

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheterna Vårdaren 1, 3 och Parkträdet 1 m m, i stadsdelarna Råcksta och Beckomberga, Dp 2018-12909

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	4
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	4
Allmänt om förslaget och utvecklingen	4
Arkitektur och gestaltning	5
Kulturmiljö	7
Olägenheter för grannar	7
Parker och grönområden	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning.....	11
Hälsa och säkerhet	13
Miljö- och klimataspekter	15
Övriga frågor	16
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	17
Föreslagna förändringar.....	18
Inkomna synpunkter	19
Statliga och regionala myndigheter och förbund	19
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	22
Övriga remissinstanser	24
Sakägare enligt fastighetsförteckning	25

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ytor för centrumändamål på en yta som idag huvudsakligen nyttjas för parkering. Planförslaget sändes ut på samråd 2020-02-11 – 2020-03-23. Under samrådet har 28 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller arkitektur, trafik och miljöaspekter såsom dagvatten- och skyfallshantering samt buller. De flesta sakägare som framfört synpunkter önskar att de parkeringsplatser de har idag ska finnas kvar, att husen anpassas bättre till omgivningen och att trafiken ska studeras vidare.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: parkeringslösning, bebyggelsens höjder och gestaltning, fornlämningens läge, gators utformning, påverkan på träd utmed Söderberga Allé, dagvatten- och skyfallshantering, behov och placering av ny nätstation, räddningstjänstens framkomlighet samt buller och vibrationer.

Kontoret föreslår att förslaget studeras vidare med utgångspunkten att flertalet av de befintliga parkeringsplatserna ersätts. Kompletterande utredningar kommer göras för dagvatten- och skyfallshantering samt buller. Vid behov regleras åtgärder på plankartan.

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ytor för centrumändamål på en yta som idag huvudsakligen nyttjas för parkering. Syftet är också att skapa ett mer stadsmässigt och levande gaturum samt att utveckla platsen till en attraktiv mötesplats i området. Detta åstadkoms genom att skapa en bottenvåning i avvikande material som ska vara uppglasad samt genom bebyggelse som ligger parallellt med allmän gata. Flera bostadsentréer ska finnas mot gata, detta för att bidra till mer rörelse i gaturummen samt dela upp flödena på loftgångarna och därmed öka vistelsekvalitén. Fasad mot nordöst, vilken vänder sig mot ny diagonal kvartersgata, ska utformas med god gestaltning samt vara uppglasad.

Studerat planförslag innehåller ca 160 bostäder i form av hyresrätter samt ca 1300 m² lokalyta. Den föreslagna nya bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i fyra till sex våningar. De nya bostäderna förslås i en ny kvartersstruktur med tillhörande bostadsgård och i friliggande hus. Byggnaderna orienterar sig längs de befintliga gatorna samt längs en ny kvartersgata. Lokalytor ska finnas i bottenplan i korsningen Söderberga Allé/Söderberga Gårdsväg. Här kan befintlig matvarubutik förslagsvis ges möjlighet till nya större lokaler då den befintliga butiken kommer ersättas med ett nytt bostadshus.

Det befintliga parkeringshuset rivs för att ge plats åt de nya bostäderna. Parkering föreslås istället finnas i tre nya garage. I den föreslagna kvartersstrukturen finns det största garaget med två våningar. Detta garage, som ligger under gårdsytan, kläs till stor del in av bostäder och verksamheter. Ny markparkering planeras längre norrut på Söderberga Gårdsväg och mellan de nya byggnaderna.

Stiftelsen Arbetarebostadsfondens (nedan kallad Arbetarebostadsfonden) uppdrag är att erbjuda hyresrätter med rimliga hyror. Lägenhetsfördelningen i nyproduktionen föreslås bestå av en jämn fördelning av 2-4 ROK för att komplettera Arbetarebostadsfondens befintliga bestånd som i nuläget har en tonvikt på mindre lägenheter.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-02-11 - 2020-03-23. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 och Vällingby bibliotek, Vittangigatan 24 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i onsdagen 11 februari 2020. Samrådsmöte hölls 2020-02-20 i Beckombergaskolan, Styresman Sanders väg 14, där cirka 45 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

En närboende anser att boende får för kort tid på sig att lämna synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plan- och bygglagen reglerar inte hur lång tid ett samråd ska pågå. Den aktuella detaljplanen var på samråd i 6 veckor, vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till planens omfattning och art. Det ligger också i linje med kommunens praxis för samrådstid.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL under förutsättning att synpunkter på elektromagnetiska fält, omgivningsbuller och översvämningsrisk beaktas. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd och förvaltning är generellt positiv till planförslaget som innehåller många kvalitetshöjande delar i den föreslagna boendemiljön. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planförslaget är väl planerat med avseende på flera miljöaspekter, men att planhandlingarna behöver justeras och kompletteras gällande skyfall, dagvatten, industribuller och vibrationer. Kulturförvaltningen anser att frågan om vilken färgsättning som passar bäst i området bör studeras noggrannare. Skönhetsrådet anser att det är möjligt att bygga på platsen men önskar en annan volymfördelning och en större frimodighet i gestaltningen, samt att ett helhetsgrepp ska tas i parkeringsfrågan för att frigöra större gemensamma ytor för de boende.

Merparten av de privatpersoner som yttrat sig är negativa till att platsen bebyggs, framförallt på grund av att befintliga parkeringsplatser försvinner. Kritik framförs även angående att husen är för stora och bör anpassas till platsen på ett bättre sätt. Många påpekar att trafiken kommer att öka och undrar hur en trafiksäkrare miljö kan skapas, framförallt gällande säkra skolvägar. Flera påpekar att det finns ont om skol- och förskoleplatser i området och en lyfter att det är positivt att livsmedelsbutiken kan finnas kvar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. I en

växande stad behöver denna typ av förändringar normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås. Kontorets bedömning är att den aktuella bebyggelsens skala och struktur är väl anpassad till områdets karaktär. Ny bebyggelse kommer bidra till ett tydligare och mer aktivt gaturum vilket får positiva konsekvenser för närområdet, och nya lokaler i området kan sammanföra kringliggande stadsdelar. Samtidigt anser kontoret att det inte är skäligt att närboende förlorar sina parkeringsplatser, och avser därför att studera vidare planförslaget där Vårdträdets samfällighetsförenings 110 platser ersätts.

Sammantaget anser kontoret det möjligt med nya bostäder inom planområdet. Inkomna synpunkter visar emellertid att det finns anledning att omstudera planförslaget på vissa punkter, framförallt gällande parkeringslösningen.

Arkitektur och gestaltning

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd är positiv till planförslaget som innehåller många kvalitetshöjande delar i den föreslagna boendemiljön. Den föreslagna bebyggelsen kommer innebära att planområdet befolkas ytterligare, den upplevda tryggheten i området kommer därmed med all sannolikhet att öka.

Kulturförvaltningen påpekar att föreslagna byggnader visar en mörkare färgsättning än omgivande bebyggelse vilket utökar färgskalan i området. Kulturförvaltningen anser att frågan om vilken färgsättning som passar bäst i området bör studeras noggrannare.

Skönhetsrådet anser att det är möjligt att bygga på platsen men önskar en annan volymfördelning och en större frimodighet i gestaltningen. Rådet uppfattar föreliggande förslag något tillbakablickande och ser hellre att tillkommande bebyggelse blir ett uttryck för sin tid. De föreslagna gårdsfasaderna i trä skulle exempelvis kunna utgöra ett sammanhållet gestaltungsgrepp även mot gatan. Vad gäller volymerna finner Skönhetsrådet att förslaget skulle vinna på en omdisponering där lamellerna sänks till fyra våningar medan punkthusen tål en högre höjd.

Skönhetsrådet anser att ett strukturproblem i förslaget, som troligtvis är svårt för en enskild fastighetsägare att lösa, är parkeringsfrågan. Den stora mängden parkeringsplatser splittrar planstrukturen på ett olyckligt sätt. Ett helhetsgrepp om parkeringsfrågan skulle frigöra större gemensamma ytor för de

boende samt möjliggöra den välbehövliga uppdelning mellan privat och offentligt som saknas i förslaget.

Flera närboende anser att husen är för stora och att de inkräktar för mycket i området. Två närboende önskar att utseendet på byggnaderna anpassas till de befintliga. En närboende undrar var det tillskapas en mötesplats så som det står i planbeskrivningen, och anser att det inte behövs stadsmässighet eftersom området redan är attraktivt. Hen anser att man bör anlägga en torgliknande yta vid den nya affären om man vill skapa ett levande gaturum.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Skönhetsrådet, kulturförvaltningen och flera närboende har synpunkter på gestaltningen i planförslaget. Till granskningen kommer gestaltningen av byggnaderna att studeras vidare.

Byggnader i direkt anslutning till planområdet har ett våningsantal på mellan 3-5 våningar. I omgivningen finns högre bebyggelse i form av bl.a. Bromma sjukhus, Råcksta sjukhem samt nutida bostadskompletteringar. Planförslaget innebär hushöjder som motsvarar ett våningsantal på 4-6 våningar, vilket inte bedöms utgöra ett främmande inslag i omgivningen. Placeringen av volymerna inom planområdet har anpassats utefter omkringliggande hushöjder. Till exempel har det föreslagna 4-våningshuset placerats så att det möter de lägre befintliga 3-våningshusen utmed Söderberga Gårdsväg. De hushöjder som detaljplanen reglerar bedömer kontoret är en lämplig avvägning mellan allmänintresset av bostäder och hänsynstagande till befintlig bebyggelse och områdets stadsbild. Kontoret avser att studera vidare volymfördelningen för att se om en omdisponering i någon del är lämplig.

En närboende framför kritik över att det inte behövs stadsmässighet i området. Kontoret bedömer att förslaget ligger i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsmål och strategier för utbyggnad. Översiktsplanen pekar ut området som ett område där centrumfunktioner ska bevaras och utvecklas. Planförslaget innebär att Söderberga Allés karaktär kommer att förändras och få fler stadskvalitéer genom butiker och verksamheter längs gatan. Ett tydligare gaturum kommer också skapas med bebyggelse på båda sidor om gatan, vilket bidrar till att skapa en mer sammanhållen stad där upplevelsen av trygghet i området kan öka. Förslaget innebär ett tillskott av bostäder och lokaler i en befintlig struktur vilket kontoret ser väntas leda till en positiv utveckling av området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Länsstyrelsen påpekar att det strax öster om planområdet finns en fornlämning som utgörs av ett gravfält. Länsstyrelsen anser att det är av vikt att impedimentet som innefattar fornlämningen bevaras i sin helhet och att de ingående lämningarna bör vårdas och framhävas för att kunna ge karaktär och historia åt det nya bostadsområdet.

Kulturförvaltningen anser att planområdets gränser i nordost bör ses över så att det inte inkräktar på fornlämningarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Eftersom fornlämningen troligtvis ligger utanför planområdet ingår det inte i projektet att vårda och framhäva fornlämningen.

Fornlämningens läge och utbredning studeras vidare i förhållande till planområdets gräns, så att det säkerställs att planen inte inkräktar på fornlämningen.

Olägenheter för grannar

Flera privatpersoner tycker inte att det är godtagbart att deras parkeringsplatser försvinner, utan anser att de ska ersättas. Vissa trycker på att det ska byggas en motsvarande parkering. Att hänvisa till närliggande villaområde anses inte vara en tillräckligt bra lösning.

BRF Söderberga gård nr1, BRF Soltunet, BRF Beckasinen i Bromma som ingår i Vårdträdets samfällighetsförening anser att borttagandet av deras parkeringsplatser är ett lagbrott som strider mot PBL, hävdkriteriet och kontinuitetskriteriet. Enligt dem innebär det dessutom ett grovt avtalsbrott samt bedrägligt förfarande.

Närboende undrar hur mycket garageplatserna kommer att kosta, och vem som ska bekosta ett nytt parkeringsdäck. En undrar om behovet av parkering kommer vara lika stort om platserna blir dyrare, och föreslår att en enkät ska göras för att undersöka parkeringsbehovet. Hen undrar om parkeringshuset vid Bromma Sjukhus kan nyttjas.

En närboende efterfrågar fler besöksparkeringar, och undrar om det nya garaget kommer vara tillgängligt för nuvarande boende i Arbetsbostadsfondens bestånd. Närboende lyfter att det är oklart var resterande bilar ska parkera under byggskedet, och var byggarbetare ska parkera.

En närboende framför att planen innebär försämrad utsikt och mer insyn i lägenheten, vilket leder till att lägenheten minskar i värde.

En närboende anser att förslaget påverkar dagsljus negativt för en befintlig byggnad. Hen påpekar att det även blir dåligt dagsljus för de nya bostäderna.

Flera närboende påpekar att trafiken i området redan är hög och att bilar kör fort i området. Flera närboende och BRF Söderberga gård nr1, BRF Soltunet, BRF Beckasinen i Bromma som ingår i Vårdträdets samfällighetsförening anser att hänsyn ska tas till ökade trafikflöden på Söderberga Allé samt trafiksäkerhet.

En närboende påpekar att ingången till Beckombergaskolan inte är trafiksäker för barnen, och undrar hur staden tänkt vid utformningen. Miljön runt Wallenbergsskolan anser personen inte heller är trafiksäker.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret avser studera vidare ett förslag där Vårdträdets samfällighetsförenings 110 platser ersätts. Det arrende staden har för 32 parkeringsplatser på Parkträdet 1 kommer att sägas upp. För att ersätta alla befintliga parkeringsplatser inom Vårdaren 1 samt ordna parkering för nyttillkomna bostäder avser kontoret att studera ett förslag där ett parkeringsdäck i tre våningar placeras norr ut på Söderberga Gårdsväg. Det finns även inom en gällande detaljplan en möjlighet att uppföra ett parkeringsdäck söder om planområdet. En lösning av denna karaktär är nödvändig för att kunna tillskapa det stora behovet av parkeringar som föranleds av att parkeringshus och markparkering byggs bort. Kontoret bedömer att det är fördelaktigt att förflytta parkeringslösningen in på kvartersgatan Söderberga Gårdsväg för att kunna tillskapa bostäder och lokaler vid den allmänna gatan Söderberga Allé.

Att alla parkeringar på Vårdaren 1 föreslås ersätts innebär att de som har en parkeringsplats idag, antingen boende inom Arbetarebostadsfondens bestånd eller de som hyr parkering via Vårdträdets samfällighetsförening, kommer kunna erbjudas en parkeringsplats i det nya förslaget, antingen på mark, i p-däck alternativt garage. Befintliga besöksparkeringarna kommer att ersättas. För de nya bostäderna tillkommer nya parkeringsplatser för boende samt nya besöksparkeringar. Hur mycket varje enskild parkeringsplats kommer att kosta, och vilka som får hyra in sig i det framtida p-däcket eller garage, är inte något detaljplanen reglerar eller något staden kan svara på. Det är en fråga som tomträttshavaren ansvarar för.

Den föreslagna bebyggelsen innebär självklart en förändring av närmiljön. 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 gatorna, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt för 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.

Ny bebyggelse hamnar som närmst 24 meter från befintliga hus. För det högsta föreslagna huset mot Söderberga Allé innebär det att huset i princip är lika högt som gatan är bred, vilket utgör ett normalt förhållande i området som helhet. Ur ett dagsljusperspektiv är det ett förhållande som gör att det finns stora möjligheter att uppnå de krav på dagsljus som finns reglerat i boverkets byggregler.

Beckombergaskolan och Wallenbergsskolan ingår inte i planområdet, och en översyn av miljön runt skolorna ingår därför inte i projektet. Trafiken bedöms inte öka på ett sådant sätt att åtgärder väntas behövas i den befintliga gatustrukturen. Ett övergångsställe kommer eventuellt behöva flyttas vid Söderberga Allé, andra åtgärder föranleds inte av aktuell detaljplan.

Parker och grönområden

Länsstyrelsen anser att det är positivt om så många gamla träd som möjligt sparas, samt att delar av träd och buskar som avverkas läggs upp i en faunadepå i närheten. Under genomförandetiden bör träd som avses sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

En närboende påpekar Beckomberga har en parkkänsla som är viktig att behålla, och undrar var Söderberga Allé finns i förslaget. Personen påpekar att skogen används mycket av barn, och att den därför bör vara kvar i sin helhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den föreslagna bebyggelsen är placerad i skogens brynzon och intrånget i skogen bedöms vara begränsat. Antalet träd som kommer att behöva tas ned som en följd av ett genomförande av planen är förhållandevis få. Kontoret bedömer inte att förslaget innebär att skogen kommer används mindre av barn, utan kan snarare göra att den upplevs tryggare att vistas i.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

En närboende anser att parkeringarna på den inofficiella skolvägen från Arbetarebostadsfondens hus genom skogen till Beckombergaskolan borde tas bort för att göra en säker skolväg.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen informerar om pågående sträckningsstudie för förlängningen av stomlinje 6 mellan Solna och Vällingby. Ett alternativ som studeras är en sträckning genom Beckomberga utmed Söderberga Allé. Om sträckningen väljs kan Söderberga Allé behöva anpassas för att uppnå god framkomlighet.

Trafikförvaltningen vill att in- och utfarter till området studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighetsproblem eller trafiksäkerhetsproblem för eventuell framtida förbipasserande stombusstrafik. Antalet utfarter till Söderberga Allé bör om möjligt minimeras.

Närboende anser att planen ska ta hänsyn till hur boende i området ska förflytta sig kommunalt. Samverkan med Trafikkontoret och SL behövs så att man kan lösa det fel som uppstod då busslingen vid Bromma sjukhus togs bort. Två närboende anser att turtätheten behöver öka.

Tillgänglighet och gators utformning

Trafikkontoret ser positivt på att övergångsstället vid Söderberga Allé rätas ut i den nya placeringen. Två tillkommande övergångsställen illustreras delvis på kvartersmark och delvis på gatumark. Dessa behöver placeras på kvartersmark.

På kvartersgatan norr om hus 2 planeras parkering tätt intill ett övergångsställe. Trafikkontoret anser att man måste ompröva placeringen av parkeringen samt övergångsstället.

Trafikkontoret anser att infarten till parkeringen väster om hus 1 skall vara högst 3 meter bred där den ansluter till gatumark. Vidare påpekat trafikkontoret att det behöver framgå i planbeskrivningen ifall anslutningen av nya kvartersgatan till Söderberga Allé medför att träd behöver fällas på allmän platsmark.

Närboende undrar hur vägen ska byggas om och hur säkrare övergångar kan skapas. En närboende föreslår trafikljus och farthinder på vägen för att öka säkerheten, samt att en riskanalys gällande skolbarnens gångvägar under byggtiden ska tas fram. En närboende undrar hur transporter ska ske till livsmedelsbutiken utan att cykel och gångväg för skolbarn belastas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En närboende lyfte frågan om den inofficiella skolvägen från området till Beckombergaskolan. Kontoret avser att studera vidare anslutningen till skolvägen från Söderberga Gårdsväg.

Trafikförvaltningen anser att planförslaget ska anpassas för att inte påverka bussframkomligheten om Söderberga Allé väljs som sträcka för stomlinje. I och med att det inte är beslutat var linjen ska gå anser kontoret att det svårt för projektet att förhålla sig till eventuell framtida framkomlighetsproblematis. Det är inte möjligt att minska antalet in- och utfarter från planområdet utan att det ger stora konsekvenser för planens utformning. Allmänna gator ingår inte i planområdet och ingen större ombyggnation av Söderberga Allé sker på grund av detaljplanen. Det som kommer att krävas som en följd av detaljplanen är mindre anpassningar för in- och utfarter med mera. Lägen för övergångsställen, utformningen av in- och utfarter och andra möten med allmän plats kommer att studeras vidare till granskningen.

Några av de träd som står utmed Söderberga Allé kommer troligtvis behöva tas bort som en följd av ett genomförande av detaljplanen. Detta kommer att utredas vidare till granskningen.

Detaljplanen kan inte styra var bussen ska gå eller vilken turtäthet den ska ha. Detaljplanen innebär dock fler bostäder som i sin tur kan ge ett större underlag till kollektivtrafiken.

Varutransporter till livsmedelsbutiken är tänkt att angöra via den nya diagonala kvartersgatan. Att varutransporter angör här bedöms inte utgöra en sådan trafikfara för barn att en livsmedelsbutik inte är en lämplig användning.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, VA-ledningar**

Stockholm Vatten och Avfall uppger om att VA-anslutning kan beredas via befintliga ledningar för spillvatten, dagvatten och vatten i Söderberga Allé. Vidare påpekar Stockholm Vatten och Avfall att en intern tryckstegring kan behövas vid tappställen över nivån +30 meter, och att det inte bekostas av Stockholm Vatten och Avfall.

Stockholm Vatten och Avfall lyfter att u-område på plankartan behövs för befintlig dagvattenledning genom området.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen bör reservera ytor för omhändertagande av dagvatten i plankartan. Under förutsättning att

den minsta åtgärdsnivån tillämpas fullt ut bedömer länsstyrelsen att planen kan bidra till att miljökvalitetsnormerna för Ballstaån kan följas.

Vid bedömning av åtgärdsbehovet har kommunen utgått från dagens markanvändning i planområdet, vilket enligt länsstyrelsen är missvisande eftersom dagens utsläpp av dagvatten från området troligen inte är godtagbart ur vattenförvaltningssynpunkt. Utifrån recipientens behov är det nödvändigt att fördröja och rena dagvattnet till minsta åtgärdsnivån som staden har fastställt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en redovisning av dagvattenåtgärder för hela planområdet i enlighet med stadens åtgärdsnivå för dagvatten. Enligt dagvattenutredningen innebär planförslaget att föroreningsbelastningen till Ballstaån kommer minska även utan LOD-åtgärder samt att planförslaget endast medför en marginell ökning vid ett klimatanpassat 10-årsregn. Enligt utredningen är det inte kostnadsmässigt försvarbart att anlägga dagvattenanläggningar varför ett avsteg från åtgärdsnivån anses motiverat. MHN anser att ett avsteg saknar motiv och stöd. Utredningen innehåller dagvattenåtgärder för delar av planförslaget. Dock saknas redovisning av fördröjningsvolym för åtgärderna samt hur föroreningsmängd och halt från planområdet förväntas påverkas av förslaget.

Stockholm Vatten och Avfall bedömer likt miljö- och hälsoskyddsnämnden att dagvattenutredningen inte följer stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering eller stadens riktlinjer på ett tillräckligt sätt. Utredningen saknar även flera av de delar som finns listade i stadens checklista för dagvattenutredningar.

El/Tele

Ellevio påpekar att kapacitetsläget är förändrat sedan start-PM, och att det nu krävs en ny nätstation i E-område som är 10 x 10 meter. Ellevio lokalnät vill bli kontaktade för samråd om läge för ny nätstation samt för ledningssamordning. Ellevio upplyser om att åtgärder i deras befintliga anläggningar utförs efter beställning samt bekostas av beställare.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvaret, SSBF, lyfter att vattennivåer vid skyfall kan omöjliggöra att brandförsvaret kommer fram med sina fordon. Om de behöver komma fram måste detta beaktas.

SSBF påpekar att kvartersgatan behöver kunna nyttjas av brandförsvarets fordon. Om garagetaket avses vara körbart för

tyngre räddningsfordon måste detta beaktas i fortsatt arbete. Garaget behöver ses över avseende utrymningsvägar/angreppsvägar samt behov av brandgasventilation. Vidare bör placeringen av brandgasventilation utredas ur ett olycksoperspektiv.

SSBF framför att framkomligheten för stegutrustning behöver säkras om räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning. Det krävs även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF lyfter dock att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, t.ex. genom Tr2-trapphus, är att föredra. Utrymningskraven ser något annorlunda ut för hus med loftgångar.

SSBF lyfter att brandpostsystemet i området är glest, framförallt längs Söderberga Gårdsväg. SSBF rekommenderar maximalt 150 meter mellan två brandposter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvatten- och skyfallshantering kommer att utredas vidare utifrån inkomna synpunkter. Till granskningen kommer det studeras om och hur dagvatten- och skyfallshanteringen ska regleras på plankartan.

Staden avser att inleda en dialog med Ellevio angående behov och placering av ny nätstation.

Planerad bebyggelse och brandpostsystemet kommer att studeras vidare utefter brandförsvarets synpunkter.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen påpekar att marginalerna för att klara trafikbullerförordningens riktvärden är små. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att reglera genomgående lägenheter, särskilt för den föreslagna vinkelställda bostadsbyggnaden.

Länsstyrelsen anser också att flygbuller behöver beaktas, eftersom planområdet ligger strax utanför influensområdet, särskilt om den maximala flygbullernivån överstiger 70 dB(A). I planhandlingarna behöver det klargöras att riktvärden för industribuller kan hållas, alternativt behöver reglering för detta finnas på plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att bullerutredningen och planhandlingarna behöver utvecklas gällande industribuller från den planerade livsmedelsbutiken. I plankartans reglering av

markens utnyttjande kan eventuella bullerskyddsåtgärder behöva tillåtas.

Trafikförvaltningen anser att bebyggelsens närhet till Råckstavägen som trafikerar av buss och särskilt närheten till busshållplatsen gör att störningar från busstrafiken behöver beaktas. Detta gäller även Söderberga Allé om denna sträckning väljs för stombuss.

En närboende uttrycker oro för buller under byggtiden, och en närboende undrar hur bullernivåer i bostaden påverkas av att affären omlokaliseras.

MHN anser att det bör säkerställas att byggnaderna grundläggs och konstrueras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överskrider 0,4 mm/s. Det bedöms finnas risk för vibrationsstörningar i planområdet eftersom marken till stora delar består av lera samt att bussar och lastbilar förväntas passera.

Risk

Länsstyrelsen påpekar att det i närheten av planområdet finns ett ställverk samt en högspänningsledning till ställverket. Kommunen har gjort bedömningen att avståndet till dessa borde vara tillräckligt för att årsmedelvärdet för mikrotresla understiger rekommendationerna. Länsstyrelsen anser att resonemanget behöver utvecklas inför granskningen. En presentation på uträkningen till denna bedömning bör presenteras så att länsstyrelsen kan göra en bedömning om det föreligger en risk för olägenhet inom planområdet.

En närboende undrar om en riskanalys har gjorts angående att ha parkeringsplatser under bostadshus, med hänvisning till att bilar i ett parkeringsgarage i Råcksta nyligen sattes i brand.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Behov av eventuell reglering av buller och vibrationer på plankartan studeras vidare till granskningen. Bullerutredningen uppdateras och utvecklas angående flygbuller och industribuller från den eventuella livsmedelsbutiken. Planhandlingarna kompletteras utifrån resultatet av utredningen, samt där det finns behov av förtydliganden.

Busshållplatserna utmed Råckstavägen ligger så pass långt bort från planområdet att det inte bedöms finnas någon risk att gällande riktvärden överskrids. Planen kan inte ta hänsyn till buller från en eventuell framtida busslinje utmed Söderberga Allé, i och med att det är så pass stora osäkerheter kring var busslinjen ska gå.

Det praktiska genomförandet vid byggnation och dess eventuella störningar kan inte regleras i detaljplanen. Buller vid byggarbetsplatser klassas som tillfälliga verksamheter och regleras av Naturvårdsverkets allmänna råd.

Norr om planområdet finns Beckomberga stations ställverk. Avståndet mellan planområdet och ställverket är cirka 320 meter fågelväg. En högspänningsledning till ställverket går cirka 180 meter väster om planområdet. På grund av avståndet har miljöförvaltningen gjort bedömningen att det inte finns behov av utredning om elektromagnetiska fält. Kommunen delar denna ståndpunkt. Planbeskrivningen kompletteras med information om elektromagnetiska fält.

Att planen möjliggör källargarage under bostadshusen är en vedertagen lösning, och bedöms inte utgöra en sådan risk för människors hälsa och säkerhet att planen inte bedöms vara lämplig för ändamålet. Vid bygglovsprövningen säkerställs att byggnaden uppfyller de krav på brandskydd som finns reglerat i Boverkets byggregler.

Miljö- och klimataspekter

Förorenad mark

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att de upptäckta markföroreningarna ska anmälas till miljöförvaltningen.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen anser att nödvändiga åtgärder för att hantera kraftiga skyfall säkerställs genom till exempel höjdnivåer i plankartan eller planbestämmelser. Kommunen behöver också visa hur dagvatten vid kraftiga skyfall avrinner vid de valda åtgärderna, så att det framgår att det inte blir en förvärrad översvämningsrisk för kringliggande bebyggelse eller så att räddningstjänstfordon får framkomlighetsproblem.

MHN anser att höjdsättning av mark eller byggnad behöver säkerställas i plankartan. MHN rekommenderar att höjdsättningen och eventuell påverkan på befintlig bebyggelse bedöms med hjälp av en fördjupad skyfallskartering.

Stockholm Vatten och Avfall anser att det under planarbetet behöver tas fram en mer specifik skyfallsutredning för planen och dess närområde. De anser att höjdsättningen av marken ska lösas i planskedet.

BRF Söderberga gård nr1, BRF Soltunet, BRF Beckasinen i Bromma som ingår i Vårdträdets Samfällighetsförening anser att exploateringen påverkan på befintlig bebyggelse ska utredas med hänsyn till översvämnings- och sättningsproblematik som råder i Söderberga.

En närboende påpekar att området redan nu är utsatt för regelbundna översvämnningar, och anser att staden ska ta ansvar för konsekvenser även utanför planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Till granskningen kommer skyfall att studeras vidare och vid behov kommer nödvändiga åtgärder regleras på plankartan. En förutsättning är att översvämningssituationen utanför planområdet inte ska förvärras i och med ett genomförande av planen.

Övriga frågor

Länsstyrelsen påpekar att det finns ett aktivt markavvattningsföretag, och att det bör omnämnas i planhandlingarna och hur kommunen förhåller sig till det tillståndsgivna och juridiskt gällande markavvattningen. Länsstyrelsens inställning är att markavvattningsföretag som inte längre är aktiva och inte längre har någon funktion ska avvecklas.

Flera närboende, samt BRF Söderberga gård nr1, BRF Soltunet, BRF Beckasinen i Bromma som ingår i Vårdträdets samfällighetsförening framför att det råder brist på skol- och förskoleplatser i området. En närboende anser att planeringen av framtida elever borde ha bättre framförhållning.

En närboende anser att det är bra att det byggs fler lägenheter i Stockholm, men menar också att byggande av fler hyresrätter i Vällingby bidrar till ökad segregation. Hen undrar varför det inte byggs hyresrätter i Bromma.

En annan närboende anser att färre parkeringsplatser för boende i flerbostadshus förstärker den pågående klassegregationen i Bromma. Hen anser att det vore bra med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter för att området inte ska bli mer kriminellt. Personen anser också att området som förvaltas av Arbetarebostadsfonden är eftersatt, skräpigt och oroligt, och att de befintliga bostäderna ska ses över innan man bygger fler.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret kommer att föra ett resonemang om markavvattningsföretaget i planbeskrivningen.

Planering av skolplatser sker genom en löpande samverkan mellan stadens förvaltningar. Inom samverkansforumet identifieras behov av skol- och idrottslägen utifrån ett helhetsperspektiv där bl.a. aktuella detaljplaneprojekt tas med i bedömningen som ligger till grund för de behov som uppskattas. Inom detaljplanen har det inte bedömts finnas ett behov av en ny förskola.

Att ersätta parkeringshus och parkeringsplatser med nya bostäder kan antas öka tryggheten i området.

Planområdet ligger inom stadsdelarna Råcksta och Beckomberga. I Råcksta råder en tonvikt på hyresrätter medan det i Beckomberga övervägande finns bostadsrätter. Ett tillskott at hyresrätter bedöms utgöra ett positivt tillskott. Detaljplanen styr inte över upplåtelseformen.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Utifrån inkomna synpunkter har intressekonflikt identifierats mellan allmänintresset att tillskapa fler bostäder och behovet av att bibehålla befintliga parkeringsplatser. I tidigare detaljplanläggning av intilliggande fastigheter har parkering villkorats på Vårdaren 1. Att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande behöver ställas mot hur marken inom planområdet kan nyttjas. De inkomna yttrandena föranleder att kontoret avser omarbeta detaljplanen med fokus på parkeringslösningen.

Sedan samrådet har kontoret skapat sig en tydligare bild över hur parkeringsplatserna bör hanteras. Kontoret anser inte att det är skäligt att närboende förlorar sin parkeringsplats och avser därför att studera ett förslag där samfällighetens 110 platser ersätts. Det arrende staden har för 32 parkeringsplatser på Parkträdet 1 kommer att sägas upp.

Kritik riktades angående bebyggelsens höjder och volymfördelning. Kontorets bedömning är att bebyggelsens skala och struktur är väl anpassad till områdets karaktär. Ny bebyggelse kommer bidra till ett tydligare och mer aktivt gaturum vilket får positiva konsekvenser för närområdet. Nya lokaler i området kan sammanföra kringliggande stadsdelar. Flera yttranden riktar även kritik mot

förslaget gestaltning, där vissa föreslår en mer modern gestaltning och andra föreslår en gestaltning anpassad till den befintliga bebyggelsen. Sammantaget avser kontoret att arbeta vidare med den bebyggelsestruktur som föreslogs vid samrådet men höjder och gestaltning kommer studeras vidare.

Ett antal utredningar behöver bearbetas för att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering samt så att människors hälsa inte påverkas negativt. Nödvändiga åtgärder kommer att regleras på plankartan och beskrivas i planbeskrivningen. Kontorets sammanvägda bedömning är att bebyggelse på platsen är lämpligt och att förslaget bidrar till goda boendekvalitéer. Kontoret bedömer att nedanstående förslag till bearbetningar av planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Föreslagna förändringar

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

- Parkeringslösning
- Höjder och gestaltning
- Fornlämningens läge
- Placering av övergångsställen, utformning av in- och utfarter
- Påverkan på träd utmed Söderberga Allé
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Behov och placering av ny nätstation
- Räddningstjänstens framkomlighet
- Buller och vibrationer

För att ersätta alla befintliga parkeringsplatser inom Vårdaren 1 samt ordna parkering för nyttillkomna bostäder avser kontoret att studera ett förslag där ett parkeringsdäck i tre våningar placeras norr ut på Söderberga Gårdsväg. Det finns även inom en gällande detaljplan en möjlighet att uppföra ett parkeringsdäck söder om planområdet. En lösning av denna karaktär är nödvändig för att kunna tillskapa det stora behovet av parkeringar som föranleds av att parkeringshus och markparkering byggs bort. Kontoret bedömer att det är fördelaktigt att förflytta parkeringslösningen in på kvartersgatan Söderberga Gårdsväg för att kunna tillskapa bostäder och lokaler vid den allmänna gatan Söderberga Allé.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2018-12909. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka, under förutsättning att synpunkterna på elektromagnetiska fält, omgivningsbuller och översvämningsrisk beaktas. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att kommunen bör reservera ytor för omhändertagande av dagvatten i plankartan. Under förutsättning att den minsta åtgärdsnivån tillämpas fullt ut bedömer länsstyrelsen att planen kan bidra till att miljökvalitetsnormerna för Ballstaån kan följas.

Vid bedömning av åtgärdsbehovet har kommunen utgått från dagens markanvändning i planområdet, vilket enligt länsstyrelsen är missvisande eftersom dagens utsläpp av dagvatten från området troligen inte är godtagbart ur vattenförvaltningssynpunkt. Utifrån recipientens behov är det nödvändigt att fördröja och rena dagvattnet till minsta åtgärdsnivån som staden har fastställt.

Hälsa och säkerhet

I närheten av planområdet finns Beckomberga stations ställverk samt en högspänningsledning till ställverket. Kommunen har gjort bedömningen att avståndet till dessa borde vara tillräckligt för att årsmedelvärdet för mikrotresla understiger rekommendationerna. Länsstyrelsen anser att resonemanget behöver utvecklas inför granskningen. En presentation på uträkningen till denna bedömning bör presenteras så att länsstyrelsen kan göra en bedömning om det föreligger en risk för olägenhet inom planområdet.

Gällande trafikbuller påpekar länsstyrelsen att marginalerna är små för att klara trafikbullerförordningens riktvärden. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att reglera genomgående lägenheter, särskilt för den föreslagna vinkelställda bostadsbyggnaden. Det innebär i sin tur att det behöver tillses att lägenheterna kan vädras med hjälp av fönster mot loftgång.

Länsstyrelsen anser också att flygbuller behöver beaktas, eftersom planområdet ligger strax utanför influensområdet, särskilt om den maximala flygbullernivån överstiger 70 dBA. I planhandlingarna

behöver det klargöras att riktvärden för industribuller kan hållas, alternativt behöver reglering för detta finnas på plankartan. Bullerutredningens rekommenderade planbestämmelser bör införlivas i plankartan.

Översvämningsrisk

Till granskningsskedet anser länsstyrelsen att nödvändiga åtgärder för att hantera kraftiga skyfall säkerställs genom till exempel höjdnivåer i plankartan eller planbestämmelser. Kommunen behöver också visa hur dagvatten vid kraftiga skyfall avrinner vid de valda åtgärderna, så att det framgår att det inte blir en förvärrad översvämningsrisk för kringliggande bebyggelse eller så att räddningstjänstfordon får framkomlighetsproblem. När det gäller framkomligheten bör kommunen att stämma av detta med Storstockholms brandförsvär.

Rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen anser att det är positivt om så många gamla träd som möjligt sparas, samt att delar av träd och buskar som avverkas läggs upp i en faunadepå i närheten. Under genomförandetiden bör träd som avses sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Fornlämningar

Strax öster om planområdet finns fornlämningen L2013:1823 som utgörs av ett gravfält. Det är av vikt att impedimentet som innefattar fornlämningen bevaras i sin helhet och att de ingående lämningarna bör vårdas och framhävas för att kunna ge karaktär och historia åt det nya bostadsområdet.

Markavvattningsföretag

Länsstyrelsen påpekar att det finns ett aktivt markavvattningsföretag, och att det bör omnämnas i planhandlingarna och hur kommunen förhåller sig till det tillståndsgivna och juridiskt gällande markavvattningen.

Länsstyrelsens inställning är att markavvattningsföretag som inte längre är aktiva och inte längre har någon funktion ska avvecklas. Länsstyrelsen informerar om hur det görs, och att det ska vara gjort innan området exploateras.

Behovsbedömning/undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen informerar om pågående sträckningsstudie för förlängningen av stomlinje 6 mellan Solna och Vällingby. Ett alternativ som studeras är en sträckning genom Beckomberga utmed Söderberga Allé. Om sträckningen väljs kan Söderberga Allé behöva anpassas för att uppnå god framkomlighet.

Trafikförvaltningen vill att in- och utfarter till området studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighetsproblem eller trafiksäkerhetsproblem för eventuell framtida förbipasserande stombusstrafik. Antalet utfarter till Söderberga Allé bör om möjligt minimeras.

Bebyggelsens närhet till Räckstavägen som trafikeras av buss och särskilt närheten till busshållplatsen gör att störningar från busstrafiken behöver beaktas. Detta gäller även Söderberga Allé om denna sträckning väljs för stombuss.

Storstockholms Brandförsvär

Lyfter att vattennivåer vid skyfall kan omöjliggöra att brandförsvaret kommer fram med sina fordon. Om de behöver komma fram måste detta beaktas.

Kvartersgatan behöver kunna nyttjas av brandförsvarets fordon. Om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon måste detta beaktas i fortsatt arbete. Garaget behöver ses över avseende utrymningsvägar/angreppsvägar samt behov av brandgasventilation. Vidare bör placeringen av brandgasventilation utredas ur ett olycksperspektiv.

Om räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning bör framkomlighet för stegutrustning säkerställas. Det krävs även uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF lyfter dock att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, t.ex. genom Tr2-trapphus, är att föredra.

Utrymningskraven ser något annorlunda ut för hus med loftgångar. Träfasad kan komma att ställa krav på ytterligare brandtekniska lösningar.

SSBF lyfter att brandpostsystemet i området är glest, framförallt längs Söderberga Gårdsväg. SSBF rekommenderar maximalt 150 meter mellan två brandposter.

Trafikverket

Har inget att erinra mot detaljplanen.

Luffartsverket

Har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Stadsdelsnämnden

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd är positiv till planförslaget som innehåller många kvalitetshöjande delar i den föreslagna boendemiljön med förbättrade lokaler för centrumändamål, fler sociala ytor med sittplatser och tillkommande grönska. Den föreslagna bebyggelsen kommer innebära att planområdet befolkas ytterligare, den upplevda tryggheten i området kommer därmed med all sannolikhet att öka. Förvaltningen anser därför att planförslaget innebär en bra avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en hälsosam boendemiljö.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)

Planförslaget är väl planerat med avseende på flera miljöaspekter. Planhandlingarna behöver dock justeras och kompletteras gällande skyfall, dagvatten, industribuller och vibrationer.

Skyfall

MHN anser att höjdsättning av mark eller byggnad behöver säkerställas i plankartan. MHN rekommenderar att höjdsättningen och eventuell påverkan på befintlig bebyggelse bedöms med hjälp av en fördjupad skyfallskartering.

Dagvatten

Dagvattenutredningen behöver kompletteras med en redovisning av dagvattenåtgärder för hela planområdet i enlighet med stadens åtgärdsnivå för dagvatten. Enligt dagvattenutredningen innebär planförslaget att föroreningsbelastningen till Ballstaån kommer minska även utan LOD-åtgärder samt att planförslaget endast medför en marginell ökning vid ett klimatanpassat 10-årsregn. Enligt utredningen är det inte kostnadsmässigt försvarbart att anlägga dagvattenanläggningar varför ett avsteg från åtgärdsnivån anses motiverat. MHN anser att ett avsteg saknar motiv och stöd. Utredningen innehåller dagvattenåtgärder för delar av planförslaget. Dock saknas redovisning av fördröjningsvolym för åtgärderna samt hur föroreningsmängd och halt från planområdet förväntas påverkas av förslaget.

Buller

Bullerutredningen och planhandlingarna behöver utvecklas gällande industribuller från den planerade livsmedelsbutiken. I plankartans

reglering av markens utnyttjande kan eventuella bullerskyddsåtgärder behöva tillåtas.

Vibrationer

MHN anser att det bör säkerställas att byggnaderna grundläggs och konstrueras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överskrider 0,4 mm/s. Det bedöms finnas risk för vibrationsstörningar i planområdet eftersom marken till stora delar består av lera samt att bussar och lastbilar förväntas passera.

Upplysningar

De upptäckta markföroreningarna ska anmälas till miljöförvaltningen.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att övergångsstället vid Söderberga Allé rätas ut i den nya placeringen. Två tillkommande övergångsställen illustreras delvis på kvartersmark och delvis på gatumark. Dessa behöver placeras på kvartersmark.

På kvartersgatan norr om hus 2 planeras parkering tätt intill ett övergångsställe. Trafikkontoret anser att man måste ompröva placeringen av parkeringen samt övergångsstället.

Ett stort antal av de nya parkeringsplatserna på kvartersgatan Söderberga Gårdsväg planeras anläggas så att backrörelser krävs vid in- eller utfart. Trafikkontoret rekommenderar att backrörelser undviks över gång- och cykelbanor.

Infarten till parkeringen väster om hus 1 skall vara högst 3 meter bred där den ansluter till gatumark.

Det behöver framgå i planbeskrivningen ifall anslutningen av nya kvartersgatan till Söderberga Allé medför att träd behöver fällas på allmän platsmark.

Gällande avfallshanteringen hänvisar Trafikkontoret till SVOA:s ”Projektera och bygg för god avfallshantering 2018”.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen påpekar att föreslagna byggnader visar en mörkare färgsättning än omgivande bebyggelse och är tänkt att utöka färgskalan i området. Kulturförvaltningen anser att frågan om vilken färgsättning som passar bäst i området bör studeras noggrannare. Stadsutvecklingsenheten anser att planområdets gränser i nordost bör ses över så att det inte inkräktar på fornlämningarna.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet anser att det är möjligt att bygga på platsen men önskar en annan volymfördelning och en större frimodighet i gestaltningen. Rådet uppfattar föreliggande förslag något tillbakablickande och ser hellre att tillkommande bebyggelse blir ett uttryck för sin tid. De föreslagna gårdsfasaderna i trä skulle exempelvis kunna utgöra ett sammanhållet gestaltungsgrepp även mot gatan. Vad gäller volymerna finner Skönhetsrådet att förslaget skulle vinna på en omDisposition där lamellerna sänks till fyra våningar medan punkthusen tål en högre höjd. Ett strukturproblem i förslaget, som troligtvis är svårt för en enskild fastighetsägare att lösa, är parkeringsfrågan. P-talet var högt när området byggdes och även om 140 platser inte förutses ersättas planeras en ansevärd mängd parkeringsplatser såväl på gata som i garage. Detta splittrar planstrukturen på ett olyckligt sätt. Ett helhetsgrepp om parkeringsfrågan skulle frigöra större gemensamma ytor för de boende samt möjliggöra den välbehövliga uppdelning mellan privat och offentligt som saknas i förslaget.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall

Upplyser att VA-anslutning kan beredas via befintliga ledningar för spillvatten, dagvatten och vatten i Söderberga Allé. Vidare påpekar Stockholm Vatten och Avfall att en intern tryckstregning kan behövas vid tappställen över nivån +30 meter, och att det inte bekostas av Stockholm Vatten och Avfall.

Stockholm Vatten och Avfall bedömer att dagvattenutredningen inte följer stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering eller stadens riktlinjer på ett tillräckligt sätt. Utredningen hävdar att eftersom ökningen av flöden är marginell och föroreningsbelastningen inte anses bli större bedöms det ej vara kostnadsmässigt försvarbart att omhänderta allt vatten som uppkommer inom planområdet. Stockholm Vatten och Avfall anser att det är ett bristfälligt påstående då varken kostnader eller förslag enligt åtgärdsnivån presenteras som kan jämföras med förslagen till dagvattenhantering som presenteras. I staden gäller dessutom åtgärdsnivån vid ny- och större ombyggnation, inte ”icke-försämring” som kan i detta fall felaktigt ha som en riktlinje. Utredningen saknar även flera delar som finns listade i stadens checklista för dagvattenutredningar.

Avseende risken för översvämningar anser Stockholm Vatten och Avfall att planens förutsättningar och förslag för att minska riskerna behöver utredas vidare. Bland annat anser man att höjdsättningen av

marken ska lösas i planskedet. Andra viktiga förutsättningar och problem kring skyfallshantering som lyfts i dagvattenutredningen påvisar ett behov av en mer specifik skyfallsutredning för planen och dess närområde, vilket Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar att man utreder vidare i planarbetet.

Stockholm Vatten och Avfall anser att u-området på plankartan behövs för den befintliga dagvattenledningen som går genom området.

Ellevio

Ellevio påpekar att kapacitetsläget är förändrat sedan start-PM och befintligt elnät i området inklusive nätstation är fullbelastad. För att klara försörjningen av tillkommande bebyggelse krävs en ny nätstation i E-område som är 10 x 10 meter. Ellevio lokalnät vill bli kontaktade för samråd om läge för ny nätstation samt för ledningssamordning. Ellevio upplyser om att åtgärder i deras befintliga anläggningar utförs efter beställning samt bekostas av beställare.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi meddelar att fjärrvärme kan erbjudas.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

DB

Är negativ till bostadsbebyggelse i området. Anser att trafiken redan är för hög samt att parkeringar i p-huset ska ersättas i ett nytt garage.

AB

Anser att husen är för stora och att de inkräktar för mycket i området. Framför att det är mycket trafik idag och att bilar kör för fort. Menar att skolorna i området inte kan ta emot alla barn.

CJ

Boende har idag två parkeringsplatser och tycker inte att det är okej att dessa föreslås försvinna.

CJ

Är emot att platsen bebyggs med tanke på behovet av parkeringsplatserna. Boende använder bil i arbetet.

FJ

Vill se en ny plan med parkeringsmöjligheter för alla som behöver parkering i området.

TM, MM

Vid köp av lägenhet var tillgång till garageplats avgörande. Anser att det är en skyldighet för staden att bygga/finansiera en motsvarande parkering. Att parkera i närliggande villaområdet är inte en lösning.

Önskar att de planerade husens utseende anpassas till de befintliga.

CA

Undrar vart de 110 parkeringsplatser som föreslås sägas upp ska parkera. Uppskattar inte att parkeringsmöjligheten byggs bort (har parkeringsplats idag). Lyfter att det är oklart var resterande bilar ska parkera under byggskedet. Känner oro för buller under byggtiden. Anser vidare att bebyggelsen bör vara lägre med hänsyn till stadsbilden.

BRF Söderberga gård nr1, BRF Soltunet, BRF Beckasinen i Bromma som ingår i Vårdträdets Samfällighetsförening

Yrkar på att planen stoppas och att man initierar en konsekvensanalys, av nedanstående anledningar.

Vårdträdet disponerar idag 160 garage- och parkeringsplatser inom planområdet. Förslaget till ny detaljplan undanröjer samtliga platser utan avsikt att erbjuda ersättningsplatser.

Parkeringsnorm

Vid bostadsbyggnationen i Söderberga år 1990, uppfylldes p-normen 1,0 genom att samtliga tre bostadsrättsföreningar genom Vårdträdet Samfällighet fick disponera garage- och parkeringsplatser på Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1. Denna dispens från att uppfylla p-normen inom planområdet blev ett underliggande villkor för genomförandet av detaljplanen och är därigenom juridiskt bindande. Att idag, 30 år senare, retroaktivt desavuera förutsättningarna för en annan detaljplan än planområdet Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1, är enligt föreningarnas mening ett lagbrott som strider mot PBL, hävdkriteriet samt kontinuitetskriteriet. Det innebär dessutom ett grovt avtalsbrott samt bedrägligt förfarande.

Uppsägning av hyresavtal parkeringsplatser

Arbetarebostadsfonden har inte juridisk grund för att säga upp befintliga hyresavtal. Hyresavtalen relaterar till ett avtal med Vårdträdet, vilket i sin tur är en grundförutsättning för uppfyllande av parkeringsnorm i angränsande planområde. En ensidig uppsägning från Fondens sida utgör egenmäktigt förfarande samt skadeståndsgrundande beteende.

Juridiska konsekvenser

Att uppsåtligen göra sig skyldig till lagbrott motiverar polisanmälan. En implementering av planförslaget utgör vårdslös myndighetsutövning från kommunens sida, samt egenmäktigt förfarande från Fondens sida. Det innebär skadeståndsgrundande beteende. Att retroaktivt undanröja parkeringsmöjligheter för etablerade bostadsrättsföreningar förorsakar värdeminskning i berörda föreningar som enligt en försiktig beräkning sammantaget skulle kunna uppgå till ett skadeståndsanspråk om cirka 150 Mkr.

Parkering längs Råckstavägen

I händelse av att Fonden ensidigt säger upp Vårdträdets parkeringsplatser på Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1, blir Vårdträdet nödsakat att samtidigt säga upp samtliga parkeringsplatser som Fondens hyresgäster förfogar på markparkering vid Råckstavägen (ca 50 st).

Konsekvensanalys

Anser att hänsyn ska tas till ökade trafikflöden på Söderberga Allé samt trafiksäkerhet. Anser att exploateringen påverkan på befintlig bebyggelse ska utredas med hänsyn till översvämnings- och sättningsproblematik som råder i Söderberga. Framför att det råder brist på skol- och förskoleplatser i området.

Ledtider

Förutsatt att kommunen går vidare med planförslaget kommer estimerad provotid uppgå till cirka 8 år.

Alternativa förslag till lösning av parkeringsfrågan

Samfälligheten föreslår att ett tomställt garage bakom Bromma Sjukhus kan nyttjas. Ett annat alternativ som framförs är en överdäckning av Vårdträdets parkeringsyta vid Råckstavägen som delvis skulle kompensera för bortfallet. Dessa förslag bygger enligt samfälligheten på att Stockholms stad eller Fonden bekostar investeringarna.

BM

Anser att boende får för kort tid på sig att lämna synpunkter. Anser att det är en katastrof att parkeringsplatser försvinner. Undrar hur man kan ta bort platser utan att ersätta dem. Undrar också vem som skulle bekosta ett nytt parkeringsdäck.

PW

Har inga stora invändningar mot bebyggelseförslaget men är kritisk till hur parkeringsfrågan har hanterats. Parkering på villagator är inte ett bra alternativ. Undrar hur parkeringsplatserna kommer att säkras. Förslår att enkät görs för att undersöka parkeringsbehovet.

Undrar hur mycket garageplatserna kommer att höjas och om behovet kommer vara lika stort om platserna blir dyrare. Undrar om parkeringshuset vid Bromma Sjukhus kan nyttjas.

BK

Undertecknad kräver att planen tar hänsyn till hur invånarna, både befintliga och nya, skall kunna förflytta sig kommunalt. Det krävs samverkan med Trafikkontoret och SL så att man kan lösa det fel som uppstod då busslingen vid Bromma sjukhus togs bort.

Turtätheten behöver öka för att säkerställa att alla får plats, även de som har barnvagn eller rollator.

MÅ

Det är bra att det byggs fler lägenheter i Stockholm men man behöver planera för intilliggande områden och infrastruktur. Menar att området segregeras med hyresrätter i en del (Vällingby) och bostadsrätter i andra delen (Bromma). Undrar varför det inte byggs hyresrätter i Bromma.

Parkeringsplatser

Boende undrar hur staden ska kompensera för parkeringsplatserna som Parkträdet 2 arrenderar på Parkträdet 1. Nuvarande detaljplaneförslag kommer medföra mycket stora svårigheter.

Föreslår att Arbetarebostadsfonden får i uppdrag att ersätta befintliga parkeringsplatser. Lyfter ökad trafik och minskat värde på lägenheterna om parkeringen inte löses.

Dagvattenavrinning

Området är redan nu utsatt för regelbundna översvämningar. I detaljplanen tas endast hänsyn till hur det nybyggda området påverkas. Tycker att staden ska ta ansvar för konsekvenser i angränsande områden.

Trafik och infrastruktur

Framför att vägarna är belastade och att det finns skolor och förskolor i området. Undrar hur det planeras för att bygga om vägen och hur säkrare övergångar kan skapas. Framför att stora misstag har gjorts de senaste åren med planering för bussar m.m.

Skolsituationen är redan nu mycket dåligt vad gäller försörjning av skolplatser för elever i Bromma. Planeringen av framtida elever borde ha bättre framförhållning. Undrar hur man löser det.

Önskar ett större helhetsgrepp på bostadsbyggande och infrastruktur.

LI

Framför att detaljplanen innebär försämrad utsikt och mer insyn i lägenheten, vilket leder till att lägenheten minskar i värde. Undrar hur bullernivåer i bostaden påverkas av att affären omlokaliseras.

Anser att det är dåligt att deras parkeringsplats försvinner, och menar att alla de befintliga garageplatserna behövs i området. Mindre parkeringsplatser för boende i flerbostadshus förstärker den pågående klassegregationen i Bromma, då enbart boende i hus med tomt kommer kunna ha bil. Undrar även var alla byggarbetare parkera, eftersom det idag redan är fullt.

Undrar om en riskanalys har gjorts angående att ha parkeringsplatser under bostadshus, med hänvisning till att bilar i ett parkeringsgarage i Råcksta nyligen sattes i brand.

Anser att det vore bra med att blandning av hyresrätter och bostadsrätter för att området inte ska bli mer kriminellt. Anser att området som förvaltas av Arbetarebostadsfonden är eftersatt, skräpigt och oroligt, och att de befintliga bostäderna ska ses över innan man bygger fler.

Förslaget påverkar dagsljus negativt för en befintlig byggnad. För de nya bostäderna blir det även dåligt dagsljus.

Påpekar att Beckomberga har en parkkänsla som är viktig att behålla, och undrar var Söderberga Allé finns i förslaget.

Undrar var det tillskapas en mötesplats så som det står i planbeskrivningen, och anser att det inte behövs stadsmässighet eftersom området redan är attraktivt. Anser att man bör anlägga en torgliknande yta vid den nya affären om man vill skapa ett levande gaturum.

Undrar var alla som ska till affären ska parkera, samt hur transporter ska ske utan att cykel och gångväg för skolbarn belastas.

Påpekar att många kör fort förbi området, och föreslår trafikljus och farthinder på vägen för att öka säkerheten, framförallt ur ett barnperspektiv. Anser att en riskanalys gällande skolbarnens gångvägar under byggtiden ska tas fram.

Anser att den föreslagna bebyggelsen är för hög och inte harmonierar med omgivningen. Utformningen bör anspela på den befintliga arkitekturen i området istället för att ges ett modernt tillskott.

Påpekar att skogen används mycket av barn, och att den därför bör vara kvar i sin helhet. Parkeringarna på den inofficiella skolvägen från Fondens hus genom skogen till Beckomberga skolan borde tas bort för att göra en säker skolväg.

Påpekar andra fel i området, bland annat att gångvägarna i området inte är anpassade efter rörelsemönster i området, bland annat genar folk över skolgården för att komma till bussen vilket är otryggt för barnen.

Påpekar att ingången till Beckombergaskolan inte är trafiksäker för barnen, och undrar hur staden tänkt vid utformningen. Miljön runt Wallenbergsskolan är inte heller trafiksäker.

PH

Efterfrågar fler besöksparkeringar. Undrar om det nya garaget kommer vara tillgängligt för nuvarande boende i Arbetarebostadsfondens bestånd. Anser att bussarnas turtäthet borde öka samt att Söderberga Allé trafikeras likt innan.

Anser att det är positivt att matbutiken får vara kvar. Vore bra med möjlighet att källsortera komposterbart.

Louise Heimler
planchef

Matilda Nilsson
stadsplanerare