

Samrådsredogörelse för ny detaljplan för område invid kv Konduktören i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Dnr 2012-18011

Innehåll

Bakgrund och sammanfattning	1
Syfte och huvuddrag	1
Hur samråd bedrivits	2
Vidare arbete	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	3
Statliga och regionala myndigheter	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Övriga remissinstanser	11
Sakägare samt övriga	12
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	19
Föreslagna förändringar.....	20

Bakgrund och sammanfattning

Bonava har ansökt om ny detaljplan inom fastigheten Sättra 2:1 invid kvarteret Konduktören i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra uppförandet av ca 90 lägenheter. Detaljplanen ska också bidra till att koppla samman olika delar av staden och till Bredängsvägens utveckling mot en tätare, tryggare och mer stadslig gata.

Syfte och huvuddrag

Planområdet ingår i projektet Fokus Skärholmen. I enlighet med projektet ska planförslaget ge stadsrumsmässiga förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt en hög arkitektonisk kvalitet i det byggda. Detaljplanens huvudsakliga syften är att tillskapa bostäder och att bidra till

Stadsbyggnadskontoret

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

Bredängsvägens utveckling till en tätare, tryggare och mer stadsmässig gata.

Hur samråd bedrivits

Plansamråd för detaljplanen pågick från den 14 november 2017 till den 8 januari 2018. Information om samrådet skickades enligt sändlista till remissinstanser och berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Vykort med information om samråd och öppet hus skickades till ett större antal fastighetsägare i närheten av planområdet. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret i Skärholmen, på Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndskontor samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningarna Mitt i Skärholmen och Mitt i Hägersten/Liljeholmen den 14 november 2017. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Fokus Skärholmens lokal *Skärholmsrummet* kvällen den 30 november. Ca 25 personer besökte öppet hus. På öppet hus fanns representanter från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Vidare arbete

Utifrån de inkomna synpunkterna har intressekonflikt mellan den planerade exploateringen och de närboendes syn på platsen och dess förutsättningar för förändring identifierats. Flera remissinstanser trycker på att projektets möjligheter att bidra till Bredängsvägens utveckling måste tas till vara. I övrigt rör yttranden från remissinstanser mestadels förtydliganden och fördjupningar av utredningar, främst när det gäller dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Utöver detta avser stadsbyggnadskontoret att studera följande frågor:

-Utökat planområde. Studier efter samråd har lett fram till att en plats söder om Ugglemossvägen som tidigare ingått i planområde för Mälaräng är lämplig att införlivas i aktuellt planområde. Vidare studier kommer att göras för att fastställa om området ska planläggas för förskola eller ytterligare bostäder.

-Större fokus på stråk och kopplingar mellan stadsdelar. I stadens budget för 2018 har sambandet Bredäng/Mälarhöjden pekats ut som ett särskilt viktigt strategiskt samband. I fortsatt arbete bör extra fokus därför att ligga på denna fråga.

-Gatan och platsbildningar. Funktioner och utformning av Bredängsvägen och några mindre platsbildningar i korsningen Bredängsvägen/Ugglemossvägen.

-Integrera barnperspektivet. I fortsatt arbete kommer en resurs med kompetens kring barnfrågor att medverka på planmöten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen bearbetas och går på granskning.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Under plansamrådet inkom 16 svar från remissinstanser och 17 synpunkter (varav ett undertecknat av ca 60 personer) från närboende och andra privatpersoner. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, transport av farligt gods och projektets bidrag till gaturummet. Sakägare och övriga boende har bland annat framfört synpunkter om försämrade boendekvalitéer, byggnadshöjder och trafiksäkerhet. Närboende oroas också av risk för att deras fastigheter ska skadas i samband med sprängningsarbeten.

Nedan redovisas en sammanfattning av de remissvar och synpunkter som inkom under samrådet. För yttranden i sin helhet hänvisas till projektets planakt. Planakten finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Flemminggatan 4. Ange dnr 2012-18011.

Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden redovisas (kursiv stil) efter sammanfattning av respektive remissinstans yttranden. Ställningstagande gällande synpunkter från sakägare redovisas ämnesvis.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Av de frågor som länsstyrelsen enligt 5 kap. 14§ PBL särskilt ska bevaka ser man anledning att kommentera hälsa/säkerhet samt miljö kvalitetsnormer för vatten. I länsstyrelsens yttrande finns även rådgivande synpunkter, dessa gäller bland annat redovisning av dagvattenfrågan, process och åtgärder för social hållbarhet samt om byggnadernas utformning i relation till befintliga kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Synpunkter enligt 5 kap. 14§

Miljö kvalitetsnormer för vatten: Planbeskrivningens uppgifter om vattenförekomsten med angiven status avviker från vad som anges i VISS. I redovisning av kvicksilverhalter ska det framgå att det inte är ett generellt undantag för allt kvicksilver som råder och eventuella åtgärder behöver säkerställas i planhandlingarna. När det gäller dagvattenhanteringen påpekar länsstyrelsen att det tydligare ska framgå vilken/vilka recipienter dagvattnet leds till.

Länsstyrelsen vill också se redovisningar av huruvida exploateringen leder till risk för försämrade vattenstatus och om den försvårar att MKN kan följas i berörda vattenförekomster. Att MKN kan följas i berörda vattenförekomster ska säkerställas i planhandlingarna.

Hälsa och säkerhet: Eventuella risker från transporter av farligt gods till och från en närliggande drivmedelsstation behöver utredas och redovisas. Eventuella riskreducerande åtgärder ska säkerställas i planhandlingarna. Vidare bör kommunen utreda och redovisa förekomst av föroreningar i området.

Rådgivande synpunkter

Dagvattenhantering: Länsstyrelsen skriver att de är positivt att mer detaljerade studier av möjligheterna att hantera stora mängder dagvatten inom planområdet kommer att göras inför granskning och påminner om att ett samlat ansvar för utsläpp till vattenförekomsterna behövs. Utan tillräckligt genomtänkt dagvattenhantering kommer exploateringen troligtvis att leda till ökade utsläpp av föroreningar till Fiskarfjärden. Planhandlingarna bör kompletteras med en redovisning av att försämringsförbudet klaras och genom vilka åtgärder.

Kulturmiljö: Länsstyrelsen påpekar att området har mycket stora kulturhistoriska värden och att det är angeläget att den tillkommande bebyggelsen utformas med hänsyn till detta.

Socialt hållbar stadsmiljö: Planområdets läge ger stora möjligheter att genom planverktyget bidra till samspelsintegration. Man ser gärna en större omdaning av gatusektionen än vad förslaget innehåller, en mer genomarbetad analys av vilka målgrupper och gemensamma intressen som kan vara bidragande samt att kommunen för en dialog med boende kring utformning av de offentliga rum som skapas i planområdet. Sammanfattningsvis skriver länsstyrelsen att de saknar mer utvecklade integrationstankar och deras genomslag i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig länsstyrelsens synpunkter om oklarheter i delar av utredningar och planhandlingar.

Synpunkterna rör VISS, dagvattenfrågor och risker för försämringar av vattenstatus, risk från transporter till och från närliggande drivmedelsstation, förekomst av eventuella föroreningar inom planområdet samt dialog och förtydligande i frågan om socialt hållbar stadsmiljö. Förtydliganden och kompletteringar kommer att göras inför granskning.

Vad gäller områdets kulturhistoriska värden bedömer

Stadsbyggnadskontoret att behovet av nya bostäder, samspelsintegration och omdaning av Bredängsvägen väger tyngre än större anpassning till kulturhistoriska värden än vad förslaget redan innehåller.

Tillskapandet av trygga och attraktiva offentliga platser är en viktig del både i projektet Fokus Skärholmen och i den nya detaljplanen.

Stadsledningskontoret tar till sig länsstyrelsens synpunkt om behovet av medborgardialog kring utformningen av de offentliga rum som skapas inom planområdet.

Trafikverket

Trafikverket anför att tillkommande bebyggelse bör planeras så att den ger upphov till så få trafikrörelser som möjligt. För att åstadkomma detta kan man t ex arbeta med låga parkeringstal.

Trafikförvaltningen (SL)

Förvaltningen ser positivt på att staden planerar för nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge men framför följande:

Framkomlighet och trafiksäkerhet: Framkomlighets- och trafiksäkerhetsfrågor bör följa riktlinjer för RiPlan och RiBuss. Risk för felparkeringar bör minimeras och framkomlighetsfrågan ska säkras även under byggtiden.

Buller: Eventuella störningar från busstrafik ska beaktas i planeringen. Utformning av byggnader med bostäder som vetter mot gata trafikerad av buss ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:i3) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Övrigt: Gång- och cykelväg till och från spårväg syd och Bredäng bör förläggas så gent som möjligt.

Storstockholms Brandförsvär

Risk: Farliga godstransporter sker till och från bensinmacken vid Bredängsvägen 235. Transporternas påverkan på planområdet och eventuella behov av riskreducerande åtgärder behöver undersökas.

Räddning: SSBF uppskattar den utredning om insatsmöjligheter som gjorts. Husens höjd och våningsantal kan innebära att utrymning med maskinstege vilket i så fall förutsätter genomgående lägenheter (se vägledningsdokument *VL2014-09 Utrymning via räddningstjänstens utrustning*). SSBF påpekar också att tillgången på brandvatten måste säkerställas (se vägledningsdokument *VL2014-12 Brandvattenförsörjning*).

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig uppmaningen om att frågan om behovet av riskreducerande åtgärder behöver utredas. Tillgång till brandvatten kommer att säkerställas i planhandlingarna.

Försvarmakten

Ingen erinran

Swedavia Airports Arlanda

Ingen erinran

Luffartsverket (LFV/ANS)

Ingen erinran förutsatt att högsta punkten på husen, påbyggnader som master, torn, skyltar, ventilation och hisschakt inkluderat, inte blir högre än 84 meter över nollplanet.

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar av betydande karaktär inom detaljplaneområdet (karta är bifogad). Man önskar att information om detta läggs till i planbeskrivning och ev plankartan.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten påpekar att utkörsförbudet längs det östra kvarteret bör ses över då det leder till att varken utryckningsfordon eller funktionshindrade kan ta sig in på fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig myndighets synpunkt och tar bort utkörsförbudet.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Stadsdelsnämnden anser att förslaget är ett bra tillskott till bostadsförsörjningen i Stockholm och att det bidrar till en positiv utveckling av Bredängsvägen. Stadsdelen pekar på att intentionen att bevara narutmark kan bli svår att genomföra när marken underbyggs med garage. Stadsdelen önskar delta i den kommande dialogen om grönkompensation. I ett särskilt uttalande anförde MP, S och V bland annat att man gärna ser att de nya bostäderna upplåts med hyresrätt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I fortsatt arbete kommer kontoret att undersöka om naturmark kan sparas i större utsträckning än vad nuvarande förslag medger utan att detaljplanens övergripande mål om antal bostäder och utveckling av Bredängsvägen uppfylls.

Frågan om grönkompensation kommer att behandlas tillsammans med stadsdelen, Skärholmens stadsdelsförvaltning och projektet Fokus Skärholmen. Angående synpunkten om upplåtelseform så anger det markanvisningsavtal som träffats mellan staden och byggbolaget byggrätt för bostadsrätter.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse och på att invånarnas efterfrågan på nya bostäder. Mer butiker/service, tryggare miljöer, stadsgator samt kopplingar mellan de två stadsdelsområdena tas om hand.

Möjlighet att inrymma lokaler på bottenplan välkomnas och förvaltningen avser att följa denna ambition hela vägen till färdig bebyggelse. Förvaltningen ser gärna att miljörum placeras tillgängligt och på ett sätt som minskar risken för nedskräpning på offentlig plats. Vidare vill man att planhandlingarna ska kompletteras så att det framgår hur synpunkter från barnkonsekvensanalysen påverkat planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer att komplettera handlingarna med information om hur barnkonsekvensanalysen påverkat utformningen förslaget. Förutom i hus tre ligger ingång till miljörum i nära anslutning till entréer. Eventuellt kan omarbetningar av förslaget innebära miljörum även i hus tre.

Miljö- och hälsoskydds-nämnden

Miljö- och hälsoskydds-nämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att dagvattenutredningen revideras så att det blir

tydligt att åtgärdsnivån om 20 mm kan klaras samt att stadens checklista för dagvattenutredningar följs.

Nämnden bedömer att detaljplanen kan bidra till en bra boendemiljö. I sitt yttrande beskriver nämnden de miljö- och hälsofrågor som bedöms ha vikt i den fortsatta planeringen; dagvatten, naturmark och buller.

Dagvatten: Förutom kravet på revidering avseende åtgärdsnivån 20 mm och ett tydligare förhållningssätt till stadens checklista (se ovan) önskar nämnden en redovisning av föroreningshalter före och efter exploatering. Nämnden påpekar att dagvatten, om den planeras på rätt sätt, kan vara en resurs.

Naturmark: Nämnden föreslår att frågan om grönkompensation diskuteras och samordnas inom ramen för Fokus Skärholmen och det intilliggande projektet Mälaräng.

Planförslaget har för avsikt att bevara naturmark mellan husen. Nämnden menar att den ekologiska nyttan av de relativt små släppen mellan husen behöver studeras vidare. Man önskar vidare ett tydligare fokus på ekosystemtjänster.

Buller: Nämnden bedömer att en god ljudmiljö för de nya bostäderna kan skapas med föreslagen bebyggelse och påpekar att omvandlingen av Bredängsvägen kommer att innebära sänkta hastigheter och bättre ljudmiljö.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig miljöförvaltningens yttranden angående dagvattenutredningen. Utredningen kommer att revideras så att det blir tydligt att åtgärdsnivån om 20 mm kan klaras samt att stadens checklista för dagvattenutredningar följs. Utredningen kommer också att kompletteras med en redovisning av föroreningshalter före och efter exploatering.

Stadsbyggnadskontoret kommer i fortsatt arbete att undersöka lämpligheten i att placera de nya byggnaderna så att mer naturmark kan sparas. Kontoret kommer också att undersöka andra möjligheter att hantera de ekologiska värden som finns på platsen, till exempel genom olika typer av ekosystemtjänster. Frågan om grönkompensation kommer att behandlas tillsammans med berörda stadsdelar och projektet Fokus Skärholmen.

Utbildningsförvaltningen

Förvaltningen vill att detaljplanen följer trafikkontorets dokument *Plan för säkra och trygga skolvägar*. Detta gäller skolvägar till och

från såväl befintliga som planerade skolor. I övrigt har förvaltningen inget att erinra.

Kulturförvaltningen, Stadsmuseiavdelningen

Stadsmuseet bedömer att förslaget i huvudsak är genomförbart men vill se att byggnaderna inte tillåts bli högre än fyra våningar samt att en av huskropparna utgår för att spara delar av de kulturhistoriskt värdefulla hällarna. Museet tycker att det är positivt att byggnaderna förses med förgårdsmark och att gröna kilar letar sig ner mellan husen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den nya detaljplanen ska bidra till stadens mål om fler bostäder samt till Bredängsvägens omvandling till en tätare och mer stadslig gata. Den tillkommande bebyggelsen föreslås bli som mest fyra våningar mot gatan och Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta är rimligt i avvägningen mellan detaljplanens mål och platsens förutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret tar till sig Stadsmuseiavdelningens synpunkt angående bevarande av värdefulla hällar. I fortsatt arbete kommer kontoret att undersöka om hällar och naturmark kan sparas i större utsträckning än vad nuvarande förslag medger samtidigt som detaljplanens övergripande mål uppnås.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet är positiva till förslaget men vill se ett tydligare förhållningssätt till principer inom Fokus Skärholmen. Man menar att förutsättningar för ett gott och utvecklingsbart gaturum behöver studeras vidare.

Rådet skriver bland annat om att gränsområdet bostad/gata och de boendes bruk av detta behöver studeras och utvecklas för att på bästa sätt berika gatamiljön. Rådet anför också att förutsättningar för att bottenvåningarna i framtiden ska kunna rymma lokaler bör säkras, att bebyggelsens relation till gaturummet väger tyngre än bevarandet av hällmark och att projektet bör ta vara på möjligheten till en urban platsbildning söder om hus 3. Rådet hade gärna sett att utvecklingen av Bredängsvägen hanterats i ett program för hela Bredängsvägen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar rådets synpunkter om att vidare studier behövs angående platsens förutsättningar att bidra till ett gott, hållbart och mer aktivt stadsrum. Bredängsvägens omvandling är centralt i utformandet av den nya detaljplanen och inför granskning är fördjupningar kring denna fråga i fokus.

Vad gäller Skönhetsrådets synpunkter om bottenvåningarnas möjlighet att i framtiden omvandlas till lokaler för verksamheter vill kontoret informera om att staden i utformandet av förslaget tagit hänsyn till den stadsrumsanalys som tagits fram i inom Fokus Skärholmen. Rapporten visar att förutsättningarna för handel och annan service i den här delen av Bredängsvägen är relativt små, även i en omfattande utveckling i Bredäng/Mälarängsområdet. Stadsbyggnadskontoret avser att studera om och i vilken omfattning lokaler kan vara lämpliga med hänsyn till bland annat handelsprognoser och visionerna om att koppla samman olika områden och stadsdelar.

Rådet önskar att utvecklingen av Bredängsvägen borde hanteras i ett program för hela dess sträckning. Stadsbyggnadskontoret beklagar att stadens arbete för att nå en helhetsverkan inte framgår tydligt nog i samrådshandlingarna. Detta kommer att åtgärdas inför granskning. Projektet Konduktören är ett av flera pågående ärenden längs Bredängsvägen, från trafikplatsen vid E4/E20 och upp till Bredängs centrum. De olika projektens samverkan avseende utvecklingen av Bredängsvägen säkerställs genom såväl områdesplanering som genom Fokus Skärholmen.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor
Rådet har inga synpunkter.

Trafikkontoret

Kontoret ser positivt på förslaget och uppskattar särskilt att Bredängsvägen omvandlas till en mer stadslig gata, att de oskyddade trafikanterna ges ökad prioritet och att det byggs i ett kollektivtrafiknära läge. Till detta påpekar man följande:

Planområde och användningsgränser. I plankartan finns illustrationslinjer på gatumark vilket försvårar läsningen av kartan och begränsar planens flexibilitet. Dessa illustrationslinjer bör utgå.

Gata och parkering Trafikkontoret saknar redovisning av sektion för de sträckor där angöring inte är tillåten (sektion finns för sträcka med kantstenparkering). I planbeskrivningen beskrivs trafiksäkerhetshöjande åtgärder och man önskar delta i den fortsatta processen kring dessa frågor. I bakkant av gång- och cykelbana behövs en stödremsa på 50 cm för att dubbelsidig belysning ska kunna inrymmas. Detta gäller på båda sidor av körbanan.

Trafikkontoret anser att parkeringstalen för såväl cykel som bil är rimliga. Man anser vidare att antalet fickor och platser för angöring är för många, fickan utanför hus 2 borde kunna utgå.

I planbeskrivningen står det att en av busshållplatserna kommer att flyttas 50 meter. Både plankarta och situationsplan visar dock hållplats i nuvarande läge.

Avfall. Hur avfallshanteringen ska skötas behöver förtydligas. Miljörum borde säkerställas i hus 3.

Dagvatten: Vidare studier kring möjligheterna att lösa infiltrationen av dagvatten ska genomföras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter gällande illustrationer i plankartan, stödremor för belysning och rättelse gällande busshållplatsen. Kontoret noterar även de brister i redovisning av vägsektioner, avfallshantering och dagvatten som trafikkontoret pekar på. Samtliga ovanstående punkter kommer att hanteras. Möjligheter till cykelrum och miljörum i hus tre kommer att studeras.

Trafikkontoret önskar delta i det fortsatta arbetet kring trafiksäkerhet och hantering av angöringsmöjligheter. Stadsbyggnadskontoret välkomnar detta och kommer att bjuda in till delaktighet enligt stadens riktlinjer om samarbete mellan förvaltningarna.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall

Vattenanslutning kan beredas genom befintlig vattenledning. Spillvatten kan hanteras i spillvattenledning som kommer att byggas ut inom ramen för Fokus Skärholmen. Eventuellt överskott av dagvatten kan anslutas i samma punkter som spillvatten. Anslutning till dagvattenledningar finns och kan anordnas på samma ställen som för spillvatten.

Dagvattenutredningen.

Stockholm Vatten och Avfall påpekar att utredningen bör kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör god avrinning. Den framtagna dagvattenutredningen ska kompletteras enligt stadens checklista för dagvattenutredningar i stadsbyggnadsprocessen. Anförda kompletteringar gäller:

- Statusklassning och miljö kvalitetsnormer för recipienten samt påverkan på dricksvattentäkt
- Figur med avrinningsvägar vid 100-års regn

- Redogörelse för problematik gällande instängda områden och påverkan på/från intilliggande områden
- Information om grundvattenförhållanden i området
- Redovisning av möjlig fördröjning av samtliga ytor. Dimensioneringen ska utgå från riktlinjer för kvartersmark (20 mm).
- Kompletteringar av flödesberäkningarna med dimensionerande flöde vid 20-års regn samt årsmedelflödet från området.
- Beräkningar av fördröjningsvolymen vid 20 mm regn enligt krav för kvartersmark
- Bedömning av halter och mängder av föroreningar enligt checklistan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkterna gällande kompletteringar i dagvattenutredningen. Utredningen kommer att uppdateras i samband med fortsatt arbete.

Ellevio

Ellevio informerar om att kablar i ett befintligt 11 kV kabelstråk längs Bredängsvägen måste beaktas och att åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB och bekostas av byggherren.

AB Fortum Värme

Ingen erinran

Sakägare samt övriga

Nedan redovisas en sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga. För yttranden i sin helhet hänvisas till projektets planakt. Planakten finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Flemminggatan 4. Ange dnr 2012-18011.

Sakägare enligt fastighetsbeteckning

Boende Backvindlen

- Husen i Backvindlen är uppförda med staplade stående lättbetongblock som kan komma att glida isär vid markarbeten och sprängningar. Husen närmast byggplatsen bör därför besiktigas och dokumenteras innan byggstart.
- I Backvindeln förekommer radon i varierande grad. I samband med markarbeten och sprängningar kan förändringar i berget uppkomma och leda till ökade radonhalter. Huslängorna närmast byggplatsen bör radonmätas och dokumenteras innan byggstart.

-För att motverka spontan gångväg mellan Backvindeln's gemensamma tomt och de nya byggnaderna önskas ett avskiljande staket.

-Risk för översvämning kan finnas i sänkan framför längan med husnummer 75-83. Verkar klokt att kontrollera infiltrationsegenskaperna på denna plats.

Boende Backvindlen

-De föreslagna husen kommer att påverka boende i befintliga bostäder på Backvindlen 75-83. Det gäller bland annat försämrade utsikt, ökad insyn, ökad skuggning och sjunkande priser på befintliga bostäder.

-Visionsbild/flygvy är missvisande. Mellan hus 1 och Backvindlen 83 visas träd som inte kommer att rymmas i verkligheten

-Handlingarna bör kompletteras med bilder som visar hur nära den nya bebyggelsen faktiskt kommer, hur stor insynen kommer att bli och hur mycket himmel som "försvinner".

-Hus 1 och 3 bör tas bort helt medan hus 2 skulle kunna bli både större och högre.

Boende Backvindlen

-Störst påverkan från hus 1 som planeras ligga väldigt nära radhuslänga 75-83. Den nya byggnadens läge och höjd kommer att innebära ökad skuggning, minskat ljusintag, ökad insyn och förlust av grönska och utsikt. Hus 1 bör utgå.

-På grund av färre träd kommer buller från trafik att öka

-Samfällighetens sophantering och gemensamma parkeringsytor kommer att drabbas hårt.

-Förslaget borde ritas om så att bebyggelsen istället blir låga radhus.

Boende Ugglemossvägen

-Fastigheten Konduktrisen 1 är den som kommer att påverkas mest av det nuvarande förslaget.

-Det stora problemet är de nya byggnadernas höjd. Femvåningshus samt att de nya husen kommer att ligga mycket högre än huset på Ugglemossvägen 94 kommer att innebära sämre solinstrålning.

-Det är orimligt att förändra förutsättningarna för enskilda fastigheter så som det nuvarande förslaget gör.

-Förslaget uppfyller inte PBLs skrivning om att hänsyn ska tas till såväl enskilda som allmänna intressen.

-Visionsbilderna stämmer inte när det gäller grönska och upplevda avstånd. För att kunna genomföra byggprojektet kommer många träd att behöva tas ner.

-Varför måste man placera så många och så höga hus på en så liten yta?

-Förhoppning finns om att begreppet samråd ger skäl för namnet och ger oss möjlighet att påverka.

Boende Backvindlen

- De föreslagna husen kommer att dominera på bekostnad av befintlig bebyggelse. Ändra byggnadernas storlek till att omfatta tre våningar istället för fem. Detta gäller framförallt vad hus 1.
-Utred och visa hur en terrassering kommer att påverka närliggande befintliga byggnader
-Husen på Backvindlen är byggda med staplade, stående lättbetongblock. Besiktiga befintliga hus som ligger nära kommande sprängområden. Detta gäller både fasadsprickor och radonhalter.

Boende Ugglemossvägen

-Efter att studera argument för att bygga på platsen kan man se fördelar med det. Dock behöver utformning och omfattning ändras.
-Ny bebyggelse kommer att skugga tomten och det är inte ok. Viktigt att skuggmätningar görs med stor noggrannhet, mätfel som resulterar i några meters längre skugga skulle ge stora konsekvenser för fastigheten på Ugglemossvägen 90.
-Kan man minska segregationen genom att placera flerfamiljshus mellan radhus och villor?
-Har någon studie som belyser otrygghet just för det här området gjorts?
-Varför bygger man här? Profit och vinstintresse från byggaktörerna? Har man delat upp marken och utgått från Fokus Skärholmens markanvisningsmål om anvisning för 90-100 lgh? Är detta en orsak till den höga exploateringen?
-Ny bebyggelse kommer att påverka värdet på vår fastighet.

Övriga närboende

Åtta synpunkter från personer boende på Örnsätrabacken, Lilla Sällskapetets väg eller Backvindeln samt från två personer utan angiven adress.

Flera personer uttrycker sig positivt kring att förslaget bidrar till omvandling av Bredängsvägen, sänkta hastigheter, nya cykelbanor och tillskott av bostäder. Någon vill ha högre exploatering och fler åtgärder för stadsmässighet. Två personer föreslår en ny gata mellan Bredängsvägen och Backvindlen. Några tycker att den föreslagna bebyggelsen bryter av för mycket mot den befintliga när det gäller höjder och täthet. En person är kritisk till att naturmiljö tas i anspråk, till försämrade boendemiljöer och till ökad biltrafik.

Gemensamt yttrande från ca 60 personer

Yttrandet är undertecknat av såväl sakägare som andra närboende. I yttrandet har följande framförts (sammanfattat):

-I förslaget pressas (på Mälarhöjdssidan) tre stora femvåningshus in på en mycket begränsad yta och på ett för omkringliggande bebyggelse mycket ofördelaktigt sätt.

-Utnyttjandet av marker förefaller bygga på ett högt utnyttjande av marken utan tanke på områdets karaktär, omkringliggande befintlig bebyggelse och andra värden.

-I förslaget skriver man att Mälarhöjden och Bredäng ska byggas ihop. Detta kan dock inte ske genom att höga hus placeras mellan låghus och villor. Ett bättre alternativ vore att bygga låga radhuslägenheter.

-Ljusförhållanden och solinstrålning kommer att försämrats för många fastigheter.

-Grönskan och parkmarken mellan kv Konduktören och kv Konduktrisen har varit en bidragande orsak till att köpa bostad i området.

-Husen är i förslaget för höga, särskilt då de placeras på en höjd.

-Placering och utformning är inte lämplig ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

-Det tilltänkta parkeringsgaraget kommer inte att räcka till för alla tillkommande bilar.

-Var ska alla de barn som flyttar in leka?

-Förslaget uppfyller inte de krav som ställs i PBL vad gäller hänsyn till enskilda intressen och att byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till befintliga förhållanden (stadsbild, naturvärden mm).

-De databaserade illustrationerna samt övriga framställda bilder stämmer inte med verkligheten vad gäller grönska och upplevda avstånd.

-Beslutsfattare i ärendet välkomnas till platsen för att tillsammans med boende titta på platsen och dess förutsättningar.

-Namnet samrådsprocess pekar på att det handlar om att tillsammans hitta de bästa lösningarna och att boende i området ska ha möjlighet att påverka.

Nätverk

Nätverket Yimby föreslår ändringar och tillägg för att göra Bredängsvägen mer stadsmässig än vad planförslaget medger. Man föreslår att släpp mellan husen borde utgå till förmån för bebyggelse, att byggnaderna tillåts bli högre, att byggnaderna placeras i liv med trottoar (även mot Ugglemossvägen), att de arkitektoniska ambitionerna höjs, att krav ställs på lokal i bottenvåning i hus 3, att bottenvåningarna genomgående förses med

rumshöjd som möjliggör framtida omvandling till lokaler samt att planområdet borde innefatta och omvandla stigen mellan Bredängsvägen och Backvindeln.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas stadsbyggnadskontorets ställningstagande avseende de synpunkter som inkommit från sakägare och övriga. Kontorets ställningstaganden redovisas tematiskt.

Plan- och bygglagen

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att förslaget till ny detaljplan följer Plan- och bygglagen.

Förväntningar på medborgardialog och möjligheter att påverka

I samband med att förslag till ny detaljplan ställs ut på samråd och granskning ges remissinstanser, närboende och andra möjlighet att studera förslaget och lämna synpunkter. Stadsbyggnadskontoret läser samtliga synpunkter och ställer sedan olika intressen mot varandra.

Under våren 2018 kommer boende i närområdet att förklara och exemplifiera sina synpunkter i en vandring på platsen.

Representanter från stadsbyggnadskontoret kommer att närvara.

Varför byggs det just här?

Att arbete med en ny detaljplan på den aktuella platsen pågår är ett resultat av Stockholm stads markpolitik. Den 20 oktober 2011 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder invid kvarteret Konduktören inom del av fastigheten Sättra 2:1, till NCC Boende AB (numera Bonava Sverige AB). Den struktur och omfattning som präglar förslaget till detaljplan bygger till stor del på en avvägning mellan mål som bostadsbyggande, stadsutveckling och social hållbarhet.

Boendekvaliteter

Stadsbyggnadskontoret tar till sig de synpunkter om försämrad utsikt, ökad insyn och effekter av skuggning som inkommit från närboende. I fortsatt arbete kommer kontoret att undersöka i viken mån förändringar i förslaget kan göras utan att detaljplanens övergripande mål om antal bostäder och bidrag till socialt hållbar stadsutveckling åsidosätts.

Planhandlingarna kompletteras med tydligare redovisning av den skuggverkan den föreslagna bebyggelsen kommer att generera.

Uppförande av staket hanteras inte inom planprocessen.

De nya bostäderna kommer att ha tillgång till sophantering enligt stadens riktlinjer och kontoret ser ingen anledning till att befintlig sophantering i närområdet kommer att påverkas av den tillkommande bebyggelsen.

Sannolikheter för förändringar i fastighetsvärden hanteras inte inom planprocessen.

Bebyggelsestruktur och stadsmässighet

Den tillkommande bebyggelsen föreslås bli som mest fyra våningar mot gatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta våningstal är rimligt i avvägningen mellan detaljplanens mål och platsens förutsättningar.

I fortsatt arbete avser kontoret att arbeta vidare utifrån den föreslagna strukturen med fristående byggnader som genom placering, uppbrutna byggnadsvolymer och trappning i höjd förstärker platsens karaktär och möjliggör nya stadsbyggnadsvärden och boendekvaliteter. Utifrån stadsbyggnadskontorets ställningstagande kommer bearbetat förslag troligtvis inte att innebära vare sig färre huskroppar eller radhus.

I fortsatt arbete kommer stadsbyggnadskontoret att studera hur förslaget kan bearbetas för att uppnå en högre grad av stadsliv och stadsmässighet på platsen.

Trafik och parkering

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att platsen tål den ökning av antal fordon som de nya invånarna beräknas generera och att trafiksäkerheten på platsen kommer att öka efter den ombyggnation av Bredängsvägen som är en del av den nya detaljplanen.

Planhandlingarna kommer att förtydliga vilka effekter de föreslagna förändringarna kommer att ha på bullernivåerna i området.

Förslaget innehåller garage under byggnader och bostadsgård samt angöringsfickor längs gata. Antalet tillkommande parkeringsplatser för bil har fastställs enligt stadens riktlinjer. Kontoret ser ingen anledning till att kringliggande föreningars och samfälligheters gemensamma parkeringsplatser kommer att påverkas som följd av tillkommande bebyggelse.

Natur och lek

Planområdet består idag av naturmark med hällar, värdefulla träd och blandskog. I fortsatt arbete kommer kontoret att undersöka om naturmark kan sparas i större utsträckning än vad nuvarande förslag medger utan att detaljplanens övergripande mål om antal bostäder och utveckling av Bredängsvägen uppfylls.

I samband med ny bebyggelse i Bredäng-Mälarhöjdsområdet planeras för parkupprustning och nya gång och cykelstråk. I fortsatt arbete kommer kontoret att studera och i möjligaste mån säkerställa barn och ungas tillgång till dessa. En mindre lekplats inom planområdet har diskuterats.

Risk för skador vid sprängning

Sprängningsarbeten i samband med uppförande av ny bebyggelse föregås normalt av att byggaktören gör en riskanalys som belyser graden av risk för skador på närliggande bebyggelse. Detta kommer att ske även vid byggnationer inom planområdet. Om risk för skador identifieras kommer berörda fastigheter att besiktigas både i byggarbetets inledande och avslutande del. Detta gäller även risk för ökade halter av radon i samband med sprängning. Planbeskrivningen kommer att uppdateras med information om detta under rubriken Störningar och risker.

Risk för översvämning

Den dagvattenutredning som tagits fram kommer att kompletteras på en rad punkter, bland annat med en redovisning av om, var och hur den nya bebyggelsen kan komma att medföra risk för översvämning i närområdet.

Bildmaterial

Stadsbyggnadskontoret tar till sig synpunkterna om att bildmaterialet i samrådshandlingarna är får få och i vissa fall upplevs missvisande. I fortsatt arbete kommer fler och mer klagörande bilder att tas fram

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Utifrån de inkomna synpunkterna har intressekonflikt mellan den planerade exploateringen och de närboendes syn på platsen och dess förutsättningar för förändring identifierats. Flera remissinstanser trycker på att projektets möjligheter att bidra till Bredängsvägens utveckling måste tas till vara. I övrigt rör yttranden från remissinstanser mestadels förtydliganden och fördjupningar av utredningar, främst när det gäller dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Boende i området framför kritik mot den föreslagna bebyggelsens utbredning och byggnadshöjder. Man oroas bland annat av försämrade ljusförhållanden, ökad insyn och sjunkande fastighetsvärden. Flera menar att planområdet borde lämnas orört, andra att det kan bebyggas men med radhus. Försämrad trafiksäkerhet och ett för lågt tillskott av parkeringsplatser är också frågor som återkommer. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är ofta ökad trafik, större konkurrens om parkeringsplatser på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar normalt accepteras om mål och visioner om fler bostäder och en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändrade förhållanden när det gäller faktorer som utsikt, insyn, ljusförhållanden och prisbild vid försäljning av bostad är en konsekvens stadens bostadsmål och målsättningen att Stockholm ska vara en växande stad med täta och sammanhållna stadsmiljöer.

Vikten av att inte överskrida miljö kvalitetsnormer för vatten och att arbeta aktivt med en hållbar hantering av dagvatten har blivit allt viktigare frågor i samband med utformandet av nya detaljplaner. Kontoret tar dessa frågor på allvar och i fortsatt arbete kommer förtydliganden och, om så behövs, kompletterande utredningar att göras.

Några remissinstanser vill att planhandlingarna ska förtydliga hur den nya detaljplanen utformats utifrån barnperspektiv och stadens ambitioner om socialt hållbar stadsutveckling. Frågorna är angelägna, och kommer att beskrivas mer ingående i uppdaterade planhandlingar.

Stadsutveckling och den nya detaljplanens möjlighet att bidra till en sammanhängande stad och till omvandlingen av Bredängsvägen är

centrala frågor i utformandet av den nya detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret avser att studera dessa frågor på ett djupare plan.

Föreslagna förändringar

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

- Den nya bebyggelsens möjligheter att bidra till utvecklingen av Bredängsvägen - från genomfartsled till en tryggare, tätare och mer stadslig gata med fokus på gående och cyklisterna.
- Ytterligare studier av hantering av dagvatten.
- Utredning kring risk på grund av transporter av farligt gods samt studier av vilka eventuella åtgärder som behövs.
- Studier av eventuell förekomst av förorenad mark inom planområdet.
- De föreslagna husens byggnadshöjder, volymer och antal. Möjlighet att använda ekosystemtjänster i utformning av park- och naturmark.

Utredningar som behöver göras eller kompletteras:

- Riskutredning ska göras
- Dagvattenutredningen ska kompletteras
- Mindre kompletteringar och tillägg i utredningar och planhandlingar

Övriga ändringar och tillägg:

Förutom de frågor som studeras vidare utifrån inkomna synpunkter avser stadsbyggnadskontoret att arbeta vidare med följande frågor:

-Utökat planområde. Efter samråd har studier kring möjligheten att planlägga för förskola inom planområdet gjorts. Studierna har lett fram till att en plats söder om Ugglemossvägen som tidigare ingått i planområde för Mälaräng är lämplig att införlivas i aktuellt planområde. Vidare studier kommer att göras för att fastställa om området ska planläggas för förskola eller ytterligare bostäder.

-Större fokus på stråk och kopplingar mellan stadsdelar. I stadens budget för 2018 har sambandet Bredäng/Mälarhöjden pekats ut som ett särskilt viktigt strategiskt samband. I fortsatt arbete kommer extra fokus därför att ligga på denna fråga.

-Gatan och platsbildningar. Funktioner och utformning av Bredängsvägen och några mindre platsbildningar i korsningen Bredängsvägen/Ugglemossvägen.

-Integrera barnperspektivet. I fortsatt arbete kommer en resurs med kompetens kring barnfrågor att medverka på planmöten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående studier, kompletteringar och förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen bearbetas och går på granskning.

Susanne Werlinder
planchef

Annika Lindgren
stadsplanerare