

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Årstaberg 1 i stadsdelen Liljeholmen, Dp 2016-09371**

### **Innehåll**

No table of contents entries found.

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 50 bostäder och centrumverksamhet inom fastigheten Årstaberg 1, samt att säkerställa en allmän gångkoppling mellan Sjöviksbacken och Hildebergsvägen. Genom skala, placering, gestaltning och innehåll ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla området längs Sjöviksbacken. Byggnadens placering utgör en fond för intilliggande Zachrisbergsparken varför kraven på kvalitativ utformning och gestaltning av byggnaden är extra hög.

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-06-21 - 2017-09-01. Under samrådet har 28 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller vidare hantering gällande dagvatten och buller, behov av ytterligare utredningar och gestaltning i bygglovsskede. De flesta sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter önskar att byggnaden sänks och placeras närmre gatan samt att parkeringssituationen i området bör hanteras.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samråd föreslås följande frågor att studeras i det fortsatta planarbetet:

- Byggnadens utformning och gestaltning i syfte att skapa en väl gestaltad fond mot Zachrisbergsparken.
- Byggnadens placering, mötet med gatan samt bottenvåningens gestaltning kommer studeras närmare.
- Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.
- Behov av att tillföra reglering i plankartan för att säkerställa att bullerriktvärden klaras.
- Påverkan från eventuella markföroreningar.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

- Påverkan gällande sol- och skuggförhållande för intilliggande bebyggelse.
- Översvämningsproblematik för fastigheter direkt nedströms.
- Möjlighet att tillföra reglering i plankartan för att möjliggöra tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning.
- Eventuell påverkan på befintliga ledningar.
- Möjlighet att säkerställa anslutning till elnätet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 50 bostäder och centrumverksamhet inom fastigheten Årstaberg 1, samt att säkerställa en allmän gångkoppling mellan Sjöviksbacken och Hildebergsvägen. Genom skala, placering, gestaltning och innehåll ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla området längs Sjöviksbacken. Byggnadens placering utgör en fond för intilliggande Zachrisbergsparken varför kraven på kvalitativ utformning och gestaltning av byggnaden är extra hög.

Planförslaget omfattar ett bostadshus med 50 bostäder, lokal för centrumändamål i del av bottenvåning, samt möjlighet för ytterligare lokaler i bottenvåning och källarplan. Byggnaden föreslås uppföras i suterräng med sju våningar mot gata och sex våningar mot gård, samt en flygel med fyra våningar. Parkering löses i garage under gård. I den västra delen av planområdet planeras för en upprustning av den allmänna gångkopplingen mellan Sjöviksbacken och Hildebergsvägen.

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2017-06-21 - 2017-09-01. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fyrkanten Tekniska Nämndhuset Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Liljeholmen tisdag den 20 juni 2017. Samrådsmöte hölls 2017-08-22 på Årstadalsskolan där ca 50 personer närvarade. Mötet hölls i form av öppet hus där det fanns möjlighet att ställa frågor till stadsplanerare, byggaktör, arkitekter och byggprojektledare för intilliggande projektet Packrummet 9-12. Efter planerad samrådstid

har även sakägaren Bromma Flygplats bjudits in till samråd den 4 september 2017. De inkom med yttrande den 8 november 2017. Även hyresgäster i lokalen Årsta gamla skola har beretts möjlighet att lämna in yttrande efter samrådstiden och de inkom med yttrande den 22 december 2017.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2016-09371. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### *Länsstyrelsen*

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka. Kommunen behöver göra förtydliganden i granskningshandlingarna gällande buller och förorenad mark. Gällande miljökvalitetsnormer för vatten anser Länsstyrelsen att kommunen framöver behöver ta ett helhetsgrepp och göra en samlad bedömning vad mindre enskilda planer tillsammans ger för inverkan på berörda recipienter.

#### *Buller*

Delar av bebyggelsen kräver vissa byggtekniska åtgärder för att en ljuddämpad sida ska uppnås. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beskriva utformningen av balkongerna ytterligare i planbeskrivningen samt reglera detta i plankartan. Om kommunen avser att uppföra en gemensam uteplats med tak som skyddar mot buller bör även detta regleras i plankartan.

#### *Förorenad mark*

Det finns inga potentiellt förorenade områden inom planområdet. Det finns däremot en före detta träimpregnering uppströms planområdet som kan ha givit upphov till föroreningar inom planområdet. Länsstyrelsen instämmer med uppfattningen i planbeskrivningen om att en miljöteknisk undersökning bör genomföras inom planområdet.

#### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

För att vattenkvaliteten ska kunna förbättras och för att inte försvåra att god ekologisk och kemisk status uppnås behöver belastningen från de ämnen som ger problem minska. Länsstyrelsen anser att för

att små öknings från enskilda planer inte ska utgöra problem så bör kommunen ta ett helhetsgrepp. Åtgärder behöver tas fram för att förbättra vattenkvaliteten och uppnå god ekologisk och kemisk status i berörda recipienter. Om kommunen kan visa att de planerade förändringarna i markanvändning i avrinningsområdet sammanvägt med åtgärder kan förväntas innebära en minskning av utsläppen och en förbättrad vattenkvalitet så kan enskilda mindre öknings vara acceptabla.

Staden bedömer att förslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar stadens bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

*Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL:*

*Kulturmiljö*

Mötet med Årsta gamla skola är känsligt och det är väsentligt att den tillkommande bebyggelsens gestaltas och placeras med respekt för den intilliggande kulturhistoriska miljön. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget har utformats för att så ska ske men vill framhålla vikten av att kommunen tar med dessa ambitioner in i bygglovsprocessen.

*Riksintresse flygfart*

När en detaljplan medger att byggnader eller anordningar får bli högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse behöver samråd ske med Försvarmakten och byggnader högre än 20 meter över marknivå med Luftfartsverket och flygplatser som kan beröras.

**Storstockholms Brandförsvär**

SSBF ser positivt på implementeringen av Tr2-trapphus och har i övrigt inget ytterligare att tillägga i ärendet.

**Trafikverket**

Enligt beräkningarna i bullerutredningen kommer bostadsbyggnaden på fastigheten klara gällande riktvärden för buller, men uteplats måste bullerskyddas. De siffror som används i utredningen är trafikuppgifter för år 2030. Vid nybyggnad av bostäder ska beräknade gränsvärden för buller och vibrationer utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket.

Trafikverket hänvisar även till Luftfartsverket, Försvarmakten och Länsstyrelsens bedömningar gällande riskfrågor och riksintressen för kommunikation.

**Försvarmakten**

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

**Luftfartsverket**

Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

I luftfartsverkets remissvar har inte konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser analyserat, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer.

**Bromma Stockholm Airport**

Bromma flygplats har inte något att erinra mot planförslaget då planområdet ligger utanför flygplatsens influensområde. De informerar även att uppföraren av planerade byggnadsverk högre än 20 meter och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska beställa en flyghindersanalys i god tid innan planerat uppförande, vilket även krävs för tillfälliga flyghinder såsom byggkranar.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Framtagen dagvattenutredning visar att föroreningshalterna i dagvattnet från planområdet i de flesta fall väntas minska i och med att parkeringsytan, och den föroreningsrisk som den innebär, försvinner. Ökade flöden från planområdet väntas dock innebära ökad belastning på recipienten eftersom en större mängd föroreningar transporteras ut från planområdet.*

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i att detta inte framgår i planbeskrivningen och kommer inför granskning att förtydliga detta.*

*Inför granskning kommer planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av de byggnadstekniska åtgärder som krävs för att klara ljuddämpad sida. Behov av att tillföra reglering i plankartan för att säkerställa att bullerriktvärden klaras kommer studeras närmare. Trafiksiffror kommer att uppdateras för att motsvara gällande basprognosår.*

*En miljöteknisk markundersökning kommer att tas fram inför granskning.*

*Stadsbyggnadskontoret informerar byggaktören om kraven gällande flyghinderanalys baserat på yttrandet från Bromma Flygplats.*

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran mot planförslaget.

#### Hägersten-Liljeholmen stadsdelsnämnd

Stadsdelsförvaltningen anser att det är positivt med ett tillskott av seniorbostäder i Liljeholmen. Det är också bra att tillgängligheten beaktas i den fysiska planeringen. Likaså är stadsdelsförvaltningen positiv till den planerade parkvägen. För att stadsdelsförvaltningen ska få en helhetsbild gällande driften är det viktigt att det tidigt tydliggörs om vägen kommer att vara belyst, och därmed även snöröjd, samt om det kommer att finnas ett trapplopp. Finns det ett trapplopp är det viktigt att det också anläggs en barnvagnsramp.

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering. Lokala pensionärsrådet och Rådet för funktionshinderfrågor har fått tillfälle att yttra sig. De fackliga organisationerna informerades på samverkansgrupp den 15 augusti.

Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden

Rådet har inga synpunkter.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö - och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att planbestämmelser för buller och energiproduktion införs på plankartan.

#### *Motivering*

Miljö- och hälsoskyddsnämndens samlade bedömning av planförslaget är att de miljö- och hälsofrågor som är aktuella för detaljplanen har beaktats på ett tillfredställande sätt. Planförslaget har utformats så att en god ljudmiljö för de boende är möjlig, ekologiskt värdefulla träd sparas, risk för markföroreningar har utretts och åtgärder föreslagits för hur det ska hanteras vidare i processen samt att dagvattenutredningen visar att planområdet kan omhänderta dagvattnet enligt stadensriktlinjer.

#### *Buller*

För att säkerställa att intentionerna i planförslaget efterlevs föreslår nämnden att planbestämmelserna kompletteras enligt följande:

Bostäderna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får en sida med högst 55dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

#### *Energianvändning i byggnader*

Stockholm stad har antagit målet att vara fossilbränslefritt år 2040 och i stadens miljöprogram finns målet om en hållbar energianvändning (mål 1). Det framgår inte i planhandlingarna hur en hållbar energi användning ska uppnås.

Även om det inte är aktuellt inom planen i dagsläget med alternativa energikällor, så bör planen göra det möjligt att installera det. Nämnden föreslår följande planbestämmelse:

Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter.

#### Stockholms stadsmuseum

Planområdet har inga kvarvarande kulturvärden, RAÄ Brännkyrka 5:1 finns ej längre kvar på platsen. Lämningen är undersökt och borttagen. Det som kan påverkas av förslaget är Årsta gamla skola från 1903 som angränsar till planområdet i väster.

Stadsmuseet ser det möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan. Rörande kulturmiljön Årsta gamla skola så är det gröna släppet mellan skolan och nya byggnaden välgörande. Med större släpp och ytterligare nedtrappning av höjder kan mer varsamhet uppnås.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet ställer sig positivt till det föreslagna bostadshuset vid Sjöviksbacken men önskar att detaljplanen vidarebearbetas på några punkter. Enligt rådets uppfattning bör förgårdsmarken framför huset breddas något och träd planteras. Rådet vill också se en bearbetning av gatufasaden för att hitta ett större lugn så att balkongerna ger byggnaden både dignitet och stadga. D.v.s. det bör inte vara för stor variation mellan de olika fasadavsnitten utan snarare någon variabel som skiljer delarna åt för ett ”stabilt lugn” i fasadens helhetsuttryck, Vilket rådet anser viktigt då byggnaden i framtiden kommer att utgöra en fond till en planerad park.

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med ovanstående erinran.

Anmälde ledamot F Von Feilitzen särskilt yttrande enligt följande: ”Ur stadsbildssynpunkt bör huset sänkas två våningar, i relation till de betydligt högre liggande husen längs Hildebergsvägen. I planförslaget är huset i Västra delen endast en halv meter lägre över nollplanet än dessa och i östra delen halvannan meter högre.”

#### Stockholms Stads parkerings AB

Stockholm Parkering har inga synpunkter på planärendet.

#### Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har som sakägare inkommit med synpunkter å Ateljéföreningen Årsta Gamla Skolas räkning. De framför att de hellre ser att plangräns går längs staket i tomtgräns för att det ska



finnas utrymme för större skrymmande transporter att köra runt byggnaden.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är av vikt att säkerställa den planerade parkvägens utformning för att klara drift och underhåll. Detta regleras inte i detaljplanen men ska beaktas i genomförandeskedet.*

*Stadsbyggnadskontoret kommer inför granskning att undersöka behovet av att tillföra bestämmelse som syftar till att säkerställa att bullerriktvärden klaras.*

*Till granskning kommer även möjligheten att tillföra bestämmelse som underlättar för lokal energiproduktion undersökas.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadens skala och utformning i stora drag bidrar till den stadsutveckling som eftersträvas i området. Under granskningsskedet kommer planförslaget att bearbetas med avseende på utformning och gestaltning med syfte åstadkomma en väl gestaltad fond mot Zachrisbergsparken. Även byggnadens placering och möte med gatan kommer att studeras närmare i syfte att skapa ett väl definierat gaturum med stadsmässiga kvaliteter. Utformningen av bottenvåningarna ska ses över i syfte att bidra till att stärka gaturummet ytterligare.*

*Bredden på det föreslagna parkstråket är anpassat för att säkerställa bevarande av ekologiskt betydelsefulla träd, samt att möjliggöra för ytterligare grönska. Stråket möjliggör samtidigt för bibehållen lummighet runt Årsta gamla skola. Med grund i detta anser stadsbyggnadskontoret att parkstråkets avgränsning är väl avvägd.*

#### Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten och Avfall inkom med två yttranden, det första 21 juli och det andra 29 augusti 2017.

#### *Dricksvattenförsörjning*

Vatten kan beredas från befintlig ledning i Sjöviksbacken.

Vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +70 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +50 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.



*Spillvattenhantering*

Spillvattenanslutning kan beredas genom befintlig ledning i Sjöviksbacken. Nedströms planområde i höjd med Årsta Skolgränd finns en viss historik av att spillvatten stigit upp i golvbrunnar på byggnader. Sannolikt är detta kopplat till större regn och att dagvatten läckt in på spillvattennätet. Dessa golvbrunnsöversvämningar undviks enklast genom att kontrollera dagvattnet uppströms. SVOA ser i dagsläget över dimensionering av spill och dagvattennät för området men utbyggnad kommer att ta lång tid.

*Dagvattenhantering*

Dagvattenanslutning kan beredas genom befintlig ledning i Sjöviksbacken. Planförslaget, som innebär att naturmark exploateras, kommer utan åtgärder att medföra ökad flödesbelastning på dagvattennät samt ökad föroreningsbelastning på recipienten. SVOA ser det därför av största vikt att de åtgärder som beskrivs i planens dagvattenutredning under rubrik 5, nämligen upprättande av makadammagasin, makadamdiken eller växtbäddar, förverkligas i fortsatt projektering. Dagvattennät nedströms aktuellt planområde har i dagsläget mycket begränsad kapacitet. Tillskott av dagvattenflöde från planområdet riskerar att medföra översvänningsproblematik för fastigheter direkt nedströms.

*Befintliga ledningar i Sjöviksbacken*

Befintlig spillvattenledning i Sjöviksbacken går delvis utefter trottoar på fastighetsidan av vägen. Ledningen och dess brunnar måste tas i beaktning vid planering av ny trottoarkant för att undvika ledningsflytt.

**AB Fortum Värme**

Fortum Värme har ingen erinran mot planförslaget.

**TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Måste telekablar flyttas eller skyddas förutsätts att den part som initierar åtgärden bekosta den.

**Ellevio**

Ellevio har en 0,4 kV kabel som korsar planområdet. Kabeln är urdrifttagen och kommer att raderas. Elförsörjning av planerad bebyggelse kommer bero av lösningar i intilliggande planområde kvarteret Packrummet. Samråd med oss bör ske för koordinering av tidplaner samt ledningssamordning.

Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB samt bekostas av sökande.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar Stockholm Vatten och Avfalls synpunkt att det är av största vikt att åtgärder för dagvattenhantering ska upprättas enligt planbeskrivning för att översvämningsrisken nedströms eller belastning på recipienten inte ska öka. Detta kommer att studeras närmare inför granskning.*

*Lokalisering av befintliga ledningar samt eventuell påverkan på dessa kommer att studeras närmare inför granskning.*

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i att elförsörjningen för tillkommande bebyggelse behöver säkerställas och frågan kommer undersökas närmare inför granskning.*

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Brf Sjöviksberget

##### **Yttrande 1**

Bostadsrättsföreningen har inkommit med ett samlat yttrande men har dessförinnan även önskat att solstudien ska kompletteras inför samrådsmötet den 22 augusti. Då framfördes att det inte går att utläsa hur högt upp på fasaden skuggan sträcker sig på grund av att perspektivet i illustrationerna är rakt upp ifrån. Sen skulle de också vilja se att studien även omfattade 22 december och 22 oktober eller 22 februari då solljuset under vinterhalvåret är extra viktigt. För föreningens medlemmar är det mycket viktigt att kunna få en uppfattning om hur högt upp på fasaden skuggan sträcker sig. Därför bör samtliga illustrationer göras i samma perspektiv som den på framsida. Sen beträffande solstudie i januari finns den inte med om det inte är den på sista sidan men där står det 22 mars och skuggan från nya bebyggelsen är inte utmärkt. Jag tycker att detta bör justeras innan samrådet då detta är en av de största frågorna för oss kring detta.

##### **Yttrande 2**

###### *Sammanfattning*

Brf Sjöviksberget har gått igenom förslaget avseende detaljplan för fastigheten Årstaberget 1. Sammantaget anser vi att förslaget i sin nuvarande utformning tar alltför liten hänsyn till områdets tidigare detaljplan samt i alltför stor utsträckning bortser från de negativa konsekvenser det skulle medföra för de boende i kringliggande bebyggelse. Förslaget i sin nuvarande utformning skulle ha en kraftig negativ inverkan på:

1. Boendekvaliteten

2. Stads- och landskapsbilden
  3. Möjligheterna att besöka området med bil
- Nedan utvecklas dessa punkter var för sig.

#### *1. Boendekvalitet*

##### *Dags- och solljus*

Lägenheterna på Hildebergsvägen 22-28 utformades och ritades en gång för att i så hög grad som möjligt fånga upp dagsljuset från söder, som sedan flödar in genom en öppen planlösning och ger ljus även till de delar av lägenheterna som vetter mot norr.

De redan beviljade detaljplanerna för området – Sjöviksskolan som håller på att byggas, samt det planerade kvarteret Packrummet 9-12 – innebär att mängden dagsljus kommer att begränsas. I och med planerna för det nya huset på Årstaberg 1 skulle en betydande del av det kvarvarande ljuset även försvinna, och mer än hälften lägenheterna skulle förlora det så betydelsefulla solljuset under de delar av året då vi nordbor behöver det som mest.

Enligt våra beräkningar kommer de värst drabbade lägenheterna att kräva en solhöjd på mer än 45 grader vilket ju inträffar under en mycket begränsad tid på året och dygnet.

Samtliga genomgående lägenheter i fastigheten har balkonger eller uteplatser mot söder, som många idag har glasat in för att fånga de första och sista solstrålarna på året och därigenom förlänga möjligheterna till balkongliv. Möjligheter som i och med befintligt förslag kraftigt skulle begränsas.

##### *Insyn*

Idag har lägenheterna på nedre botten i huset insyn från Hildebergsvägen men relativt öppet mot söder. Med nuvarande förslag skulle det bli nästan lika stor insyn även från söder, vilket kraftigt skulle försämra boendekvaliteten i dessa lägenheter.

Insynen kommer också påverka lägenheter på våningsplan högre upp i huset – där det idag inte finns någon insyn alls från söder. Då det planerade huset är högre än det på Hildebergsvägen kommer man från dessa bostäder inte bara att se in i lägenheter som ligger på samma höjd, utan även in i alla de kök och sovrum som är lägre belägna. Detta gäller särskilt de lägenheter som ligger närmast flygeln mot norr på det föreslagna huset, samt de lägenheter som hamnar närmast den östra delen.

Enligt planförslaget har flygeln på det föreslagna huset tillkommit för att begränsa bullernivåerna på den innergård som uppstår. Brf

Sjöviksberget anser dock att bullernivåerna är ett betydligt mindre problem än insynen. Genom att använda befintliga strukturer och istället för flygeln placera det föreslagna huset närmare Årsta gamla skola, skulle både god bullerdämpning och minskad insyn kunna uppnås.

#### *Utsikt*

I förslaget till detaljplan beskrivs hur den varierande bebyggelsen i Årstaberg ska "blicka ut" från höjderna:

"Karakteristisk för Årstaberg är bebyggelse i form av enklaver med radhus, punkthus och lameller som blickar ut från höjderna."

Men i och med den föreslagna detaljplanen skulle hela fastigheten på Årstaberg 5 – som ligger högst beläget – komma att bäddas in bakom den föreslagna huskroppen. Utsikten mot söder skulle helt försvinna för många av lägenheterna och någon utblick från höjden skulle inte existera.

När utsikten försvinner i så hög grad kommer också den naturliga kopplingen till den planerade parken i packrummet 9-12 att försvinna, med påföljden att boende på Hildebergsvägen varken kommer se något folkliv eller grönska från sina lägenheter.

#### *2. Stads- och landskapsbild*

När det gäller stads- och landskapsbilden anser vi att detaljplanen visar stora brister i hänsyn till kringliggande bebyggelse.

Huskroppen på den föreslagna fastigheten på Årstaberg 1 kommer att bli väldigt dominerande i förhållande till kringliggande byggnader, både genom dess volym och placering. Ingenstans i området står ett till volymen så stort hus så nära ett lägre hus. Här har i detaljplanen viss hänsyn tagits till Årsta gamla skola, som förvisso är av kulturhistoriskt värde men som inte inrymmer några boende:

"Den föreslagna byggnaden i planen avviker i skala mot Årsta gamla skola. Hänsyn har dock tagits på flera sätt för att minska de negativa konsekvenserna. Genom ett större avstånd mellan byggnaderna och en vertikal indelning av fasad upplevs byggnaden som flera smalare byggnader."

Ingenstans nämns dock Hildebergsvägen 22-28, vars boende på grund av ovan nämnda hänsyn – ett ökat avstånd mellan det föreslagna huset och Årsta gamla skola – kommer att få en fasad bokstavligen inpå knuten.

De disharmoniska proportionerna mellan byggnaderna går även tvärt emot den beskrivning av områdets landskapsbild/stadsbild som anförs i planförslaget:

“Bebyggelsen i Årstaberg klättrar efter terrängen vilket gör landskapet med dess höjder fortsatt tydlig”.

Men i och med förslaget till detaljplan kommer fastigheten på Hildebergsvägen 22-28 inte längre att synas när man kommer gående från området vid Årstabergs station. Silhuetten kommer att förändras helt. Till skillnad från kringliggande bebyggelse accentueras inte berget och de naturliga höjdskillnaderna i området. Höjdskillnaderna mellan Årstaberg 5 och Årstaberg 1 är mellan 5 och 10 meter. Det föreslagna huset kommer förvisso att följa terrängen, men eftersom höjden i nordost blir högre än Hildebergsvägen suddas bilden av en höjd ut.

För att bibehålla och förstärka landskapsbilden i Årstaberg borde det föreslagna husets taklinje också följa huset på Årstaberg 5 genom att trappas av mot öster med minst en våning. I annat fall kommer det inte längre att vara meningsfullt att prata om “Sjövikshöjden”, då området från söder inte kommer att uppfattas som en höjd.

### *3. Möjligheter att besöka området med bil*

Alltsedan Årsta skogsväg försvann till förmån för byggandet av Sjöviksskolan har besökare till någon av de ca 280 lägenheterna på Hildebergsvägen varit hänvisade till den parkeringsyta om ca 16 platser som idag återfinns på Årstaberg 1.

Även om det finns en förhoppning och en ambition om att det individuella bilresandet i framtiden ska minska kommer det inom överskådlig framtid finnas ett behov av gästparkeringar i området. Många av de som idag bor på Hildebergsvägen är inflyttade från andra delar av landet, och behöver parkeringsplatser när släktingar och bekanta kommer på besök. Dessa gäster kommer, om detaljplanen realiserar enligt förslag, att vara hänvisade till parkeringar i Bergrumsgaraget, 15 minuters promenad bort.

Detta kommer att bli särskilt kännbart och tydligt under de år då Packrummet 9-12 kommer att byggas, eftersom de bilar som står parkerade i dessa kvarter idag kommer att vara hänvisade till gatuparkering längs Sjöviksbacken.

*Yrkanden*

Med anledning av ovanstående synpunkter yrkar därför Brf Sjöviksberget att förslaget till detaljplan ändras så att:

1. Det föreslagna huset på Årstaberg 1 sänks med minst två våningar.
2. Flygeln mot norr på det föreslagna huset på Årstaberg 1 tas bort.
3. Det föreslagna huset på Årstaberg 1 utformas och placeras så att ingen del av huset står närmare vårt hus än vad huvudfasaden (ej de utbyggda burspråken) på Årsta gamla skola gör idag dvs. ca 25 meter.
4. Taklinjen på det föreslagna huset på Årstaberg 1 trappas av med ytterligare minst en våning mot öster och således följer taklinjen på vårt hus.
5. Möjligheter till gästparkering – alltså inte bara parkeringar för boende – planeras i närområdet.
6. Fasaden på norrsidan av det föreslagna huset på Årstaberg 1 färgsätts i en ljus kulör, för att reflektera in så mycket ljus som möjligt mot bebyggelsen på Hildebergsvägen.

#### Sakägare 1

Vi anser att byggnationen av ett seniorboende som planeras byggas vid gästparkeringen (på den plats där JM:s etablering en gång stod) inte bör ske av följande skäl:

– Vi boende i Brf Sjöviksberget genom uppförandet av det planerade seniorboendet på berörda tomtmark kommer att få mycket försämrat boende, jämfört med det som utlovades av JM när de prospekterade för området och som fick många att välja att köpa sitt boende på Hildeberg/Årstaberg 1.

– Den planerade höjden på byggnaderna kommer medföra att våra lägenheter och uteplatser inte får in något solljus under stor del av dagen. Dessutom kommer vi att få en husvägg eller grannlägenhet att titta rakt in i då vi går ut på våra balkonger eller uteplatser, som vi inte kommer att kunna njuta av på samma sätt som idag. I JM:s ursprungsprospekt utlovades ”balkonger eller uteplatser så att du kan njuta både av morgon- och kvällssol”.

– Parkeringsplatsen behövs där den står idag. All pågående bebyggelse inom området medför fler bilar och bristen på parkeringsplatser är redan stor.

Alltsedan vi flyttade in på Hildebergsvägen har vi bott på en byggarbetsplats med byggdamm, sprängningar och buller och vi ser inget slut. JM har ständigt projekterat mer och mer bebyggelse inom området Liljeholmskajen Årstaberg och den fina utsikten som en gång utlovades har försvunnit bit för bit och är snart totalt

obefintlig. JM klämmer in hus på varje liten plätt där det är möjligt att bygga, utan en tanke på att vi boende behöver både luft och ljus för att vilja bo i området.

Om det planerade seniorboendet överhuvudtaget är nödvändigt att bygga, är det mest rimliga att det blir lägre och längre ifrån vår fastighet.

#### Sakägare 2

Jag var och tittade på byggplanerna för seniorboendet.

Tycker det vore bra om man kan begränsa bygghöjden till 5 våningar och inte 7 som planerat.

1) Detta bidrar till att husen får samma höjd som Hildebergsvägen och passar bättre ihop.

2) Skuggan på morgonen blir ett mindre problem.

#### Sakägare 3

Angående bygget av seniorboendet på parkeringen nedanför Hildebergsvägen (Kv. Årstaberg) så hoppas jag kommunen beaktar att stora delar av det som gör området så trevligt är kombinationen av stad och natur. Genom att bygga ett så högt hus som planerat kommer naturen i slänten mot Sjöviksbacken att få ta ett steg tillbaka på ett för mig tveksamt sätt. Årsta Gamla skola bredvid kommer också att få en onaturlig skugga över sig från huset bredvid som rimmar illa med dess historiska kulturvärde.

Utöver detta har vi inte ens beaktat det mörker de boende på Hildebergsvägen rimligen kommer befinna sig i, men för oss övriga i området så är det alltså snarare känslan av natur möter stad som kommer gå förlorad. Jag föreslår att huset begränsas antingen i höjd eller bredd för att låta områdets karaktär bevaras i så hög grad som möjligt.

#### Sakägare 4

Vi vill att byggnationen av seniorboendet inte ska genomföras. I stället föreslår vi att den nya parken på andra sidan Sjöviksbacken förlängs på denna yta och möter Årsta gamla skola. Detta skulle ge ett grönt stråk med ljus och luft. Den kulturmärkta Årsta gamla skolan skulle kunna bli en samlingspunkt i området för boende och ett trevligt inslag i ett grönområde.

Vi anser att byggnationen av seniorboendet ger oss boende på Hildebergsvägen många stora negativa konsekvenser. Under byggnationen kommer det behövas sprängas väldigt nära inpå oss



boende på Hildebergsvägen och stora massor behöver schaktas bort då marken består av berg. Förutom omfattande störningar från bygget från morgon till kväll så kan konsekvenserna av sprängning så nära befintlig fastighet ge skador på den. Det framgår också att det kan finnas miljöfarligt avfall i marken som ska bebyggas vilket ger en ökad hälsorisk från det byggdamm som uppstår som vi boende på Hildebergsvägen kommer att andas in.

Om seniorboendet ändå kommer att genomföras så kommer planerad gestaltning att skugglägga byggnaden på Hildebergsvägen stora delar av året. Detta kommer ske speciellt under höst, vinter och vår då solljus är som nödvändigast för välbefinnandet. Vi anser därför att byggnaden ska byggas betydligt lägre för att minimera skuggbildning på befintlig fastighet. Vi anser inte heller att planerad gestaltning har tagit hänsyn till ett respektfullt avstånd till befintlig bebyggelse. Vi anser därför att huset skall kortas så att böjda delen, sektion 5 och 6 på bilden nedan, inte byggs. Då denna del av byggnaden är planerad för nära befintligt hus.

#### Sakägare 5

Harmonin mellan huset som skall byggas på andra sidan Sjöviksbacken av Ikano på 5 vån, det planerade bygget på parkeringen 7 vån/6vån och vårt hus Brf Sjöviksbacken på 4 våningar (5 plan) blir lite konstigt, då marken är och blir lägre på andra sidan med lägre hus medan det är högre mark + högre hus på motsatta sidan och sedan kommer väl det nya huset upp till ungefär samma höjd som vår fastighet på 4 våningar. Det behöver illustreras med en genomskärnings profil eller helst en tredimensionell bild från syd till nord samt en extra solstudie. Även höghusen skall med i profilen och solstudien.

Solskugga blir ganska markant för de boende på de 1-3 nedersta våningarna speciellt under vinter, vår och höst. Troligen ingen sol alls under vinterhalvåret. Dessutom ger de 2 höghusen som skall byggas av Ikano framför oss en total solskugga under några timmar under stora delar av året. Det planerade huset framför oss måste bli betydligt lägre än föreslaget då det ligger så väldigt nära vår byggnad så även stora insynsproblem uppstår.

Framför allt kommer byggnaden att kännas som en stor mur byggs framför oss. Avstånden är för litet mellan husen och höjden måste därför justeras ned på nybygget. Även promenerande längs Sjöviksbacken kommer att uppfatta det framlagda förslaget som en jättevägg.

Hur har man tänkt sig att gäster samt övriga som bor i vår samfällighet på totalt c:a 120 lägenheter skall parkera. Idag parkerar

många boende i vårt område på grusparkeringen ca 16 platser och även på vägen i industriområdet omfattande ca 10 lagliga platser. Ordna mer parkeringar på vår samfälliga mark? Var i så fall? Mer trafik inom området! Eller har man redan planerat in parkering någon annanstans?

Om huset framför oss blir för högt kommer nästan ingen sol att värma upp vårt hus under vinterhalvåret vilket medför att vår energiförbrukning kommer att öka rejält och många lägenheter blir väldigt mörka och kalla under vinterhalvåret.

På de nedre våningarna kommer det att upplevas som man bor med 2 norrsidor på vinterhalvåret samt med väldigt hög insyn, speciellt under vintertid.

Insynsproblemet måste alltså tas på stort allvar, Huset blir alldeles för nära vårt.

Sammanfattning: Dessa synpunkter borde medföra en byggnadshöjd på max 3-4 våningar. Helst inte byggas något hus på parkeringen över huvud taget. Byggnaderna blir alldeles för nära varandra med hög solskugga och insyn samt enorma parkeringsproblem för våra samtliga lägenhetsägare i de 4 föreningarna runt vår gemensamma gård samt för besökare hantverkare etc.

#### Ateljéföreningen Årsta Gamla Skola

Med sorg i hjärtat har vi tagit del av stadsbyggnadskontorets bebyggelseplaner som gränsar till vår arbetsplats i Årsta Gamla Skola. Skolan uppfördes 1904 och är en typskola i sekelskiftesstil, den enda bevarade av tre sådana byggnader i Stockholmsområdet. Det ståtliga röda trähuset med vita knutar ligger på en höjd i en lummig södervänd skogsbacke och blickar ut över industrilandskapet.

Vi anser att detaljplanen inte i tillräcklig omfattning tar hänsyn till den unika historiska miljön. Den planerade intilliggande byggnaden på 7 våningar är placerad alldeles för nära skolan, är för stor med tanke på grannskapet till skolhuset och kommer att inkräkta negativt på hela miljön. En stilig byggnad som Årsta Gamla skola behöver ett väl tilltaget område runt omkring för att bevara sin egenart och betydelse.

Den planerade bebyggelsen är dessutom placerad intill gatan utmed Sjöviksbacken, som enligt planbeskrivningen skall bli "stadsgata". Men skolan ligger längre bort från gatan och kommer enligt planförslaget att hamna i skymundan inklämd i ett skuggigt hörn.

På sidan 8 i samrådshandlingen finns ett foto av skolans sydöstra del där en värdefull tall är omnämnd. På samma foto till höger i bilden syns även flera vackra lövträd. Vi anser att dessa lövträd öster om gångstråket upp mot bakomliggande bebyggelse också måste bevaras och att ett avsevärt större avstånd från skolans östra gavel iakttages.

Årsta Gamla Skola är den sista resten av en tidigare historisk bebyggelse. När nu hela Årstaberg och Årstadal är föremål för en mycket hård exploatering är det än viktigare att bevara ett minne av historien i den byggda miljön. Vi anser att det är angeläget att kunna orientera sig både i rummet och i tiden.

En tilltagen friyta runt skolan är värdefullt som plats för djur, natur, odling, vandringsstråk etc. för att väga upp den massiva bebyggelsen i närheten. Boende runtomkring kommer att behöva de gröna ytor som finns kvar. Det höjer värdet på hela området.

Vi är femton konstnärer som sedan 1984 är verksamma i Årsta Gamla Skola. Vi har kunnat märka att det finns ett stort engagemang hos allmänheten för den historiska miljön och då och då har vi fått besök av en nyfiken och intresserad allmänhet. Ibland har människor kommit och berättat att de som barn varit elever i skolan.

Sammanfattningsvis vill vi vänligt men bestämt hävda att skogsområdet omkring skolbyggnaden måste utökas avsevärt för att skolan ska bevara sin karaktär och fungera som ett minne från en svunnen tid.

### **Övriga, ej sakägare**

#### **Boende 1**

Jag vill uttrycka att jag tycker det är positivt att Årstaberg förtätas för fler boende och tycker att detta projekt är bra avvägt. Ge mig fler grannar. Jag vill gärna se att det är tillräckligt många boende så vi får fler lokala verksamheter. Som boende på Hildebergsvägen har jag några synpunkter som jag hoppas er slutgiltiga plan tar hänsyn till:

Den park som skapas mellan gamla skolan och nya bygget är idag dåligt belyst samt lerig och hal större tiden av året. Den är välanvänd, av boende på Hildebergsvägen och genande från Nybodaringen. Parken bör ha trygg belysning hela natten och man bör inte riskera att halka. Ha gärna ljus fasad på nybygget mot parken, en fasad som reflekterar ljus väl. Övergångsstället över Sjöviksbacken bör vara anpassad till framtida gena gångväg från

parkens trappor till kommande parkvägar i Packrummet ned till pendeltågsstationen.

Det finns idag inga bilpooler med parkering i området. Det bör byggas så att det kan stå ett antal poolbilar och med tillgång till el-laddning för alla hushåll som väljer att inte ha egen bil. Fler platser för bilpool betyder också att det blir pålitligare att en bil finns när man behöver den vilket ökar dess attraktion. Bilpool bör räknas in i parkeringstalet som bil för flera hushåll.

När man bygger efter Sjöviksbacken riskerar man att få konflikter mellan gående från husets entréer, parkens trappor, och cyklar på cykelbanorna. Det är ett problem som uppstått efter dålig planering vid Hägerstensvägen där man ta bort cykelbanorna:

<https://www.bicycling.se/blogs/kriterisaksson/nybyggd-cykelbana-skrotas.htm>.

Cykelparkering utomhus byggs ofta i form av cykelställ vilket man inte säkert kan låsa en cykel i, det bör istället vara pollare man kan låsa fast en cykel genom ramen. Jag hoppas en typ av pollare väljs i samråd med lokala cykelfrämjandet. Samtidigt vore det trevligt om man håller antalet stolpar efter vägen till ett minimum t ex genom att hänga belysningen över vägen från tråd spänd mellan husfasader. Stolpar har en tendens att vara osäkra för cykeltrafik när det byggs i Stockholm.

#### Boende 2

Närboende önskar att samrådsförslaget ska byggas men att det bör sänkas med två våningar med hänsyn till de grannar som bor i huset bakom planförslagens ljusinsläpp.

#### Boende 3

Närboende anser att samrådsförslaget är för högt med hänsyn till de boende på Hildebergsvägen 20-28.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret har bedömt att platsen är mer lämplig för bostäder än den nuvarande tillfälliga användningen parkering då behovet av bostäder väger tyngre än att möjliggöra för parkering. Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att förändringen upplevs som stor, men bedömer att påverkan för grannar gällande insyn och påverkan på utsikt är begränsade.*

*Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret att en byggnad på platsen bidrar till den pågående stadsomvandlingen i närområdet, i enlighet med vad som eftersträvas i översiktsplanen och program*

*för Liljeholmen. Under granskningsskedet kommer planförslaget att bearbetas med avseende på utformning och gestaltning i syfte att tillkommande bebyggelse på ett bättre sätt ska inordna sig på platsen och bidra till att läka samman bebyggelsestrukturen i området. Särskilt fokus ska läggas på att tillskapa en bebyggelsefront mot parken som utformas utifrån en tydlig gestaltningssidé, i enlighet med vad som anges i byggnadsordningen. Även utformning av bottenvåningen och byggnadens anslutning till gata kommer att studeras i syfte att åstadkomma ett attraktivt och trygghetsskapande stadsrum.*

*Byggnadens höjd i samrådsförslaget bedöms som väl avvägd i förhållande till gaturum, topografi, befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse. Byggnaden är lägre än ny och planerad bebyggelse inom detaljplanen för Packrummet men högre än befintlig bebyggelse.*

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i att byggnadens påverkan gällande sol- och skuggförhållanden inte studerats i tillräcklig utsträckning. Inför granskning kommer därför solstudien att kompletteras. Beroende av slutsats från den kompletterade solstudien kan bebyggelsens höjd komma att studeras närmare.*

*Sektioner som visar föreslagen bebyggelse i relation till intilliggande och planerad bebyggelse illustreras dels i samrådsförslagens planbeskrivning och dels i gestaltungsbilagan.*

*Flygelns placering är nödvändig för att minska höga bullernivåer som innebär en risk för människors hälsa och bedöms därmed väga tyngre än den insyn som kan uppstå mellan befintlig bebyggelse och samrådsförslag.*

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i att området karaktäriseras av grönska som träder fram mellan husen, vilket bedöms att samrådsförslaget fortsatt efterföljer. Detta genom att grönstråket som innehåller två ekologiskt betydelsefulla träd invid Årsta gamla skola säkras som park samt genom att en grönskande gård har möjlighet att träda fram öster om byggnaden. Avståndet till Årsta Gamla Skolas trapphus i öst, som ligger närmast planförslaget, är som minst 18 meter och bedöms som tillräcklig för att möjliggöra ett grönskande parkstråk emellan byggnaderna. Byggnadens placering medger att ett flertal träd kan bevaras. Plantering av nya träd föreslås på gård. Även grönska är en viktig faktor för att minska insyn.*

*Under byggtiden kan störning förekomma. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, som bör efterföljas och buller får inte förekomma mellan tiderna 22.00 och 07.00 utan polismyndighetens tillstånd. För sprängarbeten bör Svensk standard, Vibration och stöt - Riktvärden för sprängningsinducerade vibrationer i byggnader, efterföljas för att minska olägenheterna.*

*Inför granskning kommer en miljöteknisk markundersökning att tas fram i syfte att undersöka förekomsten av eventuella markföroreningar inom planområdet.*

*Placering av övergångsstället är planerad för att skapa en säker övergång till den nya skolan i Packrummet, men ska studeras vidare inför granskning för att möjliggöra för ett genare stråk. Utformning av park och gångstråk kommer att studeras närmare inför granskning.*

*I samrådsförslaget har inte någon bilpool planerats men möjligheten finns om byggaktör är intresserad av att möjliggöra för det. Parkeringstalet tas fram för att uppfylla behovet för de nya bostäderna.*

*Entréer föreslås vara indragna vilket medför att de inte kommer att konkurrera med gångtrafikanter på trottoar och på så vis bedöms inte heller det ge effekter på cykeltrafiken då den är placerad närmast bilväg. Byggnadens möte med gatan kommer att studeras närmare inför granskning.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

I Årstaberg och Liljeholmen pågår sedan början av 00-talet en omfattande stadsomvandling som syftar till att åstadkomma en blandad stadsbebyggelse i kollektivtrafikhöga läge. En utveckling inom planområdet är en viktig del i den omvandlingen och kan bidra till att läka samman stadsstrukturen samt att skapa en tydlig front mot Zachrisbergsparken. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Under samråd har en intressekonflikt mellan utveckling av stadsmiljön och olägenheter för grannar identifierats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utveckling på platsen ligger i linje med vad som anges i översiktsplanen och programmet för Liljeholmen. Planen bidrar till den stadsomvandling till blandad



stadsbebyggelse, samt utveckling av gröna kvaliteter som eftersträvas. Kontoret instämmer i att ett genomförande innebär påverkan för närboende, inför granskning kommer därför byggnadens påverkan gällande solförhållanden för grannar att studeras närmare.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att en ny byggnad på platsen bidrar till den pågående stadsomvandlingen i närområdet, i enlighet med vad som eftersträvas i översiktsplanen och program för Liljeholmen. Under granskningsskedet kommer planförslaget att bearbetas med avseende på utformning och gestaltning i syfte att tillkommande bebyggelse på ett bättre sätt ska inordna sig på platsen och bidra till att läka samman bebyggelsestrukturen i området. Särskilt fokus ska läggas på att tillskapa en bebyggelsefront mot parken som utformas utifrån en tydlig gestaltningsidé, i enlighet med vad som anges i byggnadsordningen. Även utformning av bottenvåningen och byggnadens anslutning till gata kommer att studeras i syfte att åstadkomma ett attraktivt och trygghetsskapande stadsrum.

Möjlighet att tillföra regleringar i plankartan i syfte att klara bullervärdena ska ses över. Marken ska undersökas med avseende på eventuella markföroreningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

### **Föreslagna förändringar**

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

- Byggnadens utformning och gestaltning i syfte att skapa en väl gestaltad fond mot Zachrisbergsparken.
- Utformning av park och gångstråk.
- Byggnadens placering och bottenvåningens gestaltning i förhållande syfte att stärka gaturummet.
- Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.
- Behov av att tillföra reglering i plankartan för att säkerställa att bullerriktvärden klaras.
- Påverkan från eventuella markföroreningar.
- Påverkan gällande sol- och skuggförhållande för intilliggande bebyggelse.
- Översvämningsproblematik för fastigheter direkt nedströms.
- Möjlighet att tillföra reglering i plankartan för att möjliggöra tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning.
- Eventuell påverkan på befintliga ledningar.



- Möjlighet att säkerställa anslutning till elnätet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Pia Ölvebro  
planchef

Jesper Fornander  
stadsplanerare