

Synpunkter på förslag till detaljplan för Lillskogen 45 och 46 – ärende 2018-04943

Bromma Kyrka Eneby Villaförening lämnar härmed följande synpunkter på förslaget till detaljplan för fastigheterna Lillskogen 45 och 46 och förutsätter att Stadsbyggnadskontoret/nämnden tar hänsyn till dem denna gång.

Vi yrkar på avslag eller bordläggning av den föreslagna detaljplanen. Vi är allvarligt bekymrade över att det arbetssätt och den planprocess som nu tillämpas kommer att leda till att hela Bromma kyrkaområdet riskerar bestå av många olika frimärksplaner och att det helt saknas en strategi för hur området ska utvecklas.

Detaljplanen och planprocessen

Såväl Villaföreningen som ett stort antal boende i området lämnade synpunkter under granskningsfasen våren 2021. I det nu aktuella förslaget till detaljplan har visserligen en tomt utgått, men de två kvarvarande tomterna Lillskogen 45 och 46 bebyggs med samma hårda exploatering som i det tidigare förslaget. Två villor föreslås rivas och ersättas med fem radhus på varje tomt. ***Inte på några punkter har de synpunkter och förslag som framförts av Villaföreningen och kringboende när det gäller dessa två tomter hörsammats och lett till revision av Planbeskrivningen.*** Villaföreningen anser att planprocessen inte fungerar och att det arbetssätt, likt en skendemokrati, som nu tillämpas måste förändras. Villaföreningen besitter kunskaper om området som staden bör se som värdefulla.

Charmen, och det unika, med Bromma kyrka-området är att bebyggelsen tillkommit under 100 års tid och därför avspeglar flera olika byggnadsepoker och stilar. I Planbeskrivningen beskrivs området som ***”brokig och ovanligt heterogen. Istället för en enhetlig arkitektur är det stadsdelens grönstruktur som binder samman området”***. Vi i Villaföreningen uppfattar texterna som nedvärderande. Det reser frågan om Stadsbyggnadskontoret/nämnden anser att endast villaområden som tillkommit på stadens initiativ och med enhetlig karaktär ska skyddas och bevaras. Beskrivningen ovan av området förstärker behovet av att ta fram en tydlig lokal strategi utifrån stadens småhusstrategi.

Nuvarande detaljplan tillåter en byggnad för två hushåll. Härutöver finns möjlighet att bygga ett Attefallshus. Aktuellt förslag till detaljplan innebär att nuvarande detaljplan helt frångås. Den minsta tomten Lillskogen 46 på drygt 1000 m² bebyggs med fem radhus. **Ett beslut om förslaget till detaljplan leder till nytt prejudikat för Bromma kyrka för en tomt på 1000 m². Det finns 192 tomter i Bromma kyrka som är större än 1000 m².** Detta har inte konsekvensbedömts och är ytterligare ett skäl för att inte nu besluta om detaljplanen utan avvakta en tydligare strategi för området.

Ett positivt beslut innebär också att staden driver på en snedvriden och osund konkurrens på villamarknaden. Detta är en allvarlig utveckling som kommunen måste ta i beaktande vid beslutet. Med detta prejudikat kommer det råda helt olika förutsättningar för barnfamiljers möjligheter att förvärva villor och byggföretagen som med stöd från kommunen tillåts riva villor och bygga tomterna med fem radhus med mycket god förtjänst. Exploatörerna kan således erbjuda ett högre pris med ”stöd” av stadsbyggnadskontoret/nämnden. Staden bidrar till att trissa upp villapriserna och skapar därmed ett orimligt och orättvist konkurrensförhållande.

Byggföretag har under mer än 10 år köpt upp tomter, rivit villor och ersatt med parhus och Attefallshus i Bromma Kyrka-området. Dessa har hittills följt nuvarande detaljplan. De senaste parhusen har sålts och säljs för 9,5 Mkr med ytterligare en miljon kr i bostadsrättsföreningens lån. Om detaljplanen godkänns kan byggföretagen fortsätta att exploatera området med mycket god förtjänst, minst 10 Mkr per tomt, genom att de tillåts riva funktionsdugliga, historiskt värdefulla villor

och ersätta med fem radhus per tomt. Vinsterna för byggföretagen ökar kraftigt vilket driver på exploateringsivern.

Konsekvensen av ett positivt beslut blir att det är exploatörerna i form av byggföretag som driver utvecklingen – och prisutvecklingen – i Bromma kyrka-området. Vi ifrågasätter varför staden värnar mer om byggföretagen än om de boende och barnfamiljer som vill köpa villa i området. Detta visar återigen på behovet av att ta fram en strategi för att varsamt förtäta området, skapa trivsel för de boende och inte snedvrیدا konkurrensen.

Dagvattenhanteringen

Villaföreningen anser också att dagvattenhanteringen måste göras om och hänsyn tas till angränsande fastigheter. Planbeskrivningen och Dagvattenutredningen har stora brister. Påverkan på och konsekvenserna för de kringliggande fastigheterna har inte alls beskrivits. **Dagvattenutredningen har inte följt Länsstyrelsernas ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (2018:5), där det tydligt framgår att översvämningsrisken för omkringliggande bebyggelse ska ingå i konsekvensbedömningen.**

Merparten av Bromma Kyrka ligger på gammal havsbotten med ogenomtränglig lera. På flera platser i området finns betydande problem med dagvattenavrinning och infiltration.

För fyra år sedan revs tre villor i det aktuella kvarteret och ersattes med parhus, Attefallshus, förråd, stora parkeringsplatser och marken höjdes. De hårdgjorda ytorna ökade väsentligt. Fastigheten Lillskogen 42 som ligger söder om kvarteret fick 2021, efter ett kraftigt regn, översvämning i källaren då dagvattnet rann in och översvämmade tomten. Även två bostäder i ett alldeles nybyggt parhus, Prebendet 17, mitt emot kvarteret fick översvämning.

I den föreslagna detaljplanen kommer hårdgjorda ytor öka väsentligt och utgöra minst 54 % av tomtytan. Sammantaget blir den hårdgjorda ytan i hela kvarteret mycket stor då fem villor har rivits och ersatts med bostäder för 19 hushåll.

Det är helt orimligt att Stadsbyggnadskontoret/nämnden bereder och fattar beslut om varje tomt för sig när det gäller dagvattenhantering och inte analyserar hur det påverkar omgivningen. I synnerhet inte när ett helt kvarter exploateras. Marken tål inte denna kraftiga exploatering utan förändring av bebyggelsen måste ske på sådant sätt att dagvattnet inte leder till att angränsande tomter översvämmas. Ytterligare ett skäl till att ta ett helhetsgrepp om området.

Parkeringsfrågan

Parkeringsfrågan behandlas alltför lättvindigt i förslaget. Tio parkeringsplatser och en gästplats kommer inte räcka. Flera av de som flyttat in i de nya parhusen på intilliggande tomter har två bilar. Även detta måste tas i beaktande vid en översyn av strategin för området.

Yrkanden

Villaföreningen yrkar

1. att den föreslagna detaljplanen avslås/bordläggs
2. att en lokal strategi/policy tas fram för hur hela Bromma kyrka-området ska fortsätta att utvecklas med hänsyn tagen till stadens småhusstrategi och den lokala kulturmiljön
3. att nuvarande detaljplanen tillämpas tills vidare och rivningstillstånd endast ges i undantagsfall

4. att dagvattenhanteringen utreds vad gäller översvämningsrisk för omkringliggande fastigheter och även alternativet bortledning via ledningsnätet övervägs

Villaföreningen, som har stor kunskap om områdets bebyggelse, har tidigare föreslagit dialog och samarbete kring hur stadens småhusstrategi bör tillämpas i stadsdelen Bromma kyrka. Vi upprepar nu detta förslag till samarbete för att utveckla området tillsammans på ett varsamt sätt.

Bromma den 13 oktober 2022

Magnus Wallander
Ordförande Bromma Kyrka Eneby Villaförening

Mobiltel.: 070 235 00 86