

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 vid kv Tvären i stadsdelen Årsta i Stockholm Dp 2013- 00468

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen m fl.....	2
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	11
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	11
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	14

Sammanfattning

Planen syftar till att uppföra två nya bostadshus vid Kolsnarsvägen respektive Långhalsvägen i Årsta. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-03-29 – 2017-04-26. Synpunkterna som framförts gäller kritik mot att bygga på parkmark och mot att den föreslagna bebyggelsen leder till ökad insyn, skugga och sämre utsikt. En del framför att husen ska vara mer lika de som finns i Årsta alternativt inte byggas alls med hänsyn till naturliv och rekreation. Boende anmärker på att Flaggberget privatiseras och att entrén ser ut att ligga på den nya kvartersmarken.

Med anledning av de inkomna synpunkterna avseende Flaggberget har dessa lett till en justering av planförslaget där byggnaden vid Kolsnarsvägen förkortats med 3 meter och parkmarken mot den kulturhistoriskt värdefulla förskolan har ökat. Härigenom görs entrén till Flaggberget mer offentlig. Beträffande utformningen av de nya husen så styr inte detaljplanen utformningen i detalj utan detta kommer att avgöras vid bygglovsprövningen. I övrigt har

Stadsbyggnadskontoret

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

placeringen av fläktrummen korrigerats något. Den lägre totalhöjden har även ändrats till en byggnadshöjd för att göra det möjligt med sadeltak. Den totala maxhöjden på husen är densamma. Även redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen sedan granskningen. Förslaget bedöms med dessa ändringar inte behöva granskas på nytt utan kontoret föreslår att det reviderade förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av två nya bostadshus vid Kolsnarsvägen respektive Långhalsvägen i Årsta.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-03-29 – 2017-04-26. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2017-03-29. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i stadsdelsförvaltningens lokaler i Årsta Enskede Vantör vid Slakthusplan 4 de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Efter granskningstiden inkom två yttranden, båda från boende som framfört sina synpunkter under samrådet. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten. En skrivelse inkom efter granskningstiden.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap.22 § PBL.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Det finns gasledningar i gatan som är möjligt att ansluta till. För att planera för fjärrvärme och fjärrkyla är det viktigt med tidig information och att eventuellt genomförandeavtal tecknas snarast möjligt.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen m fl

Brf Stockholmshus 8 framför:

Bearbetningar efter samråd

Endast marginella förändringar har skett sedan samrådet trots många kritiska synpunkter och stadsbyggnadsnämndens beslut om justeringar och bearbetningar avseende utformningsmässig anpassning och hänsyn till förskolans kulturmiljövärde och områdets rekreationsvärden. Planen behöver bearbetas efter granskningen enligt föreningens synpunkter och stadsbyggnadsnämndens beslut.

Hushöjder, husbredd och utformning

De höga loftgångshusen med indragen högsta våning och teknikrum på taken är helt främmande för området. Föreningen önskar att husen sänks till 3-4 våningar med sadeltak för att minska påverkan på stadsbild, kulturmiljövärden och skuggning av befintliga bostäder. Föreningen anser att planbestämmelserna ger alltför stor marginal till den föreslagna bebyggelsen. Plankartan medger 14 m breda hus vilket är 5,5 m bredare än befintliga smalhus. Loftgångshus passar inte in och är en billig lösning men ingen attraktiv boendeform och de skapar otrygghet.

Bristfälligt underlag

Föreningen anser att planen är bristfälligt redovisad och innehåller felaktigheter i illustrationerna. Solstudierna visar inte avskuggning vintertid och de är svårlästa.

Grönkompensation mm

Föreningen undrar varför garaget inte är sänkt och anser att utfyllnaden av marken mot gropen ska minskas. Föreningen skriver att en damm i svackan inte kommer att bli attraktiv för de boende. Den föreslagna grönkompensationen är ingen kompensation för de boende. Föreningen har odlingsbäddar på Flaggberget på platsen för det nya huset och grillplatsen kommer att hamna i skugga. Föreningen anser att hänsyn ska tas till förskolans verksamhet avseende sovttider under byggtiden om verksamheten ska ligga kvar under byggtiden.

Risker och störningar under byggtiden

Föreningen har investerat 20 miljoner på bergvärme och är orolig för påverkan på bergvärmehål i anslutning till planerad bebyggelse. Föreningen saknar svar på ansvarsfrågan vid skador. Föreningen vill inte att framkomligheten försvåras på de trånga gatorna under byggtiden.

Dagvattenåtgärder

Varför görs inte ytterligare åtgärder med växtlighet på de plana taken för att minska påverkan på det överbelastade ledningsnätet?

Formella brister i planhanteringen

Föreningen framför att de inte fick samrådsredogörelsen utskickad vid granskning. Sakägare och boende blev inte heller underrättade i brev inför granskning.

M och L B, Eklångsvägen 21, 120 51 Årsta motsätter sig förslaget och framför följande negativa konsekvenser:

- Grönområden och djurliv påverkas negativt.
- De nya husens utformning (skuggar och är för höga och breda.
- Parkeringsbristen förvärras.
- Störningar och skador på befintlig bebyggelse under byggtiden
- Föreningens bergvärme kan skadas.
- Värdeförsämring på lägenheterna.

A och G C, Eklångsvägen 5, 120 51, Årsta, skriver att ett nytt femvåningshus kommer att påverka Flaggberget negativt avseende djurliv och grillplats som nyttjas av förskola och boende. Vidare påtalas risk för skada på befintlig bergvärme. Den nya bebyggelsen harmonierar inte med befintlig bebyggelse. Parkeringssituationen försvåras och ljusinsläppen försämras.

M Z, Sköntorpsvägen 49, 120 53 Årsta, framför negativa konsekvenser av planen som:

- Risk för skugga , insyn och påverkad utsikt.
- Exploatering i värdefulla naturområden.
- Ökad bilism och parkeringsproblem.
- Påverkan på de kulturhistoriska värdena.
- Problem under byggtiden.
- Risk för skada på befintlig bergvärme.

M W, Långhalsvägen 9, 120 50 Årsta, anser att förslaget inte är tillräckligt förändrat jämfört med samrådsförslaget.

- Husen är för höga och breda och är ej anpassade till omgivande hus.
- Skugga och insyn ökar och utsikten försämras.
- Befintlig bergvärme kan skadas.

J och G D, Hjälmarvägen 23, 120 53 Årsta, skriver att husen bör sänkas för att bättre passa in, det blir ett ökat parkeringstryck på gatan. Befintlig bergvärme kan skadas. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt.

U C, Hjälmarvägen 13, 120 53 Årsta, framför synpunkter lika föregående sammanfattning samt undrar varför inte kommunen följt stadsbyggnadsnämndens beslut 15 oktober 2015.

J E, Eklångsvägen 29, 120 51 Årsta, skriver att husen är för höga och att bygget kommer att leda till högre ljudnivå på befintliga balkonger p g a eko.

J E och C I, Eklångsvägen 17. 120 51 Årsta, är tveksam till projektet då det inkräktar på grönområde och inte är tillräckligt

anpassat till befintlig bebyggelse. Området behöver fler stora familjelägenheter t ex radhus vid Kolsnarsvägen.

N&P R, Eklångsvägen 25, Årsta, bor på nedre botten och är oroliga för skugga och instämmer i föreningens yttrande avseende anpassning, parkeringssituationen, risk för skada på bergvärme-anläggning.

E J, Kolsnarsvägen 23, är orolig och ställer sig helt bakom föreningens yttrande och anser sig särskilt drabbad då hon bor i huset mellan de föreslagna husen och drabbas av bl a försämrade utsikt.

L E M, Långhalsvägen 11, 120 50 Årsta, skriver att de nya husen är för breda och höga och passar inte in. Det blir ökad insyn och skugga och risk för att föreningens borrhål skadas.

G B, Hjälmarsvägen 23, framför att antingen ska hus vara unika eller smälta in i omgivningen och att detta hus är en konstig blandning med loftgång och platt tak. Det bör vara lättare att nå Flaggberget från väster utan att passera kvartersmark.

S L, Kolsnarsvägen 19 3 tr, skriver att planbeskrivningen ger en förskönad bild av projektet. Det finns risk för ras av bergvärmehål enligt firman som borrade. Markanvisningen vilar på ett felaktigt beslut avseende beskrivningen av naturvärden.

D F, Eklångsvägen 35, 120 51 Årsta, skriver att:

- Husen är för breda och höga och passar inte in.
- Risk för skugga och insyn.
- Risk för skada på borrhål.
- De kulturhistoriska värdena påverkas negativt.

B T, Kolsnarsvägen 21, 120 51 Årsta, skriver att det behövs nya bostäder p g a inflyttning men att de nya husen är stora och fula och avviker från omgivningen med sina loftgångar. Flaggbergets möjligheter att användas för rekreation och grillning påverkas negativt. Varför planeras inte hyresrätter? Projektet bör minskas och anpassas eller inte byggas alls.

S H, Kolsnarsvägen 23, skriver att hon bor så att hon drabbas hårt med nya hus på båda sidor och hade inte köpt lägenheten om hon känt till projektet. Insynen ökar från två håll och det är tråkigt att naturen försvinner. Husen är för höga och breda och skuggar befintlig bebyggelse. Loftgångarna passar inte in.

Parkeringsproblemen ökar och värdet på lägenheterna sjunker. Projektet passar inte i området.

M N, Sköntorpsvägen 47, är orolig för buller och skador under byggtiden. Värdet på lägenheterna kommer att sjunka då husen står nära befintliga hus och är illa anpassade. Det har redan byggts för mycket i Årsta. Allt kan inte byggas i söderort.

A I, Eklångsvägen 17, 120 51 Årsta, motsätter sig huset på Kolsnarsvägen och är kritiskt till huset på Långhalsvägen.

Förslaget tar inte hänsyn till de som bor i området idag. Byggnaderna är för höga och skrymmande och kommer för nära befintliga

hus. Det behövs 3:or och 4:or i området. Flaggberget blir negativt påverkat som rekreationsplats mm. Husen passar inte in i omgivningen med loftgångar. Parkeringen försämras och föreningens borrhål riskerar att rasa in.

K K, Eklångsvägen 9, 120 51 Årsta, motsätter sig den nya bebyggelsen. Byggnaderna blir för stora och förstör helhetsintrycket. Det blir större tryck på parkeringen på gatan. Flaggberget förstörs som mötesplats på sommaren. Risk att föreningens borrhål förstörs. För lite har ändrats sedan samrådsförslaget.

C S, Långhalsvägen 16, 120 50 Årsta, skulle inte ha köpt sin lägenhet om hon känt till planerna.

- Husen avviker för mycket från befintliga hus.
 - Skugga insyn och utsikt påverkas negativt.
 - Det kulturhistoriska värdet påverkas negativt.
 - Parkeringssituationen förvärras.
 - Föreningens borrhål riskerar att ta skada.
 - Att bygga på grönmarken försämrar områdets kvalitéer.
- Grillplatsen kommer i skugga av den nya byggnaden.

I M, Långhalsvägen 14, 120 50 Årsta, kommer att få ett nytt hus snett framför sin balkong och framför:

- Huset är för högt och brett och tar bort eftermiddagssolen.
- Utsikten förstörs med ett hus (jämfört med grönområde) och lägenheten får insyn.
- Lägenheten sjunker i värde.
- Naturområdet och djurlivet förstörs.
- Risk att borrhål för bergvärme rasar in.
- Ökat tryck på parkeringsplatser.

K R Långhalsvägen 22, 120 50 Årsta, skriver att Årsta redan är hårt exploaterat och framför:

- Kulturhistoriska värdena påverkas negativt.
- De nya husen ökar skugga insyn och ger försämrade utsikt.
- Risk att föreningens borrhål för bergvärme skadas.
- Grönområdet behövs för luftkvalitén.
- Parkeringstrycket ökar.

M C, Kolsnarsvägen 7 120 51 Årsta, skriver att de nya husen ska anpassas så att de liknar de befintliga smalhusen som är gulmarkerade i stadsmuseets klassificering. Parkeringstrycket kommer att öka. Det har inte gjorts tillräckliga utredningar om eventuell skada på föreningens 110 borrhål för bergvärme. Vidare saknas beskrivning om ljudpåverkan under byggtiden och eventuellt säkerhetsavstånd för att inte skada befintliga hus.

M B, Eklångsvägen 27, 120 51 Årsta, inkommer med samma synpunkter som tidigare och anmärker särskilt på höjden och anser att sektionerna och perspektiv inte stämmer. Husen avviker från de befintliga husen. Flaggberget kommer att förlora sin ljusa karaktär.

K W, Eklångsvägen 42, 120 51 Årsta, skriver att det är fel att ta bort "den gröna lungan" vid Långhalsvägen och Flaggberget då

dessa innebär livskvalitet och är betydelsefulla för djurlivet och klimatanpassningen. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt. Området bör bevaras utan kompletteringar som exempel på ursprunglig planering i Årsta. Störningar kommer att uppstå under byggtiden. Bergvärmehål riskerar att rasa in.

T S-J, Kolsnarsvägen 19 ½ tr, 120 51 Årsta, bor på nedre botten och protesterar mot förslaget. Det blir husväggar från de nya husen på båda sidor och ta bort ljus och den rika naturupplevelsen som ges idag. Flaggberget nyttjas flitigt av föreningen som rekreationsplats. Istället vore den byggplats föreningen föreslog vara att föredra.

M M, Kolsnarsvägen 5, ifrågasätter om platsen är den rätta för komplettering, med hänvisning till Årstas bebyggelsehistoria och lyfter särskilt fram förskolan. Det nya huset förminskar intrycket. ”Gropen” vid det södra huset innehåller värdefull vegetation och det finns risk att de träd som sparas långsiktigt skadas. Den föreslagna grönkompensationen är otillräcklig.

C L, Eklångsvägen 42, 120 51 Årsta, anser att de nya husen som Veidekke vill klämma in får en förödande effekt på området och förstör området för all framtid. Algangreppen på befintliga fastigheter kommer att öka p g a ökad skugga. Hur kommer det sig att staden tar bort parkmark när man visade en film på samrådsmötet där staden sa sig vilja behålla parker för att de boende ska trivas. De nya husen är brutala då de avviker i höjd, bredd, loftgångar mm. Bilderna är missvisande och fler bilder behöver tas fram. En vindstudie krävs som visar påverkan från de nya husen liksom en geoteknisk undersökning för att undvika sprickbildning vid sprängningar. Markförhållandena är dåliga visade det sig vid borrhningen av hål för bergvärme då ett antal hål rasade in. (Sprickor bildades och tak rasade in när det sprängdes för Södra Länken tunneln). Det finns även risk för personskador under byggtiden p g a närheten till förskolan. Antalet p-platser är gravt underskattat. Det redovisas inte var förskole- och skolbehovet ska tillgodoses.

P L, Långhalsvägen 24, 120 54 Årsta, skriver att alltför lite har förändrats i planförslaget efter samrådet till följd av stadsbyggnadsnämndens beslut och ifrågasätter om stadens tjänstemän har uppfyllt sitt demokratiska uppdrag att följa nämndens beslut. Både skönhetsrådet och stadsmuseet var kritiska och krävde omarbetningar under samrådet.

L L, Långhalsvägen 24, 120 54 Årsta, framför:

- Minskat ljusinsläpp i angränsande hus.
- Sämre rekreationsmöjligheter och utemiljö för dagisbarnen vid Flaggberget.
- Byggnaderna med loftgångar tar inte hänsyn till kulturvärdena.
- Sänkan vid Långhalsvägen är en oas för fåglar och andra djur.

M J, Kolsnarsvägen 21 är kritisk mot och framför följande:

De nya husen avviker för kraftigt mot nuvarande hus. Styrelsen har inte fått information om det nya beslutet. Är det värt att bygga 55 lägenheter när Stockholm ska byggas ut med tusentals nya lägenheter. De nya lägenheterna blir större än de befintliga vilket fler bilar och fler barn. Grönska som är viktig för att rena luften i området försvinner. Bostadsrätter byggs för personer med pengar. Loftgångar är en ekonomisk lösning som inte är attraktiv för någon. Husen stör harmonin. Bygg istället ett dagis till vid Flaggberget, hyresrätter i "gropen" och bygg bostäder på taken i Årsta centrum. **E R**, Eklångsvägen 7, är nyinflyttad och är bekymrad för projektet. Om hus ska byggas ska de vara anpassade. Höjden hindrar utsikt, ökar skugga och insyn.

J och P F, Eklångsvägen 3, 120 51 Årsta, anser det oacceptabelt att bygga hus som är betydligt bredare och högre än befintliga hus. Dagismiljön kommer att bli dålig under byggtiden.

J F, Kolsnarsvägen 21, 10251 Årsta, är kritisk mot hushöjden och anser att sektionerna är missvisande redovisade. Det blir insyn och mindre ljusinsläpp i befintliga lägenheter. Vidare framförs kritik mot dräneringen som leder till ökat vatten i marken och är orolig för påverkan på huset vid Kolsnarsvägen 19-23. Oro framförs också för skador orsakade vid grundläggning av de nya husen. Loftgångarna ser inte bra ut.

M H, Långhalsvägen 22, 120 50 Årsta, anser att husen är för breda och höga och inte passar in i området. Skuggor och insyn ökar. Utsikten försämras. Trycket på parkeringen ökar. Det finns risk för att borrhålen för bergvärme skadas. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt.

K F och G C, skriver att Flaggberget fyller en stor funktion och boende har tillstånd från stadsdelsförvaltningen att odla på platsen där huset planeras. I övrigt framförs synpunkter på att husen är för breda och höga för att passa in. Skuggor och insyn ökar. Utsikten försämras. Trycket på parkeringen ökar. Det finns risk för att borrhålen för bergvärme skadas. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt.

G M, Kolsnarsvägen 19, 120 51 Årsta, är orolig för sprängning nära ett dagis och att det blir negativ påverkan på naturmarken som behövs för livskvaliteten i området. I övrigt framförs synpunkter på att husen är för breda och höga för att passa in. Skuggor och insyn ökar. Utsikten försämras. Trycket på parkeringen ökar. Det finns risk för att borrhålen för bergvärme skadas. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt.

M L, Eklångsvägen 31, är för utveckling men mot förtätning. I övrigt framförs synpunkter på att husen är för breda och höga för att passa in. Skuggor och insyn ökar. Utsikten försämras. Trycket på parkeringen ökar. Det finns risk för att borrhålen för bergvärme skadas. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt. En förtätning innebär försämrad livskvalitet för de som valt att bo i området.

Å S, Kolsnarsvägen 15, 120 51 Årsta skriver att den använda festplatsen på Flaggberget skuggas och tas ifrån de boende. I övrigt framförs synpunkter på att husen är för breda och höga för att passa in. Skuggor och insyn ökar. Utsikten försämras. Trycket på parkeringen ökar. Det finns risk för att borrhålen för bergvärme skadas. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt. En förtätning innebär försämrad livskvalitet för de som valt att bo i området.

M N, Långhalsvägen 21, skriver:

- Det blir försämrad luft, ljus och ljudnivå p g a av att tomterna är små.
- Parkeringsmöjligheterna försämras.
- Riskabelt att spränga nära befintliga hus.
- Fel att bygga högre hus än de befintliga och med ventilation på tak.
- Brf-föreningen har inte blivit informerad om samråd endast hyresgästföreningen.
- Föreningen är redan utsatt för byggnation vid Sköntorpsvägen 27 och bussarna är hårt belastade.

A G, Långhalsvägen 6, 120 50 Årsta, skriver att projektet är för lite bearbetat efter samrådet. I övrigt framförs synpunkter på att husen är för breda och höga för att passa in. Skuggor och insyn ökar. Utsikten försämras. Trycket på parkeringen ökar. Det finns risk för att borrhålen för bergvärme skadas. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt.

A-C Å, Sköntorpsvägen 71, 120 53 Årsta, skriver att det inte är godtagbart att spränga in 50 lägenheter bland 550 lägenheter så att det förstör det ursprungligen genomtänkta området. Naturområden bebyggs även i närheten som Årstafältet. Skönhetsrådet har sagt nej till planen. Husen är för breda och höga vilket leder till skugga, mindre ljus och insyn. Visa mer hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsen.

H N, Långhalsvägen 14, 120 50 Årsta, skriver att projektet är dåligt genomtänkt och förstör omgivningen och de gröna områdena. Fler bilar leder till mer avgaser och buller. Oro framförs för skador vid sprängning.

O H, Kolsnarsvägen 23, ställer sig helt bakom föreningens skrivelse och framför att de kommer att drabbas hårt med byggstörningar från båda sidor om sitt hus. Ljus, sol och rymdkänsla kommer att försvinna från lägenheten och begränsa upplevelsen av att sitta på balkongen. De få gröns lungor som finns kommer att försvinna. Risk för att värdet på bostadsrätten minskar.

A E, Långhalsvägen 17, vill inte ha mer liv och rörelse i området. Det får man i Årsta centrum. Byggtiden kommer att vara störande med risk att skador uppstår vid sprängningar. Naturlig grönska försvinner och de kulturhistoriska värdena påverkas negativt. Bygg ut staden i stället för att förtäta.

K H, Långhalsvägen 8, motsätter sig förslaget och anser att det finns risk att bergvärmehålen riskerar att rasa. Bergvärmen är en mycket stor investering för föreningen. De kulturhistoriska värdena påverkas negativt med nya hus med loftgångar och platta tak. Gatorna är smala och trånga. Det är brist på förskoleplatser och grundskoleplatser i området.

E P, Långhalsvägen 24, 120 50 Årsta, skriver att morgonsolen i köket vintertid kommer att försvinna. Det vore mycket sorgligt om djurlivet i Årstaskogen påverkas negativt. Den föreslagna exteriören passar inte in. Biltrafiken kommer att öka i området. Sänk hushöjden minst en våning och ta bort loftgångar. Låt grusvägen fortsatt vara grusväg. Bygg fler smålägenheter och inga garage.

C F, Sköntorpsvägen 45, 120 53 Årsta, framför att husen kommer för varann med försämrade boendekvaliteter. Det blir innerstadskänsla istället för naturkänsla. De platta taken passar inte in i området och försämrar stadsbilden.

M P, Eklångsvägen 25, 120 51 Årsta, framför:

- Husen är för breda och höga och bör anpassas till omgivande bebyggelse.
- Huset vid Kolsnarsvägen kommer att ge ökad skugga, insyn och försämrad utsikt.
- Det finns risk för skada på befintliga borrhål och hus.
- De kulturhistoriska värdena påverkas negativt.
- Endast marginella förändringar har skett efter stadsbyggnadsnämndens beslut.

U K, Eklångsvägen 21, bor och har sin arbetsplats på Eklångsvägen och framför:

- Att 50-55 nya lägenheter vid föreningens 550 lägenheter är ett marginellt tillskott. Husen blir högre och bredare och leder till ökad insyn.
- För fler av de befintliga husen kommer antalet soltimmar att minska liksom solljuset på Flaggberget som är föreningens mötesplats.
- Parkeringssituationen beaktas inte och kommer att försämraras. Kollektivtrafiken har försämrats,
- De nya husen tar inte hänsyn till de som bor i området idag. Staden har haft dålig kommunikation med bostadsrättsföreningen.

D F, Långhalsvägen 22, 120 50 Årsta, skriver att området bör bevaras som det är som en välavvägd blandning av bostäder och grönska. Förslaget innebär att hårdhänt trycka in hus som skiljer sig markant från existerande bebyggelse. Den ursprungliga idén kommer att fördärvas.

A H, Långhalsvägen 14, 120 50 Årsta, skriver att förslaget frångår beskrivningen i tjänsteutlåtandet 2013-03-25 avseende terränganpassning mm. Förslaget klipper av vägar för djurlivet som utgör ett värde för boende. Förtätningarna i Årsta är spretiga och

förstör helheten. Husen är för höga och breda och passar inte in i stadsbilden. Loftgångarna kommer att skapa oljud. Balkongerna vid Långhalsvägen 14- och 16 får sin kvällssol minskad. Idag silar solljus genom träden. Centrumanvändning för lokal i bottenvåning oroar och kan leda till störningar.

L B, Kolsnarsvägen 19, 120 51 Årsta, skriver att båda byggnaderna är en våning för höga. Utformningen är inte heller lyckad med platta tak. Sadeltak är bättre. Loftgångar är passé.

C J, boende i föreningen, undrar varför inte föreningen stått med på sändlistan för underrättelse om granskning. Ett hus kommer väldigt nära föreningens borrhål. Vilka säkerhetsåtgärder kommer att tas vid sprängning? Varför stämmer inte husens utseende med de befintliga husen? Varför fem våningar? Trycket på parkeringen kommer att öka. Var ska byggbodarna och containrar stå?

E P, Långhalsvägen 14, Anser att justeringen efter samrådet är marginell och inte i linje med stadsbyggnadsnämndens beslut. Husen passar inte in. Husen behöver sänkas och göras smalare. Sektionerna är inte rättvisande. Avskuggningen är inte marginell, som det beskrivs i planbeskrivningen. Efterfrågade kompletteringar redovisas inte i planhandlingarna. Förslaget leder till värdeminskning av lägenheterna. Svackan bör sparas som naturmark med bibehållande av träd för spridningssambanden.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Grönområdena bör sparas för naturliv och boende. I synnerhet Flaggberget påverkas negativt avseende attraktiviteten.
- Husen är inte utformade likt befintliga smalhus med sadeltak.
- Husen är för höga och breda och föreslås med loftgångar.
- De nya husen skuggar de befintliga husen.
- Parkeringssituationen på gatorna omkring försvåras genom att ett par platser försvinner och behovet kan komma att öka om antalet garageplatser är otillräckligt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar att i stort sett alla yttranden som inkommit från de boende är mer eller mindre kritiska mot hela eller delar av planprojektet och tar i huvudsak upp samma synpunkter. Många synpunkter rör frågor som inte regleras i detaljplanen, t ex grönkompensation samt risker och störningar under byggtiden. Kontoret vidarebefordrar dessa synpunkter till exploateringskontoret respektive byggaktören.

Formella brister i planläggningen.

Planprocessen har följt kontorets praxis och skickat ut information om granskning och upplysning om var granskningshandlingar kan erhållas. Utskicket skedde enligt diariet för sändlista. På sändlistan står sakägare enligt fastighetsförteckningen upptagna. I det här fallet bl a Brf Stockholmshus 8. Eftersom många närboende är berörda och framfört synpunkter under samrådet valde kontoret av praktiska skäl i enlighet med PBL att annonsera i Svd och Dn i stället för att skicka brev till var och en.

Utformning, förslaget uppfyller inte stadsbyggnadsnämndens beslut om bearbetningar.

Efter samrådet har fotavtrycket minskat genom att huset vid Långhalsvägen kortas 3,5 m för att öka avståndet till huset vid Kolsnarsvägen 19-23. Detta hus är mest utsatt för förändringar med nya hus på båda sidor.

Vidare har terränganpassningen studerats vidare och en n1-bestämmelse anger att kvartersmarken ska ansluta naturligt till terrängen i gränsen mot parkmark. Markhöjder har bearbetats så för att utfyllnader mot gropan minskas. Inga utfyllnader medges på parkmarken. Inga träd i parken kommer att få utfyllnader av jord. Träden på kvartersmark tas bort och ersätts med nya.

Beträffande huset vid Kolsnarsvägen har kontoret efter granskningen kortat av byggnaden med 3 m och minskat kvartersmarken mot entrén till Flaggberget med 2,5 m. Härigenom ges en bredare passage upp till Flaggberget på parkmark och avståndet till den kulturhistoriskt värdefulla förskolan ökar något.

Detaljplanebestämmelserna inrymmer flexibilitet vid genomförandet. Takvinkel och loftgångar styrs inte. Detaljplanen möjliggör även sadeltak. Illustrationerna visar ett möjligt utförande. Planen förhindrar inte att husen helt och hållet putsas likt omgivande hus. Byggaktören har efter granskningen visat att det går att bygga två trespännare inom befintlig bygggrätt. Husens slutgiltiga utformning tas ställning till vid bygglovsprövningen.

Planhandlingarna, höjdangivelser, solstudier

De plushöjder som står i planhandlingarna på befintliga och nya hus är korrekta enligt stadens höjdsystem och stadens underlag från laserskannad inmätning 2012. Avvikelsen är högst 15 cm och går inte att få mer exakt med annan vedertagen mätmetod. Höjdangivelser på befintliga hus som skickats in av brf Stockholmshus 8 m fl stämmer ej, vilka anger för låga hushöjder för de befintliga husen. Uppgifterna kan vara hämtade från tidigare höjdsystem som var drygt en halvmeter lägre men det är inte hela förklaringen då skillnaderna uppgår till 1,5 m.

Solstudierna redovisade inför plansamrådet skuggor vid vår/höstdagjämning och vid midsommar i markplan vilket är brukligt. Efter samrådet har studien kompletterats med ytterligare en mättid den 3 augusti och samtliga illustrationer är tredimensionella och är tagna från två håll. Därigenom kan man uppskatta hur högt skuggorna klatrar på fasaderna. Det är inte särskilt meningsfullt att visa vinterhalvåret då solen står lågt och det dessutom är ett stort antal träd som skuggar. (Vegetationen som skuggar idag är inte inlagd i solstudien.) Noggrannheten är därför tillräcklig för att förstå hur de nya husen skuggar.

Grönkompensation

Exploateringskontoret har beskrivit ett förslag på grönkompensation och kommer att fortsätta utreda på vilket sätt grönkompensation ska ske. En utredning som bilaga till naturvärdesutredningen är framtagen som undersöker och beskriver detta. Grönkompensation regleras inte i detaljplan.

Dagvatten

Detaljplanen ska utreda att det är möjligt att lösa erforderligt omhändertagande av dagvatten på ett godtagbart sätt. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet som visar på förslag hur dagvattnet kan lösas gällande både fördröjning och rening, vilket beskrivs i planhandlingarna. Någon damm är inte föreslagen i projektet, men svackan kan komma att delvis fyllas med vatten vid kraftiga skyfall, som ett 100-årsregn.

Värdet på lägenheterna

Det pågår en kraftig förtätning i Stockholm på grund av en stor bostadsbrist. Den har lett till bostäder under lång tid ökat i värde. Det saknas grund för att marknadsvärdet påverkas negativt av planförslaget.

Risker och störningar under byggtiden

Ansvar att genomföra projektet vilar på byggaktören då de kommer köpa marken av staden och bli fastighetsägare. Fastighetsägare får enligt lag inte direkt eller indirekt skada anläggningar på intilliggande fastigheter. Det är reglerat hur sprängningar får ske och vilka krav som ställs på besiktningar före och efter sprängning och är frågor som inte hanteras i detaljplanen.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Gestaltningen är inte reglerad i detalj och redovisar ett tänkbart utförande. Byggnadernas höjd är något högre än intilliggande befintliga hus vilket kontoret bedömer är godtagbart utifrån den kuperade terrängen och de variationer som förekommer omkring. Stadsbyggnadskontoret bedömer att områdets naturvärde inte väger tyngre än behovet av nya bostäder.

Efter granskningen har plankartan ändrats så att byggnaden längs Kolsnarsvägen kortats av 3 meter och parken mot förskolan vidgats med 2,5 meter. Därmed görs entrén till Flaggberget mer offentlig. I övrigt har placeringen av fläktrummen korrigerats något. Den lägre totalhöjden har även ändrats till en byggnadshöjd för att göra det möjligt med sadeltak. Den totala maxhöjden på husen är densamma. Även redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen sedan granskningen. Förslaget bedöms med dessa ändringar inte behöva granskas på nytt utan kontoret föreslår att det reviderade förslaget till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef