tilltagna ytor.

Tekniska anläggningar

Kontoret saknar beskrivning för framtida belysning i planbeskrivningen. Ska belysningen bara förskjutas likt vägen eller ska dess utformning och placering förändras genom t.ex. sidbyte etc. ytan för belysning ska läggas till sektionsbilden och uppgår till minst 0,5 m per sida. Denna ska inte placeras på kvartersmark.

Kontoret saknar lite fylligare beskrivning kring avfallshanteringen. I illustrationsbilden på sidan 15 i planbeskrivningen är en uppställningsplats för sopbil markerad. Sådan uppställningsplats måste ligga minst 10 m från korsning och inte vara onödigt siktskymmande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet anser att aktuellt planförslag kan tillstyrkas men utformningen måste bearbetas vidare. En hörnsluten byggnadsvolym i vägkorsningen mot Nytorps gärde kommer att upplevas alltför dominant och inskränker på det visuella sambandet med gärdet. Utformningen är alltför ”stenstadsmässig” för stadsdelar av hus i parkkaraktär.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om en vidarearbetad arkitektonisk gestaltning av byggnaden.

I planförslaget beskrivs förändringen som en volym som sluter kvarteret och som genom verksamhetslokaler i bottenvåningen tillför stadsmässiga kvaliteter och skapar en torgyta mot gatumiljön. Den arkitektoniska gestaltningen är dock, enligt rådet, inte övertygande. Förslaget hanterar fasaderna som fond mot det öppna fältet men med en gestaltning som givits en allt för offentlig karaktär. Rådet anser istället att byggnaden bör få en mer sammanhållen gestaltning med ett något tydligare uttryck av bostadshus och med de övre, indragna byggnadsvolymerna samkomponerade med fasaden i övrigt och inte som nu, med en karaktär av senare påbyggnad.

Rådet har tidigare tydligt, i programförslaget, framhållit att dalgången längs Ystadsvägen inte bör bebyggas. I samband med att rådet diskuterade planärendet och den framtida utformningen längs sträckan kom frågan om den förskola som idag finns placerad på motsatt sida upp. Rådet anser att det vore välgärning om förskolan kunde beredas annan plats än mitt i dalgången och då får permanent hemvist, kanske inom det planområdet som nu behandlas.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot föreliggande planförslag.

Trafikförvaltningen

Den flytt som planeras av Malmövägen ska utföras på ett sådant sätt att det inte påverkar trafiken på tunnelbanan. Sprängningsarbeten för den planerade exploateringen kommer att påverka befintlig tunnelbaneanläggning varför grundläggningsarbetena ska utföras i enlighet med SL:s föreskrifter. Exploatören ska också visa på att arbeten i slänten på tunnelbanan genomförs på ett sätt utan att dess hållfasthet etc. påverkas.

Till granskningsskedet ska dessa åtgärder beskrivas hur de ska genomföras. Trafikförvaltningen vill att en geoteknisk beskrivning tas fram om hur de teotekniska förhållandena ter sig på platsen samt hur den nya slätningen kommer se ut vad gäller lutningar etc. Förslag på åtgärder och dess genomförande skall inkomma till trafikförvaltningen för granskning innan exploatören får utföra något.

Utbildningsförvaltningen

I Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde finns ett behov som motsvarar cirka tre nya grundskolor fram till 2040. Två nya grundskolor planeras inom programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och programmet för Bagarmossen och Skarpnäck. De 38 lägenheter i detaljplanen för Hammarbyhöjden 1:1 påverkar inte grundskoleplacering på egen hand. Förvaltningen ser däremot att det kan bli en tillfällig brist på skolplatser i stadsdelsnämndsområdet om ett stort antal av de planerade bostäderna i de båda programmen blir färdiga innan de nya grundskolorna.

Övriga remissinstanser**Stockholm Vatten Avfall AB**

Enligt planbeskrivningen ska avfallshantering ske genom *återvinningscentral* i bottenvåning. Tömning kommer ske från Ystadsvägen. Stockholm Vatten utgår ifrån att avfallet kommer att hanteras i kärl och ser inga hinder för att hanteringen ska kunna ske på ett godtagbart sätt. Dock behöver formuleringen i planbeskrivningen ändras till *miljörum*, *soprum* eller liknande.

Återvinningscentral är ett begrepp som används för de större bemannade anläggningarna för avfall som finns i kommunen. Då staden har högt ställda mål gällande matavfallshantering bör system för detta beredas plats i fastigheten och erbjudas de boende. Miljörummet för även dimensioneras för att rymma utsorterade förpackningar och tidningar som då kan hämtas fastighetsnära. All avfallshantering vid ny- och ombyggnad ska ske i enlighet med stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Ellevio AB

Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB samt bekostas av byggherren.

Ellevio AB har ett 0,4 kV kabelstråk i gångbana längs Malmövägen som kommer behöva flyttas.

AB Fortum Värme

Fjärrvärme/Fjärrkyla: Fortum värme kan erbjuda fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns i Halmstadsvägen och Ystadsvägen.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare

Fastigheten i dess planerade storlek är överdimensionerad och kommer att ha en starkt negativ påverkan på omgivande bebyggelse på såväl Malmövägen som Ystadsvägen. Därutöver bedöms fastighetens närhet till befintlig bebyggelse påverka kraven på dagsljus och solljus som 3 kap. 9 § i PBL anger. Därför kräver den yttrande att bebyggelsen bör minska i antal våningar.

Detaljplanen innehåller bristfällig information om det planerade husets miljökonsekvenser i närområde och samspelet till befintlig bebyggelse. Fastighetens tänkta placering förväntas påverka avrinning av dagvatten på ett mycket negativt vis. Brf Björkhagen 1 har redan idag dokumenterade problem med avrinning av dagvatten. Den yttrande önskar att man tar hänsyn till dagvattenavrinningen.

Förslaget med den planerade innergården, som enligt detaljplanen innebär att en hög vägg skapas mellan den planerade fastighetens innergård och befintlig fastighet, innebär en separation mellan innergården och den naturliga skogsdungen som skulle kunna

utgöra en gemensamhetsyta mellan nya och etablerade invånare. Den yttrande anser att gården bör ritas om.

Den planerade byggnaden kommer att ligga alldeles för nära byggnaden Ystadsvägen 111/113. Av planbeskrivningen framgår att avståndet mellan planerad och befintlig bebyggelse kommer att bli 11 meter. Vid en jämförelse med en satellitbild över området kan konstateras att det inte finns några andra lägenhetshus som ligger så tätt intill varandra på Ystadsvägen eller den sydvästra delen av Nytorps gårde.

I övrigt anser den yttrande att byggnationen skapar olägenheter i form av minskad trivsel, mindre grönytor, ökad insyn och sämre markandsvärde vid en ev. försäljning av bostad.

Brf Björkhagen 1

Ljusinsläppet till lägenheterna i föreningens fastighet öster om den planerade nybyggnationen kommer att påverkas kraftigt på grund av närheten mellan byggnaderna. Brf Björkhagen 1 önskar att nybyggnationen utformas på ett sätt som gör att Boverkets rekommendationer följs. Ljusinsläppet kan säkras genom större avstånd mellan byggnaderna, exempelvis genom att endast bygga utmed Malmövägen, alternativt genom att lägga en huskropp i norra delen av grönområdet istället för utmed Ystadsvägen.

Även höjden på nybyggnationen bör ses över då den planerade huskroppen utmed Ystadsvägen är högre än intilliggande byggnader på samma gata. Det bör noteras att avståndet mellan planerad och befintlig bebyggelse kommer att bli kortare än vad som framgår av planbeskrivningen, då föreningens uteplatser med tillhörande grönytor samt balkonger inte syns på planbeskrivningens ritningar.

Nybyggnationens innergård kommer ligga ca 3 meter högre än husgrunden på intilliggande byggnad på Ystadsvägen 111-113. Tillsammans med ett nödvändigt fallskydd om minst ca 1,5 meter innebär detta att en vägg om minst 4,5 meter kommer att byggas framför flera av lägenheterna i Tjockan 1.

Brf Björkhagen 1 redan har betydande problem med inträngande vatten i källarförråd samt stora vattenansamlingar vid regnväder och önskar att noggranna undersökningar görs innan byggstart och att ev. inverkan på våra fastigheter analyseras. Brf Björkhagen 1 önskar en garanti på 5-10 år varigenom byggherren åtar sig att bekosta ev. nödvändiga åtgärder som orsakats av nybyggnationen.

Notera särskilt att föreningen har uteplatser som angränsar till de planerade diken.

Brf Björkhagen 1 önskar att stigen mellan Malmövägen till Tjockan 1 behålls.

Sakägare

Sakägaren står bakom Brf Björkhagen 1 yttrande. Den yttrande vill framföra att byggherren ska ta sitt ansvar fullt ut, och om den nya byggnationen kommer att påverka vattennivån och innebära vattenskador på deras fastigheter så ska denna kostnad belasta byggherren. Den yttrande vill även att Brf Björkhagen ska få en 10 års garanti av byggherren vid eventuella fukt/vattenskador som uppstår och som kan härledas till den nya byggnationen.

Sakägare

Den yttrande motsätter sig mot det planerade nybygget, särskilt som det ser ut i förslaget och anser att denna planen försämrar deras livsmiljö. Den föreslagna bebyggelsen tar värdefull naturmark i anspråk, är stort och högt och ligger påträngande nära som ger konsekvenser för de boende i de befintliga husen. Dagsljus och utsikten försämras och det stora tillskottet av människor kommer störa. Naturmarken (som föreningens barn använder för lek) försvinner, och dessutom kommer antalet barn öka, något som den yttrande ser som negativt. Ljudnivån kommer att öka avsevärt och riskerar att bli mycket störande, samt att den yttrande oroar sig för ökad trafik och fler parkerade bilar på gatorna runt omkring. Utöver detta kommer störningar från byggnationen förekomma.

Sakägare

Den yttrande menar att den planerade bebyggelsen kommer påverka lägenheterna på Ystadsvägen 111-113 mycket negativt, och att underlaget under samrådet inte åskådliggjorde detta tydligt. På planbeskrivningens ritningar syns bl.a. inte befintliga balkonger och uteplatser med tillhörande grönytor.

Den planerade nybyggnationen skulle reducera ljusinsläppet till oacceptabla nivåer. Det ljus som idag reflekteras från närområde och himmel in i lägenheterna skulle helt försvinna i och med nybyggnationens norrvända innergård. Planbeskrivningens slutsats att Boverkets rekommendationer följs ”i stora delar” är med andra ord inte korrekt, utan ligger långt under vad som är rekommenderat.

Höjden på byggnaden bör minskas till samma nivå som intilliggande byggnader på Ystadsvägen. Avståndet mellan husen bör ökas och bör planeras utifrån befintliga balkonger och uteplatser med grönytor, inte från fasaden.

Innergården kommer ligga tre meter över markplanet på Ystadsvägen 111-113 och behöver därför ett fallskydd. Med denna planering kommer lägenheterna i bottenplan och på våning 1 på Ystadsvägen 111 att få en vägg till utsikt och påverkar den befintliga boendemiljön negativt.

Flera av husen på Ystadsvägen 111-127 har redan idag problem med vattenavrinning och inträngande vatten i källarförråd. De underlag som presenteras på samrådet redogör inte för hur befintlig bebyggelse kan komma att påverkas.

Det är mycket välkommet att Malmövägen mellan Ystadsvägen och Halmstadsvägen görs mer trafiksäker för alla typer av trafikanter, i synnerhet för cyklister som idag är väldigt utsatta.

Sakägare

Problem med grundvatten och ytvatten i området

Det finns ingen hydrogeologisk undersökning genomförd med hänseende till grundvatten eller förändrade flöden av ytvatten och avrinning. Fastigheten Tjockan har återkommande problem med vatteninträngning och lösningar med pumpar i källare. Vill ha en garanti på 5-10 år varigenom byggherren åtar sig att bekosta ev. nödvändiga åtgärder

Generellt sett har blivit mycket sättningar i området Björkhagen. Den yttrande undrar hur staden säkerställer att det inte förvärras då det förtätas i stadsdelen.

Den yttrande vill att den föreslagna bebyggelsen sänks och istället följer höjden som är mellan Ystadsvägen 111-127, samt att avståndet till angränsande fastighet ökar. Detta på grund av att det annars innebär sämre ljusförhållande och ökad insyn för personer som bor där idag. I följs av att man tar naturmarken i anspråk eliminerar man de boendes rekreation och barnens lekmöjligheter.

Sakägare

Den yttrande undrar vilka andra mycket höga miljökvaliteter som stadsbyggnadskontoret anser finns eftersom det är motiverat att ge

stora delar av Ystadsvägen 111-113 endast 1-3 timmar sol till följd av förslaget. Därför undrar den yttrande om det är möjligt att ha en huskropp mot Malmövägen som är högre och ta bort den del som ligger parallellt med Ystadsvägen. På det sättet skulle större delar av det närmst belägna bostadshuset (Ystadsvägen 111-113) få mer av den rekommenderade solljustiden, samt att det går att spara naturlekplatsen i grönområdet.

Den yttrande önskar se alternativa skyddsåtgärder för angränsande fastighet vid genomförande. En sådan kan vara att planera sprängningsarbeten så att de som ska göras närmast huset görs sist. Dessutom önskar den yttrande att det vattenburna elementsystemet också har golvvärmessystem som de vill bibehålla intakt under produktionen.

Sakägare

Den yttrande undrar vad som menas med begreppet "sakägare". Hen uttrycker också att den föreslagna bebyggelsen är för stor för sin anvisade plats, och att bebyggelsen bör förhålla sig till den befintliga bebyggelsen istället.

Den yttrande anser att man inte löst behovet av p-platser i detaljplanen, och anser att planen borde ha ett p-tal på minst 0,7. Planen har heller inte skrivit något om elbilar och hur staden kommer tillgodose laddplatser för dessa.

Sakägare

Den yttrande anser att avståndet från den föreslagna bebyggelsen och angränsande fastighet är för kort, och kommer förändra karaktären på kvarteret. Höjden på byggnaden bryter med kringliggande byggnader och skapar en ojämlikhet mellan fastigheterna, samt skapar olägenheter för grannar (såsom insyn och försämrat ljusinsläpp). Höjden på föreslagen innergård kommer ligga i höjd med angränsande fastighets andra våning, vilket innebär att de lägenheter som ligger i bottenplan får mycket försämrat ljusinsläpp och mycket stor insyn. Den yttrande vill att innergården kommer i höjd med övrig bebyggelse på Ystadsvägen.

Utformningen av fastigheten följer inte tidigare bebyggelse i området. Nuvarande bebyggelse är utformad kring innergårdar och saknar direktåtkomst till trottoar, vilket bör efterföljas i denna detaljplan. Den yttrande önskar även att stigen som går mellan angränsande fastighet och Malmövägen bör bevaras.

Den yttrande önskar att detaljplanen möjliggör för ännu större lägenheter (6-7 rok).

Slutligen vill den yttrande att det läggs resurser på att hålla byggtiden till ett minimum då det finns många barnfamiljer i området.

Sakägare

Fastigheten i dess planerade storlek är överdimensionerad och kommer att ha en starkt negativ påverkan på omgivande bebyggelse på såväl Malmövägen som Ystadsvägen. Därutöver bedöms fastighetens närhet till befintlig bebyggelse påverka kraven på dagsljus och solljus som 3 kap. 9 § i PBL anger. Därför kräver den yttrande att bebyggelsen bör minska i antal våningar.

Detaljplanen innehåller bristfällig information om det planerade husets miljökonsekvenser i närområde och samspelet till befintlig bebyggelse. Fastighetens tänkta placering förväntas påverka avrinning av dagvatten på ett mycket negativt vis. Brf Björkhagen 1 har redan idag dokumenterade problem med avrinning av dagvatten. Den yttrande önskar att man tar hänsyn till dagvattenavrinningen.

Förslaget med den planerade innergården, som enligt detaljplanen innebär att en hög vägg skapas mellan den planerade fastighetens innergård och befintlig fastighet, innebär en separation mellan innergården och den naturliga skogsdungen som skulle kunna utgöra en gemensamhetsyta mellan nya och etablerade invånare. Den yttrande anser att gården bör ritas om.

Sakägare

Den yttrande anser att underlagen för samrådet har varit så knapphändiga att det är svårt att ta ställning till förslaget i planärendet. Fler skisser, ur ytterligare vinklar behövt göras tillgängliga för samrådet. Skisserna avbildar den nya fastighetens fram- respektive baksida och endast litet av den omgivning som fastigheten är tänkt att smälta in i och utgöra en del av. Båda skisserna avbildar byggnaden på nära håll, vilket gör det svårt att avgöra hur omgivningen kommer att påverkas. Således har det varit svårt att bilda sig en uppfattning om förslaget.

Bebyggelsen i dess planerade storlek är överdimensionerad och bör minskas väsentligt. Proportionerna på den föreslagna byggnaden

kommer att medföra begränsningar i dagsljus till den intilliggande byggnaden på Ystadsvägen 111/113 och omfattande insyn i såväl befintlig som ny bebyggelse. Den kommer också utgöra ett stort ingrepp i områdets utseende och karaktär.

Den planerade fastighetens höjd uppges utgå från den befintliga bebyggelsen utmed Malmövägen respektive Ystadsvägen. Det framgår att bebyggelsen följer Malmövägen i en rak linje ned till Ystadsvägen. Dock blir den föreslagna bebyggelsen två våningar högre än angränsande fastigheten Ystadsvägen 111/113, och dessutom är den nya fastigheten åtminstone en våning högre än all befintlig bebyggelse utmed Ystadsvägen.

Den yttrande har även synpunkter på samspelet mellan omgivningen och de framtida utmaningarna vid en tät stadsbebyggelse, kontra väl avvägda höjder gentemot befintlig bebyggelse. Den yttrande anser att detta kan starkt ifrågasättas i denna detaljplan, då den översta våningen inte följer fasaden (utan är bruten).

Dessutom har den yttrande svårt att se hur detta förslag överensstämmer med gestaltungsprincipen då den tydligt bryter mot det mönster som råder i området.

Den planerade byggnaden kommer att ligga alldeles för nära byggnaden Ystadsvägen 111/113. Av planbeskrivningen framgår att avståndet mellan planerad och befintlig bebyggelse kommer att bli 11 meter. Vid en jämförelse med en satellitbild över området kan konstateras att det inte finns några andra lägenhetshus som ligger så tätt intill varandra på Ystadsvägen eller den sydvästra delen av Nytorps gärde.

Sakägare

De yttrande menar på att det finns stora skönhetsvärden i Björkhagen, och att dessa naturvärden i stadsdelen uppskattas av de boende, som inte sällan flyttat till området av detta skäl. De anser att den nya bebyggelsen måste respektera dessa värden och boendekvaliteter. Detsamma gäller det ofta framhållna behovet av förtätning av klimatpolitiska skäl. Klimatfrågan är oerhört viktig men argumentet om förtätning behöver problematiseras. Den föreslagna förtätningen är massiv men någon klimatanalys är inte gjord och boendemiljön kommer uppenbart att försämrats i många fall, särskilt för barn. Den yttrande anser att staden borde utrett

möjligheterna att återanvända redan exploaterad mark. Även när det gäller grönstrukturen i området finns klara brister i detaljplanen, då det skett stegvisa minskningar av natuptytor under ett antal år, både på Nytorps gärde och i angränsande skogsområden. Den yttrande anser att detaljplanen bör revideras i grunden.

Enligt 2 kap 3§ Plan- och bygglagen (2010:900) ska planläggning ske med hänsyn till naturvärden och miljö, samt att man i både översiktsplan och program understryker vikten av att upprätthålla spridningsvägar för djur och växter. Emellertid kortsluter den föreslagna detaljplanen en av de viktigaste spridningsvägarna mellan Nackareservatet och Nytorps gärde. I den skogsdunge som i stora delar föreslås avverkas finns bland annat ekar och aspar, liksom hackspettar, räv och rådjur. Enligt Stockholms stads Ekrapport (2007) bör dessutom ekar bevaras. Den yttrande anser att detaljplanen strider mot PBL och att den bör strykas, alternativt att bebyggelsen kraftigt minskas och flyttas närmre till tunnelbanan så att naturmarken kan bevaras.

Enligt 4 kap 36§ PBL kräver att detaljplaner utformas med skälig hänsyn till befintligt bebyggelse. I det aktuella fallet är avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1§ PBL oproportionerligt negativ för de idag boende i området, av två anledningar. Den första är att bebyggelsen är överdimensionerad, förhåller sig inte till befintlig bebyggelse på ett korrekt sätt, minskar andelen dagsljus för boende kring planområdet idag, håller ett alldeles för kort avstånd till angränsande fastighet och skapar därmed insyn. Den föreslagna bebyggelsen bör flyttas västerut och anpassas till befintlig bebyggelse. Den andra anledningen är att barnens närmiljö försämras och förslaget går emot barnens behov av närmiljö. Skogsdungen bör därför bevaras i sin helhet. Utöver detta önskar den yttrande att trafiksituationen längs med Malmövägen-Ystadsvägen-Kärrtorpsvägen om hastigheten sänks till 30 km/h, att utfarten från garaget bör förläggas mot Malmövägen och att gång- och cykelbanorna bör var dubbelrikat öster om Malmövägen.

Detaljplanen belyser inte dagens problematik med vatteninträngningar i fastigheterna i Brf Björkhagen 1 och redovisar inte på ett tillfredsställande sätt hur vattenförhållandena kan komma att förändras och vilka risker det medför vid ett genomförande av detaljplanen. Detta medför i sig att den föreslagna detaljplanen inte kan antas. Innan det kan ske behövs fördjupad analys av behovet av

eventuella förebyggande åtgärder, samt av ekonomiska risker och ansvarsförhållanden.

Sakägare

Den yttrande önskar att se ett bättre underlag där de boende kring området idag bättre kan se och uppleva den föreslagna bebyggelsen. Den yttrande önskar också veta vad som händer med den nuvarande busshållplatsen, att en grundvatten/hydrogeologisk utredning tas fram, samt hur staden ser på problematiken av sättningar längs med Ystadsvägen och på Nytorps gärde samt säkrar upp för att detta inte förvärras.

Den yttrande påpekar att den solstudie som togs fram inte är godtagbar med tanke på Boverkets rekommendationer. Således föreslår den yttrande att den tillkommande bebyggelsen inte bör utformas på ett sådant sätt att den skuggar befintlig bebyggelse. Den yttrande ser även att man bör placera huset så att kortsidan av bebyggelsen möter Ystadsvägen (likt resterande bebyggelse), och föreslår att man vänder bebyggelsen så att den lilla delen på huset går inne i skogen istället och inte längs med Ystadsvägen.

Muren som kommer tillskapas vid innergården kommer vara 3 m hög. Ovanpå muren finns ingen plan på vilket typ av fallskydd som behövs. Staden kommer behöva bygga minst en stabil konstruktion på 1,2 m, vilket kommer innebära en vägg framför angränsade fastighet på ca 4,5 m. Detta tar bort ytterligare ljus och ger en källarkänsla till lägenheterna som är byggda på plan ett och två. Den yttrande föreslår att detaljplanens uteplats borde istället byggas på naturlig mark som finns i området.

Övriga, ej sakägare

Privatperson

Den yttrande anser att det är en bra plats att bygga bostäder på, men att det inte gynnar de personerna med svag ekonomi (då det skapas bostadsrätter). Den yttrande anser att bebyggelsen saknar karaktär.

Privatperson

Den yttrande anser att det är bra med byggnation, då bostäder behövs. Hen har också synpunkter på gestaltningen och anser att bebyggelsen hade kunnat särskilja sig från befintlig bebyggelse i Björkhagen, såsom rundade hörn. Billigare flerbostadshus

efterfrågas, gärna med stora lägenheter (5-6 rok) för barnfamiljer, ett fik eller en butik i närheten samt att någon i samhället förbjuder mäklare i området.

Privatperson

Malmövägen mellan Ystadvägen och Halmstadvägen är en viktig skolväg för många barn. Den yttrande noterar att det saknas information om att det ligger en skola (Raketen) i närområdet som ligger närmare än Björkhagens skola. Kulturskolan Raketen är en F-9 skola med ett upptagningsområde som även omfattar Bagarmossen och Kärrtorp. Att det finns en skola i närområdet bör läggas till i beslutsunderlaget. "Plan för trygga och säkra skolvägar i Stockholm stad" är ett viktigt underlag för att skapa säkra skolvägar och borde ha ingått i underlaget då det ligger en grundskola 300 meter bort från planområdet.

Bredden på cykelbanorna är acceptabel, men i planen nämns inte var snön ska läggas. Så sker idag på andra delar av Malmövägen och om det är planen behöver cykelvägarna breddas.

I planen och trafik-PM är det oklart beskrivet hur kopplingen mellan de nya cykelbanorna och befintligt cykelnät görs på ett trafiksäkert sätt. Den yttrande föreslår att genomgående cykelbanor byggs i korsningen med Halmstadvägen där de planerade cykelbanorna ansluts till befintliga cykelbanor mot Kulturskolan Raketen och Björkhagens skola. Kopplingen med gång- och cykelbanorna på Nytorpsgårde som fortsätter mot Kärrtorp och Bagarmossen samt Kärrtorps IP är viktig. Den måste utformas med hastighetsäkrade överfarter med en geometri som motverkar cykelsingelolyckor. Även gång- och cykelbanan på gårdet kan därför behöva anpassas inom ramen för projektet.

En hastighetssänkning från 50 km/h till 40 km/h är välkommen samt att korsningspunkterna hastighetssäkras till högst 30 km/h.

Privatperson

Den yttrande undrar vilken byggherre som innehar rätten att bygga på Hammarbyhöjden 1:1.

Privatperson

Vill ha mer information om hur byggnation av hus i korsningen Ystadvägen/Malmövägen kommer att påverka ljuset/solinsläppet

för redan befintliga byggnader på Ystadsvägen. Detta då huset planeras att bli högre än befintliga hus.

Petter Lindencrona
planchef

Maria Borup
stadsplanerare