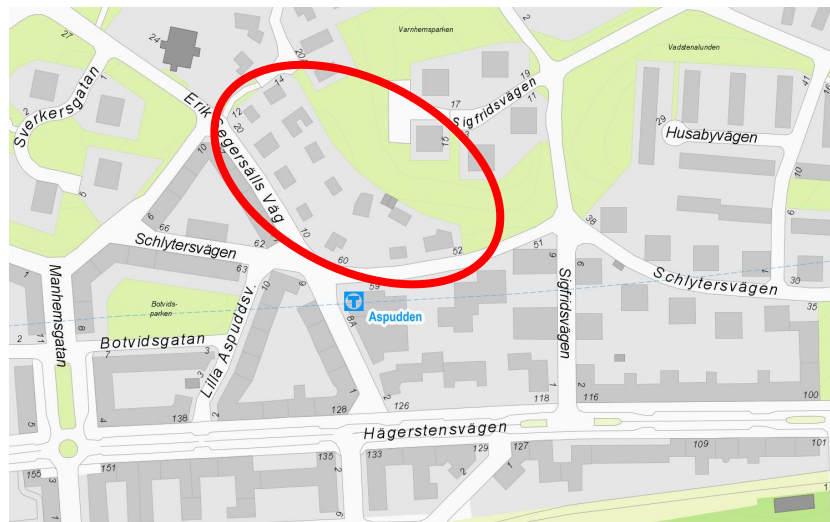


Granskningsutlåtande Detaljplan för Sothönan 3 med flera i stadsdelen Aspudden i Stockholm Dp 2016-09481



Innehåll

Granskningsutlåtande Detaljplan för Sothönan 3 med flera i stadsdelen Aspudden i Stockholm Dp 2016-09481.....	1
Inledning.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Sammanfattning av samrådet, granskningen 2022 och granskningen 2026	3
Förändringar i planförslaget mellan antagandet 2024 och granskningen 2026.....	6
Föreslagna förändringar efter granskningen 2026.....	6
Sammanfattade synpunkter	7
Allmänt om granskningen och planprocessen	7
Allmänt om planförslaget.....	8
Arkitektur och gestaltning.....	11
Kulturmiljö	13
Park, natur och vatten	13
Trafik	15
Teknisk försörjning	16
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	17
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter.....	18
Övrigt.....	19
Remissinstanser utan synpunkter	20
Ej tillgodosedda synpunkter	20
Sammanvägt ställningstagande.....	20

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att i enighet med översiktsplanen utveckla och stärka Aspudden som lokalt stadsdelscentrum och att utöka det upplevda centrumområdet från 1900-talets början, såväl strukturellt som gestaltningsmässigt. Syftet är också att komplettera Aspudden med bostäder och därmed öka markutnyttjandet i ett mycket kollektivtrafiknära läge och därmed bidra till en klimatsmart stad.

Sammanfattning av samrådet, granskningen 2022 och granskningen 2026

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-12-01 - 2021-01-18. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i foajén på Telefonvägen 30 vid Telefonplan, Aspuddens bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i lördagen 2020-12-05. Med anledning av rådande pandemin som rådde under tidsperioden beslutade Stadsbyggnadskontoret att inte hålla publika samrådsmöten under samrådstiden.

Hur granskningen 1 (2022) bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 22 juni till 30 augusti. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om granskning publicerades i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2022-06-22.

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning 22 juni till 30 augusti. 42 yttranden inkom. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2022-06-22. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Hur granskningen 2 (2026) bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 11 februari och 10 mars år 2026. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om granskning publicerades i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2026-02-11 och i lokaltidningen Mitt i, Hägersten, 2026-02-14.

Granskningen 2 (2026) genomfördes efter det att detaljplanen antogs i kommunfullmäktige i mars 2024 och att Mark och miljödomstolen (MMD) sedermera i november 2024 beslutade att upphäva beslutet om antagande. Mark och Miljööverdomstolen (MÖD) beslutade i mars 2025 att inte bevilja prövningstillstånd för ärendet och därmed fastställdes upphävandebeslutet.

Definitioner

- I begreppet privatpersoner ingår enskilda privatpersoner, grupper av privatpersoner samt föreningar.
- Med granskning 2022 avses den granskning enligt Plan- och Bygglagen som genomfördes det aktuella året.
- Med granskning 2026/granskning 2 avses den granskning enligt Plan- och Bygglagen som genomförts under det aktuella året.
- Med antagande 2024 avses det antagande av Kommunfullmäktige av föreliggande detaljplan som beslutades om det året

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden 2026 inkom det totalt 107 yttranden till stadsbyggnadskontoret varav 12 från remissinstanser.

Från Länsstyrelsen inkom synpunkter om ingen erinran. Länsstyrelsen delade därmed stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från Lantmäteriet inkom synpunkter om att planläggning av tunnelbanan bör ske med stora T samt att balkonger ej får skjuta ut över planområdesgräns.

Från Skönhetsrådet och Stadsmuseet inkom upprepande av och hänvisning till synpunkter från samrådet om exploateringsgrad och kulturmiljö.

Från Ellevio inkom synpunkter om byggrättens storlek inom E-området.

Från Svoa avfall inkom synpunkter om avfallshantering, fettavskiljare, vändytan på Olof Skötkonungs väg, körbanans bredd och avfallsstationen.

Från Svoa VA inkom synpunkter om förbindelsepunkt, spillvattenservis samt korrigering av planbestämmelse om avledning av takvatten.

Från Yimby inkom positiva synpunkter på stadsmiljön i planförslaget.

Från de privatpersoner, som yttrade sig under granskningsperioden 2026, inkom synpunkter huvudsakligen om planförslagets exploateringsgrad, anpassning till kulturmiljön, olägenheter för enskilda i form av skuggning och insyn, samt mer allmän kritik till att projektet överhuvudtaget genomförs.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av Aspuddens centrum enligt planförslaget och bedömer att en lämplig avvägning mellan olika intressen har gjorts och att planförslaget hanterat önskemål om förtydliganden och kompletteringar i möjligaste mån

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett utvidgat och utvecklat stadsdelscentrum med ett nytt, attraktivt torg och ca 220 nya bostäder inklusive de tillskapade stadskvaliteter som planförslaget medför motiverar en rivning av tio befintliga villor, ianspråkstagande av mark inom naturvärdesklass 3 samt de olägenheter i form av ökad skuggning och insyn som uppstår för ett fåtal befintliga bostadshus. Planförslaget utgör ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan bland annat de planerade husens skuggning, påverkan på landskapsbild och kulturmiljö samt intrång i naturmark kunnat identifieras.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Förändringar i planförslaget mellan antagandet 2024 och granskningen 2026

- Avståndet mellan ”Sothönan Västra” (västra huset i planförslaget) till befintligt bostadshus på Sothönan 14 har ökats från 9,6 meter till 13,6 meter.
- Avståndet mellan ”Sothönan Centrala” till befintligt bostadshus på Sothönan 14 har ökats från cirka 9,3 meter till 12,9 meter.
- Avståndet mellan ”Sothönan Centrala” till befintligt bostadshus på Sothönan 2 har ökats från cirka 12 meter till cirka 14 meter
- Möjlighet till utskjutande balkonger på gavlarna på ”Sothönan Centrala” närmast Sothönan 2 och 14 tas bort.
- Möjlighet till utskjutande balkonger på nedre västra fasaden av ”Sothönan Norra” mot Tärnan 8 tas bort.
- Dagvattenutredning har uppdaterats
- Trafik-PM har uppdaterats
- Fastigheten Sothönan 14 är i sin helhet utesluten från planen.
- Plangräns mot söder i dom centrala kvarteren har justerats något mot allmän gata så inga balkonger hamnar på eller strax över plangräns.
- Planbestämmelse om att takvatten får avledas mot allmän plats tagits bort.

Föreslagna förändringar efter granskningen 2026

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen 2026 kommer följande frågor att studeras vidare:

- Byggrätten på E-området ökas från 15 kvm till 25 kvm
- Planbestämmelse om att takvatten får avledas mot allmän plats tas bort.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar utan allmänt intresse och som inte påverkar planförslaget i sak varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen 2026 ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Flera privatpersoner påtalar formaliafel då de, som boende på fastighet angränsande planområdet, inte personligen mottagit information.

En privatperson påtalar formaliafel då de inte informerats om granskningen 2026.

Flera privatpersoner påtalar att invånarnas synpunkter är många och övervägande negativa, och att detta borde avspeglas i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För bostadsrättsinnehavare och hyresgäster gäller följande: I juridisk mening är det bostadsrättsföreningen eller hyresvärden som i egenskap av fastighetsägare eller tomträttsinnehavare är den formella sakägaren. Kommunen fullgör därför sin underrättelseskyldighet genom att skicka informationen till föreningens styrelse (via föreningens officiella adress) eller till hyresvärden. Det vilar sedan på styrelsen/hyresvärden att informera sina medlemmar/hyresgäster om de bedömer att planen påverkar dem. I kommunens fastighetsförteckning listas endast fastighetsägare och rättighetsinnehavare. Detta påverkar dock inte det faktum att boende i fastigheter som angränsar planområdet är sakägare i planärendet.

Hela samrådsretsen inkluderat samtliga sakägare har enligt kommunens sändlista informerats om granskningen 2026 genom utskick. Korrektheten i detta har verifierats 2026-03-25.

Många av inkomna synpunkter under samråd och granskning har varit negativa till planförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att synpunkterna har tillmötesgått i möjligaste mån. I de fall där synpunkterna inte tillmötesgått gällande byggnadernas skala/exploateringsgrad beror detta på att detta ej varit möjligt av ekonomiskt och genomförandemässiga skäl.

Allmänt om planförslaget

Skönhetsrådet och Stadsmuseet förslag till detaljplan centrala delen under förutsättning att skalan minskas. Samma remissinstanser avstyrker västra och norra delarna av planförslaget. Skönhetsrådet och Stadsmuseet hänvisar till sina yttranden från samrådet och granskningen 2022.

Många privatpersoner anser att den planerade bebyggelsen är för storskalig, att den har för många våningsplan, för hög nockhöjd, för hög takfotshöjd och att den planerade bebyggelsen är illa anpassad till Aspuddens karaktär av företrädesvis flerbostadshus i 3–4 våningar.

Flera privatpersoner anser att den planerade bebyggelsens kumulativa effekt, tillsammans med andra pågående och laga kraftvunna projekt i närområdet, resulterar i b.l.a. ökad bebyggelsestäthet, förändrad bebyggelsekaraktär, minskad mängd naturmark, försämrade ljusförhållanden, förändrad landskapsbild, och att detta medför betydande olägenhet för områdets karaktär och för de boende, och att detta inte beskrivits i tillräcklig grad i planhandlingarna.

Många privatpersoner menar att planförslaget inte är i överensstämmelse med planprogrammet för Aspudden-Midsommarkransen från 2013. I detta program anges att förtätning ska ske genom småskalighet och grönhet vilket synpunkterna gör gällande inte är beskrivande aspekter för planförslaget.

Flera privatpersoner anser att avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen inte har beskrivits tillräckligt i planhandlingarna och att en helhetsbedömning av platsens förutsättningar, bebyggelsens omfattning och påverkan på närboende saknas.

Flera privatpersoner anser att visualiseringar och illustrationer saknas från relevanta vyer i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden framhäver att det högt uppsatta bostadsmålet är ett prioriterat allmänt intresse som väger tungt i de avvägningar som görs mellan enskilda och allmänna intressen eller mellan olika allmänna intressen. Utvecklingen följer översiktsplanens mål om att stärka Aspuddens stadsdelscentrum med mer bebyggelse och utökad underlag för befintliga verksamheter och service samt nya etableringar. Tillskottet av bostäder i aktuell plan är ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål.

Staden anser att den utveckling med flerbostadshus och radhus i kombination med bristande utveckling av allmän plats som skett under de senaste åren, med stöd av den gamla stadsplanen, inte gynnar en hållbar utveckling i Aspudden. Omvandlingen har

inneburit relativt stora ingrepp i terrängen och stadsbilden och genererat förhållandevis få bostäder. Terränganpassningen har inte varit tillfredsställande med stora terrasseringar och höga stödmurar mot Erik Segersälls väg och Schlytersvägen som resultat. Svårigheten att uppfylla parkeringsbehovet på de kuperade tomterna har också inneburit att gator och parkmark belastats med parkerade bilar eller att de tidigare gröna villatomterna i huvudsak endast rymmer parkerade bilar.

Staden ser stora fördelar med ett samlat grepp om utvecklingen i Aspuddens mest centrala område. Med ett samlat grepp kan betydligt fler lägenheter byggas i ett kollektivtrafik- och servicenära läge. Detta är ett bra exempel på en ekonomiskt hållbar utveckling då redan gjorda investeringar i infrastruktur och kollektivtrafik kan nyttjas. En annan fördel med ett samlat större grepp och en ny detaljplan är att ytor för allmän platsmark kan säkerställas. Med detaljplanen möjliggörs att privat mark överförs till allmän platsmark för exempelvis torg och trappstråk. Anläggandet av torg och trappstråk bekostas dessutom av byggaktörerna. Något som inte hade varit möjligt med en småskalig uppbruten bebyggelse, bestående av små flerbostadshus eller radhus. Konsekvensen av att sänka byggnadshöjderna ytterligare i den Centrala delen blir att det saknas ekonomiska förutsättningar för att anlägga allmänna ytor.

Torg, krav på lokalytor i bottenvåningar, trappstråk och ny angöringsgata skapar förutsättningar för ett utvidgat och levande centrum med nya mötesplatser och nya gångvägar. Antalet nya bostäder som planeras i närheten av centrum genererar även ett ökat kundunderlag som skapar goda förutsättningar för befintligt näringsliv i Aspudden att utvecklas i enlighet med översiktsplanen.

Staden motiverar de halvslutna kvarteren i den centrala delen med att det tillför området fler bostäder än vad exempelvis punkthus hade gjort. Ett annat viktigt motiv är att kvarterstrukturen bidrar till att tydligt avgränsa de allmänna ytorna vilket kontoret anser nödvändigt i det centrala läget. De halvslutna kvarteren tillåter också en mer rationell lösning för parkeringen jämfört med exempelvis punkthus. Byggnaderna på Sothönan 11 och 14 är så pass nya att deras livslängd är jämförbar med de byggnader som föreslås i planförslaget. Brandväggar bedöms därmed som onödigt och som dessutom försvårar och fördyrar en god utformning av gavlarna och gavellägenheterna.

Staden noterar att flera är positiva till en utveckling enligt planförslaget. Staden anser vidare att den exploatering som nu föreslås är en godtagbar avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att öka exploateringsgraden eller bygga slutna kvarter

skulle orsaka för stor negativ påverkan på enskilda fastighetsägare och är därmed inte aktuellt.

Kontoret anser att söderläget tas väl tillvara genom att det offentliga torget och trappstråket placeras mot söder.

Kontoret menar att bearbetningen av den Norra delen, efter samrådet, resulterat i en större sammanhängande park som dessutom tillgängliggörs för allmänheten. En lägre övergång till villaområdet innebär färre bostäder och mindre intäkter till staden.

Området kring Varnhemsparken kan i dag upplevas relativt privatiserat med privata parkeringsplatser och infarter på allmän platsmark. Med planförslaget kommer delar av Varnhemsparken att övergå till privat kvartersmark. Samtidigt tydliggörs och tillgängliggörs andra delar av Varnhemsparken som idag kan upplevas som privat.

Den planerade bebyggelsen är fyra till sex våningar hög och det översta våningsplanet utgör vindsvåning och ligger alltså ovanför takfoten. Bortsett husen som vetter mot det planerade torget vid tunnelbanan så är inget planerat hus högre än fem våningsplan. Befintlig flerbostadshusbebyggelse i närområdet är tre till fem våningar. Fyra våningar är vanligast.

Antalet våningar är dock avhängigt rums- och bjälklagshöjder som inte är samma på alla hus varför jämförelsen blir trubbig. Ett mer korrekt sätt att mäta byggnaders höjder på är takfotshöjd och nockhöjd. De planerade byggnaderna är i allmänhet cirka fyra meter högre sett till takfots- och nockhöjd än befintlig, direkt angränsande bebyggelse. Undantagen är husen mot torget som är uppemot tio meter högre än flera av grannbyggnaderna (dock endast cirka fyra meter högre än närmast angränsande byggnad på Schlytersvägen 59). Mötet mellan planerad bebyggelse och befintliga villor i nordväst uppgår också till cirka tio meter i nockhöjd. I det mest skalkontrasterande mötet, mellan Tärnan 8 och Sothönan Norra, har dock ett särskilt stort avstånd hållits i sidled.

Planförslagets skala motiveras med att planförslaget utgör en utvidgning av Aspuddens centrumområde som sträcker sig från Hägerstensvägen och norrut via Erik Segersälls väg till planområdet. Vid Hägerstensvägen är skalan i allmänhet densamma som i planområdet, dvs. femvånings skala.

Den högre skalan än befintlig bebyggelse motiveras också av att bebyggelsen uppförs i kraftig sluttning och därför är lägre sedd från ovan. Den planerade bebyggelsen uppförs också norr om större delen av befintlig bebyggelse vilket kraftigt minskar skuggpåverkan. Justeringar i planförslaget har gjorts sedan

granskningen 2022 och antagandet 2024 för att ytterligare minska b.la. denna skuggpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med planprogrammet Aspudden-Midsommarkransen från 2013 är delvis. I planprogrammet utpekade inte föreliggande planområde för exploatering men å andra sidan finns det ingenting som heller motsäger exploatering. För att kunna tolka planprogrammets intentioner behöver man läsa det jämsides med den översiktsplan som gällde vid den aktuella tidpunkten då översiktsplanen alltid fungerar som vägledning i de fall planprogrammet är otydligt eller saknar vägledning. I den översiktsplan (från 2010) som gällde vid tidpunkten var stödet för förtätning i kollektivtrafiknära lägen stort. I fråga om grönhet är fokus på just detta i planförslaget. På ytor som bebyggs kan inte grönska anläggas men i planförslaget är fokus på upplevd grönska och att anlägga/bevara grönska, längs med fasader, på torget och i delen av Varnhemsparken som inte bebyggs. Planförslaget utgör en rimlig bedömning mellan den exploateringsgrad som behövs för planens genomförande och högkvalitativ grönska.

Kontoret har i förslaget haft som avsikt att förhålla sig till de stadsbyggnadsprinciper som redovisas i programmet men att det är generella principer som gäller för både Aspudden och Midsommarkransen. Kontoret anser att det centrala läget, intill tunnelbana och service, tillåter att avsteg görs från programmet för att uppnå en högre exploateringsgrad och ett effektivare utnyttjande av marken. Det är även en ekonomisk avvägning som har gjorts, där staden anser att avvikelser från den befintliga skalan kan motiveras av investeringar i kvalitativa offentliga ytor såsom torg och trappstråk. I programmet fanns inte heller grönområdet, Varnhemsparken, norr om kvarteret Sothönan med bland redovisade utbyggnadsområden. Området blev aktuellt för exploatering i och med angöringsgatan som anläggs för att angöra de norra byggnaderna inom de Centrala kvarteren. Staden såg därmed möjligheter att tillskapa ytterligare bostäder i anslutning till tunnelbana och centrum.

De vypunkter som tagits fram till planhandlingarna bedöms ge en rättvis bild av planförslaget. Vid val av vypunkter till planbeskrivningen behöver av naturliga skäl ett urval göras och det har inte funnits möjlighet att presentera och visualisera renderingar från varje grannfastighet.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet och Stadsmuseet hänvisar till sina yttranden från samrådet och granskningen 2022.

En privatperson menar att föreslagna mansardtak och frontespiser i de centrala kvarteren behöver omgestaltas för att inte bidra till detaljfattig broilerarkitektur.

Två privatpersoner anser att färgsättningen av Sothönan Västra och Norra inte hänger ihop med befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För svar till Skönhetsrådet och Stadsmuseet, se samrådsredogörelse (2021) och granskningsutlåtande (2024)

Mansardtaken och frontespiserna har i planförslaget gestaltats för att efterlikna befintlig jugendarkitektur i Aspudden, med en modern efterbearbetning för att säkerställa tidsanda och ett modernt uttryck som bidrar till att

Färgsättningen för all bebyggelse i planförslaget utgår från en kartläggning av kulörer i Aspuddens befintliga bebyggelse. Färgsättningen bedöms smälta väl in i Aspuddens karaktär.

Kulturmiljö

Flera privatpersoner samt Skönhetsrådet och Stadsmuseet i resp. samrådsyttrande anser att planförslaget riskerar att minska läsbarheten i områdets historiska planstruktur och försvaga de kulturhistoriska värden som lyfts fram i kulturmiljöutredningen. Den nya bebyggelsen riskerar därmed att förändra upplevelsen av stadsbilden och landskapsrummet på ett sätt som inte är förenligt med områdets kulturhistoriska struktur. Vidare påpekas att befintlig detaljplan endast medger två våningar bebyggelse i öppen struktur. Det föreslagna planförslaget innebär däremot höga och sammanhängande byggnadskroppar, vilket innebär en tydlig skalförändring och ett brott mot områdets ursprungliga planeringsprincip och karaktär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget syftar till att utöka Aspuddens centrumområde genom att typologiskt, arkitektoniskt och upplevelsemässigt knyta an till den äldre delen av Aspudden vid Hägerstensvägen. Detta bedöms skapa ett tillägg till den historiska stadsstrukturen utan att minska läsbarheten av efterkrigstidens mer öppna planstruktur. De villor som rivs och ersätts av planförslaget är del av ett villaområde vars struktur fortsatt är läsbar. Det kan dessutom ses som en naturlig utveckling att mark i direkt anslutning till tunnelbanestationer ges en högre exploateringsgrad än vad villatomter kan möjliggöra.

Den alternativa mest troliga utvecklingen för planområdet utan ny detaljplan är att den något oreglerade utveckling som under de senaste två decennierna realiserats genom byggnationer på b.la. Sothönan 2, 10 och 14 fortskrider i form av "stadsvillor" (mindre flerbostadshus i tre våningar med vind och ev. källare) fortskrider. Denna form av stadsbyggnad riskerar att ske utan kontext och samordning då den sker punktvis och behandlas direkt vid bygglovsgivningen hus för hus.

Planförslaget bedöms vara en lämplig avvägning mellan vad teknisk-ekonomisk genomförhet, rimlig anpassning till områdets kulturmiljö och bidrag till stadsmiljön i Aspudden.

Park, natur och vatten

Park och grönområden

En privatperson ifrågasätter varför de två naturvärdesinventeringarna som genomförts inom ramen för projektet inte täcker in västra delen av planområdet samt nordöstra området vid gata och E-område.

Flera privatpersoner anser att en rimlig avvägning mellan exploatering på mark med naturvärdesklass 3 inte har gjorts. På denna mark konstaterar privatpersoner det finnas värdefulla ekmiljöer och den rödlistade vedsvampen ekticka.

Flera privatpersoner menar att det är ytterst olämpligt att parkmark tas i anspråk utan att kompenseras för med motsvarande grönstruktur.

Flera privatpersoner anser att Varnhemsparken besitter omistliga rekreativa värden som inte kan kompenseras för och som är vitalt för områdets karaktär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den västra delen av planområdet har bedömts onödig att införliva i naturvärdesinventeringen då marken består av villatomter. En okulär besiktning har genomförts inom projektet vars resultat visar att området inte huserar arter med naturvärde högre än klass 4. För nordöstra delen vid E-området har likaledes en bedömning gjorts av naturvärden med underlag både från den naturvärdesinventering som gjorts i projektet samt den som gjorts för detaljplan vid Schlytersvägen (Friman ekologikonsult, 2021). Inte heller det området hyser högre naturvärden än naturvärdesklass 4 "visst naturvärde".

Naturvärdesklass 3 utgör vad som enligt SIS standard (SS 199000:2014) betecknas som Påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 - Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. Vidare har ett skyddsvärt träd (skogsek) som fälls samt ett värdefullt träd (skogsek) som sparas, påträffats inom området för Sothönan norra. Den sammanvägda bedömningen är tydlig: Att det allmänna intresset av att uppföra cirka 2100 kvm BTA bostadsbebyggelse överstiger förlusten av del av område med naturvärdesklass 3 samt ett skyddsvärt träd.

Den grönstruktur som tas i anspråk av planförslaget (Sothönan norra, västra delen av Varnhemsparken) har bedömts ha mindre rekreationsvärden och mindre potential för rekreationsvärden. Huvudskälet till det är att marken är kraftigt kuperad.

Grönkompensation görs genom investeringar i upprustning av den del av Varnhemsparken som inte ianspråkats för bebyggelse vilket bedöms vara en effektiv åtgärd då denna del (uppe på berget) har högre potential för rekreation då den är plattare, har bättre förutsättningar för iordningsställande av parkåtgärder samt dessutom vackra utblickar över omgivande landskap.

Trafik

Många privatpersoner anser att Erik Segersälls väg, delen genom planområdet, bör göras om till gågata eller gångfartsområde, ges bredare trottoarer och att planerade hus bör dras tillbaka från gatuliv med förgårdsmark emellan.

Flera privatpersoner anser att garageutfarter direkt mot Erik Segersälls väg är trafikfarligt.

Flera privatpersoner påpekar att trafikmängderna på Erik Segersälls delvis baseras på trafikmätningar från 1998.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den exakta utformningen av gaturummet styrs inte i detaljplanen. Bortsett en mycket liten del av Erik Segersälls väg så ingår denna inte i planområdet utan är i gällande detaljplan redan planlagd som gata. Kommunen har full rådgighet över gatans utformning oaktat detaljplanen. Synpunkterna noteras och delges gatans huvudman, Trafikkontoret i Stockholms stad.

Angående placeringen av planerade hus och förgårdsmark så är detta ett förslag som skulle innebära att antingen kvarterets innegård skulle bli alltför liten, alternativt att byggnadskropparnas djup skulle behöva minskas varpå projektets genomförbarhet inte kan garanteras.

För att uppföra nödvändigt antal parkeringsplatser anläggs garage under varje hus/kvarter. Garageentréer mot Erik Segersälls väg anläggs i brist på alternativa lägen. Sikt vid utfart säkerställs med planbestämmelse om att hörn i bottenvåningar ska skäras av. Att garageentréer förekommer på lokalgator med cirka 12 m bredd är vanligt förekommande i stadsmiljö.

Trafikmätningarna från 1998 i trafik-PM är felaktiga. Nyare trafikmätningar finns att tillgå och har legat till grund för planförslaget. Dessa nyare data (från 2017/2012) finns också angivna i planbeskrivningen.

Flera privatpersoner anser att den norra angöringsgata bör utgå ur planförslaget

Flera privatpersoner anser att angöringsgatans vändplan och E-område bör anläggas längre österut

Parkering

En privatperson efterfrågar motivering och myndighetsprövning kring att befintlig parkering på kommunens mark på Aspudden 2:1

(väster om Snöskatan/Skrattmåsen) är olovlig. Vidare framförs att ett borttagande av denna parkeringsyta i kombination med tillskott från planerad bebyggelse riskerar att utlösa parkeringsbrist i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Parkeringsytan är belägen på kommunen mark och har konstaterats pågå utan tillstånd. Kommunen har trots detta inte inlett tillsynsrevidering, av oklara orsaker. Bevisbördan för ett påstående att parkeringen inte skulle vara olovlig faller i det fallet på den som nyttjar parkeringen eller som önskar bibehålla den. Kommunen har i detta fall inte tagit del av sådant bevis och landat i slutsatsen att någon nyttjanderätt, servitut eller avtal inte finns.

Det är konstaterat att gatuparkering i området har hög beläggning kvälls- och nattetid. Detta bedömer stadsbyggnadskontoret inte vara ett skäl till att inte ta bort parkeringsytan. För tillkommande bebyggelse planeras erforderlig parkering in i planförslaget enligt gällande parkeringsnorm.

Angöringsgatan är nödvändig för att säkerställa angöring till planerade hus enligt riktlinjer i BBR (möjlig angöring inom 25 m från huvudentréer) och stadens egna riktlinjer (angöring inom 10 m dito). Om gatan utgår behöver således hela norra delen av centrala kvarteren samt hela Sothönan norra utgå ur planförslaget vilket inte är möjligt ut genomförandesynpunkt eller önskvärt ur stadsbyggnadssynpunkt.

Angöringsgatans vändplan har föreslagits där marken är som planast och där minst sprängning behöver ske. Ett läge längre österut ökar behovet av sprängning oproportionerligt. E-områdets placering är en direkt konsekvens av vändplanens placering.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

SVOA VA anser att planbestämmelse samt skrivning i planbeskrivningen om att takvatten ska avledas till allmän plats ska strykas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkten tillgodoses.

Tekniska anläggningar

Ellevio kan inte acceptera att E-området belastas med prickmark eller att byggrätten för nätstation begränsas till 15 kvm. Föreslagna inskränkningar riskerar att negativt påverka

såväl vår verksamhet som den långsiktiga elförsörjningen i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Byggrätten inom E-området utökas från 15 kvm till 25 kvm.
Prickmarken tas bort på norra och östra sidan av byggrätten.*

Ljusförhållanden och lokalklimat

Flera privatpersoner påpekar att exploateringsgraden är hög vilket medför en stor andel bostäder i planförslaget som inte klarar dagsljuskravet.

Flera privatpersoner anser att dagsljusstudien borde ha uppdaterats mellan antagandet 2024 och granskningen 2026.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den dagsljusutredning som genomfördes inför granskningen 2022 visar att cirka 8 % av rummen inte uppfyller dagsljuskraven och att cirka 22% får minst ett rum som inte uppfyller kraven. Detta är nivåer som är vanliga i innerstaden och vid exploatering i starkt kuperade områden. Notera att siffrorna relaterar till den gamla lagstiftningen kring dagsljus. Den 1 juli 2025 infördes ett helt nytt regelverk för byggande, kallat "Möjligheternas byggregler" (BBR 31 / BFS 2024:8). Det är inte utrett i vilken grad de nya byggreglerna förändrar andelen rum som inte klarar dagsljuskraven men en kvalificerad bedömning ger vid handen att andelen är lägre än enligt den gamla lagstiftningen. Denna kvalificerade bedömning tillsammans med det faktum att planförslaget vid granskningen 2026 är marginellt förändrat ur dagsljussynpunkt jämfört med granskningen 2022 har föranlett bedömningen att uppdatering av utredningen inte har varit nödvändig i detta skede av planprocessen. Frågan kommer att hanteras i laga ordning vid bygglovsskedet.

Bedömningen i dagsljusfrågan i detaljplanen är att det inte är orimligt för ett projekt centralt beläget i "närförort" som dessutom är beläget i kraftig sluttning att ha en viss andel rum som inte uppfyller dagsljuskraven enligt tidigare lagstiftning och att bygglov därmed kan beviljas i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Lantmäteriet påtalar att:

1. Tunnelbaneanläggning bör planläggas med användning (T). Om markreservat (t) används noteras att Boverket anger att "t" inte kan kombineras med allmän plats vilket gjorts inom del av planen.

2. På plankartan finns bestämmelse om rätt att bygga 1,5 meter från fasad (balkonger) men vissa fasader är belägna närmare plangränsen. I dessa fall bör detta innebära att utkravning endast kan ske fram till plangräns eftersom man inte kan reglera utanför planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

1. *Kontoret vidhåller att "t" är det mest korrekta sättet att planlägga för tunnelbaneanläggning så som konsekvent har gjorts i Stockholms stad i de flesta detaljplaner det senaste decenniet.*
2. *Kontoret bedömer att ändring av planområdesgränsen i det här skedet av planprocessen (efter granskning) inte är rättssäker och att konsekvensen därmed får bli att planbestämmelsen för balkongdjup om upp till 1,5 m inte kan uppfyllas på vissa (ett fåtal) platser.*

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Flera privatpersoner är oroliga över projektets genomförande och anser att en utredning hur påverkan på befintlig bebyggelse borde ha genomförts.

En privatperson menar att det vid sprängning för genomförandet av Sothönan Norra kan föreligga risk för sättningar, sprickbildningar etc som påverkar befintlig bebyggelse.

Flera privatpersoner efterfrågar en utförligare beskrivning hur planförslaget påverkar insyn i deras bostäder och anser att planförslaget medför oacceptabel insyn baserat på det underlag som finns framtaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar att det finns risk för störningar vid projektets genomförande. Störningar under byggtiden är dock en övergående olägenhet. Kvarterens storlek och placering i centrala Aspudden innebär begränsad tillgänglighet för byggtrafik. Detaljplanen och det regelverk den följer möjliggör inte reglering av dessa frågor. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft tar andra processer (bygglov, tillståndsprocesser osv.) vid för att klargöra bygg- och genomförandefrågor. Störningar under byggtiden regleras i annan lagstiftning och det är byggaktörens (för allmän plats: ofta staden) ansvar att se till att byggnadsarbeten utförs i enlighet med lagen. Om skador, t.ex. i form av sprickskador pga. sprängning, mot förmodan uppstår är det byggaktörens ansvar. Byggaktörer och

entreprenör genomgår en noggrann kvalitetsgranskning innan de tillåts utföra anläggnings- och byggarbeten.

För att minimera störningarna krävs samordning av transporter och leveranser, både i tid och rum. För att inte riskera onödiga störningar måste en genomtänkt organisation upprättas där byggaktör, entreprenörerna och stadens väghållare ingår. Tillfälliga lösningar tillses enligt standardiserade normer under byggnationen i strävan att minimera de negativa effekterna.

Specifika utredningar av planens genomförande görs och har gjorts i erforderlig mån inom ramen för detaljplanearbetet men dessa utredningar ingår inte bland planhandlingarna. I föreliggande projekt har staden bedömt att projektets genomförande är tekniskt och ekonomiskt möjligt samtidigt som gällande lagstiftning innehålls.

Insynsaspekter har beskrivits i planhandlingarna men någon specifik studie har inte genomförts. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att i en stadsmiljö så måste boende räkna med viss insyn, inom vissa gränser. För att säkerställa en etablerad miniminivå har inga nya byggnader placerats inom 14 meter från befintliga byggnader, vilket ungefär motsvarar bredden av en normalbred lokalgata i blandstad.

Övrigt

Tre privatpersoner anser att detaljplanen borde föreskriva radhus.

Flera privatpersoner anser hyresrätter bör uppföras istället för bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen medger i teorin radhus men då denna typologi i sin ursprungliga form är begränsad till tre våningsplan är det mindre troligt att planen kommer att genomföras långt under den exploateringsgrad som möjliggörs. Att bebygga planområdet med radhus hade skapat en mycket lägre exploateringsgrad än i planförslaget och även lägre exploateringsgrad än vad som är möjligt i gällande detaljplan/stadsplan, vilket inte hade varit möjligt ur ett ekonomiskt genomförandeperspektiv.

Detaljplanen styr inte upplåtelseformer.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Region Stockholm
- Storstockholms brandförsvaret
- Miljö- och hälsoskydds nämnden
- Stockholm Exergi

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioderna (2022 och 2026) som ej tillgodosetts är:

- Lantmäteriet önskar att befintlig tunnelbana planläggs med användningsbestämmelse T1.
- Ellevio önskar oinskränkt byggrätt inom E-område för tekniska anläggningar
- Planprocessen avbryts
- Torget tas bort
- Enskilda byggnader läggs till, tas bort eller justeras i placering
- Förändring av föreslagna byggnadsvolymer i utbredning eller höjd
- Planförslaget begränsas till en viss byggnadstypologi eller upplåtelseform
- Brandväggar i de Centrala kvarteren så att ett slutet kvarter kan byggas i framtiden.
- Säkerställa bevarande av vissa enskilda träd.
- Förgårdsmark mot Erik Segersälls väg
- Ytterligare uppdatering av utredningar
- Ytterligare redovisning i planbeskrivningen av visualiseringar och illustrationer för att kunna utläsa planförslagets konsekvenser.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av Aspuddens centrum enligt planförslaget. Detaljplanen syftar till att omvandla gles villabebyggelse till en karaktärsskapande stadsmiljö med ett nytt stadsdelstorg och nya centrumfunktioner i ett mycket kollektivtrafikhärläge.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett utvidgat och utvecklat stadsdelscentrum med ett nytt, attraktivt torg och ca 220 nya bostäder inklusive de tillskapade stadskvaliteter som planförslaget medför motiverar en rivning av tio befintliga villor, ianspråkstagande av mark inom naturvärdesklass 3 samt de olägenheter i form av ökad skuggning och insyn som uppstår för ett fåtal befintliga bostadshus. Planförslaget utgör ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan bland annat de planerade husens skuggning, påverkan på landskapsbild och kulturmiljö samt intrång i naturmark kunnat identifieras.

Mellan samråd och granskningen 2022 minskades den totala exploateringsgraden med cirka 10%. Mellan granskningen 2022/antagande 2024 och granskningen 2026 har exploateringsgraden minskat med ytterligare cirka 9%, b.la. genom att huset vid Sothönan västra har smalnats av och att tre gavlar som vetter mot Sothönan 2 och Sothönan 14 har kortats av med cirka 5 meter

Sammantaget bedömer kontoret att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att planförslaget hanterat önskemål om förtydliganden och kompletteringar i möjligaste mån.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Pia Ölvebro
Enhetschef

Nina Mjaaland
Stadsplanerare