



***Söra Västra Samfällighetsförenings yttrande över detaljplanen för
Berga 6:406 m.fl.***

Söra Västra Samfällighetsförening har fått möjlighet att yttra sig över detaljplanen för BERGA 6:406 m.fl. Vi är inte emot att fotbollsplanen bebyggs. Dock anser vi att den nya bebyggelsen skall vara anpassad till omgivningen och befintliga byggnationer och att större hänsyn skall tas till medlemmarna i samfälligheten. Vi motsätter oss att Simborgarvägen överförs till allmän mark liksom att man tar samfällighetens mark i anspråk för anläggande av GC-väg.

Nedan följer våra synpunkter i detalj.

Vår generella åsikt är att en ny statsdel ska ombesörja sin egen trafik. Vi är djupt oroade över den trafik tillströmning som skulle bli verklighet med den föreslagna utfarten via Simborgarvägen. Med in- och utfart via korsningen vid Statoil och nuvarande parkering vid simhallen hindras inte trafiken i samma utsträckning och det nya området ombesörjer, som sig bör, sina egna trafikbehov utan att ta Simborgarvägen i anspråk. Vi motsätter oss därför att Simborgarvägen tas i anspråk för föreslagen rundkörning. Vi föreslår att lokalgatan och kvartersgatan avslutas med vändplaner innan de kommer fram till GC-vägen längs med Simborgarvägen.

En eventuell utökad trafik på Simborgarvägen utgör föremål för betydande olägenhet varför vi åberopar nedanstående paragraf i Plan- och bygglagen.

Föreläggande för ökad trafiksäkerhet

*Om ett byggnadsverk inom ett område med detaljplan innebär stora olägenheter för trafiksäkerheten på grund av att förhållandena har ändrats, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att ta bort byggnadsverket eller att vidta någon annan åtgärd som avhjälper eller minskar problemen. **Plan- och bygglag (2010:900) 11:22***

*Byggnadsnämnden får även förelägga ägaren av en fastighet eller en byggnad inom ett område med detaljplan att anordna stängsel eller ändra utfarten eller annan utgång mot gator eller vägar, om det behövs för trafiksäkerheten. **Plan- och bygglag (2010:900) 11:23-25 (500).***

På sidan 2 står *"För att möjliggöra för fastighetsägarna att genom köp av del av Söra 1:10 äga sina uteplatser föreslås ett område närmast bostäderna planläggas som bostad."*

Vi har uppfattat att det nya bostadsområdet skall bestå av enbart hyresrätter. Om så är fallet kan väl inte fastighetsägarna tvingas köpa mark för att få en uteplats, utan denna ska väl planeras i samband med bygget att fastigheterna. Är det så att man redan nu planerar för en ombildning till bostadsrätter?

"I god tid före pålnings- och schaktningsarbeten påbörjas bör en riskanalys upprättas, där en inventering av angränsande byggnader och anläggningar utförs. För att dimensionera pålar och markförstärkningsåtgärder behöver ytterligare undersökningar och provtagningar ske. Det norra kvarteret utgörs till stor del av berg, även berg i dagen förekommer. Övrig mark i kvarteret utgörs av lera."

Vi önskar ta del av denna riskanalys. Vi vill också veta hur våra hus, mark- och parkeringsytor, gångvägar och Simborgarvägen påverkas av markarbetena i samband med byggnationen. Det finns inom samfälligheten stor oro för att grundvattennivån skall påverkas och förorsaka sättningar i marken.

Bostadsbebyggelse i de södra kvarteren

Bostadsbebyggelsen och i synnerhet i de södra kvarteren upplevs som rörig och harmoniserar inte med bebyggelsen i vårt område. Övergången från våra 1 ½ plans kedjehus till 2-planshus, till 4-våningshus och till sist 5-våningshus förtar intrycket av såväl husen i Söra Västra som i det nya området. Estetiskt ger det ett rörigt och oattraktivt intryck.

Målet att *"Söraskolan efter ombyggnaden ska ges en tydlig plats i staden och vara enkelt avläsbar och annonseras utåt mot den kringliggande gatustrukturen"* förtas av den röriga bild man får av de många olika höjderna på husen. Det räcker inte med att man gör en "tjugig" allé som infart till skolan. De föreslagna 5-våningshusen kommer istället att skymma skolbyggnaden då de tycks bli 6 meter högre än skolan som då får en anonym plats inne i ett bostadsområde. Vi anser att husen i det nya området ska vara högst 3 våningar höga och i samma höjd för att ge ett samlat och genomtänkt intryck. Dock inte husen längs Simborgarvägen som vi anser inte bör vara högre än 2 plan.

I förslaget upplevs 2-planshusen som betongbunkrar och de boende längs Simborgarvägen får mer eller mindre en mur som vy från köksfönstret. Den vyn måste mjukas upp. Möjligen skulle en annan fasad göra att det upplevs mindre störande. Vi föreslår att man vänder tvåplanshusen så att entréerna vänds mot innergårdarna i det nya kvarteret. På så sätt markeras att de tillhör det nya kvarteret och att de får sin uteplats mot söder vilket gör dem mer attraktiva. Samtidigt minskar man olycksfallsrisken genom att utgångarna inte mynnar ut på GC-vägen och Simborgarvägen.

Vi förbehåller oss också rätten att behålla adressen Simborgarvägen endast för Söra Västra Samfällighetsförening.

Buller

Den ökade trafikmängden som skulle bli följden enligt förslaget medför också ökat buller för de omkringboende. I förslaget görs avsteg från bullernormen i de nya husen på grund av detta. Det finns stor oro bland de boende på Simborgarvägen hur de kommer att bli drabbade av det ökade bullret och vi undrar hur kommunen kommer att lösa det problemet.

För att minimera obehaget med buller under byggtiden förutsätter vi att bullerskydd sätts upp mot Simborgarvägen samt att de mest störande arbetena, t.ex. pålning, utförs under kontorstid.

Solstudien

För att påvisa att de boende längs Simborgarvägen inte kommer att få mindre sol på sina uteplatser efter att bygget är klart har en solstudie gjorts. Denna ger ingen bra bild av

hur kvällssolen påverkas. Solstudien redovisar hur "vår" kvällssol påverkas 21/3 kl. 15.00, 21/6 kl. 19.30 och 21/8 kl. 18.00. De boende är vana vid att solen går ner vid Statoil kl 22.05 i juni och kräver en ny solstudie från fler tidpunkter. Att man väljer 15.00 i mars när solen går ner 18.00 och 18.00 som referenspunkt i augusti när solen går ner 20.20 påverkar dem mycket negativt och det är oacceptabelt att studien inte visar förhållandet efter kl. 18.00.

Boende längs infarten på Simborgarvägen kommer att begära ersättning för planskade med hänvisning till PBL (2010:900) 14:2 om planförslaget går igenom:

Plan- och bygglag (2010:900) 14:2

Ersättning ska betalas för skador som minskar fastighetens marknadsvärde och för övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av åtgärden.

Trafiksituationen i det nya området

"En ny gatustruktur med stadsmässig gatumiljö med rundkörning föreslås. En struktur med en ny infartsgata och rundkörningar skapar en gatustruktur med bättre trafikföring jämfört med idag.

Planområdet kommer huvudsakligen att försörjas av Luffarbacken och ny infartsgata från Margretelundsvägen som ansluter till Simborgarvägen. Nya infartsgatan planeras som en ny entré mot skolan med allé, parkering för boende samt platser för hämtning/lämning. Trafik från skolan och det nya bostadsområdet kommer genom den nya infartsgatan att ledas via Simborgarvägen som idag är en infartsgata för boende i Söra."

I förslaget anges att Simborgarvägen skall användas för utfart från det södra kvarteret. Detta medför en stor trafikökning på Simborgarvägen eftersom det gäller både de som hämtar och lämnar barn vid skolan och de boende i det nya området. Vi motsätter oss detta å det starkaste. Det känns löjligt att den nya infartsgatan ges en generös utformning samtidigt som bilisterna sedan ska ta sig ut via den trånga Simborgarvägen som knappt tillåter möten. Man talar emot sig själv när man "lockar in" bilarna i området samtidigt som man gör det svårt för dem att ta sig därifrån!

Vi kräver att lokal- och kvartersgatorna blir dubbelriktade och avslutas med vändplaner innan de kommer ut på GC-vägen. Om den föreslagna rundkörningen blir verklighet bygger man medvetet in trafikfällor när det gäller korsning mellan bilväg och GC-väg.

"Simborgarvägen ges en bredd på 5 m med kantstensparkering, gång- och cykelväg längs västra sidan samt gångbana på östra sidan. Skillnaden mot idag är att körbanan smalnas av med 1 m".

Då vi motsätter oss att Simborgarvägen överförs till allmän mark anser vi att kommunen inte kan gå in och stipulera Simborgarvägens utformning. Den markyta som ligger på norra sidan av vägen behövs dessutom för snöröjning m.m.

"Olika trafiklösningar och dess konsekvenser har studerats under planeringen av skolans ombyggnation samt under planarbetets gång."

Vi önskar ta del av dessa studier. Vi vill också veta vilka studier som ligger till grund för den förväntade ökningen med endast 160 fordon per dygn på Simborgarvägen.

"En gång- och cykelväg tillkommer mellan befintlig gång- och cykelväg till skolan i områdets sydöstra del och Simborgarvägen. Ytan som tas i anspråk tillhör Söra ga:5 och

utgörs av kvartersmark för bostadsändamål men används i dagsläget som naturmark. GC-vägen syftar till att förbättra tillgängligheten runt Söraskolan för gående och cyklister."

Som vi redan nämnt i början av yttrandet motsätter vi oss överföring av Ga 5:s kvartersmark. Se vidare separat yttrande rörande GC-vägen och Kulan-anläggningen.

Trygghet

I förslaget anges att "Planförslaget bedöms vara positivt ur exempelvis ett barn-, trygghets- och jämställdhetsperspektiv i och med bl.a. den förbättrade trafiksituationen kring skolan, den goda tillgången till lek samt tillkomsten av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge med varierade lägenhetsstorlekar."

Vad gäller trygghetsperspektivet kan vi inte hålla med om att detta är positivt. Med tanke på hur GC-vägar korsar parkeringar och lokalgatan och kvartersgatan upplever vi inte detta som en säker miljö för cykel- och gångtrafikanter. Vi bedömer att alltför många trafikfällor är inbyggda i detta förslag. Vad gäller förhållandet mellan bilist och cyklist vid korsning mellan GC-väg och bilväg se Trafikförordningen (1998:1276 §§ 6:6, 3:61 och 2:2)

Med tanke på ovanstående anser vi också att antalet GC-stråk inom området gör det olämpligt att tillåta lämning och hämtning av barn vid annan plats än på simhallens parkering.

Parkeringar

Vi anser att det bör finnas en parkeringsplats per lägenhet samt extra parkeringar för gruppboendet och de som lämnar och hämtar vid skolan. I förslaget anges att parkeringsnormen om 0,8 parkeringsplatser är uppfylld. Av dessa tycks 16 parkeringar i det södra kvarteret vara handikapplatser som endast får användas av personer med särskilt tillstånd varför vi anser att normen inte är uppfylld. Dessutom saknas parkeringsplatser för personal och besökare till gruppboendet.

Samfälligheten har själv inte tillräckligt med parkeringar och det är med stor oro vi befarar att våra parkeringsplatser kommer att utnyttjas av boende och besökare i det nya området.

Vi motsätter oss att parkeringar anordnas längs med Simborgarvägen då den är privat mark.

Utfarter och utfartsförbud

"Infartsgatan till skolan och bostäderna medför att det blir en ny utfart mot Margretelundsvägen. Mot Simborgarvägen blir det en utfart från infartsgatan och en utfart från kvartersgatan. Från de två nya parkeringsytorna inom de södra kvarteren blir det en ny utfart mot infartsgatan och en ny utfart mot Simborgarvägen. Bostadsbebyggelsen i det norra kvarteret kommer att generera en ny utfart mot Luffarbacken. Utfartsförbud gäller från både de norra och södra kvarteren mot Margretelundsvägen."

Vi förstår inte vad som i första meningen avses med utfart mot Margretelundsvägen och i sista meningen med utfartsförbud. Som vi ett antal gånger redan skrivit motsätter vi oss utfarterna mot Simborgarvägen från lokalgatan och kvartersgatan.

Sophantering

Den föreslagna placeringen av sopkärl i det sydvästra hörnet av kvarteret är helt oacceptabel. Vi motsätter oss denna placering. Roslagsvatten AB har i sitt tidigare yttrande (2013-11-15) angivit att den föreslagna placeringen av sopkärlen inte är lämplig eftersom man är tvungen att blockera (=stänga av) Simborgarvägen vid tömning av sopkärlen. Man kommer också att tvingas blockera cykelvägen vid Margretelundsvägen. Att regelmässigt en eller flera gånger per vecka stänga av den enda in- och utfartsväg vi har – även om det inte skulle röra sig om så lång tid per gång – är ett alternativ som vi inte kan acceptera. Detsamma gäller för GC-vägen längs Margretelundsvägen som är den GC-väg till centrum som används av de som bor söder om Simborgarvägen. Sopkärlen måste alltså placeras där tömning inte utgör något hinder, för vare sig bilister, cyklister eller gående. Det är förunderligt att man trots Roslagsvatten ABs yttrande om placering av sopkärlen ännu vidhåller deras placering i sydvästra hörnet av det nya kvarteret.

Fastighetsrättsliga frågor och avstående av mark

"Ett cirka 1890 kvm stort område av fastigheten Söra 1:466 bestående av Simborgarvägen samt område för GC-väg, som förvaltas av gemensamhetsanläggningen Söra ga:5, kan med stöd av detaljplanen överföras till kommunens fastighet Söra 1:10."

"Med stöd av detaljplanen avser kommunen att överföra del av fastigheten Söra 1:466 till fastigheten Söra 1:10. Fastigheten Söra 1:466 kan därför minska i omfattning efter genomförd förrättning. Exploatören kan därefter rusta upp gatan till kommunal standard."

Som vi redan anfört ett antal gånger i denna skrivelse motsätter vi oss all överföring av mark från Söra Västra Samfällighetsförening till kommunen.

Slutligen

Genomförandetiden för byggnationerna anges till 10 år. När avser man att påbörja byggnationerna och hur lång tid beräknas de ta? Var kommer byggbodar och byggmaterial placeras under byggtiden? När är det tänkt att skolgården och den nya 7-mannaplanen skall vara klar?

Ett yttrande gällande placering av Kulan-anläggningen och GC-vägen biläggs i ett separat dokument.

Styrelsen

***Söra Västra Samfällighetsförening
genom***

***Anneli Widén
Vice ordförande***