

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Kornfibblan 8 i stadsdelen Hässelby Villastad, Dp 2015-18743**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	3
<b>Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Allmänt om förslaget och utvecklingen .....	3
Arkitektur och gestaltning .....	4
Kulturmiljö .....	6
Olägenheter för grannar .....	6
Gator och trafik .....	8
Teknisk försörjning .....	9
Hälsa och säkerhet .....	11
Miljö- och klimataspekter .....	12
Övriga frågor .....	12
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>12</b>
Föreslagna förändringar .....	13
<b>Inkomna synpunkter .....</b>	<b>13</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	14
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	16
Övriga remissinstanser .....	18
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	19
Övriga, ej sakägare .....	22

## Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av radhus inom fastigheten Kornfibblan 8. Planförslaget sändes ut på samråd 2019-10-08 - 2019-11-19. Under samrådet har 31 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, markföroreningar, geoteknik samt angöring till fastigheten. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att exploateringsgraden och byggnadshöjden sänks samt att byggnaders placering ändras.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: Kedjehus istället för radhus, lägre takkonstruktion, dagvattenhantering inklusive MKN, markföroreningar och geoteknik. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att bebyggelsen utformas som kedjehus med flack takkonstruktion.

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

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av radhus inom fastigheten Kornfibblan 8.

Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med radhusbebyggelse i två våningar grupperade kring en gemensam gård. Totalt planeras för sex bostäder upplåtna som bostadsrätter. Kringliggande bebyggelse utgörs av friliggande villor, radhus och kedjehus i 1–2 våningar i olika karaktär och gestaltning. I förhållande till närmast omgivande villa- och kedjehusbebyggelse i 1-1,5 våning har föreslagna radhus i 2 våningar en egen och avvikande karaktär. Den avvikande våningshöjden motiveras av den variationsrika befintliga bebyggelsen och de topografiska förhållandena; öster om fastigheten reser sig terrängen kraftigt. Radhusen angörs via en skaftväg från Svärdsiljevägen i norr. Parkering anordnas som en gemensam markparkering som delvis medges byggas med carportar. Dagvattnet fördröjs i dagvattenkassetter innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet.

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till stadsutveckling i

Hässelby villastad. Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för grannar eller andra enskilda intressen.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-10-08 - 2019-11-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 8 oktober 2019. Samrådsmöte hölls 2019-10-30 i Backluraskolans matsal på Brunklövergränd 12 i Hässelby Villastad, där ca 20 personer närvarande.

### **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 förslaget och utvecklingen**

*Stockholms stadsmuseum* bedömer att platsen är möjlig att bebygga.

*Skönhetsrådet* anser att förändringen är möjlig och att den knyter an till en förtätningsprocess utvecklats i området. Förslaget tar bättre hänsyn till villastadens skala än andra förslag som rådet nyligen behandlat.

Flera *boende i området* är positiva till att befintlig byggnad föreslås rivas.

Flera *boende i området* hänvisar till en pågående politisk utredning gällande spontanförtätning av villaområden samt till att en dom i mark- och miljödomstolen tas i beaktande.

En *boende i området* framför att ytterligare bebyggelse i området som har beviljats bygglov i strid med gällande detaljplan bör införlivas i detaljplanen.

En *boende i området* framför att planbeskrivningen inte ger en korrekt uppfattning av området och att illustrationerna ger en felaktig bild av storlek och förhållanden. Marknivåer, befintlig bebyggelse och höjdkurvor bedöms vara felaktiga.

En boende i området framför att gällande detaljplan med tillägget 2 friliggande villor ska fortsätta gälla. Den möjliggör bebyggelse som passar bra med kringliggande bebyggelse och inte påverkar trafiken i området nämnvärt. Eventuellt skulle Kornfibblan 8 kunna byggas med 2 parhus i max 2 våningar. För att undvika att Kornfibblan 8 byggs med fler bostäder än 4 måste det framgå att källare ej får byggas samt att vind ej får inredas.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Det pågår en utredning angående villaförtätning enligt uppdrag som kontoret fått från stadsbyggnadsnämnden. Kontoret inväntar att utredningen ska färdigställas. Eventuella rekommendationer eller beslut som en följd av utredningen kan komma att påverka kontorets uppdrag avseende förtätning i villaområden. Mark- och miljödomstolens dom avser ett bygglov inom ett område med en gällande detaljplan. Kontorets bedömning är att bebyggelse som erhållit bygglov inte behöver införlivas i detaljplanen. Kontorets uppfattning är att beskrivningen av området i planbeskrivning stämmer och att illustrationerna i huvudsak är rättvisande. Sektionen i planbeskrivningen redovisar förutom föreslagen bebyggelse i bildens mitt även befintlig byggnad på Kornfibblan 5. Kontoret håller med om att perspektivet inte redovisar bebyggelsen på Kornfibblan 6 korrekt. Behovet av bostäder i Stockholm är stort. Vid en bedömning av lämplig markanvändning för fastigheten har stadsbyggnadsnämnden med hänsyn till platsens förutsättningar funnit det möjligt att i en planprocess pröva en tätare exploatering än vad gällande detaljplan möjliggör. Kontorets bedömning är att fastigheten kan inrymma fler bostäder än 4. Eventuell bestämmelse om att källare och vind inte får inredas utreds i fortsatt planarbete.*

#### Arkitektur och gestaltning

Flera boende i området har inkommit med snarlika yttranden med detaljer som skiljer dem åt. Följande framförs i dessa yttranden:

- För Kornfibblan 31 och 32, belägna lägre än markplanet på Kornfibblan 8, innebär planförslaget en markant ändrad rumslig känsla på entrésidan.
- Husen i planförslaget avviker kraftigt från bebyggelsen i närområdet och kommer att uppfattas som en "udda fågel".
- Begränsa byggnadshöjden till samma som för bebyggelsen i söder och i väster
- Begränsa det maximala antalet bostäder på fastigheten till 2 eller 3.

- Ändra placeringen av byggnader inom detaljplanen så att insyn till/från närliggande hus minimeras.
- Det högsta antalet bostäder på fastigheten bör specificeras för att förhindra att fastigheten bebyggs med ett större antal mycket små bostäder.

Andra synpunkter som framkommit från *boende i området* är:

Tvåvåningsbyggnader med en minsta takvinkel på 27 grader bedöms orimligt då taken bidrar ytterligare till byggnadernas upplevda höjd. Takvinkeln bör begränsas till lägsta möjliga

Takhöjden är för hög. Det kommer se mycket avvikande ut.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I närområdet och i andra delar av Stockholm förekommer en blandning av en och tvåvåningsbebyggelse i varierad terräng. Stadsbilden i närområdet kommer att förändras vid ett genomförande av planförslaget, men kontorets bedömning är att det inte medför sådana negativa konsekvenser för stadsbilden som helhet eller för enskilda boende i området att inte tvåvåningsbebyggelse kan uppföras. Kontorets bedömning är att fastigheten kan inrymma fler bostäder än 2 eller 3. Kontorets bedömning är att föreslagen bebyggelses relation till befintlig bebyggelse avseende placering och avstånd inte bidrar till oacceptabla förhållanden gällande insyn. Som komplement till bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd kan bestämmelse om en minsta tillåtna takvinkel användas i syfte att få ned takfotens höjd. I de fall en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd kombineras med en bestämmelse om en låg takvinkel kan byggnader utföras med ett flackare tak vilket innebär att takfoten kan placeras högre.*

*Med anledning av inkomna yttranden och fortsatt analys efter samrådet är det kontorets bedömning att 2 vånings kedjehus bör prövas istället för radhus för en bättre anpassning till platsen och stadsbilden samt att byggnadshöjden bör sänkas. Med en prövning av kedjehus enligt ovan är det kontorets bedömning att en bestämmelse om ett högsta antal bostäder inte bör införas.*

## Kulturmiljö

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

*Stockholms stadsmuseum* framför att vad gäller rivning av befintlig byggnad har stadsutvecklingsenheten inget att erinra då byggnaden inte erhåller högre kulturhistoriska värden.

*Skönhetsrådet* önskar att planbeskrivningen tydligare redovisar den befintliga byggnadens historia. För den historiska avläsbarheten av stadsdelen som sådan bör det finnas kvar byggnader från trädgårdsmästarepoken som föregick miljonprogrammets byggande.

### Landskapsbild/ stadsbild

*Stockholms stadsmuseum* bedömer att de nu föreslagna radhusen höjdmässigt, trots den kraftiga sluttningen i öst, inte överensstämmer med områdets karaktär som främst består av enplanshus. De föreslagna radhusen bör sänkas från 2 våningar till 1,5 våningar för att bättre harmoniera med omgivande bebyggelse.

Föreslagen detaljplan kan i ovanstående avseende inte anses uppfylla kraven i 2 kap 6 § PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Den befintliga bebyggelsens historia redovisas tydligare inför granskning. Kontorets bedömning är att stadsbilden i närområdet kommer att förändras vid ett genomförande av planförslaget, men att det inte medför sådana negativa konsekvenser för stadsbilden att inte tvåvåningsbebyggelse kan uppföras. Det är kontorets uppfattning att förslaget uppfyller kraven i PBL.*

## Olägenheter för grannar

Flera boende i området har inkommit med snarlika yttranden med detaljer som skiljer dem åt. Följande framförs i dessa yttranden:

- Kornfibblan 5 och 6, belägna öster om och ovanför befintlig byggnad, kommer att förlora stora delar av sin utsikt mot sydväst.
- Förslagen bebyggelse kommer att upplevas påträngande och skapa en miljö som kraftigt skiljer sig från den privata skyddade tomt Kornfibblan 3 är idag. Solljus från sydost och syd kommer att skymmas.

- Placeringen av föreslagen bebyggelse och uteplatser innebär att bostad på Kornfibblan 32 kommer att ha full insyn i kök och sovrum.
- Planförslaget kommer att medföra enbart negativa effekter för kringboende samtidigt som tillskottet av bostäder för stadens del är minimalt.
- Förslaget kommer att medföra en ökning av biltrafiken. Detta kommer att påverka många närboende genom ökat buller och ljusstörningar från billyktor.

Andra synpunkter som framkommit från *boende i området* är:

Kringliggande fastigheter kommer sannolikt att minska i värde om den föreslagna planen antas.

Byggnaderna på fastigheten Kornfibblan 8 bör byggas så låga som möjligt för påverkan på grannars utsikt och insyn mot grannar ska minimeras.

Den mur som planeras mot fastigheter i öster bör kompletteras med ett plank som förhindrar att bl.a. barn använder dessa som lekplatser eller annat.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontorets bedömning är att planförslagets konsekvenser för närboende avseende förändrade utsikts- och solljusförhållanden samt insyn är acceptabla samt att kvaliteterna i boendemiljön, i området som helt, kommer att vara fortsatt höga även vid ett genomförande av planförslaget. Bostadsbristen i Stockholm samt behovet av ett hållbart markutnyttjande förutsätter att mark som bedömts lämplig för bostäder nyttjas så effektivt som möjligt.*

*Kontorets bedömning är att den trafikökning och den bullerpåverkan som föreslagna bostäder bidrar till är av sådan omfattning att närboende inte kommer att uppleva oacceptabel störning. Några riktvärden avseende trafikbuller bedöms inte överskridas. En bostads värde påverkas av flera faktorer. Generellt sett har bostadspriserna, även för befintliga bostäder i anslutning till nyproducerade bostäder, varit stigande under en lång period. Hur bostadspriserna kommer att påverkas på sikt är svårbedömt. Det är kontorets bedömning att planförslaget inte kommer att medföra att kringliggande tomter nyttjas som lekplats eller annat. Detaljplanen förhindrar inte uppförande av plank.*

## Gator och trafik

### Biltrafik

*Trafikkontoret* anser att planförslaget stämmer väl överens med intentionerna i stadens översiktsplan. Med in- och utfart från Svärdsiljevägen kan inte två fordon mötas. Det finns då risk för backrörelser över gångbana vilket inte kan accepteras.

Trafikkontoret önskar därför att en annan trafiklösning utreds, exempelvis med infart från Skogsklöverbacken och utfart mot Svärdsiljevägen. Trafikkontoret vill också se en redovisning över hur leveranser till fastigheten ska lösas.

*Stockholm Vatten och Avfall* anser att en angöringsplats bör upprättas för att säkerställa att hämtfordon inte blockerar övrig trafik. Angöringsplatsen ska vara utformad på ett trafiksäkert sätt för både personal och de som rör sig i området. Behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede.

Flera *boende i området* har inkommit med snarlika yttranden med detaljer som skiljer dem åt. Följande framförs i dessa yttranden:

- Placera utfarten mot Skogsklöverbacken.

Andra synpunkter som framkommit från *boende i området* är:

Varje bostad på fastigheten bör ha tillgång till 2 parkeringsplatser på fastigheten för att undvika att parkering på gatorna i området.

Det är olämpligt med så många bilar på en sådan liten gränd.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret har utrett om in-/utfart mot Skogsklöverbacken är möjligt. Det är kontorets bedömning att det ca 3 m breda skaftet som ansluter till Skogsklöverbacken är för smalt samt att trafiksäkerhetsförhållandena med en in-/utfart här inte är tillfredställande då gatan både lutar brant och svänger kraftigt vilket bidrar till svårigheter att uppnå goda siktförhållanden. Sopkärlens placering bedöms lämpligast ske i detta skaft ut mot Skogsklöverbacken. Denna funktion tillsammans med en in-/utfart ryms inte. Att anlägga en tillfart här bedöms även innebära negativa konsekvenser för angränsade fastighet då befintlig häck inte kan stå kvar. Leveranser till fastigheten bedöms kunna ske via tillfarten från Svärdsiljevägen. Vändmöjlighet för mindre lastbilar säkerställs i fortsatt planarbete. Att anlägga en angöringsficka för hämtfordon (sopor) längs Skogsklöverbacken bedöms inte nödvändigt med hänsyn till den begränsade trafiken på gatan vilken är en återvändsgränd som betjänar 12 hushåll. Gatan är bred och*

*möjlighet till säker passage finns. Parkeringsbehovet har bedömts till en parkeringsplats per bostad samt besöksparkering. Den trafikmängd som kommer att alstras längs tillfartsvägen, som inte är en genomfart, bedöms vara ca 3 bilrörelser per bostad och dag, totalt ca 18 bilrörelser. Detta bedöms inte utgöra någon risk eller bidra till oacceptabla störningar för närboende.*

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning, spillvatten**

*Stockholm Vatten och Avfall* påpekar att fastigheten är ansluten till vatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnätet i Svärdsiljevägen. Förändrade flöden innebär att ny servisanmälan behöver lämnas in.

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +80 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +60 m. Sådan tryckstegring bekostas inte av Stockholm Vatten och Avfall.

#### **Dagvatten**

*Länsstyrelsen* framför att kommunen inför granskningen bör visa hur dagvattenlösningarna ska säkerställas samt vid behov införa nödvändiga planbestämmelser och/eller genom att yta avsätts i plankartan. För att länsstyrelsen ska kunna bedöma om infiltration av dagvatten är lämpligt inom planområdet, behöver kommunen redogöra för hur eventuell tidigare handelsträdgårdsverksamhet i området har påverkat marken.

Inom planområdet finns idag en lågpunkt som ligger inom riskzon för översvämning vid skyfall. Kommunen beskriver att denna lågpunkt kommer att byggas bort. För att motverka att dagvattenflöden uppkommer ner för slänten intill infartsvägen föreslås en rännal, alternativt ett mindre skåldike, längs med vägen. *Länsstyrelsen* anser att om denna rännal/skåldike är nödvändig för att undvika risker för översvämning i omkringliggande områden ska denna åtgärd regleras i plankartan.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att den föreslagna dagvattenhanteringen behöver utvecklas för att minska mängderna föroreningar efter föreslagen exploatering och därmed minska belastningen på Ballstaån. Den föreslagna fördröjningsåtgärden, dagvattenkassetterna, bör med fördel bytas ut till en eller flera dagvattenåtgärder som även har en renande effekt. Fokus bör läggas på att rena det dagvatten inom planområdet som är mest förorenat, såsom parkeringens dagvatten.

Andelen grön- och grusyta minskar och andelen hårdgjord yta ökar efter föreslagen exploatering, vilket innebär att planområdets rening av dagvattnet minskar. I dagvattenutredningen föreslås rening i gräsmattor och fördröjning i underjordiska dagvattenkassetter. Dessa har tillsammans dock inte en tillräckligt renande effekt, eftersom mängderna av de flesta beräknade föroreningarna ändå ökar i jämförelse med nuläget.

Den fortsatta planeringen av planförslagets dagvattenhantering, avrinningsvägar och höjdsättning bör utgå från den nya Bällstaåmodellen. Bällstaåmodellen ger en mer precis bild av översvämningsriskerna inom Bällstaåns avrinningsområde, eftersom den tar hänsyn till bland annat vatten som rinner i själva ån, i dagvattenledningar och på markytan. Modellen bör användas som underlag till dagvattenutredningar för områden inom Bällstaåns avrinningsområde.

*Stockholm Vatten och Avfall* anser att dagvattenhanteringen för området behöver utformas med hänsyn till målen i dagvattenstrategin *Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering*. Genomförd dagvattenutredning påvisar hur det kan göras. Det är en förutsättning för planens genomförande att åtgärderna i dagvattenutredning efterföljs så stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås. SVOA vill påtala behovet att ta fram skötselplan eller liknande för föreslagna anläggningar så att deras funktioner upprätthålls.

Dagvattenhanteringen ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur.

#### El/Tele

*Ellevio* har en befintlig nätstation vid planområdets södra ände, med tillhörande 11 kV och 0,4 kV kabelstråk i Skogsklöverbacken. Anläggningarna måste beaktas. Det är viktigt att hänsyn tas till myndigheters rekommendationer avseende buller och magnetfält i samband med att den nya bebyggelsen etableras. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av byggherre.

#### Avfallshantering

*Stockholm Vatten och Avfall* ser positivt på att det planeras för en gemensam lösning för avfallshantering i anslutning till Skogsklövervägen och vill uppmärksamma om att stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering* ska följas. För att öka insamling och återvinning av förpackningar och tidningar samt

matavfall rekommenderas att system för detta planeras in och ges utrymme.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Att föreslagna dagvattenlösningar kan genomföras möjliggörs genom att yta för dessa säkerställs på plankartan. Att reglera dagvattenhantering med planbestämmelser bedöms inte möjligt då genomförandet av dessa åtgärder inte kräver bygglov. Rännan längs med infarten bedöms under normala förhållanden fylla funktionen att leda dagvatten mot Svärdsiljevägen. Den bedöms vid t.ex. kraftiga skyfall ha mindre betydelse för att minska risken för översvämning i området. Den vegetationsbevuxna ytan som angränsar infartsvägen samt att avrinningen från omkringliggande områden är tillräcklig under extrema förhållanden bedöms ha större betydelse för att översvämning inte ska ske. Dagvattenutredningen kompletteras i enlighet med miljöförvaltningens yttrande. Utrymme för olika typer av insamlingskärl för avfall och återvinning finns.*

#### Hälsa och säkerhet

##### Ras och skred

*Länsstyrelsen framför att kommunen behöver förtydliga vilka geotekniska förhållanden som råder på platsen samt föra in bedömning kring stabilitetsförhållandena vid utbyggd plan i planbeskrivningen.*

##### Markföroreningar

*Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål. Inom planområdet och i anslutning till området har det legat flera handelsträdgårdar. Kommunen behöver utföra undersökningar på mark och grundvatten, så att inte tidigare verksamheter orsakar risker för människors hälsa.*

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att marken och grundvattnet i planområdet behöver provtas för markföroreningar. Detta eftersom planområdet och omgivningen tidigare utgjorts av plantskolor, som kan ha förorenat området med exempelvis olja eller bekämpningsmedel.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Den geotekniska utredningen kompletteras och eventuell förekomst av föroreningar i mark och grundvatten utreds.*

## Miljö- och klimataspekter

### Miljökonsekvenser

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

*Länsstyrelsen* framför att kommunen till granskningen tydligare behöver redovisa berörd vattenförekomst, beskriva status och hur planens genomförande bedöms påverka möjligheten att följa MKN. Då Bromma reningsverk håller på att avvecklas behöver kommunen även redovisa hur planens genomförande kan komma att påverka vattenförekomsten för Henriksdals reningsverk, dit dagvattnet i framtiden kommer att ledas.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Dagvattenutredningen kompletteras med tydligare beskrivning av planens genomförande påverkar möjligheterna att uppfylla MKN samt påverkan på vattenförekomsten för Bromma respektive Henriksdals reningsverk.*

### Övriga frågor

*Postnord* framför att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Redovisning av intressekonflikter, sammanfattande ställningstagande och beskrivning av fortsatt arbete.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan de boende i områdets önskan om en lägre exploatering och lägre bebyggelse och kommunens bedömning att fastigheten kan exploateras i enlighet med planförslaget identifieras.

Fastigheten ligger i en stadsdel som karaktäriseras av bostadsbebyggelse huvudsakligen i form av radhus, kedjehus och friliggande villor i 1-2 våningar. De olika byggnadstyperna är i huvudsak placerade i olika stora enklaver av samma byggnadstyp och särskilt radhus och kedjehus har en sammanhållen gestaltning och materialpalett. Sett till helheten är variationen av olika gestaltungsuttryck och materialval stor. Fastigheten Kornfibblan 8 ligger i ett område huvudsakligen bebyggt med kedjehus i 1 våning och friliggande villor i 1,5 våning. I en avvägning mellan vad den befintliga bebyggelsestrukturen och stadsbilden som helhet bedöms

tåla, avseende exploateringsgrad samt höjd på bebyggelse, och enskildas intresse av att sänka exploateringsgrad samt byggnadshöjd, med motivet att det är en bättre anpassning till befintlig bebyggelse, bedömer kontoret fortsatt att platsen tål en högre exploatering än 2-3 bostäder i 1-1,5 våning. Dock bedömer kontoret, med anledning av inkomna yttranden och fortsatt analys efter samrådet, att 2-vånings kedjehus bör prövas istället för radhus samt att byggnadshöjden bör sänkas genom att en lägre takkonstruktion prövas för att uppnå en bättre anpassning till platsen och stadsbilden.

Flera enskilda har framfört att planförslaget innebär olägenheter i form av skuggning, insyn, försämrad utsikt, ökat buller samt ljusstörningar. I en avvägning mellan de boende i områdets intressen att exploateringsgraden samt höjden på bebyggelsen bör sänkas för att minska ovan olägenheter och behovet av bostäder samt nödvändigheten av ett effektivt och hållbart markutnyttjande bedömer kontoret att bostadsbehov och hållbart markutnyttjande väger tyngre. Med en prövning av kedjehus och en lägre takkonstruktion kommer dock förhållandena avseende skuggning, insyn och utsikt att förändras till det bättre för närboende.

### **Föreslagna förändringar**

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

- Kedjehus istället för radhus
- Lägre takkonstruktion
- Dagvattenhantering inklusive MKN
- Markföreningar
- Geoteknik

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att bebyggelsen utformas som kedjehus med flack takkonstruktion.

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

### **Inkomna synpunkter**

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2015-18743. 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 enligt 11 kap. 10 § PBL, under förutsättning att synpunkterna på miljökvalitetsnormer för vatten, markföroreningar och risk för översvämning beaktas.

Om dessa synpunkter kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

I planbeskrivning och tillhörande dagvattenutredning (Norconsult, 2019-03-29) framgår att planområdet ligger inom tillrinningsområdet för Bällstaån som sedan mynnar ut i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön. Kommunen beskriver även att dagvattnet från planområdet föreslås fördröjas i dagvattenkassetter innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet som är anslutet till Bromma reningsverk. Kommunen har bedömt att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna, MKN, för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Kommunen har dock inte bedömt huruvida planens genomförande påverkar möjligheten att klara MKN vatten i berörd vattenförekomst från Bromma reningsverk, dit den största mängden dagvatten i slutändan tillförs. Reningsverkets processer påverkas negativt av ökad dagvattenbelastning, vilket kan ha negativa effekter på nedströms vattenförekomsters möjlighet till att följa MKN. Kommunen behöver därför till granskningen tydligare redovisa berörd vattenförekomst, beskriva status och hur planens genomförande bedöms påverka möjligheten att följa MKN. Då Bromma reningsverk håller på att avvecklas behöver kommunen även redovisa hur planens genomförande kan komma att påverka vattenförekomsten för Henriksdals reningsverk, dit dagvattnet i framtiden kommer att ledas. Inför granskningen behöver kommunen även visa hur dagvattenlösningarna ska säkerställas samt vid behov införa nödvändiga planbestämmelser och/eller genom att yta avsätts i plankartan.

För att länsstyrelsen ska kunna bedöma om infiltration av dagvatten är lämpligt inom planområdet, behöver kommunen redogöra för hur eventuell tidigare handelsträdgårdsverksamhet i området har påverkat marken.

## **Hälsa och säkerhet**

### Markföroreningar

Inom planområdet och i anslutning till området har det legat flera handelsträdgårdar. Kommunen behöver utföra undersökningar på mark och grundvatten, så att inte tidigare verksamheter orsakar risker för människors hälsa. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

### Risk för översvämning

Inom planområdet finns idag en lågpunkt som ligger inom riskzon för översvämning vid skyfall. Kommunen beskriver att denna lågpunkt kommer att byggas bort. För att motverka att dagvattenflöden uppkommer ner för slänten intill infartsvägen föreslås en rännal, alternativt ett mindre skåldike, längs med vägen. Länsstyrelsen anser att om denna rännal/skåldike är nödvändig för att undvika risker för översvämning i omkringliggande områden ska denna åtgärd regleras i plankartan.

## **Övriga synpunkter**

### Geotekniska förhållanden

Under rubriken *Geotekniska förhållanden* (s.9) framgår att marken består av ett lager sandig fyllning, som övergår i siltig sand på friktionsjord (morän) på berg. Dock framkommer under *Buller, vibrationer* (s.14) att marken till hälften består av lera. Kommunen behöver förtydliga vilka geotekniska förhållanden som råder på platsen samt föra in bedömning kring stabilitetsförhållandena vid utbyggd plan i planbeskrivningen.

### Behovsbedömning

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

### Ellevio

Ellevio har en befintlig nätstation vid planområdets södra ände, med tillhörande 11 kV och 0,4 kV kabelstråk i Skogsklöverbacken. Anläggningarna måste beaktas. Hänsyn behöver tas till myndigheters rekommendationer avseende buller och magnetfält i samband med ny bebyggelse. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av byggherre.

**Postnord**

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Luffartsverket**

Ingen erinran.

**Försvarsmakten**

Ingen erinran.

**Trafikverket**

Ingen erinran.

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att:

1. Den föreslagna dagvattenhanteringen utvecklas så att mängden föroreningar efter exploatering minskar och därmed belastningen på Bällstaån minskar.
2. En översiktlig markundersökning och provtagning av bekämpningsmedel görs.

**Motivering**

MHN anser att planförslaget har beaktat miljö- och hälsoaspekterna buller, naturmiljö och luftkvalitet på ett tillfredsställande sätt. Planförslaget behöver dock kompletteras och justeras gällande aspekterna dagvatten och markföroreningar.

**Dagvatten**

Andelen grön- och grusyta minskar och andelen hårdgjord yta ökar i och med förslaget. Det innebär att planområdets rening av dagvatten minskar. I dagvattenutredningen föreslås rening i gräsmattor och fördröjning i underjordiska dagvattenkassetter.-Dessa har tillsammans inte en tillräckligt renande effekt.

Dagvattenhanteringen behöver utvecklas för att minska mängderna föroreningar efter exploatering för att minska belastningen på Bällstaån. Den föreslagna fördröjningsåtgärden, dagvattenkassetterna, bör bytas ut till en eller flera åtgärder som även har en renande effekt. Fokus bör läggas på att rena det dagvatten inom planområdet som är mest förorenat, såsom parkeringens dagvatten.

Den fortsatta planeringen av planförslagets dagvattenhantering, avrinningsvägar och höjdsättning bör utgå från den nya Bällstaåmodellen.

### **Markföroreningar**

Marken och grundvattnet i planområdet behöver provtas för markföroreningar. Detta eftersom planområdet och omgivningen tidigare utgjorts av plantskolor, som kan ha förorenat området med exempelvis olja eller bekämpningsmedel.

En översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras, med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna, som ett antal metaller, alifater, aromater och PAH, PCB, bekämpningsmedel, såsom DDT samt kvintozen och pentakloranilin. Den översiktliga markundersökningen bör också kompletteras med en provtagning av grundvattnet, där även PFAS11 provtas.

### **Trafikkontoret**

Trafikkontoret anser att planförslaget stämmer väl överens med intentionerna i stadens översiktsplan.

Då två fordon inte kan mötas med in- och utfart från Svärdsiljevägen finns risk för backrörelser över gångbana vilket inte kan accepteras. Trafikkontoret önskar att infart från Skogsklöverbacken och utfart mot Svärdsiljevägen utreds. Trafikkontoret vill också se en redovisning över hur leveranser till fastigheten ska lösas.

### **Stockholms stadsmuseum**

Stadsutvecklingsenheten bedömer att platsen är möjlig att bebygga, men att de nu föreslagna radhusen höjdmässigt inte överensstämmer med områdets karaktär och därför bör föreslagen detaljplan omarbetas i det avseendet. Föreslagen detaljplan kan i ovanstående avseende inte anses uppfylla kraven i 2 kap 6 § PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vad gäller rivning av befintlig byggnad har stadsutvecklingsenheten inget att erinra då byggnaden inte erhåller högre kulturhistoriska värden.

De föreslagna radhusen bör sänkas från 2 våningar till 1,5 våningar för att bättre harmoniera med omgivande bebyggelse.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet anser att förändringen är möjlig och att den knyter an till en förtätningsprocess utvecklats i området. Förslaget tar exempelvis bättre hänsyn till villastadens skala än de förslag som rådet nyligen behandlat vid korsningen Rådisvägen/Backtimjegränd i samma stadsdel. Rådet önskar dock att planbeskrivningen tydligare redovisar den befintliga byggnadens historia. För den historiska avläsbarheten av stadsdelen som sådan bör det finnas kvar byggnader från trädgårdsmästarepoken som föregick miljonprogrammets byggande.

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan.

Exploateringskontoret

Ingen erinran.

Storstockholms Brandförsvär

Ingen erinran.

Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

#### Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall AB (Avfall – Planering och utveckling)  
Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för en gemensam lösning för avfallshantering i anslutning till Skogsklövervägen. För att öka insamling och återvinning av förpackningar och tidningar samt matavfall rekommenderas att system för detta planeras in och ges utrymme. En angöringsplats bör upprättas för att säkerställa att hämtfordon inte blockerar övrig trafik.

Stockholm Vatten och Avfall AB (Investering Väst)

Fastigheten är ansluten till vatten- spillvatten- och dagvattenledningsnätet i Svärdsiljevägen. Förändrade flöden innebär att ny servisanmälan behöver lämnas in.

Dagvattenhanteringen för området behöver utformas med hänsyn till målen i Dagvattenstrategin "Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering". Dagvattenutredningen visar hur det kan göras.

Det är en förutsättning för planens genomförande att åtgärderna i dagvattenutredningen efterföljs så stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås. Dagvattenhanteringen ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur.

Stockholm Exergi  
Ingen erinran.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

LH

Husen i föreslagen detaljplan avviker kraftigt från bebyggelsen i närområdet och kommer att uppfattas som en "udda fågel".

Planförslaget innebär att 8 meter höga hus kan byggas. Det kommer att medföra påtagliga förändringar för närboende. Kornfibblan 5 och 6, belägna öster om och ovanför befintlig byggnad, kommer att förlora stora delar av sin utsikt mot sydväst. För Kornfibblan 31 och 32, belägna lägre än markplanet på Kornfibblan 8, innebär detta en markant ändrad rumslig känsla på entrésidan. Kornfibblan 3 kommer att få morgon- och förmiddagssolen skymd. Placeringen av föreslagen bebyggelse och uteplatser innebär att bostad på Kornfibblan 32 kommer att ha full insyn i kök och sovrum.

Planförslaget kommer för Kornfibblan 2, 3, 26, 27, 28, 29, 30, 31 och 32 att innebära ökade trafikstörningar, mer buller samt ytterligare ökade ljusstörningar från billyktor.

Att ersätta ett enfamiljshus med upp till 6 bostäder medför enbart negativa effekter för kringboende samtidigt som tillskottet av bostäder för stadens del är minimalt. Hänsyn bör tas till ett pågående politiskt arbete för att stoppa just "spontanförtätning av villaområden" samt till en dom i Mark- och Miljödomstolen avseende ett liknande ärende i Solhem.

I planförslaget bör byggnadshöjden begränsas till samma som för bebyggelsen i söder och i väster, det maximala antalet bostäder på fastigheten begränsas till tre, placeringen av byggnader justeras för att minimera insyn till/från närliggande hus samt utfarten placeras mot Skogsklöverbacken.

## EL

Husen i föreslagen detaljplan avviker kraftigt från bebyggelsen i närområdet och kommer att uppfattas som en "udda fågel".

Planförslaget innebär att 8 meter höga hus kan byggas. Det kommer att medföra påtagliga förändringar för närboende. Förslagen bebyggelse kommer att upplevas påträngande och skapa en miljö som kraftigt skiljer sig från den privata skyddade tomt Kornfibblan 3 är idag. Solljus från sydost och syd kommer att skymmas vilket innebär att uteplatsen kommer att skuggas. Uteplatsen kommer även att förlora sin privata karaktär p.g.a. insyn. Kornfibblan 5 och 6, belägna öster om och ovanför befintlig byggnad, kommer att förlora stora delar av sin utsikt mot sydväst. För Kornfibblan 31 och 32, belägna lägre än markplanet på Kornfibblan 8, innebär detta en markant ändrad rumslig känsla på entrésidan. Placeringen av föreslagen bebyggelse och uteplatser innebär att bostad på Kornfibblan 32 kommer att ha full insyn i kök och sovrum.

Planförslaget kommer för Kornfibblan 2, 3, 26, 27, 28, 29, 30, 31 och 32 att innebära ökade trafikstörningar, mer buller samt ytterligare ökade ljusstörningar från billyktor.

Att ersätta ett enfamiljshus med upp till 6 bostäder medför enbart negativa effekter för kringboende samtidigt som tillskottet av bostäder för stadens del är minimalt. Kringliggande fastigheter kommer sannolikt att minska i värde om planen antas.

I planförslaget bör byggnadshöjden begränsas till samma som för bebyggelsen i söder och i väster, det maximala antalet bostäder på fastigheten begränsas till två, placeringen av byggnader justeras för att minimera insyn till/från närliggande hus samt utfarten placeras mot Skogsklöverbacken.

## BS

Det är positivt att fastigheten Kornfibblan 8 utvecklas eftersom tomten och byggnaden idag förfaller. Några fastigheter i kvarteret Kornfibblan har beviljats bygglov som strider mot befintlig detaljplan, dessa bör tas med i föreliggande detaljplan. Byggnaderna på fastigheten Kornfibblan 8 bör byggas så låga som möjligt för påverkan på grannars utsikt och insyn mot grannar ska minimeras. Den mur som planeras mot fastigheter i öster bör kompletteras med ett plank som förhindrar att bl.a. barn använder dessa som lekplatser eller annat. Planförslaget bör inte omfatta fler än 6 bostäder. Varje bostad på fastigheten bör ha tillgång till 2 parkeringsplatser på fastigheten för att undvika att parkering på gatorna i området.

## RS och LS

Husen i föreslagen detaljplan avviker kraftigt från bebyggelsen i närområdet och kommer att uppfattas som en "udda fågel".

Planförslaget innebär att 8 meter höga hus kan byggas. Det kommer att medföra påtagliga förändringar för närboende. Kornfibblan 5 och 6, belägna öster om och ovanför befintlig byggnad, kommer att förlora stora delar av sin utsikt mot sydväst. För Kornfibblan 31 och 32, belägna lägre än markplanet på Kornfibblan 8, innebär detta en markant ändrad rumslig känsla på entrésidan. Kornfibblan 3 kommer att få morgon- och förmiddagssolen skymd. Placeringen av föreslagen bebyggelse och uteplatser innebär att bostad på Kornfibblan 32 kommer att ha full insyn i kök och sovrum.

Den avvikande våningshöjden motiveras av variationsrik befintlig bebyggelse och topografiska förhållandena. Tvåvåningsbyggnader med en minsta takvinkel på 27 grader bedöms orimligt då taken bidrar ytterligare till byggnadernas upplevda höjd.

Planbeskrivningen ger inte en korrekt uppfattning av området och illustrationerna ger en felaktig bild av storlek och förhållanden. Marknivån på Kornfibblan 6 baksida redovisas i samma höjd som takfoten på föreslagen bebyggelse, vilket är fel, marknivån ligger ca 0,7 m lägre. Undervåningen på byggnaden på Kornfibblan 6 redovisas inte tillräckligt hög. Även höjdkurvorna ger en felaktig bild av förhållandena.

Planförslaget kommer för Kornfibblan 2, 3, 26, 27, 28, 29, 30, 31 och 32 att innebära ökade trafikstörningar, mer buller samt ytterligare ökade ljusstörningar från billyktor.

Att ersätta ett enfamiljshus med upp till 6 bostäder medför enbart negativa effekter för kringboende samtidigt som tillskottet av bostäder för stadens del är minimalt. Hänsyn bör tas till ett pågående politiskt arbete för att stoppa just "spontanförtätning av villaområden" samt till en dom i Mark- och Miljödomstolen avseende ett liknande ärende i Solhem.

I planförslaget bör takvinkeln begränsas till lägsta möjliga, byggnadshöjden begränsas till samma som för bebyggelsen i söder och i väster, det maximala antalet bostäder på fastigheten begränsas till tre, placeringen av byggnader justeras för att minimera insyn till/från närliggande hus samt utfarten placeras mot Skogsklöverbacken.

**DV**

Svärdsliljevägen fram till vändzonen används idag som tillfartsväg för boende på Svärdsliljevägen 10-22 och 34-62. Vardagsrum och två av mina sovrum ligger på ca 3 meters avstånd från infartsvägen till föreslagen bebyggelse som löper längs hela min sydvästra tomtgräns. Parkeringen tillhörande föreslagna bostäder är placerad i direkt anslutning till min sydöstra tomtgräns. Det är olämpligt med så många bilar på en sådan liten gränd.

**Övriga, ej sakägare****LG och IG**

Motsätter sig helt planförslaget. Gällande detaljplan med tillägget 2 friliggande villor ska fortsätta gälla. Den möjliggör bebyggelse som passar bra med kringliggande bebyggelse och inte påverkar trafiken i området nämnvärt. Eventuellt skulle Kornfibblan 8 kunna bebyggas med 2 parhus i max 2 våningar med en minsta fastighetsstorlek på 400 kvadratmeter per parhusbostad. För att undvika att Kornfibblan 8 bebyggs med fler bostäder än 4 måste det framgå att källare ej får byggas samt att vind ej får inredas. All bilparkering måste ske inom nuvarande Kornfibblan 8 då kringliggande gatunät inte kan belastas mer.

**RS**

Takhöjden på 8 m är för hög. Bebyggelsen kommer att te sig mycket avvikande i den befintliga miljön och förstöra harmonin i området. Nivåskillnader i detaljplanen verkar bedömas felaktigt, det bör ses över. Invänta resultatet från regeringens utredning gällande hur ändringar i detaljplan på bekostnad av grannskapet maximerar vinsten för företag. Ett pågående fall i Solhem kan användas som referens.

Louise Heimler  
planchef

Tony Andersson  
stadsplanerare