

Samrådsredogörelse Detaljplan för del av Hägerstensåsen 1:2 invid kvarteret Dragningslistan i stadsdelen Hägerstensåsen, S-Dp 2016-01793

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Övriga remissinstanser	10
Sammanfattning av sakägares och närboendes synpunkter.....	11
Föreslagna förändringar.....	13
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	13
Synpunkter inkomna från sakägare och närboende	14
Synpunkter inkomna från sakägare enligt fastighetsförteckning	14
Synpunkter inkomna från övriga närboende.....	15

Sammanfattning

Samrådsförslaget syftade till att ge möjlighet att uppföra ett nytt flerbostadshus med 45 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen. Byggnaden föreslogs som en kombination av ett lamellhus i tre våningar (fyra radhus) och ett punkthus i 8 våningar (41 lgh). Planförslaget sändes ut på samråd 2017-09-12 - 2017-10-24. Under samrådet har 37 yttranden inkommit varav 21 från remissinstanser och 16 från sakägare och närboende. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. *Länsstyrelsen* önskar förtydliganden gällande riksintresse för kommunikation flyg, miljö kvalitetsnormer för vatten samt buller. *Stadsdelsnämnden* önskar förtydligande gällande den flyttade gångvägen. *Stadsmuseet* anser att den nya byggnaden antingen ska utformas som ett lamellhus eller ett punkthus. *Skönhetsrådet* tillstyrker om byggnaden förses med sadeltak och att trädraden mot Sparbanksvägen tas bort. *Sakägare* och *närboende* framför ett massivt motstånd mot samrådsförslaget, framförallt 8-våningshuset.

Stadsbyggnadskontoret

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

Med hänvisning till inkomna synpunkter har bebyggelsen dragits tillbaks från tomtgränsen till Dragningslistan 5. Entréplanet minskar därmed och ett radhus har utgått. Punkthuset har frigjorts från radhusdelen genom att radhusdelens fasad förskjutits dryga två meter in över gårdsbjälklaget. Det förändrade fotavtrycket ger ett mindre garage. Med hänvisning till antalet små lägenheter (39 st av 44), det goda kollektivtrafikläget och att förslaget har bra utrymmen för cyklar anser kontoret att det nu mindre garaget är acceptabelt.

Kontorets sammanfattande bedömning är att inkomna synpunkter har hanterats i det fortsatta arbetet. I en växande stad behöver förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Samrådsförslaget syftade till att ge möjlighet att uppföra ett nytt flerbostadshus med 45 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen där parkmark överförs till kvartersmark. Byggnaden föreslås som en kombination av ett lamellhus i tre våningar (fyra radhus) och ett punkthus i 8 våningar (41 lgh). I entrévåningen, souterräng mot Sparbanksvägen, föreslogs infart till garage med 18 bilplatser, cykelparkering, teknikutrymmen samt en lokal vänd mot gatan. Den befintliga gångvägen mellan Vinstvägen och Sparbanksvägen gavs en något ändrad dragning söder om den nya bebyggelsen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2017-09-12 - 2017-10-24. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Liljeholmen tisdagen den 12 september 2017. Samrådsmöte hölls 2017-10-03 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset där tre personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil i förekommande fall.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter gällande riksintresse för kommunikation flyg, miljökvalitetsnormer för vatten samt buller beaktas.

Riksintresse för kommunikation flyg

Fastigheten ligger inom skyddsområdet för Luftfartsverkets radarstation i Brommaområdet. Inom skyddsområdet råder begränsade byggnadshöjder. Luftfartsverket avstyrker uppförandet av byggnaden med en maximalhöjd på +88 meter över nollplanet.

Byggnaden kan endast uppföras om dess maximala höjd inte överstiger 84 meter över nollplanet. En för hög byggnad utgör grund för Länsstyrelsen att upphäva planen. Luftfartsverket håller på att driftsätta en radarstation i Uppsalatrakten. Tekniska analyser behöver göras när den nya radarstationen är i drift för att fastställa var avsteg kan göras. Kontakt behöver tas med Swedavia för att klargöra huruvida flyghinderanalys behöver beställas hos LfV.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De miljökvalitetsnormer (MKN) som finns beskrivna i planbeskrivningen behöver uppdateras med de senast beslutade. Staden behöver vidare beskriva alla berörda vattenförekomster i planbeskrivningen. Staden bedömer att planen inte kommer att påverka möjligheten till att MKN kan följas i Magelungen med huvudanledning att dagvatten från planområdet inte leds till sjön utan istället via kombiledning till Henriksdals reningsverk, som släpper ut behandlat vatten i Strömmen. Ett stort problem med kombiledningen är att det vid större skyfall bräddas orenat dag- och avloppsvatten till bräddpunkter i olika recipienter. Staden behöver i den fortsatta planeringen redovisa effekterna av påkoppling av avlopp och dagvatten från detta område på kombiledningen till Henriksdals reningsverk för möjligheten att kunna följa MKN.

Hälsa och säkerhet – buller

I bullerutredningen framgår att gällande riktvärden enligt SFS 2015:216 kan klaras för samtliga planerade lägenheter. Det behöver regleras i planen på lämpligt sätt, så att även gavellägenheterna får tillräcklig bullerskärmning utanför fasad, även om det blir i form av lokal skärmning utanför fönster. Beräknad maximal ljudnivå enligt bullerutredningen uppgår till 72-80 dBA för fasader som vetter mot Sparbanksvägen (busspassager nattetid). Staden behöver visa att samtliga lägenheter får en ljuddämpad sida där 70 dBA maximal

ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Dagvatten

Staden ska säkerställa att de föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten inom planområdet genomförs. Det är mycket positivt att staden har valt att styra gröna tak och övriga dagvattenrenande åtgärder med planbestämmelser.

Formalia

Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar stadens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Trafikförvaltningen (SLL)

Området ligger i RUFS 2010 inom regional stadsbygd med utvecklingspotential. Planområdet befinner sig cirka 600 m från tunnelbanestation Hägerstensåsen. Sparbanksvägen trafikeras av buss mellan Liljeholmen och Hökmossen.

Det är positivt att parkering anordnas inom fastigheten för att undvika parkerande bilar som kan störa framkomligheten för busstrafiken på Sparbanksvägen. In- och utfarten till garaget bör tydliggöras och placeras på ett sådant sätt att det inte stör kollektivtrafiken. Det är viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden och när området är färdigbyggt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas vill trafikförvaltningen vara med i en tidig dialog kring detta.

Storstockholms Brandförsvär, SSBF

Punkthuset är tänkt att utrymmas via Tr2-trapphus. Detta bör tydliggöras i planbeskrivningen då uppställningsplatser för brandförsvarets stegutrustning ej behöver anordnas.

Trafikverket

Trafikverket noterar LfVs yttrande och anser att staden också behöver ta kontakt med berörda flygplatser av riksintresse (Swedavia) för att klargöra huruvida flyghinderanalys behöver beställas hos LfV. Byggnader med en totalhöjd över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras Försvarsmakten.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Luftfartsverket LFV

LFV avstyrker som sakägare av CNS-utrustning uppförandet av byggnaderna med en maximal höjd på +88 meter över nollplanet. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Byggnaderna kan endast uppföras om deras maximala höjd, inkluderat påbyggnader som skyltar, master, torn, ventilation, hisschakt etc, inte överstiger 84 meter över nollplanet.

LFV har en radarstation i Brommaområdet, som betjänar trafiken till Bromma och överflygande trafik. Fastigheten ligger inom skyddsområdet för denna radarstation. Inom skyddsområdet råder begränsade byggnadshöjder. Etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta som når ca 60 km ut från flygplatsen. MSA står för ”Minimum Sector Altitude”

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. Flygplatserna kräver en utförd flyghinderanalys för att de ska tillstyrka en etablering högre än 20 meter.

Swedavia (2018-03-12)

Swedavia Bromma Stockholm Airport har nu i sent skede granskat samrådsunderlaget, mars 2018. Flygplatsen har inte något att erinra gällande ärendet förutsatt att höjder angivna i samrådsunderlaget inte överskrids.

Den geografiska placeringen är utanför influensområde avseende flygbuller. Placeringen är inom flygplatsens influensområde avseende flyghinder, men i underlaget angivna maxhöjder om +88 m.ö.h. är lägre än flygplatsens hinderreglerande ytor, och därmed utom påverkan för riksintressets verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Swedavia ger svar på de farhågor om byggnadens höjd som framförts av länsstyrelsen och LFV. Swedavia menar att i underlaget angivna maxhöjder om +88 m.ö.h. är lägre än flygplatsens hinderreglerande ytor, och därmed utom påverkan för riksintressets verksamhet. Flygplatsen har inte något att erinra gällande ärendet förutsatt att höjder angivna i samrådsunderlaget inte överskrids.

Med avseende på buller har den föreslagna bebyggelsen utvecklats så att radhusens fasad mot gatan har förskjutits inåt över gårdsbjälklaget, ca två meter. Punkthuset står nu tydligare gentemot lamelldelen med radhus. Denna förskjutning medför också ett gynnsammare läge för de lägre belägna bullerutsatta lägenheterna som nu får fönster i två väderstreck.

Dagvattenutredningen har fördjupats avseende dagvattenhanteringen och miljökvalitetsnormer för vatten så planbeskrivningen har kunnat kompletteras med detta. Planbeskrivningen har också kompletterats med information från trafikförvaltningen och brandförsvaret.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Byggrätten i den norra delen av planområdet ligger i användningsgräns tillika blivande fastighetsgräns mot gata. Det kan bli svårt att underhålla fasad inom den egna fastigheten eller att ta sig runt byggnaden på egen fastighet. I förrättning kan inte servitut (tex underhållsservitut för skötsel av fasad) bildas inom allmän plats.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen under rubrik fastighetsbildning:

Fastighetsbildning kan endast sökas av fastighetens ägare.

Tomträttsupplåtelse sker inte i fastighetsbildningen.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nybyggnaden har flyttats in från gatan och givits ett nytt läge i den norra delen. Planbeskrivningen har korrigerats under rubrikerna fastighetsbildning och rättigheter.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, 2017-10-19

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkände förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stadsdelsförvaltningen

Stadsdelsförvaltningen är positiv till föreslagen detaljplan men anser att den grönkompensation som anges i förslaget inte kan anses vara grönkompensation då trädplanteringen ligger på kvartersmark enligt plankartan. Grönkompensation innebär att förlorad allmän platsmark (park) ska ersättas. För att ersätta förlusten av parkmark ska kompensationen ske på allmän platsmark. Förvaltningen bistår gärna med förslag på grönkompensation i närområdet i en senare dialog. Förvaltningen menar även att det är otydligt hur den nya gångvägen ska utformas och efterfrågar mer information om exempelvis markbeläggning, lutning och bredd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den befintliga gångvägen på parkmark är inte tillgänglig då höjdskillnaden från Sparbanksvägen upp till Vinstvägen är ca 6 – 7 meter. Gångvägen får ett justerat läge söder om den nya bebyggelsen. Denna del av parkvägen beräknas få en lutning på ca 12 grader. Gångbanan föreslås ges en bredd lik tidigare, ca två meter, en beläggning med asfalt och förses med handledare, belysning och en parksoffa för vila.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, beslut enligt delegation

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att biotoptak och möjligt jorddjup på gårdsbjälklag regleras genom planbestämmelse.

Bostäderna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen vänder sig mot sida om högst 55 dBA för att klara riktvärdet. Nivåerna på gavlarna är dock 1-2 dBA högre än riktvärdet 55 dBA ekvivalent. Området ligger i en relativt bullerskyddad miljö, samtliga bostäder får tillgång till bullerskyddad uteplats och endast enstaka lägenheter med nivåer över riktvärdet. Nämnden anser att det finns motiv för att acceptera enstaka lägenheter med överskridanden.

Trafikkontoret***Bilparkering***

Det parkeringstal, 0,5, som anges i planförslaget, är rimligt med utgångspunkt från "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal - Tillämpningsanvisningar". I planförslaget: "Två av platserna är bilpoolplatser, räknade som motsvarande 10 p-platser". Ett sådant sätt att räkna om finns inte i stadens riktlinjer. Däremot kan p-talet räknas om utifrån mobilitetspaket på olika nivåer. Med ett mobilitetspaket på medelgod nivå kan p-talet sänkas med 15 procent. Det ger ett p-tal på 0,43 som innebär att minst 19 p-platser ska erbjudas.

Cykelparkering

Enligt riktlinjen "Cykelparkeringstal i nyproduktion" är cykelparkeringstalet för bostäder 2,5-4 cyklar per 100 kvm BTA, inte 2,5-4 cyklar per lägenhet som nämns i planförslaget. Men om 114 cyklar kan inrymmas är det enbart positivt, förutsatt att den uppskattade siffran 3 000 kvm BTA stämmer.

Belysning

Gatubelysning och belysning på GC -väg som påverkas bekostas av byggaktören. Detta gäller rivning, tillfällig belysning under byggtid

samt ny belysning. Utrymme för belysning av gata måste finnas i bakkant av trottoar, minst 50 cm.

Tillgänglighet

Det ska finnas möjlighet att inrätta parkeringsplatser för rörelsehindrade. Stadens riktlinjer är max 10 meter från bil till entré. Oklart om samtliga hushåll kan nås inom detta avstånd från garaget. Annars kan rh-parkering inrättas på gatumark vid behov, men det är att föredra att ha möjlighet till rh-parkering inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då bebyggelsen fått ett nytt läge gentemot grannfastigheten Dragningslistan 5 och byggnadsytan minskats så har entréväningen minskat och därmed garaget som nu rymmer endast 12 parkeringsplatser (tidigare 18). 45 lägenheter har reducerats till 44 varav tre är radhus (tidigare fyra). Detta ger ett p-tal på 0,27. Detta kräver ett mobilitetspaket. I förslaget är 26 lägenheter 1:or och 13 lägenheter 2:or, alltså 39 lägenheter av 44 är små. Nybyggnaden ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Med hänvisning till antalet små lägenheter, det goda kollektivtrafikläget och att förslaget har bra utrymmen för cyklar anser kontoret att det nu lilla garaget med mobilitetspaket är acceptabelt.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet anser att platsen ur kulturmiljösynpunkt är möjlig att bebygga men att föreslagen byggrätt och utformning i väsentligt högre grad måste anpassas till platsens förutsättningar och områdets speciella karaktär.

I planförslaget presenteras en byggnad som beskrivs som en kombination av ett lamellhus och ett punkthus. "Lamellhusdelen" illustreras med formelement som helt avviker från områdets övriga bebyggelsekaraktär (snedställd gavel, pulpettak, balkong längs hela fasaden, smala höga fönster etc.). Den hopbyggda "punkthusdelen" avviker både till form och till placering från övriga punkthus i området (placering vid gata i stället för i naturmark, annan orientering än övriga punkthus etc.). Dessutom är den föreslagna förgårdsmarken med en trädrad främmande för den här delen av Sparbanksvägen. Den bearbetning av bebyggelsevolym, typ och placering som utlovades i start-PM har uteblivit.

Stadsbildsanalysen av Kod Arkitekter pekar på en del tydliga karaktärsdrag i området men förslaget tar inte vara på dessa karaktärsdrag utan mer bekräftar illustrationerna till planen som gjorts av samma arkitektkontor.

Det lämpligaste på den här platsen är en byggnad som antingen utformas som en fortsättning på raden av lamellhusen längs Sparbanksvägen eller ansluta till gruppen av punkthus i kvarteret Dragningslistan.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med nedan erinran. Rådet önskar förändringar av planförslaget på några punkter. Det föreslagna pulpettakets gör att huset påtagligt avviker från områdets övriga bebyggelse och rådet vill därför se att detaljplanen fastslår att huset ska ha sadeltak samt att hisstoppen inte får sticka upp. Rådet vill också se att den förgårdsmark med trädplantering som planförslaget medger tas bort så att byggnaden följer det tydliga stadsbyggnadsmönster som finns i området Hägerstensåsen. Den nya parkvägen inte får dras så nära det nya bostadshuset så att de som passerar upplever att de rör sig i en privat zon utan det måste bli ett bra och tydligt stråk som inbjuder till användning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggnaden har utvecklats. Lamellhusets fasad mot gatan har förskjutits gentemot punkthuset så att punkthuset står mer fritt. Byggnaden har också prövats med sadeltak. Val av tak lämnas fritt i planhandlingarna då kontoret menar att båda takutformningarna fungerar på platsen.

Utbildningsförvaltningen

Inför den pågående och planerade utbyggnaden av bostäder i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde pågår en dialog mellan utbildningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för att klara behovet av skolplatser. Förvaltningen har inga specifika synpunkter eller önskemål att framföra i samband med det aktuella planförslaget. Förslaget omfattar en liten utbyggnad vilket kan hanteras inom befintligt skolbestånd.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

- Alla ska kunna förflytta sig, vistas i och använda Stockholms stads inne- och utemiljö. Nya bostadsområden måste vara anpassade för personer beroende av rullatorer, rullstol, personer med synnedsättning, hörselskadade och barnfamiljer med barnvagnar.
- Alla barn, ungdomar och vuxna ska kunna delta i utbildning och få det stöd som behövs för att nå målen. Särskild hänsyn måste då tas när det gäller skolvägar och vägar till förskolor.
- Alla ska ges förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamhet. Det innebär att hänsyn måste tas i planeringen vad gäller färdvägar. Positivt att det planeras för hyreslägenheter vilket möjliggör gruppboendestäder för funktionsnedsatta.

Stockholm Parkering
Inga synpunkter.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall AB, VA-teknik

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Sparbanksvägen. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +90 m vp över stadens nollplan. Intern tryckstegring kan erfordras, sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten AB.

Dagvatten och spillvatten

Anslutning kan ske till den befintliga kombinerade avloppsledningen i Sparbanksvägen. Lägsta höjd i förbindelsepunkt +56,5 m.

Dagvattensituationen för planområdet bör utredas vidare och redovisa flöden och föroreningar före respektive efter exploatering samt reningsbehov. Åtgärdsförslaget som redovisas i framtaget PM för dagvatten bör även det utredas vidare och yta för dagvattenhanteringen kan med fördel avsättas i detaljplanen.

Dagvattenhanteringen för planområdet bör utformas med hänsyn till målen i Stockholms stads dagvattenstrategi ”Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering”, 2015. Dagvattenstrategin förordar en hållbar hantering av dagvatten, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, där dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och omhändertas lokalt.

Lokalt innebär en hållbar dagvattenhantering omhändertagande och fördröjning av dagvatten i helt eller delvis öppna system. En viktig aspekt med denna hantering är att erhålla en fastläggning av föroreningar, vilket avlastar recipienten nedströms. Från hårdgjorda ytor och tak ska i möjligaste mån öppna lösningar som pedagogiskt och praktiskt utnyttjar vattnet väljas. Dagvattenhanteringen ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur.

Stockholm Vatten och Avfall AB, avfall

Förordar maskinella insamlingssystem. Då det aktuella projektet endast omfattar ett mindre antal hushåll kan manuell hämtning i kärl vara lämplig.

- Transportvägen från källsorteringsrum till sopbilens angöringsplats ska vara hårdgjord och plan, lutning bör inte överstiga 1:20.
- Avståndet mellan hämtfordon och avfallsutrymme ska vara så kort som möjligt. Högst 10 m rekommenderas .

- Dörrbredd 110 cm ytterkarm för kärthantering. Om grovavfall samlas in i rummet bör dörrbredden vid ytterkarm vara 120 cm.
- Arbetsutrymme för hämtpersonal framför avfallsbehållare bör vara minst 1,5 m.

Förordar också matavfallsinsamling för hushåll och verksamheter samt fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar och omhändertagande av hushållens grovavfall, antingen via soprum eller via uppställningsplats för container.

Ellevio AB

Ellevio har ett 0,4 kV ledningsstråk i gångbana längs Sparbanksvägen. Ett kabelskåp vid blivande tomtgräns kan eventuellt behöva flyttas. Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB och bekostas av byggherre/beställare.

AB Fortum Värme

Ingen erinran. Fortum Värme har inga ledningar inom aktuellt detaljplaneområde. Fjärrvärme finns i Sparbanksvägen som kan erbjudas till fastigheten.

Stockholm Gas

Gasledning finns i Sparbanksvägen och möjlighet att ansluta finns om avtal tecknas.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet. Dessa teleanläggningar bör kunna användas för att fiberansluta planerad nybyggnation.

Skanova önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta åtgärder för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Sammanfattning av sakägares och närboendes synpunkter

Nedan ges en sammanfattning och sammanställning av sakägares och närboendes synpunkter. Dessa redovisas var för sig från sid. 14.

Synpunkter från närboende

Den aktuella platsen på Hägerstensåsen är ett vackert naturområde som nu förlorar sin natursköna karaktär. Bevara de grönytor som finns till barn och djur. Skogen lugnar oroliga själar. Området ligger intill E4an med avgaser och buller så grönskan behövs som avger syre och tar upp koldioxid.

Miljöpåverkan kommer att vara stor. Sprängningsarbetena kommer att orsaka stora problem för fastigheter som har murade och putsade fasader. Sprängningsarbetena kommer störa hyresgästerna med kraftigt buller och sprängningar under lång tid och orsaka problem med råttor.

En kombination av ett punkthus och en lamell skapar total disharmoni, en absurd tolkning av platsens själ. Att klämma in ett 8-våningshus skulle störa stadsbilden rejält. Byggnaden kommer för nära Sparbanksvägen 10-16, mindre än åtta meter, påträngande och störande, och är alldeles för högt. Varför är den höga huskroppen, åtta våningar, placerad intill trevåningslängan och inte tvärt om? Förslaget ligger c:a 1,5 m från tomtgränsen, 4,5 meter ska det minst vara enligt PBL. Staket bör uppföras i tomtgräns för att slippa att människor springer över tomten.

Utsikten kommer att förstöras. Den nya byggnaden ger missad kvällssol och ökad insyn. Det bli en betongvägg där det förut var några trevliga träd att titta på. Befintliga fastigheter kommer att minska i värde. Det finns lokaler i närområdet som står tomma och outhyrda, att då bygga ett hus med ytterligare lokaler för näringsverksamhet känns inte nödvändigt.

Förslag från närboende

Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och dess utformning. Anpassning är sex våningar för punkthuset samt att utforma taken som sadeltak med taktegel eller röda betongpannor, fasader i puts och fönster bör vara 2-luft eller åt åtminstone bredare. Anslut den nya fastigheten till gasnätet och dra ett spigasnät till lägenheterna. Maximera antalet garageplatser för bilar och cyklar och ge möjlighet till laddning av elbilar/elcyklar inomhus. Låt huset vara en individ som så många andra hus här på åsen.

Höghusdelen måste kapas till högst 4 våningar. Det krävs en anpassning till befintliga lamellhus för att få harmoni med övrig bebyggelse. Skapa en harmonisk boendemiljö där människor både i befintlig o ny bebyggelse kan trivas och skapa bra affärslokaler/samlingslokaler i gatuplan för att vitalisera området.

Bygg i stället ovanpå tunnelbanan vid Telefonplan eller Örnberg/Axelsberg.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Närboende uttrycker ett massivt motstånd mot den föreslagna bebyggelsen. Att bebygga ett vackert skogsområde gör att området förlorar sin karaktär. Den föreslagna bebyggelsen innebär självklart en förändring av platsen. Flera av fastigheterna i

närområdet kommer att påverkas av den nya bebyggelsen vad det gäller utsikt och solinsläpp. Detta är en aspekt befintliga boende behöver räkna med när staden förtätas. Volym- och solstudier används för att minimera sådan påverkan. Med tillräckligt respektavstånd till befintlig bebyggelse, bibehållen gångstråksfunktion och tydliga siktlinjer bedöms byggnaden kunna samspela väl med den befintliga stadsbyggnadsstrukturen.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande förändringar gjorts:

Plankartan

- Byggnadens placering har ändrats så att huset dragits tillbaks från tomtgränsen till Dragningslistan 5 så att byggnaden nu ligger 4,5 meter in på tomten. Detta har medfört att ett radhus utgår och att garaget blir mindre, nu 12 garageplatser mot 18 i samrådsförslaget.
- Punkthuset och lamellhusdelen har givits ett tydligare förhållande mot Sparbanksvägen då radhusdelen förskjutits dryga två meter in över gårdsbjälklaget från gatan.
- Önskemålen om byggnadens gestaltning, att sadeltak skulle vara mer lämpat i stället för de pulpettak som byggnaden illustrerats med har nu prövats och fungerar likaväl som pulpettaken. Plankartan har kompletterats med en minsta takvinkel för punkthuset och radhusen.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har uppdaterats och kompletterats för att möta upp de föreslagna förändringarna och Bjerkingss reviderade dagvattenutredning.

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

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Att bebyggelsen avsevärt skulle försämra utsikt, sol- och ljusinfall för närboende delas inte av stadsbyggnadskontoret. Viss påverkan kommer ske men avstånden mellan husen är förhållandevis stort och läget är väderstrecksmässigt gynnsamt. Under vinterhalvåret skuggar redan de befintliga punkthusen varandra och närliggande lamellhus.

Diskussionen om pulpettak eller sadeltak har medfört att huset även har prövats med sadeltak. Kontoret menar att bägge taktyperna fungerar väl på platsen så frågan har lämnats öppen med en minsta takvinkel som stöd i bestämmelserna. Kontoret illustrerar dock pulpettaket vilket avviker från närliggande punkthus men också visar en stolthet i byggnadens utförande.

Synpunkter inkomna från sakägare och närboende

Synpunkter inkomna från sakägare enligt fastighetsförteckning

Dragningslistan 5

Planförslaget måste göras om eller förkastas. Bevara de grönytor som finns. Dessa grönytor har stor betydelse för de boende.

Att utföra sprängningsarbeten i detta område för att uppföra 8 våningshus och lamellhus rimmer inte med intensionerna i PBL. Där föreskrivs att hänsyn ska tas till den natur som finns. Miljöpåverkan kommer att vara stor. Sprängningsarbetena kommer att orsaka stora problem för fastigheten Dragningslistan 5 som har murad och putsad fasad, kommer att störa hyresgästerna och orsaka problem med råttor. Av miljöskäl bör detta projekt inte utföras.

Men om grönområdet ska bebyggas ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse och dess utformning. En mera anpassning är sex våningar för punkthuset samt att utforma taken som sadeltak med taktegel eller röda betongpannor. Förslaget visar ett lamellhus som ligger c:a 1,5 m från tomtgränsen, 4,5 meter ska det minst vara enligt PBL. Om trappor skall göras på gaveln av lamellhuset skall även trappan ligga 4,5m från tomtgräns. Staket bör uppföras i tomtgräns för att slippa att människor springer över tomten, vilket annars kommer att ske.

Med den nya bebyggelsen kommer utsikten att förstöras för de nedre våningarna. En del hyresgäster kommer att flytta eftersom detta kommer allt mer likna en innerstadsbebyggelse och inte som det var tänkt ett härligt Hägersten nära naturen. Fastigheten kommer

att minska i värde och ersättning kommer begäras för den värdeminskning som kommer att ske.

Synpunkter inkomna från övriga närboende

Närboende

Motsätter sig planförslaget, önskar inget hus. Åsen är redan tätt bebyggd, att klämma in ett hus i den lilla gläntan skulle störa stadsbilden rejält. Var kan barn leka? Ett hus skulle bidra till att området känns instängt och ett flervåningshus skulle dessutom ta bort ljusinsläpp.

Närboende

1. Anslut den nya fastigheten till gasnätet och dra ett spigasnät till lägenheterna. Detta ger möjlighet att använda miljövänlig biogas till matlagning i takt med att naturgas/fossilgas kan ersättas med biogas producerad på insamlat matavfall och material från reningsverken.
2. Maximera antalet garageplatser för bilar och cyklar och ge möjlighet till laddning av elbilar/elcyklar inomhus. Detta gynnar omställning till en miljövänligare fordonspark.
3. Låt huset vara en individ som så många andra hus här på åsen, men låt gestaltningen ansluta till de omgivande husen vad avser färg och struktur på fasaden och dess detaljer.
4. Lägenheterna på Sparbanksvägen 9-11-13 har bullersanerats och dessa åtgärder får inte äventyras av buller som reflekteras från ett nytt hus tvärs över gatan där det idag är en skogbevuxen sluttning.
5. Sprängning vid uppförandet av det nya huset måste ske försiktigt då delar av grunden står direkt på berget.
6. De befintliga fastigheterna värms med bergvärme och gaspanna som spets. Borrhålen får inte påverkas negativt av den planerade byggnationen.

Närboende

Naturen bör till varje pris bevaras till barn och djur. Skälet till att området uppskattats av såväl hyresgäster som bostadsrättsägare är de gröna kilar som bevarats av tidigare kloka planerare. Djur och fåglar vistas här, sommartid den stora korpen med unge. I närområdet har nyligen byggts utefter hela Sedelvägen, där en hel allé av tallar och hägg avverkades, Bäckvägen är förtätad, Insteckningsvägen och Personnevägen är naturskövlade för höghus. Alla gräsplaner och barndaghem har gjorts till idrottsplaner. Området ligger intill E4an med avgaser och buller. Grönskan avger syre och tar upp koldioxid. Varför inte bygga på nya vackra skogs- och grönområden längre ut från staden? Där finns plats för alla.

Närboende

Bygg inte det här huset. Det bli en betongvägg där det förut var några trevliga träd att titta på samt att kvällssolen kommer i princip

försvinna. Skogsdungen är dessutom full med liv, fåglar flyger från träd till träd och många hundägare rastar sina hundar och tar dem på promenad längs den lilla vägen som går upp genom skogsdungen

Närboende

Det är ett uppenbart värde i att ha kvar denna naturmiljö mitt i ett alltmer förtätat Hägerstensåsen. Den planerade byggnaden står för nära huslängan Sparbanksvägen 10-16, mindre än åtta meter. Varför är den höga huskroppen, åtta våningar, placerad intill trevåningslängan och inte istället intill det likaledes åttavåningshuset på Sparbanksvägen 4? Om detta över huvud taget byggs bör det vara tvärtom.

Närboende

Chockad över byggplanerna så nära befintliga fönster. Balkongerna kommer vara endast några meter utanför. Horribelt! Ingen information har gått ut om detta som påverkar boendet så mycket.

Närboende

Lamellhus för nära befintliga hus, påträngande och störande. Ett 8-våningshus passar inte in på detta lilla naturområde. Ett förkastligt planförslag ur boendemiljö och ur estetisk synpunkt. Illustrationen förskönar utrymmet mellan nytt och befintligt hus.

Närboende, tre inlagor

1. Vill ha kvar denna lilla skogen. Ta inte bort alla stadens lungor. Här finns harar, fåglar och rådjur. Skogen är en spännande lekplats för barnen. Skogen lugnar oroliga själar. Stor oro för sprängningar, missad kvällssol och ökad insyn. Vid sprängningar för bostäder vid Hägerstensåsen tunnelbanestation hoppar möblerna, trots att det är flera kvarter bort. Bygg i stället över tunnelbanan.
2. Såga inte ner skogen!
3. Panik inför detta planerade bygge och önskar behålla skogen. Barn, hundar, harar, rådjur och fåglar älskar denna lilla skog. Om huset byggs önskas kompensation för bortfall av kvällssol, syre, lekplats, samt en grön, vacker och lugnande utsikt.

Närboende

Det är synd att ett så fint naturområde på Hägerstensåsen bebyggs. Dessa områden är mycket uppskattade. Oro för att byggnaden blir en vägg som skuggar stora delar av solen under vår och höst för kvarteret Dagtraktamentet och bör sänkas en eller två våningar. För att passa in i området bör byggnaden ha fasad i puts och sadeltak likt kringliggande byggnader och fönster bör vara 2-luft eller åtminstone bredare.

Två närboende

Den aktuella platsen är ett vackert naturområde. Hägerstensåsen förlorar sin natursköna karaktär. Det planerade bostadshuset

kommer alldeles för nära grannhuset och är alldeles för högt. Husen i den direkta närheten har högst sex våningar. Det finns ett flertal lokaler i närområdet som står tomma och outhyrda, att då bygga ett nytt hus med ytterligare lokaler för näringsverksamhet känns inte nödvändigt.

Närboende

All grönska på andra sidan gatan försvinner och täcks helt av ett skrymmande höghus. Det blir instängt, insynsproblem, inget grönt kommer att synas och all himmel kommer att skymmas. Detta påverkar också värdet negativt på föreningens lägenheter. Att bygga bort grönområden istället för att bygga ovanpå tunnelbanan vid Telefonplan eller Örnberg/Axelsberg är konstigt. Det behövs fler träd och grönområden, inte färre!

Närboende

Yrkar på att nuvarande detaljplan upphäves. Föreslaget är inte anpassat till befintliga bebyggelsen eller till områdets karaktär.

Detaljplanens stilbrott mot bebyggelsen är ett tidstypiskt felsteg.

Skäl att upphäva planen

- Föreslaget förstör helt den stabila identitet som området har.
- Den tidigare tydliga strävan att ge lägenheterna så mycket ljus som möjligt omkullkastas helt av planen. Höghuset kommer att skugga närliggande punkthus vår och höstdagjämningen mitt på dagen och flera timmar därefter.
- Detaljplanens byggnadsförslag bryter mot platsens tidigare omsorgsfullt placerade byggnader.
- En kombination av ett punkthus och en lamell skapar varken harmoni med trevånings lamellhus eller harmoni med friliggande punkthus. Resultatet blir total disharmoni.
- Arkitekten bryter mot allt och skapar fullständig disharmoni och att samtidigt låtsas följa platsens själ, *genius loci*. Detta är inte förnuft, det är nonsens. Detaljplanen grundar sig på en absurd tolkning av platsens själ.

Höghusdelen måste kapas till högst 4 våningar.

- Det krävs en anpassning till befintliga lamellhus för att få harmoni med övrig bebyggelse.
- Se till att nybyggnation är anpassad efter områdets och omgivande husens karaktär, höjd, färg och avstånden till dessa. Nybyggnation bör ges färgton i harmoni med omgivande byggnader.
- Förmörka/"kväv" inte omgivande hus och deras möjligheter till sol och möjlighet att se himlen.
- "Tryck" inte in en ny byggnad som inte alls stämmer med omgivande bebyggelse.
- Se till att skapa en fin harmonisk boendemiljö där människor både i befintlig o ny bebyggelse kan trivas.

- Se till att skapa bra affärslokaler/samlingslokaler i gatuplan för att vitalisera området.

Två närboende

Motsätter sig byggprojektet. Att skövla små dungar/skogar i detta område som redan påverkats kraftigt av olika byggprojekt förefaller osannolikt sorgligt. Ett åttavåningshus mitt i idyllen med små låghus från 40-talet? Åtta våningar som dessutom kommer ta bort sol från befintliga balkonger samt att närboende ska stå ut med allt arbete kring detta, med kraftigt buller och sprängningar under lång tid.

Susanne Werlinder
planchef