

## **Granskningsutlåtande Detaljplan för Ånn 7 i stadsdelen Årsta i Stockholm Dp 2017-15931**

### **Innehåll**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Innehåll .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Sammanfattning .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>Bakgrund .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Synpunkter inkomna under granskning.....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej<br/>tillgodosetts .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>                                | <b>9</b>  |
| <b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>                    | <b>11</b> |

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende, bostäder och centrumändamål. Totalt beräknas förslaget till ny detaljplan kunna ge cirka 70 vård- och omsorgsplatser, cirka 80 bostäder som avses att uppföras som seniorbostäder och ett aktivitetscenter för äldre. Planförslaget skickades ut för granskning 2022-09-21 – 2022-10-18. Under granskningen har 17 yttranden inkommit. Länsstyrelsens yttrande kom in den 1 november. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget och en är negativ till planförslaget och framför synpunkter framförallt vad gäller att rivning av den befintliga byggnaden inte är motiverat.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att det föreslagna vård- och omsorgsboendet ska ändras gällande höjd, bebyggelsestruktur och arkitektur, bibehållande av parkeringsplatser, bibehålla befintligt vård - och omsorgsboende, bibehållande av fler träd och utökade sol - och skuggstudier.

Kontoret bedömer att länsstyrelsens synpunkter gällande skyfall har utretts på rätt sätt och översvämningsskydd har säkerställts i plankartan. Länsstyrelsens synpunkt angående flyktiga ämnen har undersökts och det krävs ingen ändring i plankartan.

Kontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen är lämplig utifrån verksamhetens krav och gestaltningen har anpassat sig till omgivningen avseende fasadmaterial, fasadfärg och takform.

Inkomna synpunkter har föranlett några redaktionella ändringar samt uppdatering av dagvattenutredning och luftprovtagning gällande klorerade lösningsmedel. Planbeskrivningen har reviderats med tydliggörande text om hantering av översvämningsskydd och genomförandet. Plankartan har kompletterats med bestämmelse för översvämningsskydd och höjdsättning.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att förstärka Årstavägen som huvudgata i Årsta genom att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende, bostäder som avses att uppföras som seniorbostäder och centrumändamål. Hänsyn ska tas till befintliga naturvärden inom fastigheten Ånn 7. För att uppföra den nya bebyggelsen behöver befintligt vård- och omsorgsboende rivas och den större samlade parkeringsplatsen inom fastigheten tas bort.

Totalt beräknas förslaget till ny detaljplan kunna ge cirka 70 vård- och omsorgsplatser, cirka 80 bostäder som avses att uppföras som seniorbostäder och ett aktivitetscenter för äldre. Vård- och omsorgsboendet utformas med en sluten kvartersform i en till fem våningar. Lamellhusen med innehåll av bostäder anpassas till den omkringliggande typologin genom sin skala och fasadmateriell. Bebyggelsen uppförs av det kommunala fastighetsbolaget för omsorgsfastigheter, Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Vård- och omsorgsboendet planeras att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och bostäderna avses att uppföras som hyresrätter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Parkeringsplatser för planförslagets bostäder och verksamheter anordnas längs den nya föreslagna kvartersgatan och vid en samlad parkeringsyta.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2022-09-21 – 2022-10-18. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom anslag på stadens digitala anslagstavla 2022-09-21 – 2022-10-18. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### Remissinstanser

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav

med hänsyn till frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende förorenade områden och översvämningsrisk.

Länsstyrelsen anser att kommunen har bemött länsstyrelsens synpunkt från samrådsskedet om att tydliggöra vilken fördröjningsvolym som behövs för att följa åtgärdsnivån för dagvatten. Däremot har kommunen valt att inte inkludera den del av Årstavägen som ingår i planområdet i sin dagvattenutredning. Av planhandlingarna framgår därför inte hur gatumarkens behov av fördröjning och rening ser ut. Om kommunen vill göra avsteg från stadens beslutade fördröjningskrav på 20 mm för delar av planområdet ska detta vara väl motiverat utifrån möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna.

Länsstyrelsen anser att planområdet inte är undersökt avseende flyktiga ämnen därför det är oklart om marken kan göras lämplig för avsett ändamål och den administrativa bestämmelsen säkerställer därmed inte heller detta.

Länsstyrelsen anser att det inte framgår av planbeskrivningen vilka vattendjup som förväntas uppstå intill fasaden efter planförslagets genomförande. Det framgår inte heller om ett översvämningsskydd vid enbart entréer är tillräckligt samt hur översvämningsskyddet ska utformas och fungera. Höjdsättningen och skyfallsåtgärder som är en förutsättning för att marken ska bli lämplig behöver regleras på plankartan.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnd (MHN)

MHN anser att de miljö- och hälsofrågor som nämnden tidigare haft synpunkter på har delvis utretts och redovisats i planhandlingarna. MHN har genom kontakt med stadsbyggnadskontoret tagit del av ett PM - Utlåtande gällande klorerade lösningsmedel (AFRY, 2022). MHN har även blivit informerad om att provtagning av klorerade alifater i inomhusluft pågår. Provtagning under befintlig byggnad föreslås genomföras i samband med rivning. Enligt underlaget kommer en riskbedömning inklusive åtgärdsförslag upprättas om föroreningar påträffas. Vidare har en planbestämmelse införts i plankartan som anger att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän markföroreningar har avhjälpts. Om en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön upptäcks ska enligt 10 kap. 11 § miljöbalken fastighetsägaren eller brukaren av fastigheten genast underrätta nämnden. Miljöförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet kommer bedöma om markföroreningsfrågan utretts och hanterats i en tillräcklig utsträckning.



Enligt planhandlingarna leder planerad exploatering inte till att översvämningssituationen i Ottsjövägen förvärras utan bidrar till minskade flöden till lågpunkten. Trots detta kvarstår risk att planerad exploatering skadas vid skyfall. MHN anser att det inte är tydligt vilka vattendjup som kan väntas vid ett skyfall. MHN föreslår därför att skyfallskarteringen uppdateras med en redovisning av förväntat vattendjup invid fasad, med och utan åtgärder. Vidare rekommenderas höjdsättning regleras i plankarta för att säkra sekundära avrinningsstråk och minimera riskerna för skador på byggnad vid skyfall.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker detaljplaneförslaget. Skönhetsrådet anser att rivning av den befintliga byggnaden inte är motiverad. Rådet menar att en rivning måste utredas ur ett resurs- och hållbarhetsperspektiv för att se om det går att renovera och bygga om befintliga byggnader istället för att riva dem. Om det efter utredning visar sig att en rivning är motiverad bör planförslaget bearbetas så att det bättre ansluter till befintlig bebyggelsekaraktär i Årsta i såväl skala och typologi.

Skönhetsrådet framhåller vikten av naturen som ett vårdande element och att den görs till en aktiv del i denna typ av boende. Med en annan planform och eventuellt en reducering av seniorbostadshusens fotavtryck skulle fler träd och värdefull natur kunna sparas.

Skönhetsrådet tycker att staden bör hålla fast vid principen om att lägga ut gator som allmän platsmark och inte som kvartersmark.

#### Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

SVOA ser positivt på det u-område som har lagt in i plankartan för möjlig omläggning inom fastigheten. SVOA önskar vidare samarbete under fortsatt arbete. Synpunkterna angående vattentryck, VA-anslutning, omläggning och dagvattenhantering i yttrandet gäller genomförandet av planen.

#### Stockholms parkering

Stockholm Parkering har inga synpunkter på planärendet.

#### Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har inget att erinra mot detaljplanen.

#### Region Stockholm Trafikförvaltningen

Enligt planbeskrivningen planeras ingen flytt eller åtgärder för busshållplatsen samt gatan Årstavägen inom planområdet. Ifall

åtgärder skulle bli aktuella som påverkar bussens framkomlighet eller hållplatsen ska kontakt tas med Regions Stockholms trafikförvaltning.

#### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

#### Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och hänvisar till tidigare yttrande vid samråd.

#### Hyresgästföreningen Sydost

Hyresgästföreningen Sydost har synpunkter angående lägenhetsfördelning, markradon, buller, parkeringsplatser, avfallshantering, teknisk.- och energiförsörjning som kommer att vara aktuella under bygglovskedet och genomförandet.

#### Stockholms Exergi

Stockholms exergi önskar att bli kontaktad innan fastigheten rivs för att ta befintlig servisledning ur drift. Vid intresse av fjärrvärme önskar Stockholm Exergi bli kontaktade i tidigt skede för att planera servisdragning till nya fastigheter.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

#### HSB Brf Siljan i Stockholm, (fastighet: Siljan 2, Siljan 3)

BRF Siljan anser att en kulturmiljöutredning bör ha varit ett underlag inför framtagande ny bebyggelse inom planområdet. Bostadsrättföreningen frågar efter beslutet om varför planen inte bedömts innebära sådan betydandemiljöpåverkan som åsyftas i 6 kap. 7 § Miljöbalken. Bostadsrättföreningen tycker inte att planbeskrivningen tydligt visar hur man uppfyller 2 kap. 6 § samt 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen. Förslaget innebär ett ovarsamt tillägg som inte på ett varsamfullt sätt anpassats till sin omgivning. Bebyggelsen avviker i volymverkan och höjd. Fasadlivet på föreslagen bebyggelse avviker helt mot intilliggande bebyggelse längs med Årstavägens norra sida,

Bostadsrättföreningen anser att den befintliga byggnaden bör användas och utvecklas utifrån en hållbarhetsaspekt.

Bostadsrättföreningen anser att kommunen inte har visat på ett ändamålsenligt sätt att de uppfyller lagstiftningens krav, samt att förslaget inte bedöms tagit hänsyn till omgivningen, både med hänseende till våra naturresurser, ett hållbart byggande och natur- och kulturvärden.

**Brf Ånn & Storavan, (Ånn 2)**

Bostadsrättföreningen har synpunkter på naturvärden byggnadsutformning och byggprocessen. Brf:en välkomnar att det aktuella planförslaget bevarar den befintliga naturkaraktären i den nordvästra delen av fastigheten i högre utsträckning än vad som var fallet i det ursprungliga tjänsteutlåtandet. De understryker att det är av yttersta vikt att så mycket som möjligt av de befintliga naturvärdena bevaras.

Brf:en noterar att förslaget tillåter en högsta byggnadshöjd av fem våningar och motsätter sig den förändring som tillåter så höga hus. Den ökade höjden innebär en irreversibel förändring av områdets karaktär. För att knyta an till närliggande bebyggelse är det angeläget att utformningen harmonierar med nuvarande funktionsarkitektur i området, inte minst vad gäller utformning av fönster och portar. Viktigt är att det visuella sambandet till det k-märkta huset på Ottsjövägen 10–12 inte bryts. Fasadfärgerna på de nya byggnaderna bör också harmoniera med omgivande byggnader och hållas i den varma, dova färgskala som präglar denna del av Årsta med färger som terracotta, gult, brunt eller rött.

Vid rivning av det befintliga vård och omsorgsboendet, vid markarbeten och eventuella sprängningsarbeten i samband med nybyggnationen är det angeläget att förebygga risken för sättningskador på byggnaderna längs Dellensvägen.

**Nr 151 AC och JH**

Fastighetsägarna anser att planförslaget påverkar de boende på Ånn 4s huvudsida negativt och oacceptabelt i dess nuvarande utformning. Fastighetsägarna ifrågasätter lämpligheten att ändra fastighetens användning för, utöver nytt vårdboende, det nya ändamålet bostäder.

Fastighetsägarna anser att ett vårdboende på i huvudsakligen nuvarande plats följer motsvarande gällande planändamål kan accepteras om byggnaden görs lägre. I granskningsförslaget har istället byggnaden ytterligare höjts med ca 10%. Den norra byggnadskroppen för vanliga bostadslägenheter är ett nytt användningsändamål inom fastigheten. Dess placering är för nära tomtgräns, byggnadskroppen är för massiv i förhållande till områdets smalhus samt för hög så den befaras skugga primärfasaderna på Ånn 4, med balkonger, vardagsrum m.m. och stjäla himmelsvyn. Därför de inte accepterar detaljplanen i denna del. Mer av den befintliga naturnytan med ytskikt, osprängt berg m.m. skall skyddas, mot även tillfällig användning under exploateringskedet liksom därefter. Fler skyddsvärda träd skall anges. Markområdet norr om norra byggnaden skall regleras att



områdets naturkaraktär ska bevaras. Parkering skall anläggas helt inom fastigheten för samtliga behov knutna till boende, personal och besökare.

### **Enskild/boende eller hyresgäst inom sakägarkretsen**

#### **Nr 134 MS**

Personen anser att fastigheten som planeras byggas är för hög och kommer att skymma befintliga fastigheter från sol. Man bör ta hänsyn till det tidsenliga och historiska byggnaderna som är befintliga i dag samt till det knappa grönområdet som finns.

### **Övriga**

#### **Nr 144 HE**

Personen anser att den föreslagna bebyggelsen är alltför dominerande. Gaturummet blir trängre och de föreslagna byggnaderna kommer alltför nära omgivande bebyggelse.

Personen tror att rivning och nybyggnation skapar mycket avfall och utsläpp. Utifrån miljösynpunkt är det mycket bättre att renovera befintliga byggnader än att riva dem och bygga nytt. Den nuvarande byggnaden borde behållas, renoveras och invändigt anpassas till dagens behov. Parkeringsplatser bör behållas och användas för boendeparkering. Personen anser att detaljplaneförslaget ska arbetas om betydligt och inte godkännas i sin nuvarande form.

#### **Nr 133 IW**

Personen anser att volymer är lämpliga och utseende är trevlig. Bra med stadsbebyggelse och blandad användning. Personen tänker att marken borde användas för fler bostäder/annan bebyggelse istället för att bevara några träd i nordväst. Mot Årstavägen bör man ha en jämnare fasad istället för parkering. Alltså borde hus B vara L-format mot gatan som t.ex. husen i korsningen Årstavägen/Åminningevägen och parkeringen vara under marken.

#### **Nr 143 KN**

Personen har önskemål att man inte genomför störande byggnationsarbeten på kvällstid, helger eller under juli då man vill njuta av sommaren på sin uteplats.

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

- Byggnaden är för hög
- Bevara de befintliga byggnaderna, dvs inte riva de befintliga byggnaderna



- Det norra bostadshusets placering är för nära till Ånn 4:s fastighetsgräns
- Mer naturyta och träd ska skyddas

## **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

### **Dagvatten, skyfall och översvämning**

Hantering av skyfall har kompletterats i dagvattenutredningen enligt länsstyrelsens yttrande. Högsta vattendjup invid fasad efter planens genomförande är 0,55 meter (vattennivå +20,55). Därefter dämmer vattnet över i korsningen Årstavägen-Ottsjövägen. För att planerade byggnader inte ska ta skada av skyfallsvatten är alla boendeplan höjdsatta med hänsyn till detta och planerade över högsta nivå för skyfallsvatten. Mark invid fasader är höjdsatt för att begränsa påverkan av skyfallsvatten. De byggnadsdelar nära lågpunkten som kan påverkas av skyfallsvatten planeras att konstrueras för att tåla detta, bland annat med utökad dränering och förhöjda tätskikt. Huvudentrén till vård- och omsorgsboendet kommer att påverkas av skyfallsvatten då den måste ansluta till gata p.g.a. tillgänglighet och angöring. Vid översvämning föreslås att tillfälliga översvämningsskydd monteras vid huvudentrén. Det finns en rad olika typer av översvämningsskydd på marknaden, val av översvämningsskydd ska vara föreslaget inför tekniskt samråd och verifierat inför slutbesked. Åtgärderna har säkerställts med planbestämmelser i plankartan enligt länsstyrelsens yttrande.

I händelse av översvämning i lågpunkten är framkomligheten säkerställd via lokalgatan. Vård- och omsorgsboendet kan då utrymmas/angöras, dels över innergård och dels via utrymningstrappor. En intern rutin för framtagande av handlingsplan för hantering av skyfallsvatten har tagits fram av Micasa.

Den allmänna platsmarken i form av Årstavägen har lagts till i detaljplanen av planrättsliga skäl. En del av gatan är idag planlagd som park, och avsikten är att planlägga delen som gata istället. Eftersom inga förändringar avseende ombyggnation eller gestaltning planeras för Årstavägen anses det godtagbart att avsteg från åtgärdsnivån kan medges för delen av gatan inom planen. Då inga förändringar kommer ske riskerar inte heller gatans medverkande i planen att försämra möjligheten för recipienten Mälaren-Årstaviken att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer.

### **Markföroreningar**

Ett utlåtande har gjorts som innefattar riskbedömning huruvida klorerade lösningsmedel finns på fastigheten och förslag till hur det

kan hanteras om det upptäcks i senare skede. I utlåtandet finns det rekommendation om att analys av klorerade lösningsmedel utförs genom porgasmätning under bottenplattan och/eller inomhusluft i befintlig byggnad innan rivning. Då verksamheterna som eventuellt använt klorerade lösningsmedel inte varit placerade på den aktuella fastigheten bedöms att jordprovtagning med analys av klorerade lösningsmedel inte är nödvändig om det inte funnits något grundvatten som rör sig i jorden ovan berg. Eftersom grundvatten inte har hittats i området under markundersökning har en luftprovtagning gällande klorerade lösningsmedel och nedbrytningsprodukter utförts på tre olika platser. De tre utförda luftprovtagningarna visar att inga markföroreningar påverkar inomhusmiljö.

#### Stadsbild, arkitektur och gestaltning

Vård- och omsorgsboendet på platsen föreslås rivas och ett nytt byggas upp för att tillgodose en funktionell och ändamålsenlig verksamhet för vård- och omsorgsboendet som klarar dagens arbetsmiljökrav

Vård- och omsorgsboendets form, struktur, höjd, taklandskap och fasadmateriell har studerats vidare i planarbetet utifrån att tydligare stärka Årstavägens gaturum och har en mer samstämmig bebyggelse med Årsta i helhet. Lamellhusen följer strukturen som gäller i Årsta. Aktivitetscenter har omplacerats från Årstavägen till kvartersgata och Årstavägen har fått ett tydligare gaturum.

Vård- och omsorgsboendet har planerats med sadeltak som passar bättre till den omgivande bebyggelsen om man jämför med samrådsförslagets platta tak. Bara putsfasad är tillåtet och fasadfärger ska harmoniseras med omgivningen. Eftersom bostadslameller i tre-fyra våningar respektive fyra-fem våningar präglar planområdets direkta omgivning bedömer stadsbyggnadskontoret att den nya bebyggelsen inte sticker ut. Lamellhusen är lägre än vård- och omsorgsboendet. Vård- och omsorgsboendet har utformats utifrån verksamhetens krav och behov av en tydligt avgränsad gård. På grund av det blev strukturen annorlunda än den omkringliggande bebyggelsen.

Sol- och skuggstudie har kompletterats i planbeskrivningen med ytterligare illustrationer.

#### Vegetation och natur

Stadsbyggnadskontoret har uppmärksammat skyddsvärda träd och bedömer att detaljplanen tillgodoser det på ett bra sätt. Frukträderna i korsningen Ottsjövägen/Årstavägen kommer behöva tas ner i samband med en rivning och nybyggnation.

**Gata och parkering**

Antalet parkeringsplatser har utökats inom fastigheten.

Mobilitetsåtgärder kan införas ett eventuellt behov.

Aktivitetscentret har omplacerats till kvartersgatan så att angöring kan ske inom stadens rekommenderade avstånd om 10 meter.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Kontoret är positivt till planförslaget som möjliggör ett nytt vård- och omsorgsboende samt bostäder inom tunnelbanans influensområde. Bebyggelsen utgår från Årstas befintliga strukturer och karaktär gällande färg och material. Vård- och omsorgsboendets struktur har utformats utifrån verksamhetens krav och behov av en tydligt avgränsad gård. Bebyggelsen har placerats med förgårdsmark för att stärka Årstavägens gaturum.

En intressekonflikt gällande rivning av befintlig vård - och omsorgsboende har identifierats under planarbetet. Kontoret bedömer att en rivning behöver ske för att tillmötesgå behovet av ändamålsenliga lokaler enligt dagens arbetsmiljökrav.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson  
planchef

Zsolt Juhász  
stadsplanerare

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)