

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Hillebarden 3 och 19 i stadsdelen Älvsjö i Stockholm Dp 2017-05141

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	2
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	9
Övriga, ej sakägare	12
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	12
Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	13
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	19

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra cirka 30 bostäder, lokaler för verksamheter samt ett garage under mark. Förslaget går i linje med Stockholms översiktsplan där Johan Skyttes väg beskrivs som en lokalgata som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse.

Planförslaget skickades ut för granskning 2021-11-24 – 2021-12-21. Under granskningen inkom 17 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, översvämningsrisk och utformning av allmän plats. Kulturförvaltningen avstyrker förslaget med hänvisning till påverkan på kulturmiljövården. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter uttrycker oro gällande förslagets påverkan på kulturmiljön och har synpunkter på gestaltning. Flera är även oroliga för olägenheter så som ökad skuggning, insyn, påverkan från byggtiden samt parkeringsbrist.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett förtydliganden i planbeskrivningen avseende buller och parkeringsfrågor. Risken för översvämning vid skyfall har hanterats i en uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning, tillsammans med ny reglering på plankartan, bland annat säkerställande av en lågpunkt på kvartersmark för hantering av vatten vid skyfall. Efter granskningen har garagerampens placering justerats något för att komma längre bort från fastighetsgräns. Utöver detta har även vissa redaktionella förändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta för att göra handlingarna mer lättlästa.

Med stöd i byggnadsordningen samt strategin för varsam utveckling av småhus - och villaområden anser stadsbyggnadskontoret att en tillräcklig anpassning till kulturhistoriska värden har gjorts vad gäller höjd och utformning. Olika byggnadshöjder har prövats under arbetets gång och kontoret förordar de nockhöjder som redovisats under samråd och granskning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till befintlig och planerad bebyggelse och kommer att bidra till att forma den stadsgata av lokal karaktär som eftersträvas i översiktsplanen. Planförslaget bidrar sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhöjningsläge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse i form av bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Bebyggelsen består av en byggnad i form av två lameller i tre våningar med inredd vind, förbundna med ett lägre radhus. I de tre byggnadsvolymerorna tillåts bostäder och centrumändamål. Under byggnaden tillåts garage. Byggnaden uppförs till största del med samma takfotslinje som den befintliga trevåningsbyggnad som möter Älvsjövägen, cirka 60 meter öster om planområdet.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2021-11-24 – 2021-12-21. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Sakägarnas yttranden är redovisade i sin helhet. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2017-05141. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör hälsa och säkerhet.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen anger i planbeskrivningen att bullernivåerna på fasader ut mot Johan Skyttes väg uppmäts till högst 65 dBA, och att en ljuddämpad sida kan skapas bort från vägen. I den bullerkarta som finns i planbeskrivningen framgår dock att bullernivåerna mot Johan Skyttes väg två meter över mark uppmäts till 65–70 dBA för stora delar av fasaderna. Dessa nivåer stämmer inte överens med övrig redovisning av bullersituationen i bullerutredningen där lägre ljudnivåer redovisas. I bullerutredningen framkommer även att maxbullernivåerna på den föreslagna ljuddämpade sidan till stora delar överskrider 70 dBA, vilket innebär att riktvärdena för en ljuddämpad sida kan överskridas.

Kommunen behöver tydligt redovisa vilka bullernivåer som gäller för platsen och på vilket sätt kommunen säkerställer att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls. Länsstyrelsen vidhåller även synpunkterna från samrådsskedet att åtgärder som är nödvändiga för att klara bullerförordningen behöver regleras på plankartan.

Översvämningsrisk

I den östra delen av planområdet finns en lågpunkt där ett vattendjup på 30–60 cm kan ansamlas. Genom planförslaget kommer en del av lågpunkten att byggas bort. Detta innebär att den resterande delen av lågpunkten kommer behöva ta hand om mer vatten. Vattendjupet riskerar därför att bli större på denna plats eller leda till att det redan översvämningsdrabbade området kring Johan Skyttes väg breder ut sig. Redan idag finns enligt kommunen risk för att räddningstjänstens möjlighet till uttryckning på Johan Skyttes

väg försvåras vid ett skyfall. Kommunen behöver därför bedöma hur den bortbyggda lågpunkten inom planområdet påverkar översvämningssituationen samt att det inte påverkar framkomligheten negativt vid ett skyfall.

Kommunen anger att höjdsättningen av Johan Skyttes väg kommer att ses över. Vid en eventuell förändring av vägens höjdsättning behöver kommunen beakta hur detta påverkar översvämningssituationen för omgivande bebyggelse och infrastruktur. Skulle åtgärder utanför planområdet krävas för att minska översvämningssituationen behöver kommunen visa hur dessa åtgärder kan säkerställas.

Trafikverket
Inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten
Inget att erinra.

Trafikförvaltningen Region Stockholm
Inga synpunkter.

Skönhetsrådet
Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan. Rådet noterar att förslaget i stort är sig likt sedan samrådet men att fönstersättningen i takvåningarna nu fått en utformning i linje med rådets önskemål. D.v.s. fönsterpartierna är inte längre en del av fasad utan de har mer formen av takkupor om än i nutida tappning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
MHN tillstyrkte detaljplaneförslaget den 2 december 2020 under förutsättning att översvämningssituationen inte skulle öka för befintlig bebyggelse, att lägenheter utformades enligt gällande riktvärden samt att förekomsten av markföroreningar blev utredda, riskbedömda och åtgärdade. De miljö- och hälsofrågor som nämnden haft synpunkter på har utretts och redovisats i planhandlingarna i tillräcklig utsträckning.

Trafikkontoret
Planområde och användningsgränser
Trafikkontoret bedömer att det finns en potential att utveckla Johan Skyttes väg i syfte att höja standarden för gående samt att skapa större vistelsekvaliteter. Detta bör kunna göras inom befintlig sektion, dock kommer det påverka i vilket utsträckning parkering

och angöring kan ske längs sträckan.

Planförslaget innehåller en lokal för centrumändamål i huskroppens västra ände, med en anslutande öppen yta inom kvartersmark som kan iordningställas för exempelvis uteservering. Trafikkontoret anser att detta är ett positivt tillskott till vägen, och ser även en möjlighet att angränsande allmän platsmark vid korsningen utvecklas för att skapa en platsbildning.

Gator och trafik

Planförslaget påverkar inte trafiksituationen på omkringliggande gator i någon större omfattning. Den tillkommande fordonstrafiken anses vara ringa och ersätter delvis trafik som fastigheterna genererar idag.

Johan Skyttes väg utgör ett viktigt gångstråk mellan bostadsbebyggelsen i väst och centumbildningen vid Älvsjö centrum i öst. I dagsläget är gångbanorna längs med Johan Skyttes väg smala, cirka 2,2 meter. Trafikkontoret anser att en omfördelning av sektionen på Johan Skyttes väg är möjlig. Detta förutsätter dock ett gemensamt projekt för de planer som nu är under framtagande längs med vägen, då en utveckling av vägen behöver hanteras som en helhet och inte inom ramen för varje enskild detaljplaneprocess. I dagsläget är den norra delen av korsningen Johan Skyttes väg och Segervägen potentiellt överdimensionerad. Här bedömer trafikkontoret att ytor som idag är avsedda för motorfordonstrafik skulle kunna minska och istället skapa mer generösa vistelsezoner. Sedan samrådet för Hillebarden har detaljplaneprojektet Kavelbron varit på samråd. Eftersom Kavelbron påverkar västra delen av korsningen mellan Segervägen och Johan Skyttes väg är nu möjligheterna att se över korsningen större än tidigare.

Entréväningen i föreslagen bebyggelse inrymmer två lokaler samt miljörum med ingång från Johan Skyttes väg. Förslaget innebär att befintlig tillåten parkering på vägen påverkas då ändamålsplatser för avfallshantering och eventuella leveranser behöver iordningställas. Denna förändring är acceptabel. För den västra lokalen föreslås avfallshantering kunna ske från Segervägen, vilket förutsätter att del av allmän platsmark mellan fastigheten och gatan hårdgörs. Trafikkontoret bedömer att det är en rimlig anpassning.

Planbeskrivningen anger att ett garage med 14 bilparkeringsplatser anläggs, vilket motsvarar ett parkeringstal för bil på 0,45. Parkeringstalet bedöms ligga i linje med det lägesbaserade parkeringstalet för området, men det vore önskvärt med en beskrivning av hur talet har tagits fram. I bygglovsskedet behöver

underlaget visa att det finns möjlighet att iordningställa parkeringsplats för rörelsehindrad i garaget.

Det planeras för 92 cykelparkeringsplatser, vilket motsvarar ett parkeringstal för cykel på 3,1. Detta ligger i linje med stadens cykelparkeringstal för nyproduktion. Enligt bilden på sida 18 i planbeskrivningen planeras också för ett cykelrum som nås från Johan Skyttes väg, dock beskrivs inte det i texten på s 27. Trafikkontoret ser gärna att cykelparkering inte enbart sker inomhus i garage, utan också i dedikerat cykelrum i markplan, varför förslaget om cykelrum mot Johan Skyttes väg är positivt.

Park och natur

Längs med Segervägen finns en rad med uppvuxna kastanjer. Ett av träden ser ut att hamna i konflikt med föreslagen bebyggelses nordvästra hörn. Trafikkontoret ser att det finns en risk att träden påverkas under byggtiden. Det kommer inte ges dispens för nyttjande av yta kring kastanjerna under byggnationstiden. Trafikkontoret anser att det är viktigt att träden skyddas och detta behöver ges tillräckliga resurser under det fortsatta planarbetet och kommande genomförande av planen.

Teknisk försörjning

Utrymme för belysning måste finnas i bakkant av gångbana för belysning av gatan, på samma sätt som idag. Befintliga kablar och stolpar kan inte återanvändas då de bedöms vara för gamla och måste därför ersättas med nytt material i samband med planens genomförande.

Kulturförvaltningen, stadsutvecklingsenheten

Stadsutvecklingsenheten framförde sammanfattningsvis i samrådet (se remissvar med dnr 4.1/3935/2020, 2021-01-18) att förslaget till detaljplan för Hillebarden 3 och 19 bör avstyrkas mot bakgrund av dess negativa påverkan på Älvsjö villastad utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område i Stockholms stads översiktsplan. Ett genomförande av föreslagen nybyggnation av flerbostadshus bedömdes påtagligt påverka områdets kulturhistoriska värden och tar inte hänsyn till stadsbilden eller platsens kulturvärden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL). Föreslagen rivning av byggnaden på Hillebarden 19 bedömdes i remissvaret inte som lämpligt med hänvisning till 9 kap. 34 § PBL.

Med utgångspunkt i den pågående utvecklingen inom Älvsjö villastad med rivningar av villor följt av nybyggnation av flerbostadshus rekommenderade stadsutvecklingsenheten i sitt remissvar en vidare antikvarisk konsekvensanalys som ur ett

helhetsperspektiv belyser samtliga pågående planarbeten och deras kumulativa konsekvenser på Älvsjö villastad som utpekad kulturhistoriskt värdefullt område.

Synpunkter på förslaget

Stadsutvecklingsenheten ser ingen anledning att göra en annan bedömning än i tidigare remissvar. Enheten efterfrågar fortsatt en vidare antikvarisk konsekvensanalys som beskrivs ovan. Detta skulle kunna ingå som en del i det samlade grepp som omnämns i planbeskrivningen.

Stockholm vatten och avfall (avfall)

Stockholm Vatten och Avfall vill understryka att utrymme för samtliga förpackningsslag bör planeras in i miljörummet. För att erbjuda hämtpersonalen god arbetsmiljö ska dragvägen vara så kort som möjligt samt lättframkomlig. Trappsteg, trösklar, tunga dörrar eller trånga passager får inte finnas. Samtliga riktlinjer gällande miljörum och kärthantering ska följas, se *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Vid nybyggnationer ska system för insamling av grovavfall planeras in. Om detta inte i dagsläget är inplanerat i miljörummet bör det ses över. Som fastighetsägare till flerbostadsfastigheter är det inte tillåtet att hänvisa boende till kommunens återvinningscentraler för att kunna lämna sitt grovavfall.

Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma om att fr.o.m. 1 januari 2023 kommer det bli obligatoriskt med matavfallsinsamling för både verksamheter och hushåll.

Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Vid planering av fettavskiljare är det viktigt att säkerställa att angöring och tömning utformas på ett arbetsmiljömässigt godtagbart sätt. Text bör kopplingspunkten placeras i fasad och slangdragning ej överstiga 10 m. Se stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering* för mer information.

Angöringsplatserna ska vara anpassade efter storleken på aktuella hämtfordon och anordnade så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik. En lastzon kan upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras även under hämtning. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede.

Fullständiga riktlinjer för avfallshantering framgår av *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Stockholm vatten och avfall (vatten)

VA-anslutning

Befintliga VA-serviser är av äldre karaktär och bör undersökas eller byggas om. Fastighetens dagvatten ska internt inom fastigheten separeras från spillvatten och avledas via ny dagvattenanslutning som tillkommer. All VA-anslutning sker i Johan Skyttes väg.

Dagvattenhantering

Stockholm Vatten och Avfall har under samrådet tagit del av den dagvattenutredning som tagits fram för detaljplanen (Dagvattenutredning *Hillebarden 3 och 19*, Bjerking, 2021-05-03). Utredningen är framtagen i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering, åtgärdsnivå för dagvattenhantering samt stadens checklista för dagvattenutredningar. Från Stockholm Vattens håll vill vi belysa att fastigheten Hillebarden 19 har sedan tidigare problem med stora vattenansamlingar vid skyfall. Detta behöver hanteras inom fastigheten för att undvika översvämningar eller annan förstörelse.

Stockholm Exergi

Befintlig fastighet vid Hillebarden 3 är ansluten mot fjärrvärmenätet. Anmälan om bortkoppling av ledning samt hemtagning av mätare behöver utföras innan fastigheten rivs. Kontaktuppgifter delges.

Storstockholms brandförsvär

Yttrandet behandlar hantering av olycksrisker och möjlighet till räddningsinsatser. Enligt tillgängligt underlag ska räddningstjänstens utrustning nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Enligt illustrationer i planbeskrivningen ser träd, cykelparkering samt odlingslådor ut att planteras intill husfasad, vilket riskerar att hamna i vägen för uppställningsplatser för bärbar stege. Det bör därför i planprocessen säkerställas att åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-091.

Enligt underlaget som SSBF tagit del av ser det även ut som att de övre våningarna är indragna från fasad. Om räddningstjänstens

stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa lägenheter eller våningsplan bör det säkerställas att våra höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel eller placering av balkonger som kan hamna i vägen.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare1 (Dnr 2017-05141-123)

Synpunkter på planen:

För att den föreslagna nybyggnationen i hjälplig mån ska kunna "smälta in" i befintligt villaområde utan att brutalisera det alltför mycket så anser jag att det är helt nödvändigt att fasadmaterialet genomgående är av trä, samt att man inte glider på ritningarna och t.ex. ändrar taklutning eller utökar byggnadernas höjd utöver det föreslagna. Likaså att man absolut upprätthåller regeln om 4 meter till tomtgräns för att inte de nya husen ska "falla ut" över gatan, eller in mot grannfastigheter. Jag önskar ett svar och en bekräftelse på att detta kan genomföras!

För övrigt ställer jag mig frågande till följande text i planbeskrivningen (s. 15):

"Hillebarden 19 bedöms ha ett miljöskapande värde genom att den stilmässigt ansluter väl till den äldre bebyggelsen i området avseende volym, form och tidstypiska byggnadsdetaljer."

Varför skriver ni detta i planbeskrivningen när ni i samma text anser att huset ska rivas? Vilken relevans i er plan har ett hus med miljöskapande värde som ändå ska rivas? Önskar få svar på dessa frågor!

Sakägare 2 (Dnr 2017-05141-139)

Jag har tidigare yttrat mig i samrådet kring förslaget och är överlag positivt till förtätning och upprustning av området men ser att det behövs göras på ett omhändertagande och hållbart sätt.

Det står i planbeskrivningen att förslaget ska hantera mötet mellan storskalig, modern centrumbebyggelse och äldre villabebyggelse med en tydlig grön karaktär samt att ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och utgöra ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott som anknyter till platsens bebyggelsetradition. Jag anser fortfarande att inte att förslaget uppnår syftet utan den bebyggelsen föreslås i granskningsförslaget har fokus på att maximera byggrätten och lönsamheten för fastighetsägaren/byggherren. Jag står fast vid att jag anser att det måste arbetas om för att ta tillvaro

på de värden och de kvaliteter som karaktäriserar Älvsjö samt för att inte påverka omkringliggande bebyggelse i den omfattning som det gör nu.

Dagsljus och solljus

Föreslagen bebyggelse kommer påverka dagsljus och solljus på min fastighet och i mitt hus i stor utbredning. I solstudien, som ligger med som underlag till granskningen, framgår det tydligt att den planerade bebyggelsen medför att min tomt och mitt hus skuggas under årets alla månader. Mitt hus är inringat i bilderna nedan. Värst är under vinterhalvåret då den planerade bebyggelsen skulle medföra att mitt hus ligger i skugga under större delen (kanske tom hela) av den ljusa delen av dagen. Detta innebär att jag ej kommer ha tillgång på direkt solljus vilket strider mot BBR avsnitt 6:323 Solljus. Även tillgången på dagsljus kommer att påverkas i stor utsträckning. Tveksamt om BBR avsnitt 6:322 Dagsljus uppfylls för mitt hus med den planerade bebyggelsen. Jag ställer mig starkt negativ till att kommunen kan gå vidare med ett förslag som påverkar befintliga fastighets boendekvaliteter på detta sätt. Det påverkar även mitt fastighetsvärde. Vem vill bo i ett hus och på en tomt med begränsad tillgång till direkt solljus och dagsljus? Jag ställer min starkt frågande till om det verkligen är ok enligt lagar och regler att man tar bort solljus och dagsljus från en fastighet för att tillföra nya byggnader?

Skala och variation

Jag har tidigare påtalat att jag anser att den föreslagna bebyggelsen är en helt annan skala än omkringliggande hus. Den framtagna solstudien förstärker att den planerade bebyggelsen ej är förenlig med omkringliggande bebyggelse då den stora volymen skuggar våra intilliggande fastigheter.

Gestaltning

Förslaget visar på fler balkonger och fler fönster än tidigare mot min fastighet vilket innebär en inskränkning på min tomt och i mitt hus. Jag har tidigare påtalat att jag anser att förslaget bör revideras så att det blir minimalt med balkonger och fönster åt mitt håll. Jag står även fast vid att den föreslagna bebyggelsen ligger för nära min tomtgräns. Det syns tydligt i solstudien vilka konsekvenser det ger för mitt hus och tomt. Vidare anser jag att skalan på förslaget bör brytas ner och lättas upp med siktlinjer och genomsläpplighet för att skapa en lätthet i gestaltningen.

Grundläggning

Marken består av en gammal sjöbotten och huset har redan sjunkit 3 dm. Det har varit stora problem med omkringliggande

nybyggnation. Jag vill veta hur kommunen/byggherren avser att förhindra att min fastighet ej påverkas av byggnationen. Jag saknar bemötande kring detta i samrådsredogörelsen och vill att detta behandlas i vidare process.

Brf Kastanjen i Älvsjö

Angående av föreslagen detaljplan efter granskning av Hillebarden 3 och 19 i stadsdelen Älvsjö, Stockholm, Dp 2017-05141, har styrelsen för Brf Kastanjen ett antal synpunkter:

Höjd på föreslagen fastighet:

Som vi tidigare i samrådet påpekat så anser vi alltså att höjden (drygt 18 m från mark) på fastigheten kommer att skugga samt blockera dagsljus för en stor del av de kringliggande grannfastigheterna. Det som beskrivs i planbeskrivningen samt solstudie visar att vi under större delen av året kommer att få skugga i trädgårdar samt på balkonger. Skuggningen av trädgårdar kommer även att påverka växtligheten negativt. Detta är givetvis en mycket stor försämring för vår förening och medlemmar. Den enda ändring efter granskning är borttagandet av takkupor på gårdssidan. Detta bidrar dock väldigt lite med extra ljusinsläpp.

Angående placering av fastighet:

På grund av det minimala avståndet mellan den nya fastigheten till vår fastighet H18 så kommer de tilltänkta balkongernas (med ett utstick på 1,2 m respektive 1,6 m) avstånd understiga 4,5m. Detta är för nära och kan inte accepteras.

Växtlighet:

Vi fortsätter att understryka vikten av att den växtlighet i form av buskar och träd som gränsar mot våra fastigheter är viktig att den bevaras. Vissa antaganden i planen verkar inte ta hänsyn till detta med tanke på fastighetens placering. Exempel på detta är träden vid gränsen mot H18. De är placerade på vår förenings mark men har utelämnats i planen.

Parkeringar:

Antalet parkeringsplatser i fastigheten är långt under antalet lägenheter, parkeringstalet hamnar på 0.45. Detta kommer innebära att flertalet kommer att permanent parkera på Segervägen. Segervägen är idag redan överbelastad av infartsparkering samt boendeparkering för stor del av området. Detta kommer att leda till en ohållbar trafik/parkeringssituation och med tanke på att även Kavelbron kommer få en ny plan så kommer den situationen bli ännu värre.

Summering:

Vi i styrelsen för Brf Kastanjen i Älvsjö anser att projektet inte kan genomföras i den utformning som beskrivs i detaljplan efter granskning. Med hänvisning till ovan beskrivna punkter bör planen uppdateras och ändras.

Med denna utformning finns också en påtaglig risk; som vi tidigare påpekat; att vår förening kommer att drabbas av värdeminskning i våra fastigheter samt en försämrad boendesituation för medlemmarna i vår förening.

Sakägare 3 (Dnr 2017-05141-137)

Som tidigare framförts så har alla projekt längs med Johan Skyttes väg, Segervägen och Sjättenovembervägen en skala som inte harmonierar med övrig villabebyggelse framförallt höjdmässigt. För att kunna genomföras så behöver bygghöjderna sänkas avsevärt.

Jag konstaterar också att man från Storstaden AB redan gått ut och marknadsfört projektet och skriver att försäljning redan pågår. Detta förefaller mycket märkligt då detaljplanen inte är tagen ännu samt att jag undrar vad medborgarinflytandet egentligen är värt i en process likt denna. <https://storstadenbostad.se/>

Övriga, ej sakägare**Boende 1 (Dnr 2017-05141-125)**

Hej,

Det är verkligen illa när fina gamla villor rivs för att ge plats åt lägenheter. Vi flyttade ifrån stan till Herrängen/ Älvsjö för några år sedan för en lite lugnare miljö. Nu byggs det stora komplex på varenda liten grön plätt som finns. Bevara gammal bebyggelse och bygg på andra ställen, där det finns plats och inte mitt ibland villorna och i våra pyttesmå grönområden.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**Samråd**

- Skala och höjder
- Uppdelning i separata byggnadsvolymer
- Höjda parkeringstal
- Byggnadens placering
- Ändrad bebyggelsetypologi och rivning av befintliga byggnader med hänsyn till kulturmiljövärden för villastad
- Insyn och skuggning

Granskning

- Skala och höjder
- Uppdelning i separata byggnadsvolymer
- Byggnadens placering
- Ändrad bebyggelse typologi och rivning av befintliga byggnader med hänsyn till kulturmiljövärden för villastad
- Insyn och skuggning

Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden**Buller**

- Länsstyrelsen

Trafikbullerutredningen (Akustikbyrå 2022) har uppdaterats efter att detaljplanen varit ute på granskning. Denna redovisar två olika typer av ljudutbredningskartor. Ljudutbredningskartor över bullernivåerna mot Johan Skyttes väg två meter över mark ska inte förväxlas med kartor över frifältsvärden vid fasad (se avsnitt 4.4 i utredningen). Planförslaget uppnår krav ställda enligt trafikbullerförordningens riktvärden. Vidare har andelen tunga fordon reviderats utifrån mer realistiska antaganden om fordonsrörelser i trafikbullerutredningen. Detta gör att riktvärden för maxnivåer på ljuddämpad sida uppnås. Avsnittet om buller samt tillhörande bilder i planbeskrivningen har också uppdaterats för att förtydliga ovanstående. Stadsbyggnadskontoret vidhåller att bullerreglering inte är nödvändig på plankartan, då frågan kommer att prövas utifrån gällande BBR-krav i bygglovsskedet. Kontoret ser en risk att en planbestämmelse kring riktvärden för buller kan bli inaktuell om stadens och boverkets riktlinjer för buller ändras i framtiden.

Översvämningsrisk vid skyfall

- Länsstyrelsen
- Stockholm Vatten och Avfall

Med anledning av inkomna synpunkter har en fördjupad skyfallsutredning tagits fram efter granskning (Bjerking 2022-03-18). Utredningen visar att den lågpunkt som byggs bort motsvarar en kapacitet om 60 kubikmeter vatten, men att den bortbyggda ytan är möjlig att kompensera genom att bygga en ny lågpunkt inom planområdet med motsvarande kapacitet. För att säkerställa att översvämningsrisken i området och på fastigheten inte förvärras av ett genomförande reglerar planen två skyddsåtgärder. I planområdets nordöstra del föreskrivs en nedsänkt planteringsyta, i kombination med bestämmelsen (m2) som reglerar att marken ska anordnas som lågpunkt för fastigheten med en kapacitet att

omhändertat minst 60 m³ vatten, som skydd mot översvämning vid skyfall. Detta motsvarar den kapacitet som den bortbyggda lågpunkten har. Den nya lågpunkten planeras utformas som en regnväxbädd. Som ytterligare skydd planeras även ett nedsänkt infiltrationsstråk längs den östra fastighetsgränsen vilket regleras genom bestämmelsen (m1).

Dagvattenutredningen bedömer att planförslaget inte förvärrar risken för översvämning vid ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn inom området.

Översvämningsrisken på Segervägen och Johan Skyttes Väg bedöms inte förvärras av planens genomförande. Vid eventuella framkomlighetsproblem på grund av översvämning kan planområdet angöras av räddningstjänstens uttryckningsfordon via Sjättenovembervägen.

Detaljplanen inkluderar inte vägområdet för Johan Skyttes Väg och styr därmed inte omprojektering eller ny höjdsättning av gatan. Planen bedöms inte hindra eller försvåra eventuell framtida ombyggnad av gatan, och kontoret ställer sig positiv till en sådan ombyggnad som bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljö, stadsbild och gestaltning

- Kulturförvaltningen
- Sakägare 1, 2 och 3
- Boende 1

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de kulturhistoriska konsekvenserna av den planerade bebyggelsen har undersökts ingående och i lämplig omfattning under arbetets gång. Påverkan på de kulturhistoriska värdena i närmiljön har belysts både genom framtagande av utredningar i de olika pågående planprojekten, samt genom att gestaltningen av dessa samordnats med varandra, i förhållande till utredningarnas resultat.

Stadsbyggnadskontoret anser att påverkan på en avgränsad del av Älvsjö villastads kulturvärden och karaktär är rimlig då planförslaget, tillsammans med övrig utveckling i området, i enlighet med översiktsplanens intentioner, bidrar till att komplettera stadsbilden med en mellanskala i övergången från villastad till tät blandstad. Med stöd i översiktsplanen och byggnadsordningen anser stadsbyggnadskontoret att en tillräcklig anpassning till stadsbild och platsens kulturhistoriska värden har gjorts. Olika volymer och höjder har prövats under arbetets gång, och intresseavvägningar har gjorts mellan målen i översiktsplanen och bevarandet av villastadens karaktär. Gestaltningen har tagit fasta på karaktärsskapande drag från området, exempelvis

sadeltak, fasadmaterial, kulörsättning, takkupor och planteringar i förgårdsmark, vilka regleras i planen. Trä finns med som ett av de föreskrivna fasadmaterialen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att byggnaden på Hillebarden 19 har ett visst kulturhistoriskt värde men bedömer att detta inte är tillräckligt för att hindra den utveckling av platsen som eftersträvas. I en avvägning mellan bevarande av befintlig byggnad och möjligheten att tillskapa bebyggelse med fler bostäder i ett centralt kollektivtrafikhärläge som bidrar till ett tryggare och mer stadsmässigt gaturum, bedömer kontoret att det sistnämnda väger tyngre.

Påverkan på befintliga träd, växtlighet i fastighetsgräns

- Brf Kastanjen
- Trafikkontoret

Påverkan på träd eller annan växtlighet utanför planområdet är inte något som en detaljplan har juridiskt utrymme att påverka. Byggaktören är bunden av annan lagstiftning att inte skada växtlighet som är placerad på annan fastighet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att frågan kring träden på Segervägen och på grannfastigheten kommer gå att lösa i kommande skeden av genomförandet.

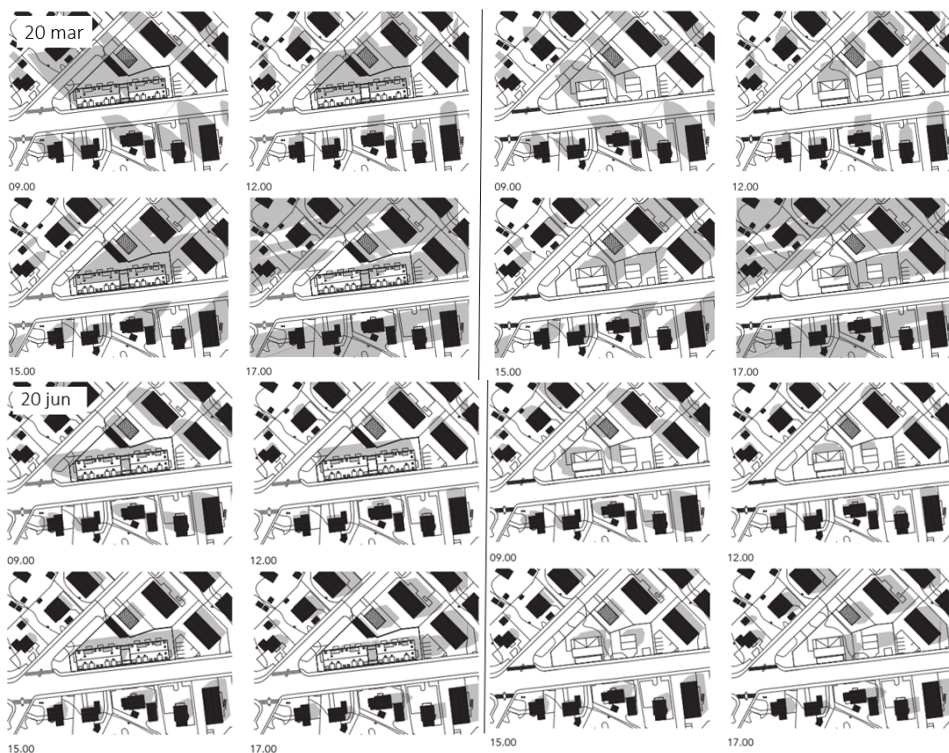
Storstaden Bostad AB har i sitt gestaltningsförslag beskrivit att planteringar kommer att utföras som insynskydd längs fastighetsgränserna i planområdets nordöstra del. Detta regleras inte i planen då det inte är lovpliktiga åtgärder. Planen reglerar även planteringar i förgårdsmark mot Johan Skyttes väg, en spalje över garagerampen, samt att stora delar av marken på gården inte får hårdgöras.

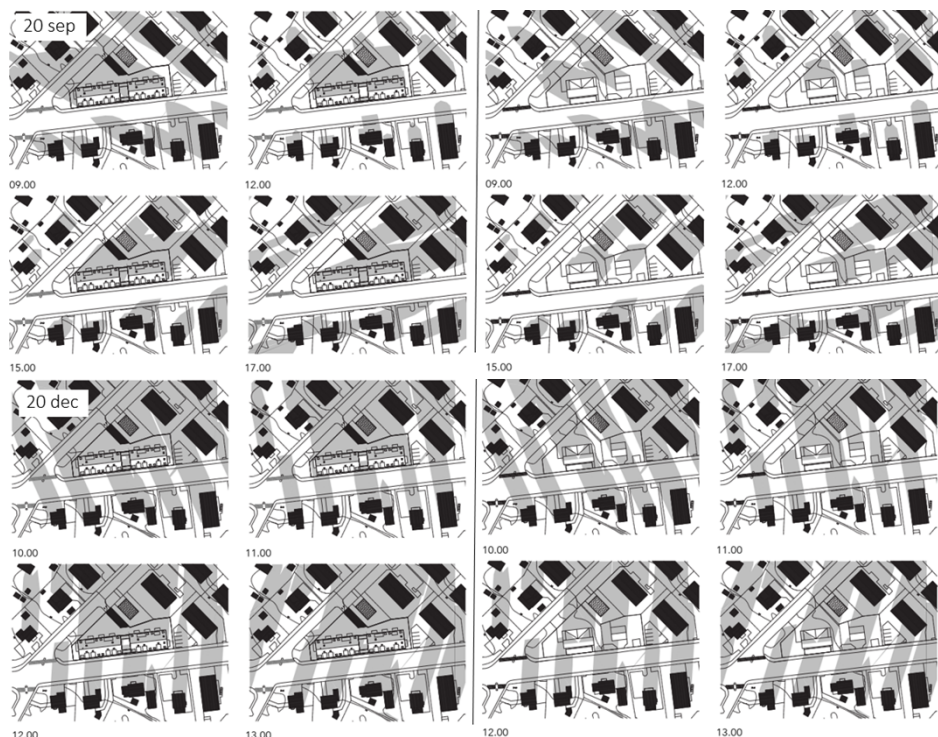
Olägenheter för grannar (Skuggning, insyn, störningar under byggnation)

- Sakägare 2
- Brf Kastanjen

I detaljplaner är det stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. I frågan om insyn och skuggning av grannfastigheter märks en intressekonflikt mellan det allmänna intresset av fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och enskilda fastighetsägares intressen av en bibehållen solinstrålning på tomten. I planarbetet har därför flera olika alternativ studerats, bland annat lägre exploatering och annan disposition av byggnadsvolymer, för att försöka minska skuggeffekten och samtidigt möta de intentioner för stadsutveckling som finns beskrivna i översiktsplanen.

Viss skuggning sker redan i dagsläget av befintliga byggnader. I bilderna nedan redovisas jämförelsen mellan påverkan från befintlig bebyggelse och från planförslaget. Störst försämring från dagsläget för ljusförhållandena på fastigheten Hillebarden 20 sker vid solförhållanden motsvarande mars och september, då en stor del av trädgården skuggas. I december blir försämringen från dagsläget mindre, då tomten till stor del skuggas även i dagsläget. I juni påverkas intilliggande fastigheter försumbart.





Solstudie som redovisar förslagets skugg effekter olika tidpunkter på året.

När de olika alternativen utvärderats har kontoret konstaterat att skuggpåverkan på grannfastigheterna skulle uppstå även vid betydligt lägre exploateringsgrad och lägre våningsantal. Även befintlig 2,5 plansbyggnad får så långa skuggor under mars och september månad att de når fram till fasaden på Hillebarden 20.

En av de takkupor som i samrådet föreslogs mot bostadsgård och intilliggande bebyggelse har tagits bort. Rampen till garagenedfarten har även flyttats 40 cm längre bort från fastighetsgränsen.

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att förändringen ändå upplevs som stor i jämförelse med nuläget, men gör bedömningen att förslaget inte innebär sådan insyn eller skuggning att det är att betrakta som en betydande olägenhet för grannar. Stadsbyggnadskontoret står fast vid bedömningen att förslaget är lämpligt och väl anpassat till sin omgivning även vad gäller avstånd till fastighetsgräns. Intresset av en förtätning i kollektivtrafiknära läge, i enlighet med översiktsplanens intentioner, bedöms i detta fall väga tyngre än enskilda fastighetsägares intressen.

Detaljplanen har inte juridiskt utrymme att reglera störningar under byggnation. Byggaktören är informerad om tidigare problem i området med sättningar och stadsbyggnadskontoret förutsätter att de har intentionen att följa gällande regler och riktlinjer för att ta hänsyn till påverkan på grannfastigheter vid genomförandet av byggnationen. I planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning

tagits fram. Denna utredning listar ett antal frågor som behöver utredas vidare, och byggaktören arbetar vidare för att lösa dessa inför kommande genomförande av byggnationen. Vid bygglovsprövningen kommer byggaktören behöva redovisa en mer detaljerad geoteknisk utredning, som visar på hur sättningsproblematik ska undvikas.

Parkering

- Trafikkontoret
- Brf Kastanjen

Planbeskrivningen har förtydligats med text om att parkeringstalet är uträknat enligt stadens riktlinjer. Stadsbyggnadskontorets står fast vid att föreslaget parkeringstal är lämpligt, med tanke på det mycket kollektivtrafikhärläget.

Dagvatten

- Stockholm Vatten och Avfall

Frågan om VA-servisers eventuella behov av ombyggnad prövas inte i detaljplaneskedet utan är en fråga för genomförandet som hanteras i kommande skeden. Byggaktören är informerad.

Avfallshantering

- Stockholm Vatten och Avfall

Byggaktören har tagit del av gällande riktlinjer för hantering av avfall. Förslaget har även granskats översiktligt utifrån dessa och stadsbyggnadskontoret bedömer att planen ger utrymme att uppfylla dem. Exakt prövning av utformningen sker först vid bygglovsskedet och regleras inte i detaljplanen.

Angöring och utrymningsvägar

- Stockholm Vatten och Avfall
- SSBF

Förslaget har granskats utifrån gällande riktlinjer från Stockholm Vatten och Avfall och SSBF. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planen medger de ytor som krävs för att uppnå riktlinjerna.

Exakt utformning av byggnadens invändiga funktioner regleras inte i detaljplaneskedet utan kommer att granskas vid den kommande bygglovsprövningen. Stadsbyggnadskontoret har meddelat byggaktören att Tr2 trapphus är att föredra, men bedöms finnas möjlighet även för stegutrymning genom fönster/balkong då volymerna inte är högre än 3 + 1 våning. Växtbäddarna och de indragna våningarna/balkongerna har kontrollerats så att de kan utformas enligt SSBFs riktlinjer.

Kontoret bedömer att angöring och uppställning av räddningstjänstens bilar kan ske både från Segervägen och från Johan Skyttes Väg. Även uppställningsplatser för sophämtningens fordon bedöms kunna genomföras.

Planen har inte rådighet över utformningen av den allmänna platsmarken väster om fastigheten, men frågan om angöring för sophämtning och inlastning kommer hanteras genom den systemhandling som exploateringskontoret tar fram för denna.

Utformning av gata och allmän platsmark

- Trafikkontoret

Detaljplanen har inte rådighet att reglera utformningen av gata eller allmän platsmark. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte hindrar eventuella framtida ombyggnationer av gatan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Älvsjö centrum står inför en omfattande utveckling till att bli en central nod för södra Stockholm, med utbyggd kollektivtrafik och tätare bebyggelse. Det anslutande område som planområdet ingår i ligger strategiskt för att ta tillvara på den potential som utvecklingen i Älvsjö medför. Planförslaget är ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsförsörjning.

Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt i närområdet, och bör bedömas i relation till dessa. Förslaget bedöms vara i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären villastad samt strategin för varsam utveckling av småhus - och villaområden. Volymhantering och gestaltning har anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Karaktärsskapande drag från området regleras i planen.

Under samråd och granskning inkom yttranden som efterfrågade tydligare anpassning till platsens villakaraktär och byggnadstradition snarare än anpassning till den mer stadsmässiga bebyggelsen i Älvsjö centrum. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ett genomförande enligt förslaget kommer att förändra platsens karaktär och funktion, men bedömer att förändringen är i linje med översiktsplanens mål och inte medför några betydande olägenheter för grannar. Kontoret står fast vid att förtätningen sker i ett strategiskt riktigt läge, och på ett varsamt sätt.

De positiva konsekvenserna av förtätningen bedöms väga tyngre än den negativa påverkan som sker på kulturmiljön genom rivning av en miljöskapande byggnad på fastigheten Hillebarden 19.

Stadsbyggnadskontoret anser att inkomna synpunkter under samråd och granskning har hanterats.

Kontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till befintlig och planerad bebyggelse och kommer bidra till att forma den stadsgata av lokal karaktär som eftersträvas i översiktsplanen. Planförslaget bidrar sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Karin Stenqvist
planchef

Anja Linna
stadsplanerare