

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Ordenskapitlet 10 m fl i stadsdelen Nockebyhov, i Stockholm

Dp 2015-07342

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sammanställning synpunkter från sakägare och övriga boende.....	6
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	7
Övriga.....	11
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	15
Synpunkter under samråd och granskning som ej tillgodosetts.....	20
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	21

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra fyra flerbostadshus om ca 95 hyreslägenheter vid Gubbkärrsvägen i västra Nockebyhov. Antalet våningar är 4-5, parkering sker i huvudsak i garage, plats för ny elstation ordnas och nya gångbanor anläggs. Byggprojektet är ett miljöspetsprojekt och grönskaomsättningsåtgärder vidtas. Byggaktör är AB Familjebostäder. Planförslaget ställdes ut för granskning 2018-08-22 – 2018-09-19. Under granskningen inkom 24 yttranden varav 12 från remissinstanser. Flertalet *remissinstanser* har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen framför emellertid att handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om buller, ras- och översvämningrisk. Brandförsvaret ser svårigheter med uppställning av sina fordon vid en insats. Bromma stadsdelsnämnd ställer sig positiv till detaljplanen. *Sakägare* och *övriga boende* motsäger sig bebyggelse på platsen särskilt vid Fritidsvägen och kräver en miljökonsekvensbeskrivning för hela Nockebyhov.

Inkomna synpunkter föranleder vissa klarläggande, mindre justeringar, som kan hänföras till redaktionella ändringar. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att fyra flerbostadshus om totalt ca 95 hyreslägenheter kan uppföras vid Gubbkärrsvägen i höjd med Tältgatan, Fritidsvägen och Semestervägen. Husens höjd är i huvudsak i 4-5 våningar. I ett av husen planeras ett LSS-boende (Lagen om särskilt stöd). Parkering sker i stor utsträckning i garage. Förslaget innebär även att en f d panncentral bevaras och planläggs för bostadsändamål samt att Gubbkärrsvägen rustas upp med nya gångbanor. Bostadsprojektet är ett miljöspetsprojekt. Byggherre är AB Familjebostäder

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2018-08-22 – 2018-09-19. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten, Stadsbyggnadsexpeditionen, Fleminggatan 4.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

I planbeskrivningen nämns att åtgärder har vidtagits gällande ett kraftigt skyfall med 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 men har inte på ett tydligt sätt redovisat vart vattnet tar vägen. Staden behöver om nödvändigt ge förslag på riskreducerande åtgärder. Staden behöver också redovisa vart vattnet ansamlas och ha i beaktande att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför området blir översvämmade.

I en del av planområdet finns inom ett aktsamhetsområde för ras och skred vilket inte omnämnts i tidigare samrådsyttrande. Länsstyrelsen anser dock att det åligger staden att utreda markens lämplighet utifrån risken för ras och skred. Det ska i detaljplanen vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som staden behöver ta hänsyn till i sitt fortsatta arbete.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

Luftfartsverket, LFV

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance).

Storstockholms brandförsvär, SSBF

Planbeskrivningen anger att brandutrymning mot gårdarna endast är möjligt med steg och att våningstalet därför begränsats till fyra våningar. Det behöver anordnas uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar. Implementering av Tr2-trapphus är att föredra framför utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning.

Baserat på illustrationsplanen så kommer stegbilar inte kunna ställas upp så att de når de lägenheter som vetter mot gårdarna. Inte heller verkar det vara planerat för uppställningsplatser för de bärbara stegarna på gårdarna. Personer som väntar på hjälp att utrymma väljer att ställa sig på sina balkonger. Eventuella uppställningsplatser bör därför förläggas i anslutning till balkongerna.

Särskilt det norra kvarteret är problematiskt då de bärbara stegarna ska resas från den upphöjda innergården. Stegarna är både tunga och otympliga och inte behöva bäras längre än 50 m. Bärbara stegar når inte alla fönster på södra sidan av huset på grund av att terrassgången är för smal för att resa en steg. Inskjutna våningsplan, både takkupor och balkonger, kan ibland omöjliggöra åtkomst för stegutrymning beroende på vinkel. Det är tveksamt om den tänkta utrymningslösningen kan fungera i praktiken.

Med de planteringar invid husfasader som redovisas är det heller inte säkert att samtliga lägenheter som vetter mot Gubbkärrsvägen och Semestervägen nås med stegfordon.

Brandpostsystemet i området är glest. I planbeskrivningen anges att brandpostsystemet kan kompletteras i samband med flytt av vattenledning. SSBF rekommenderar ett avstånd på max 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, det vill säga som mest 150 meter mellan två brandposter.

Lantmäterimyndigheten

Under rubriken Fastighetsbildning står meningen ”Ett område ändras från allmän plats park till gata, fig 2, och ytterligare ett område ändras från parkmark till gata, fig 2”. Det är antingen samma sak två gånger, eller bara svårt att förstå vad som menas. Under ”Ekonomiska frågor” och ”Fastighetsbildning” ska det stå att fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av fastighetsägaren.

Bromma stadsdelsnämnd

Nämnden beslöt 2018-09-27 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen. Stadsdelsförvaltningen är positiv till den föreslagna detaljplanen som ger ett värdefullt tillskott av lägenheter i ett relativt centralt läge. Lokaler i del av bottenvåningen främjar en levande stadsmiljö. Föreslagen grönkompensation motsvarar väl de synpunkter som stadsdelsförvaltningen tidigare inlämnat. Förvaltningen önskar en ökad turtäthet för busstrafiken.

Fastighetskontoret

I detaljplanen planeras för ett LSS-boende med sex lägenheter. I det fall LSS-bostäder upplåtes i en bostadsrättsförening vill fastighetskontoret hållas informerad.

Trafikkontoret

Trafikkontoret anser det positivt med förgårdsmark, att västra gångbanan breddas och att parkering anordnas i garage. Önskvärt vore om cykelparkering och möjligheter till förvaring anordnas i garage.

Den nya infarten till det norra kvarteret bör inte ligga inom 10 meter från övergångsstället över Gubbkärrsvägen. Vid en flytt av buss hållplatsen till norr om Semestervägen behöver övergångsstället i närheten ses över.

I en hastighetsöversyn av samtliga gator i staden är den aktuella sträckan av Gubbkärrsvägen utpekad som en 40-sträcka. I detta arbete ingår att se över om hastighetsdämpande åtgärder krävs eller är motiverade för att nå efterlevnad.

För markparkeringarna bör in och utfarter inte tillåts inom 10 meter från korsning med Gubbkärrsvägen. Backningsrörelser över gångbana är inte tillåtna. Utfartsförbuden in på Tältgatan behöver endast sträcka sig 10 meter in från korsningen med Gubbkärrsvägen. Ett projektspecifikt p-tal behöver beräknas när lägenhetsstorlekar bestämts. Förslag till mobilitetstjänster bör göras i ett tidigt skede för att främja hållbara transportmedel.

Avfallshantering med hämtning av sopkassuner där lyft sker över gångbanan är ok med trafikkontoret då flödena av fotgängare är begränsade. Denna lösning bör förankras med Stockholm Vatten och Avfall.

Viktigt att grönkompensation planeras i samråd med trafikkontorets landskapsarkitekter. Yta behövs för belysningen på allmän mark.

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

SISAB har inga synpunkter i sammanhanget.

Rådet för funktionshinderfrågor

Enligt planen uppfylls inte regelverket beträffande angöring och lutningar i delar av förslaget. Placeringen av LSS- boendet ska göras i de delar där kraven på angöring och lutning är uppfyllda.

Stockholm Exergi

Ledningar för fjärrvärme inom området som måste beaktas.

Stockholm Vatten och Avfall AB

Ett stråk med befintliga vatten- och spilledningar berörs av detaljplanen. För att säkra rätten att underhålla och bibehålla befintliga va-ledningar måste servitutsavtal tecknas. Alternativt kan rätten säkras genom bildande av ledningsrätt, vid förrättning enligt ledningsrättslagen. Inga nya träd får planteras inom 2,5m från befintliga vatten – och avloppsledningar

Vattenanslutning kan ske från nya ledningar som projekteras på Gubbkärrsvägen. Ny ledning för spillvatten projekteras från Dalgången och anslutas till kombinerade DN 300 ledningen vid Tältgatan.

Hanteringen av dagvatten skall följa stadens dagvattenstrategi. Fördröjning och rening av dagvatten från hårdgjorda ytor ska ske enligt Stockholms stads åtgärdsnivå (våtvolum 20 mm samt avskiljning och rening). Därefter kan eventuell avledning ske till dagvattenledning D500 som leder dagvatten till Mälaren.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Lantmäteriets påpekanden har justerats i planbeskrivningen och på plankartan.

Trafikkontorets menar att för markparkeringarna bör in och utfarter inte tillåtas inom 10 meter från korsning med Gubbkärrsvägen. Utfarten till Fritidsvägen från mellarhuset hamnar emellertid 8-9 meter från Gubbkärrsvägen. Fritidsvägens lutning gör att plushöjderna ökar om infarten placeras längre upp på gatan, samt att träden som ska sparas står där. Kontoret väljer lösningen med 8-9 meter då Fritidsvägen inte är så trafikerad och att det rör sig om en infart för endast en plats för rörelsehindrad.

Länsstyrelsens önskemål om förtydliganden avseende 100-årsregn så har dagvattenutredningen kompletterats. Utredningen visar att genom planområdet sträcker sig två flödesvägar som uppkommer vid ett 100-årsregn. Utifrån studerad skyfallsmodell är bedömningen att den planerade exploateringen inte förvärrar översvämningsrisken vid ett 100-årsregn. Detta har tillförts planbeskrivningen.

Avseende Länsstyrelsen önskemål om en utredning om markens lämplighet utifrån risken för ras och skred så har Bjerking utfört en geoteknisk bedömning som underlag för projektering av planerade hus. Bedömningen är att lämplighet för byggnationen inte begränsas av att marken består av kärrtorv. Däremot rekommenderas att en geoteknisk och miljöteknisk undersökning utförs för att avgöra geotekniska och miljötekniska parametrar i projekteringsskedet så som hållfasthet på jordarterna, sättningsegenskaper och avstånd till fast botten samt föroreningsituationen på området. Detta har tillförts planbeskrivningen.

Brandförsvarets synpunkter tas om hand på så vis att det långa huset utmed Semestervägen förses med utrymningstrapphus i båda ändar av loftgången. Därmed klaras utrymning utan behov av steg eller stegbil. Vindsvåningarna utmed Gubbkärrsvägen nås på gårdssidan av stegbil eller steg för utrymning från fönster då dessa lägenheter saknar balkong. Steguppställningarna löses inom 50 meter från Tältgatan eller Fritidsvägen och med små marklutningar eller ett fåtal trappsteg. Avseende brandposter så möjliggör huvudledningens nya läge i gatan på flera alternativa lägen som alla hamnar inom 75m för släckbil.

Rådet för funktionshindersfrågor menar att det är för stora lutningar i delar av planförslaget. I det norra kvarteret har nu torgytan setts över och höjts ca en halv meter vilket förbättrar tillgängligheten till LSS-boendet där angöringen till entrén nu följer regelverket. Detta medför att hela det norra kvarteret, alla dess våningsplan, har lyfts motsvarande. Höjderna på plankartan för norra kvarteret har justerats.

Sammanställning synpunkter från sakägare och övriga boende

Under granskningen inkom 12 skrivelser från främst boende utmed Fritidsvägen. De återkommer huvudsakligen med samma synpunkter som framfördes under samrådet. Här ges först en kort sammanställning av synpunkterna i de 12 skrivelserna och därefter ett sammandrag av varje inkommen skrivelse.

Enskildas synpunkter: Planområdet bör ej bebyggas. Det gäller särskilt i höjd med villorna på ömse sidor om Fritidsvägen. Om området måste förtätas bör det vara samtliga parter ambition att det sker på ett genomtänkt och hållbart sätt. Att anknyta den nya bebyggelsen med den befintliga samt att i största möjliga utsträckning spara på de unika naturvärden som området erbjuder bör vara en självklarhet. Bygg vidare på vinnande kvaliteter från förr som gett området sin karaktär. Fritidsvägen är mest påtagligt drabbad av de nya flerfamiljshusen och entrén till gatan blir förstörd. En genuin

bostadsmiljö med villor förstörs för all framtid. En av de starkaste attraktionerna i en stad ligger i utrymmet mellan byggnaderna. Att bygga 3-5 våningshus i ett område som präglas av 1-2 våningars småhus och mindre flerbostadshus är en alltför omfattande och oskäligen förändring av områdets karaktär. Det bör vara en enhetlig och lugn takfotslinje mot Gubbkärrsvägen. De närmaste villorna ligger i norrslutning endast 25 meter fasad mot fasad. Hyreshusens balkonger vetter mot dessa villors tomter. Det uppges bli otryggt, instängt och med direkt insyn i villorna, känslan blir klaustrofobisk som att hyreshusen välter över villorna. Ingenstans i Stockholm finns ett 4-5 våningshus så nära en villa. Flervåningshusen bildar en mur runt villorna och även runt Judarskogen. Bygg inte mellan Fritidsvägens villor och Gubbkärrsvägen. Det blir omöjligt att bo kvar i husen.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Två närboende

Närboende som menar att detaljplanen inte har anpassats till tidigare i samrådet lämnade synpunkter 2017-02-07, så det yttrandet har åter lämnats in.

Förslaget måste anpassas till omgivningen och vad som skrivs i PBL. Villorna på Fritidsvägen får ett fyra våningshus alldeles precis in på knuten. Det känns som de trillar över villorna och balkongerna hänger över trädgården. Höjdskillnaden kommer skapa en klaustrofobisk känsla av inträngdhet.

Här finns den rakaste vägen mellan Judarn och Mälaren om grodorna vill undvika bergsbestigning. Det behövs en naturinventering samt en miljökonsekvensbeskrivning. Det blir stora ekologiska konsekvenser med dessa hus precis vid alla viktiga spridningsvägar.

Trafiksituationen på sommaren är redan ohållbar i området. Äldre personer kan varken ta sig hit eller ifrån under flera timmar varje dag under sommartid och en del andra tidpunkter, inte heller räddningstjänst eller ambulans. Antalet bilar per familj kommer öka med elbilarnas inträde.

Flytta nybygget närmre koloniträdgårdarna eller på Ferievägens början mellan koloniträdgården och tältplatsen. Då kan man också bygga högre och villagatan förblir vad den är.

Nytt yttrande 2018-09-18: Stockholms olika områden bör behålla sin särart. Flera viktiga träd omsluter villorna och är viktiga att bevara för djuren och de boende. Grönkompensation planeras för att stödja ekologiska och rekreativa värden, men hur går det med människans värde? Här finns naturen, växterna, djurlivet, lugnet och det

småskaliga. Varför "riva" denna kvalitetskarta. En miljöbedömning krävs och planen kommer att överklagas tills anpassning till villorna skett.

Höjden på hyreshusen stämmer inte. Fyra till fem våningar varav en infälld vind med taklutning kommer vara mycket högre än höjden på de två närmsta villorna som är byggda i två våningar. Villorna på Fritidsvägen är gröna och gulklassade. Villaidyllen byggs helt bort och detta kompenseras inte av mindre buller och miljömärkta hyreshus. Det finns ingenstans i Stockholm där man bygger 4-5 våningshus inpå en villa. De inplanerade kommersiella lokalerna kommer inte bära sig utan stå tomma. Bromma blocks och Brommaplan är dit människor åker och handlar. Med 95 extra hushåll kommer bilismen stiga. Hur löses detta?

Två närboende

Närboende på Fritidsvägen kräver att hänsyn tas till framförda synpunkter och att byggplanerna ändras så att ingen bebyggelse byggs i linje med tomternas förlängning ner till Gubbkärrsvägen.

- Villor är byggda i låg suterrängstil med generösa tomter som till största delen är bevarade som naturtomter. Nya höghus med tillhörande gårdar med cykelställ, parkering, plattläggning mm. upplevs som förskräckligt och väsentligt avvikande från nuvarande både naturmiljö och bebyggelse.
- De planerade husen beräknas bli 4-5 våningar, dvs flera gånger högre än villorna. Höghus som tornar upp sig och överskuggar känns fruktansvärt.
- Miljökonsekvensbeskrivning saknas. Planerat bygge kommer att agera som en effektiv barriär, precis i salamandrarnas och grodornas väg och skulle kunna bli ödesdigert för dem och deras överlevnad.

Två närboende

Närboende menar att planförslaget utgör, trots omarbetningar, en betydande olägenhet för boende med tomt direkt intill aktuellt projekt:

- När det byggs på gröna kilar förstörs den harmoni mellan natur och småskalig bebyggelse som eftersträvades när området bebyggdes. Stora sammanbyggda höghus är förödande för både området och människorna.
- Att bygga 3-5 våningshus i ett område som präglas av 1-2 vånings småhus och mindre flerbostadshus kommer leda till en klaustrofobisk och instängd känsla för de boende. Bygg vidare på kvaliteter från förr som gett området dess karaktär. Att anknyta den nya bebyggelsen med den befintliga samt att spara på unika naturvärden bör vara en självklarhet.
- De miljöutredningar som krävs för att ett så omfattande projekt i värdefull naturmiljö har inte genomförts. På vilka grunder står staden fast vid att det inte är nödvändigt? En trovärdig plan saknas

även på hur trafik och parkeringsfrågan ska lösas med det ökade antalet lägenheter.

Stark kritik riktas också till hanteringen av hela utredningsarbetet kring västra Nockebyhov. I det första samrådet nämndes initialt projektet innehålla 60 lägenheter som nu ökat till 90 stycken. Lagar och regler, sunt förnuft och hänsyn respekteras inte längre. Både startpromemorian och planförslaget känns som ”prospekt”, likt något fastighetsmäklare sätter ihop för att sälja in förträffligheterna med aktuellt objekt.

Stockholm stad ”äger” själva hela processen genom att äga marken, själva utreda om och hur den ska bebyggas, upplåta den till sin egen byggherre Familjebostäder och sedan fatta beslut om att det ska genomföras. De boende känner sig helt rättslösa. På Fritidsvägen bor idag 19 personer. Det är inte skäligt att förändra en villagatas karaktär med en inflyttning på över 500%.

Ingen hänsyn tas till hur förslaget påverkar människor som bor här, den känsliga naturen och djurlivet i Natura 2000 området, det kulturhistoriska värdet i det arkitektoniskt betydelsefulla området eller trafiksituationen. Det finns inte heller någon plan för den ökande befolkningen när det handlar om att ta sig till jobbet, parkera sin bil eller få en plats i förskola eller skola i sitt närområde.

Förslag på alternativt byggande

1. Slopa hus B2-B4. Låt hus B1 gå ned i en vinkel på den parkering som finns på Tältgatan framför panncentralen. Öka antalet lägenheter i hus A1 och A2 genom ytterligare en våning samt förläng A2 ut mot Tältgatan. Då kan Fritidsvägen fortsätta vara den unika villagata som den är idag.
2. Utred möjligheten att bebygga området vid korsningen Gubbkärrsvägen/Ferievägen.
3. Bygg tvåvåningshus som följer terrängen och linjen på övrig bebyggelse på Fritidsvägen. Låt husen utformas som de befintliga hyresrätterna på Tältgatan. De boende är beredda att släppa igenom ett sådant förslag utan att överklaga.

Två närboende

Närboende som menar att stadsbyggnadskontoret går mycket långt vad gäller att tänja på gällande lagstiftning i PBL och ML. Förslaget har inte beaktat de boende som är mest drabbade och är ur arkitektoniskt synpunkt så undermåligt att det är förvånande att en arkitekt har velat sätta sitt namn under. Framtidens dom över denna exploatering kommer att bli hård och skoningslös. Plansamrådet visar på ett förakt för en demokratisk process värd namnet. I stället är det ett uttryck för ett kortsiktigt tänkande utan visioner.

Två närboende

Närboende som lämnat yttrande lik skrivelse inlämnad vid samrådet med endast några tillägg:

De planerade 4,5 våningshyreshusen kommer extremt nära de två närliggande kulturmärkta villorna, endast 24 meter fasad mot fasad och endast 8-10 meter från 4,5 vånings husfasad till villornas entrégång/parkering, då det ska byggas handikapparkering, cykelställ, gemensam uteplats samt sophantering. Om planen genomförs blir det omöjligt att bo kvar i husen. Ingenstans i Stockholm finns ett 4,5 våningshus så nära en villa. Slopa hus B4. I programmets samråd nämndes initialt projektet innehålla 60 lägenheter. Antalet lägenheter har ökat till 90 stycken och husen är högre och passar inte in i området.

På Fritidsvägen 3 och 6 ligger villorna i norrsluttning. Hyreshusens balkonger vetter mot dessa villors tomter. Det blir otryggt, instängt och inträngt med direkt insyn i villorna, känslan blir klaustrofobisk som att hyreshusen välter över villorna. Det bildas en mur runt villorna och även runt Judarskogen. Bebyggelseförslaget är inte anpassat till områdets karaktär. Den storskaliga nya bebyggelsen skulle på ett oönskat sätt kollidera med områdets småskalighet. Illustrationen från Fritidsvägen med vy mot de föreslagna fyra-femvåningar höga flerfamiljshusen visar inte situationen för det närmaste enfamiljshuset.

Spridningskorridor/ekosystem: Hänsyn till groddjur och de tallar som växer utmed Fritidsvägen har inte tagits i beaktande. De planerade husen kommer ge stora ekologiska konsekvenser. Förslaget bryter mot artskyddsförordningen. Det ska finnas en "skyddszon" en buffert mellan hus och det som ska skyddas.

Om det finns möjlighet att bevara naturområden eller delar av naturområden är det att föredra framför att ta bort all vegetation till förmån för tillgänglighet under byggnadsprocessen för att sedan plantera ny vegetation. I Stockholms Miljöprogram 2012-2015 står "Stadsbyggandet bör ta hänsyn till förutsättningar för biologisk mångfald och ekosystemtjänster."

Villabebyggelsen längs Fritidsvägen med sex villor har av stadsmuseet utpekats som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Bevara denna unika villagata. En av de starkaste attraktionerna i en stad i enlighet med människors välbefinnande ligger i utrymmet mellan byggnaderna. Riskabelt när alla ropar på snabbt byggande.

Det rika djurlivet i Judarskogen kommer att muras igen utmed Gubbkärrsvägen och bli instängt då rådjur, grävlingar, rävar, grodor och fåglar rör sig fritt och frekvent längs Fritidsvägen. Djuren använder idag hela Fritidsvägen som en spridningskorridor. Natura 2000 har tillkommit med stöd av EG:s art- och habitatdirektiv som

också hänvisar till det äldre fågeldirektivet. En miljökonsekvensbeskrivning krävs för Fritidsvägen.

Trafiksituationen är redan idag ohållbar. Vår- och sommartid är Gubbkärrsvägen och Drottningholmsvägen tidvis helt igenkorkade av genomfartstrafik. Det bör göras en trafik och kommunikationsutredning för att belysa konsekvenserna av köbildning, var trafiken kommer flöda, hur kommunaltrafiken kommer fungera samt olycksfallsrisken.

Barnperspektivet skall finnas med i beslut som rör den fysiska miljön, som till exempel trafik- och samhällsplaneringen. Revision med barnperspektiv bör genomföras innan beslut fattas. Antalet nya bostäder i Nockebyhov bör begränsas så att trycket på skolorna ökar på ett sätt som är hanterbart.

Det förutspås en värdeminskning på ca 40 %, ca 3 miljoner per hus-håll av de närliggande villorna när hyreshusen byggs. De nya hyreshusen kommer använda bergvärme, vad händer med villornas bergvärme när fler hål borras?

Det byggs två ggr mer per capita i Bromma än i Stockholm i snitt. Trots att Bromma bidragit mer än andra stadsdelar till Stockholms nybyggnation har nästintill ingenting gjorts åt infrastrukturen.

Lösningar

- Nordväst mot koloniområdet finns det skog/parkområde innan kolonierna som kan bebyggas. Då vänder man hela bygget från Tältgatan mot kolonilotterna men samma antal lägenheter och huskroppar.
- På Ängby Campings mark närmast Ferievägen och slutet av Tyska Bottens Väg kan en del tas i anspråk för att bygga samma antal lägenheter och huskroppar, som planeras vid Fritidsvägen. Även sydöstra delen av slutet av Tyska Bottens Väg kan bebyggas.
- Behåll villagatan som en villagata och bygg vidare med hyreslägenheter på Tältgatan så att inga huskroppar alls placeras framför enfamiljsvillorna.

En närboende

Närboende som samstämmer med grannarnas alla synpunkter på detta miserabla förslag på byggplaner.

Övriga

Bromma Hembygdsförening

Bromma hembygdsförening anser att det bör vara en enhetlig och lugn takfotslinje mot Gubbkärrsvägen. Den förhöjda huskroppen på

det långsträckta huset ger ett splittrat och onaturligt intryck så det extra våningsplanet där bör utgå.

En närboende

Boende i grannstadsdelen Nockeby menar att stadsbyggnadskontoret bör inse att det är helt emot PBL att uppföra de föreslagna byggnaderna och de inte borde byggas i nuvarande utförande. Hänvisar till PBL Kap.2 § 1, 3, 6, PBL Kap. 4 § 36, PBL Kap 8 § 9 och Natura 2000. Att bygga 3-5 våningshus tätt intill kulturmärkta 1-vånings suterränghus strider helt mot PBL. Förslaget kan varken anses som varsamt eller att respektera och tillvarata befintliga karaktärsdrag. Föreslagna höjder riskerar att forma en mur mellan befintlig bebyggelse och Judarskogen. De föreslagna 3-5 våningshusens fasad och balkonger kommer ca 15m från de närmast belägna villorna, vilket innebär i allra högsta grad betydande olägenhet.

Judarskogens rika djurliv (rådjur, grävlingar, rävar, grodor m fl.) använder hela Fritidsvägen och anslutande skogspartier som en spridningskorridor.

En närboende

Boende i radhusområdet Mälarblick ett par hundra meter väster om planområdet anser att en MKB för hela västra Nockebyhov ska genomföras. En sådan efterfrågades av Länsstyrelsen, miljöförvaltningen, Naturskyddsföreningen, många av de boende och dessutom av Miljöpartiet. Byggnadsnämnden ska inte anta planen utan i stället besluta om en fackmannamässig MKB. Planförslaget uppvisar allvarliga brister som leder till irreparabla skador för området och Judarskogens naturreservat. Den naturinventering som Conec gjorde lades för tidigt på året för att visa naturens mångfald. och flera områden inventerades på väldigt kort tid.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att ha stor miljöpåverkan på spridningsvägarna mellan Judarskogen och Mälarens strandskog. Bebyggelsen kommer att bilda en kompakt mur mot Judarskogen och djur kommer inte att kunna ströva lika obehindrat som tidigare. Dessutom är viss del av marken våtmark vissa delar om året och det kommer att förstöra groddjurens förutsättningar. Skogen i Nockebyhov är väldigt gammal skog och den är inte så vanlig numera. Med detta bygge kommer staden att försämra spridningsvägarna till och från Judarskogen och Mälarstranden och dessutom tas mark från naturreservatet och tillika Natura 2000-området. Ett mindre intrång i naturreservatet kan komma att ske (breddning av Gubbkärrsvägen). Dessa delar ligger dock utanför planområdesgränsen. Då sträckorna bedöms bli begränsade och intrången förhållandevis små bedömer stadsbyggnadskontoret att det innebär bara en liten negativ påverkan. Nu går skam på torra land!

Förslaget visar samma klumpiga arkitektur som i tidigare handlingar. Dessa fula bunkrar blir inte vackrare med träpanel än när de hade grön/gul fasad. Helt enkelt är det de groteska taken som är problemet.

En närboende

Boende i västra delen av Nockebyhov ca 300 meter från planområdet menar att en förtätning av området måste ske i samklang med befintlig bostadstyp, bygghöjd osv. En trovärdig och väl genomtänkt plan skall finnas över hur förskola, skola, kommunikationer, väg-/parkering osv innan en förtätning sker. En förtätning måste ske i proportion till vad infrastrukturen kan hantera.

Att ta med de under 2016-2017 nytillkomna flerbostadshusen på 5-7 våningar som ursäkt eller grund för att fortsätta med samma byggvolymer på ett område norr därom bestående av villor och tvåvåningshus är uppseendeväckande. Med ett sådant resonemang skulle man inte behöva ta hänsyn till befintlig miljö och byggnadstyp överhuvudtaget.

Förskola och skola (provisorium) är redan idag fullbelagda varför de ytterligare barn som kommer att tillkomma måste transporteras till andra stadsdelar. Detta påverkar i sin tur krav på kommunikationer och anpassade vägar. Det går inte att dimensionera en förtätning av ett område utan att dessa viktiga frågor är lösta och egentligen redan har börjat byggas.

Under vardagseftermiddagar sträcker sig en bilkö längst Gubbkärrsvägen ner till Drottningholmsvägen. Bussar fastnar i samma kö med stora förseningar i båda riktningar. Beaktat underskottet på förskole och skolplatser i närområdet är ett bilinnehav på 0,5 bilar/hushåll en utopi. Med fler bilar behövs även rätt dimensionerade parkeringsmöjligheter. Även trafiken måste således beaktas innan planering och dimensionering av ytterligare bostäder.

Den barriär av byggnader som föreslås kommer att starkt begränsa djurens möjlighet att komma till och från Judarnområdet. Någon möjlighet att bygga vägtunnlar för dessa större djur lär inte låta sig göras. Djuren skall ha tur om de lyckas hitta de två gator (Tältgatan och Fritidsvägen) som återstår för att kunna förflytta sig.

Förslaget ägnar stort utrymme på att man avser att behålla en panncentral, 5 st tallar och en ek! Tallarna och ekträdet kommer inte att märkas bland dessa massiva byggnader (om träden nu överlever byggperioden). "Grönkompetens" med groddammar på ett annat ställe kompenserar inte att hela skogsområden försvinner.

Det förvånar att förslaget innebär en byggnad på 4-5 våningar endast 25 meter från två friliggande villor på Fritidsvägen. På dessa 25 meter skall dessutom finnas uteplatser och en angoringsväg. Bebyggelse norr om Semestervägen har tagits bort ”för att skydda en viktig spridningskorridor” men samma hänsyn visas inte de människor som bor i de angränsande villorna vars närmiljö kommer att försämrans avsevärt. Djurens välbefinnande är uppenbarligen viktigare än de boendes!

Planförslaget innehåller genomgående förskönande beskrivning för att framhäva att byggnationen bör genomföras. Förtätning måste naturligtvis anpassas till ett områdes karaktär och inte efter dagens mode eller byggföretags ekonomiska krav.

Byggnaderna söder om Tältgatan kan helt eller delvis placeras norr om Tältgatan. Boende i området har varit öppna för att diskutera alternativa placeringar och bygghöjder. Någon sådan öppen diskussion har de boende inte bjudits in till. Däremot har antalet bostäder succesivt ökat under planprocessen.

Två närboende

Boende i radhusområdet Mälarblick ca 200 meter från planområdet motsätter sig att lilla Nockebyhov delas upp i 5 detaljplaneändringar. Ett helhetsgrepp tas inte för att bedöma vad området klarar av, dvs ang inverkan på befintlig bebyggelse (särskilt villabebyggelsen blir utsatt), trafik- och parkeringssituationen och naturvärdena. Någon samhällsplanering går inte att se i detaljplanerna. Ny bebyggelse måste föregås av fackmannamässiga utredningar och analyser. Markanvisningarna har inte föregåtts av nödvändig samhällsplanering med utgångspunkt i plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Frågor som de närboende anser inte utretts på ett korrekt och lagenligt:

1. De gröna stråkens betydelse som spridningskorridorer för djur och växter. En miljökonsekvensbeskrivning ska utföras för hela västra Nockebyhov.
2. Den föreslagna detaljplanen är avhängig ett intrång i naturreservatet vilket är oacceptabelt. Ett ianspråktagande av mark inom naturreservatet kräver under alla omständigheter en miljökonsekvensbeskrivning.
3. Den rådande trafiksituationen i området Gubbkärrsvägen ut till Drottningholmsvägen. Möjligheter för fler parkeringsplatser för boende och besökare till området. Med den nya bebyggelsen blir bristen på parkeringsplatser akut.
4. Den nya bebyggelsen är för hög i förhållande till befintlig bebyggelse. Några av de planerade flerfamiljshusen kommer alldeles för nära befintlig villabebyggelse.

Enskild

Person som är emot uppförandet av byggnader på Gubbkärrsvägen samt i anslutning till Nockebyhovsskolan. Byggnaderna passar inte in i området. De är betongliknande jätteklossar som påminner om tidigare miljonprogram. Det måste finnas bättre alternativ på utformning, färgsättning samt storlek på byggnaderna. Det är inte tryggt för barnen att det byggs så nära skolan och att enbart en mur ska avgränsa barnen från bilarna som skall köra in i garaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Allmän bakgrund**

Befolkningsökningen i Stockholm liksom planeringsmålen för bostäder har varit rekordhöga de senaste åren. Kompletteringsbebyggelse i stadens stadsdelar är ett led i att uppfylla stadens högt satta bostadsmål. I Stockholms översiktsplan 2018 anges för sydvästra Bromma att området "har vissa möjligheter för stadsutveckling. Stadsdelarna behöver kompletteras för en större variation i bostadsbeståndet med fler hyresrätter samt seniorboende, gruppboende och studentboende. Nockebyhov har en något större potential och bör utvecklas med en blandad bebyggelse".

Länsstyrelsen yttrade sig 2016 med anledning av överklagat planförslag vid Tyska Bottens väg och Ferievägen – Nockebyhov 1:1 (laga kraftvunnen plan 2017, Dp 2012-18914, ca 45 lägenheter i 4-5 våningar på naturmark). Länsstyrelsen konstaterade "att planområdet ligger i förhållandevis tät stadsmiljö i stadsdelen Nockebyhov. Vid förtätning i ett sådant område måste större påverkan än i andra områden godtas".

Avsaknad av helhetsbedömning

Boende menar att planeringen i västra Nockebyhov inte utgått från en helhetsbedömning och att planeringen delats upp i fem detaljplaneärenden samt att lilla Nockebyhov tar ett oproportionellt stor andel av nybyggnad. Kontoret konstaterar att 2008 respektive 2014 vann två detaljplaner laga kraft med ca 30 respektive ca 220 lägenheter varav ca 120 utgjorde ombyggda befintliga äldre- och omsorgsbostäder. I västra Nockebyhov vann Dp 2012- 18914 inom Nockebyhov 1:1 vid Tyska Bottens väg och Ferievägen, laga kraft 2017 (ca 45 lgh). Sammantaget ger dessa tre byggprojekt netto ca 175 nya ordinarie lägenheter. I oktober 2018 pågick tre detaljplaneprocesser med sammantaget knappt 170 bostäder. Sammantaget uppgår nytillskottet i genomförda eller planerade projekt till 340 bostäder. Innan dess har begränsad bebyggelse tillkommit i västra Nockebyhov sedan den omfattande utbyggnaden på 1950-1970-talen.

Pågående tre detaljplaner har liksom nämnda Nockebyhov 1:1, utgått från en helhetssyn som formulerades i "Program för västra

Nockebyhov". Programmet (dnr 2011-05829) godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013. Aktuellt planområde redovisades i programmet som möjligt att bebygga. Noteras kan att ett antal föreslagna bebyggelseområden utgick ur programmet efter synpunkter från länsstyrelsen, boende m fl. Programmet gör det i sig missvisande att hävda att planeringen inte bygger på en helhetsbedömning. Skönhetsrådet har tidigare konstaterat "att ett större programområde beretts under ett sammanhållet samråd har givit en god översyn av områdets kvalitativa tillgångar avseende naturmark så väl som kulturhistoriska värde". Att sedan några detaljplaner utarbetas med olika byggaktörer är normalt förfarande. Tilläggas kan att de tre pågående detaljplanerna beretts i stort parallellt och inkomna synpunkter från bl a de boendes "intresseförening" Forum Nockebyhov, visar på en god insyn av planernas innehåll. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har vidare utöver plansamrådsmöten vid ett öppet möte i stadsdelen, informerat boende om förestående planering. Repräsentanter från flera förvaltningar har även tillsammans med Forum Nockebyhov m fl vandrat i västra delen av stadsdelen.

Odemokratisk process

Boende anser att deras demokratiska rättigheter är satta ur spel då de känner sig överkörda och lurade. Kontoret uppfattar att det kan råda en missuppfattning om samrådsprocessens demokratiska funktion. Remissförfarandet, samrådsmöte, information på nätet mm, innebär att sakägare, övriga boende m fl har tillfälle till en god insyn i processen och att lämna synpunkter på planförslaget. Därmed ges möjligheter till påverkan av detaljplanen. Det är den representativa demokratiska institutionen – här stadsbyggnadsnämnden – som efter beredning av kontoret, väger inlämnade synpunkter mot övergripande mål om t ex bostadsförsörjningen samt beslutar om detaljplanen. Härutöver ges möjligheter till överklagande. De demokratiska rättigheterna kan således inte sägas vara satta ur spel för att en ansvarig förvaltning och stadsbyggnadsnämnd gör andra prioriteringar än t ex grannar och en lokal opinion. I föreliggande detaljplan har stadsbyggnadsnämnden i likhet med stadsdelsnämnden enigt stått bakom aktuellt planförslag.

Krav från boende på MKB och hänsyn till naturvärden

I inledning av en planprocess konsulteras stadens expertorgan miljöförvaltningen om behovet av en särskild miljökonsekvensbeskrivning - MKB. Miljöförvaltningen bedömde att en MKB ej var nödvändig för aktuellt planområde. Ett antal utredningar har tagits fram under planprocessen. De som berör de landskapliga och ekologiska frågorna är "Påverkan på ekologiska värden av föreslagen bebyggelse i Nockebyhov" (Firman Ekologikonsult och Conec 2014), Nockebyhov, Landskaps-PM (Tengbom 2014). Utrednin-

garna redovisas i planbeskrivningen. Länstyrelsen har i samband med granskningen inte framfört krav på en MKB.

Grönskan är ett påtagligt inslag i och omkring västra Nockebyhov. De tre pågående planerna samt bostadsplanen i nordvästra delen av Tyska Bottens Väg (Nockebyhov 1:1) tar mindre än en tiondel av västra Nockebyhofs grönytor (inkl ett område med odlingslotter) i anspråk. Därutöver finns grönska på fastighetsmark. I planområdets närhet finns det stora naturreservatet Judarn och vid Mälarens strand den sk Gubbkärrskogen.

Redan i inledningen av planprocessen gjordes en förändring i förhållande till ovan nämnda program för västra Nockebyhov. En illustrerad byggkropp norr om Semestervägen (gångväg) utgick (flyttades) för att inte störa ett viktigt spridningssamband. Söder om planområdet kommer ett spridningssamband att kvarligga om än beröras av den föreslagna bebyggelsen. En huskropp norr om Fritidsvägen har kortats efter samrådet vilket förbättrar spridningssambanden i denna del. Skulle de aktuella planprojekten i västra Nockebyhov genomföras har exploateringsnämnden beslutat att avsätta 16-22 miljoner till grönkompensationsåtgärder. Ett antal värdefulla träd får "fällningsförbud" i planen.

Planområdet är tämligen smalt och gränsar till Gubbkärrsvägen vilket innebär begränsade rekreativa värden. Grönkaraktären har emellertid ett visst ekologiskt och upplevelsemässigt värde i sig.

Kulturmiljö och arkitektur

Planerade flerbostadshus har givits en tydlig arkitektonisk karaktär med sitt speciella neddragna tak och fasader av träpanel. Det kan sägas ge en samtida uttryck. Genom att Ordenskapitlet m fl ligger i kransen av västra Nockebyhov kan ett sådant uttryck vara motiverat. Valet av träpanel passar väl till det faktum att planområdet är beläget mitt emot Judarns naturreservat.

De fyra nya flerbostadshusen är i 4-5 våningar. Bebyggelse som relativt nyligen tillkommit längs Gubbkärrsvägen söder om planområdet (vid mynningen av Dalgången och i närheten av Drottningholmsvägen) är 5-7 våningar.

De karakteristiska taken, med en integrerad övre bostadsvåning, är neddragna mot befintlig bebyggelse i väster för att ge intryck av lägre skala. Inspiration till takutformningen är hämtad från panncentralen inom planområdet. Den f d panncentralen inom kv Oldmästaren, bedömdes inledningsvis inte som möjlig att bevara. Närmare studier har visat att byggnaden kan behållas. Den har fått skyddsbestämmelser i plan och avses nyttjas för en eller två bostä-

der. Byggnaden får en viss kulturbärande funktion. Bromma Hembygdsförening uppger inga invändningar mot flerbostadshusen och utformningen som sådan men anser att det längre huset mellan Tältgatan och Fritidsvägen bör sänkas i mitten för att få en jämn taklinje. Bakgrunden till att det ca 60 meter långa husets har ett litet knyck och varierad takhöjd är att tillföra dynamik i uttrycket.

Gubbkärrsvägen tillförs bredare gångbanor. Framför de nya husen mot vägen anläggs förgårdsmark. Det är ett stadsbyggnadstema i västra Nockebyhov. I en hörna ges möjligheter till lokal.

Huset vid Semestervägen (gångväg) är försedd med loftgångar mot norr. Skälet är att byggnaden endast kan angöras vid gaveln mot Gubbkärrsvägen. Loftgångarna anknyter till Nockebyhovs servicehus vid angränsande Tältgatan som är försedda med loftgångar.

Familjebostäder uppför ett s k miljöspetsprojekt inom kv Ordenskapitlet m fl.

Olägenheter för grannar

Förtätning och kompletteringsbebyggelse innebär närmast per definition att den nya bebyggelsen gränsar till befintlig bebyggelse. Närmast avstånd mellan fyra våningar höga flerbostadshus (den fjärde våningen utgörs av en neddragen takvåning) och två villor på ömse sidor om Fritidsvägen är ca 25 meter. Det är denna nya relation som kritik främst riktas mot. För att minska påverkan på närliggande boende har, förutom den neddragna takutformningen, flerbostadshuset norr om Fritidsvägen inför granskning kortats med ca 8 meter. Förutom en ökad öppenhet så har därmed också spridningssambandet förbättrats.

Angående synpunkter att förtätning mellan villor och flerbostadshus inte förekommer av den typ som planförslaget anger kan nämnas att som en följd av bl a det höga behovet av bostäder har intresset att förtäta med flerbostadshus inom villaområden ökat de senaste åren. I stadens översiktsplan 2018 redovisas också denna möjlighet. Planförslaget redovisar i detta avsnitt ett avstånd om ca 25 meter mellan 3-4 våningar höga föreslagna flerbostadshus och 1-2 våningar (två våningar mot föreslagna flerbostadshus) höga villor. Föreslagna flerbostadshuset söder om Fritidsvägen har 12 lägenheter. Det kan konstateras att inom västra Nockebyhov vid Utflyktsvägen, står fyra våningar höga flerbostadshus mot småhus (radhus) på ett avstånd om 17 meter. Längs Tallkrogsvägen i Tallkrogen står på ett avstånd om ca 17 meter, 3-4 våningar höga relativt nybyggda flerbostadshus mot en våning höga egnahem. I grannstadsdelen Södra Ängby står ett femvåningshus på ett avstånd av ca 26 meter från en två våningar hög villa. De två villorna vid Fritidsvägen

kommer på tre av fyra håll framgent att omges av andra villor eller grönska. Klart är att åt öster kommer de nya flerbostadshusen att ändra närmiljön. Att en "klaustrofobisk" känsla skulle uppstå och villorna få en mur av höghus omkring sig får emellertid anses som en något dramatiserad konsekvensbedömning.

Boende uppger att antalet bostäder ökat från 60 till 90. Den förra siffran härrör från en uppskattning från programmet som nämnden godkände 2013. Start PM angav ca 90 lägenheter. Att antalet lägenheter ökat till ca 95 beror på att sex LSS-bostäder och att 1-2 lägenheter i den fd panncentralen tillkommit

Trafik

I en snabbt växande stad är en förstärkning av cykel- och kollektivtrafiken nödvändig. Gångavståndet från planområdet till Nockebybanan är kring 700 meter. Planområdet ligger nära busshållplatser vid Gubbkärrsvägen i höjd med Semestervägen respektive Dalgången. Framkomligheten för bussar och bilister är stundtals problematisk på grund av köbildning. Detta är inte unikt för kv Ordenskapitlet m fl. Frågan är viktig att beakta för bl a Stockholms läns landsting som är huvudman för kollektivtrafiken.

Parkering inom planområdet kommer i stor utsträckning att ske i garage. In- och utfart från garaget i den norra delen av planområdet sker direkt mot Gubbkärrsvägen. Därmed undviks belastning på västra Nockebyhovs gatunät. Övrig begränsad parkering sker på kvartersmark. Genom planområdets direkta anslutning till Gubbkärrsvägen kommer inte heller denna måltrafik belasta stadsdelens inre gatunät.

En parkeringsutredning ingår i planunderlaget. Den omfattar västra delen av Nockebyhov och har utarbetats av SWECO januari 2017. Utredningen utgår från att parkering för tillkommande bostäder tillgodoses inom respektive fastighet. Inventeringen visar att belägningsgraden i området är omkring 40 procent dagtid och 50 procent kvällstid. Belägningsgraden på gatorna är generellt högre i de centrala och östra delarna. Den planerade exploateringen medför att antalet parkeringsplatser minskar. Utredningen konstaterar; "Sammanfattningsvis bedöms inte den nya exploateringen medföra orimligt hög beläggning på parkeringsytorna i utredningsområdet". Gatorna i Nockebyhov har under 2018 avgiftsbelagts. Vanligtvis leder det till en minskning av parkering på gatumark.

Barnperspektiv

En boende framför under granskningen att ett barnperspektiv ska finnas med i beslutet och antalet nya bostäder anpassas efter skolkapaciteten. Inledningsvis konstaterar kontoret att planområdet

inte utgör ett område för lek i nämnvärd grad. Läget för de planerade nya bostäderna är bra ur ett barnperspektiv. Det gäller synnerligen för det norra kvarteret (kv Ordenskapitlet) där flest bostäder inryms. Kvarteret gränsar direkt till Nockebyhovsskolan (F-3) med skolgård och naturlekområde. Intill skolan finns en grusad fotbollsplan. Beslut finns att anlägga konstgräs på planen vilket förlänger nyttjandetiden. Mitt emot planområdet finns Judarn naturreservat. Ängbybadet finns även inom promenadavstånd. En förskola finns inom ca 200 meters avstånd. Mot bakgrund av vad som har anförts ovan, har kontoret bedömt att en regelrätt barnanalys inte varit motiverad. Det finns enligt kontoret emellertid anledning att studera om Nockebyhovsskolan (som f n är fullt utnyttjad) kan förnyas. En sådan diskussion har initierats med bl a skolförvaltningen och exploateringskontoret under planprocessen.

Omfördelning av bostäder inom planområdet och nya platser
Önskemål har framförts av boende att låta bebyggelsen utgå i anslutning till villorna vid Fritidsvägen. Istället skulle husen kunna byggas på en våning vid Semestervägen, Gubbkärrsvägen och Tältgatan. Vidare bör det utredas om möjligheten att bygga vid korsningen Gubbkärrsvägen och Ferievägen. Kontoret konstaterar att förstnämnda förslag bygger på en ökad exploatering inom andra delar av planområdet. Under planprocessen har istället en våning utgått på huset i hörnan Semestervägen och Gubbkärrsvägen för att erhålla en lämpligare skala. Ökad bebyggelse i en vinkelbyggnad mot Tältgatan bedöms ej som skälig för omgivande skalan, och nödvändiga angörings- och parkeringsmöjligheter samt för brandförsvarets tillgänglighet. Vad gäller möjligheter att bygga i hörnan Gubbkärrsvägen och Ferievägen så är det väsentligt att värna denna spridningskorridor. I det program för västra Nockebyhov som föregick föreliggande planarbete utgick ett förslag om radhus vid Ferievägen enl bl a önskemål från Länsstyrelsen. Syftet vara att värna den värdefulla spridningskorridoren.

Synpunkter under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bygg inte mellan villorna på Fritidsvägen och Gubbkärrsvägen
- Bygg över huvud taget inte i planområdet
- Genomför en miljökonsekvensbeskrivning för hela västra Nockebyhov
- Anpassa bebyggelsen till befintliga hustyper, 1-2 våningar

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Sammantaget anser kontoret att planförslaget med ca 95 hyreslägenheter utgör en lämplig avvägning mellan behovet av nya bostäder och västra Nockebyhov naturvärden och kulturhistoriska värden.

Planområdet har i programmet för västra Nockebyhov - godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013 – angetts som möjlig att bebygga. Programmet utarbetades för att ge en helhetsbedömning på möjligheterna att förnya stadsdelen. Befintliga natur- och rekreationsvärdena bedöms som begränsade. Orsaken är att planområdet är relativt smalt och beläget vid den tämligen trafikerade Gubbkärrsvägen. Naturkvalitéer finns i angränsande spridningskorridorer samt i Judarns naturreservat på andra sida Gubbkärrsvägen.

Bostadsprojektet är ett miljöspetsprojekt med bl a låg energiåtgång. Grönkompensation om 16-22 miljoner kr har beslutats förutsatt att de fyra aktuella detaljplanerna genomförs. En kompensationsåtgärd är återskapandet av en våtmark direkt norr om planområdet.

Under 2010-talet har fem detaljplaner tagits fram för västra Nockebyhov varav två vunnit laga kraft. Samtliga utom föreliggande detaljplan utgörs av bostadsrätter/ägarbostäder. Hyresbeståndet i Nockebyhov har minskat de senaste årtiondena. I enlighet med kommunens policy om blandade upplåtelseformer, välkomnar kontoret fler hyresrätter i stadsdelen.

Synpunkter under granskningen från bl a Länsstyrelsen föranleder ett antal förtydligande i planbeskrivningen och några marginella justeringar av planförslaget. Boende i småhusen vid Fritidsvägen önskar att angränsande flerbostadshuset utgår och att volymerna omdisponeras på andra delar av planområdet alternativt byggs på annan plats. Kompletteringsbebyggelse inom befintliga strukturer innebär inte sällan att några relationer upplevs som särskilt problematiska. Avståndet mellan planerade flerbostadshus vid Fritidsvägen och berörda två villor är som minst ca 25 meter. Under planprocessen har ena flerbostadshuset kortats ca åtta meter och husets takvåning (den fjärde våningen) har fått en särskild utformning för att ta ned skalan. Genom att behovet av bostäder är betydande och villorna på tre av fyra håll omges av andra villor och grönska, bedöms förslaget i denna del som acceptabelt.

Ur ett barnperspektiv är planområdet välbeläget. Närhet finns till förskola, lågstadieskola, fotbollsplan och naturreservatet Judarn. Det är gångavstånd till Ängbybadet.

De ca 95 lägenheterna i kv Ordenskapitlet m fl utgör en del i stadens målsättning om 80 000 nya bostäder till 2025. Kontoret föreslår att förslag till detaljplan, Dp 2015-07342 antas.

Karin Norlander
planchef

Peter Lundevall
stadsplanerare