

Samrådsredogörelse Detaljplan för fastigheten Aspholmen 1 m fl. i stadsdelen Vårberg, Dp 2015-12934

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	10
Övriga remissinstanser	19
Sakägare enligt fastighetsförteckning	24
Övriga, ej sakägare	25
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	66
Föreslagna förändringar.....	68

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är möjliggöra cirka 155 bostäder inom Aspholmen 1. Detaljplanen bekräftar även befintlig användning konsthall och möjliggör en bostad för tillfällig vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom Kummelholmen 2.

Planförslaget sändes ut på samråd 2021-06-01 - 2021-08-31. Under samrådet har 46 yttranden inkommit varav 25 från boende. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten, hantering av dagvatten, marföroreningar, buller, gestaltning, rivning av befintliga radhus, framkomlighet för räddningsfordon, sophantering, hänsyn till befintliga ledningar och behov av LSS-bostäder. Den lokala hyresgästföreningen och boende framför kritik mot rivning av befintliga radhus och påbyggnader av befintliga byggnader inom Aspholmen och har bland annat framfört synpunkter om bristande underhåll av fastigheten, försämrade boendekvaliteter och trafiksäkerhet på gården inom Aspholmen samt lågt tillskott av parkeringsplatser. De oroar sig för ökade hyror och störningar under byggtiden.

Stadsbyggnadskontoret

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

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

- Gestaltning
- Markföreningar
- Hantering av dagvatten, översvämningsrisk
- Framkomlighet för räddningsfordon
- Sophantering och angöringsplatser för sopbil
- Konsekvenser för boende under byggtiden
- Infart till garage genom gård
- LSS-bostäder

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 155 bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 genom nybyggnation av tre nya bostadskroppar och påbyggnad av befintliga byggnader. Planen ger även planstöd till befintlig verksamhet konsthall och möjliggör för en bostad för tillfällig vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-06-01 - 2021-08-31. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Utökad information om projektet fanns på webbplatsen Stockholm växer: vaexer.stockholm/aspholmen. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Skärholmen, 5-11 juni 2021. Samrådsmöte hölls inte, med anledning av pågående pandemi.

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.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Kort 113, Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet med hänsyn till markföroreningar, översvämnings-risk och geotekniska risker.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen nämner att stadens åtgärdsnivå på 20 mm fördröjning och rening ska tillämpas. Länsstyrelsen bedömer att det är acceptabelt för den aktuella detaljplanen och en förutsättning för att miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Rödstensfjärden ska kunna följas. Länsstyrelsen anser däremot att åtgärdsnivån ska gälla för hela planområdet. Dagvattenutredningen och planbeskrivningen saknar nämligen några områden inom detaljplanen vid beräkningen och dimensioneringen av dagvattenanläggningarna. Det handlar om vägen Vårholmsbackarna, samt fastigheterna Kummelholmen 2 och Skärholmen 2:1.

Kommunen behöver i planbeskrivningen tydligare redogöra för hur man följer MKN med hänsyn till ett recipientperspektiv, där alla kvalitetsfaktorerna beaktas och med icke-försämringskravet i åtanke. Planbeskrivningen behöver redovisa flödes- och föroreningsförändringar, magasineringsbehov och reningsbehov med hänsyn till hela planområdet. Eftersom inte hela planområdet har beaktats i beräkningarna kan Länsstyrelsen utifrån nuvarande underlag inte bedöma om de åtgärder som planeras kommer att vara tillräckliga för att miljökvalitetsnormerna i recipienten ska kunna följas.

Planbeskrivningen nämner oljeföroreningarna på Kummelholmen 2, men har inte redogjort för huruvida föroreningarna påverkar dagvattenkvalitén. Kommunen behöver beskriva detta till nästa skede.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har valt att använda sig av bland annat grönytor som dagvattenåtgärd. Eftersom stora delar av planområdet består av lera och berg försvårar det infiltration av dagvatten från ett 20 mm regn. Utifrån de dåliga infiltrationsmöjligheterna på platsen, behöver det av planhandlingarna tydligare framgå med vilka motiv eller under vilka förutsättningar vald dagvattenanläggning är lämplig. Dagvattenanläggningarna ska så långt möjligt säkerställas i plankartan med avsatt yta eller planbestämmelser. Kommunen behöver redogöra för hur dagvatten som rinner in i planområdet ska hanteras och hur det kan påverka funktionen i

föreslagna dagvattenanläggningen, Det gäller bland annat områden norr om planområdet och från Vårholmsbackarna.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning är genomförd år 2013 (ALS Scandinavia AB, 2013-02-08 och 2013-02-07), för panncentralen på fastigheten Kummelholmen 2. Då påträffades oljeföroreningar rakt under den största koncentrationen av oljespill i rummet. Det rörde sig om alifater (C16-C35) som var tre gånger högre än det generella riktvärdet för Mindre känslig markanvändning, MKM eller 30 gånger riktvärdet för Känslig Markanvändning, KM. De uppmätta halterna alifater (C12- C16 och C16-C35) tyder på att det kan finnas fri fas olja, dvs ren olja. Även halter över av KM har påträffats för PAH-M, som är cancerframkallande och kan tränga in i byggnader genom ångor. I resultatet av den miljötekniska undersökningen framgår att halterna i jorden under tankrummet är hälsoskadliga. Enligt undersökningen krävs en sanering av delar av betongplattan och underliggande jord vid en rivning av anläggningen eller om rummet ska användas för annan verksamhet än tankrum.

Kommunen anger i planbeskrivningen att panncentralen sanerades 2011. Kommunen gör bedömningen att marklagren på fastigheten uppfyller de krav som ställs för Naturvårdsverkets klassning om känslig markanvändning. Enligt den slutrapport som bifogades i samrådet (Slutrapport-Sanerad PCB, Kummelholmen 2, ÅF, 2011-12-07) genomfördes dock en endast en sanering av fog under 2011. Länsstyrelsen delar därmed inte kommunens bedömning, då den undersökning som genomfördes tydligt visar på att det finns hälsoskadliga ämnen under panncentralen, ett område som inte omfattades av saneringen 2011. Kommunen har inte visat att marken är lämplig för planerad användning för centrum, konsthall, ateljéer, verkstäder och café. Kommunen behöver beskriva hur markföroreningarna inom panncentralen ska tas om hand för att säkerställa att planområdet är lämpligt för sitt ändamål. Genomförda undersökningar ska ligga till grund för eventuella riskbedömningar och ställningstaganden och de ska tydligt finnas redovisade i planbeskrivningen.

Översvämningsrisk

Plankartan behöver reglera höjdsättning av mark, för att undvika att bebyggelse inom samt utanför planområdet tar skada vid skyfall.

För vidare vägledning, se Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall, Fakta 2018:5.

Enligt dagvattenutredningen (Tyréns, 2021-05-20) förefaller inga betydande flödesvägar av vatten gå genom området. Topografin och Stockholms stads skyfallskartering för flödesvägar visar dock på

flödesvägar genom planområdet. Kommunen behöver därför motivera varför detta inte har beaktats alternativt utreda flödesvägarnas påverkan på bebyggelsen inom området. Vidare behöver även räddningstjänstens framkomlighet vid skyfall till området säkerställas.

Geotekniska risker

I den geotekniska bedömningen behöver förhållandena bedömas utifrån påverkan av ett förändrat klimat. I Översiktlig geoteknisk utredning (Geo Markservice, 2021-04-29) redovisas att stabiliteten för underjordsgaraget ska beaktas. Här behöver stabiliteten även bedömas utifrån påverkan av ökade vattenmängder vid nederbörd.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Buller

Länsstyrelsen anser att bullersituationen behöver förtydligas och bedömas inför fortsatt planarbete.

Enligt bullerberäkningarna utsätts fasader som vetter mot Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna för dygnsekvivalenta ljudnivåer mellan 60–63 dBA. Kommunen har infört en planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot bullerdämpad sida med högst 55 dBA. I kommande planering bör kommunen redovisa planlösningar som visar att planbestämmelsen är genomförbar.

Plankartans bullerbestämmelse stämmer inte överens med det som står i planbeskrivningen om att enkelsidiga smålägenheter orienteras mot de mest bullerutsatta fasaderna. Även om det är planbestämmelserna i plankartan som är styrande bör kommunen tydliggöra planbeskrivningen i det avseendet. I detta läge bör kommunen i första hand begränsa eventuella enkelsidiga smålägenheter mot den mest bullerutsatta fasaden. Om enkelsida lägenheter ändå föreslås bör kommunen tydligt motivera behovet av dem.

Länsstyrelsen noterar att bostadsbebyggelse närmast korsningen av Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna är utformad så att det skapas bullerutsatta hörn vid ett mindre torg. Med föreslagen utformning tycks det vara svårt att uppfylla planbestämmelsen om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot bullerdämpad sida med högst 55 dBA. Länsstyrelsen vill råda kommunen till att undersöka hur fasadutformning och gestaltning kan bidra till såväl bullerreducering i bostäderna som att ge liv och trygghet åt torgrummet.

Kulturmiljö och gestaltning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tillvaratar kvarterets struktur och äldre bebyggelse vid föreslagen ombyggnation och tillägg i miljön. För att underlätta framtida lovhantering bör varsamhetsbestämmelsen på plankartan förtydligas, så att det av bestämmelsen framgår vad i fasadutförandets karaktär och vilken typ av material som hänsynen avser.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I den aktuella statusklassningen av Mälaren-Rödstensfjärden så identifieras att bland annat PFOS och TBT har status uppnår ej god vilket inte framkommer i planbeskrivningens redogörelse för berörda vattenförekomster och MKN. Planbeskrivningen bör redogöra för MKN på kvalitetsfaktornivå i beskrivningen av Mälaren-Rödstensfjärden.

Det bör av planhandlingarna framgå vilken funktion dagvattenläggningarna inom både allmän platsmark och kvartersmark ska ha. Detta för att säkerställa att åtgärder inte vidtas som på något sätt försämrar den funktion om behöver upprätthållas för att klara följa MKN vatten.

Vattenskydd

Planbeskrivningen saknar en bedömning av planens förenlighet med skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Enligt föreskrifterna får ny verksamhet och hantering inte ske om det innebär risk för vattenförorening. Med risk för vattenförorening avses en inte obetydlig eller ringa risk för tillförsel/spridning av förorenande ämnen till yt- och grundvatten inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Föreskrifterna reglerar även bland annat utsläpp av dagvatten samt mark- och anläggningsarbeten.

Kommunen behöver under planprocessen verifiera att detaljplanens genomförande är förenlig med vattenskyddsföreskrifterna och vilka eventuella åtgärder som krävs för att följa föreskrifterna. Detta speciellt eftersom delar av marken i planområdet har visat sig vara förorenad enligt den miljötekniska markundersökningen som genomförts. Stor försiktighet ska alltid iakttas vid markarbeten inom vattenskyddsområdet för att förhindra att vattenförorening uppstår på kort eller lång sikt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

*Stadsbyggnadskontorets ställningstagande
Miljö kvalitetsnormer för vatten, vattenskydd*

Inför granskning kommer genomförd dagvattenutredning för Aspholmen uppdateras. Kummelholmen 2 kommer att inkluderas i samma utredning. Gatumarken (Vårholmsbackarna) och parkmarken har ingått i planområdet för att kontoret ville släcka underliggande gällande detaljplan. Detta gör man ofta på rekommendation av lantmäterimyndigheten. Kontoret kommer se över planområdets gräns.

Miljö kvalitetsnormer för vatten kommer att följas och tydliggöras i planhandlingarna. Åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status ska redovisas i planbeskrivningen. Planhandlingarna kommer att säkra hantering av dagvatten och anordnande av åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

Markföroreningar

Enligt tidigare ägare AB Fortum Värme är marken och tankrummet inom Kummelholmen sanerad. Byggaktören har tagit kontakt med ansvariga konsulter för att ta fram tidigare saneringsprotokoll. Vid behov kommer nya prover genomföras. Inför granskning kommer staden redovisa markens lämplighet för ändamålet.

Översvämningsrisk

Inför granskning kommer vidare studier av skyfallshantering genomföras i syfte att visa på hur flödesvägen säkras. Höjdsättning av marken utreds så att risk för översvämnning inte föreligger. Framkomligheten för räddningsfordon vid skyfall kommer att beaktas.

Geotekniska risker

Genomförd geoteknisk utredning kommer att uppdateras angående stabiliteten av mark och planbeskrivningen kompletteras med rekommendationer kring grundläggning för husen och konsekvenser av ändrat klimat kommer att utredas

Buller

Stadens bedömning är att samtliga lägenheter klarar bullerkravet. Flertalet lägenheter har minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Ett mindre antal lägenheter är enkelsidiga mot Vårholmsbackarna. Två av dessa är under 35 kvm. Alla enkelsidiga lägenheter har ett bullerskyddat fönster mot en indragen balkong.

Kulturmiljö och gestaltning

Varsamhetsbestämmelsen på plankartan kommer att förtydligas i granskningshandlingarna.

Kort 85, Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inget att erinra om förslaget.

Kort 71, Storstockholms Brandförsvär

SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen (2020-02-20). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann vi inga riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedömdes kunna medföra förhöjda risknivåer.

Framkomlighet och åtkomlighet vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

SSBF:s synpunkter följer nedan.

Framkomlighet/Tillgänglighet

SSBF vill påpeka att framkomligheten till – och på – innergården måste säkerställas för att utrymning via stegfordon ska vara möjligt. Just nu möjliggör plankartan uppförandet av objekt som kan påverka framkomligheten på hela innergården. Om figuren på sida 43 i planbeskrivningen illustrerar uppställningsplatser med orange markering bör det säkerställas att framkomligheten till dessa uppställningsplatser är tillräcklig, exempelvis genom upprättandet av räddningsvägar och förändringar i plankartan. SSBF anser att figurens föreslagna uppställningsplatser verkar svåråtkomliga för räddningstjänstens fordon. Om figuren hör till en utredning av räddningstjänstens insatsmöjligheter önskar SSBF ta del av denna utredning. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-092 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg. Enligt underlaget planeras garage under jord inom området. Hänsyn bör tas till om garagetaken avses vara körbara för tyngre räddningsfordon. Med hänsyn till garagens placering kan det bli nödvändigt att garagen är körbara för att framkomlighet till bebyggelse och innergård ska vara fullgod. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Om garagen inte avses vara körbara, och framkomligheten ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Stegutrymning/Åtkomlighet

SSBF vill poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Vår insatstid riskerar att överstiga 10 minuter i området vilket är gränsen för tillräckligt snabb insatstid enligt allmänt råd i BBR 5:323.

Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa byggnader bör trädens placering studeras närmare så att de inte påverkar åtkomligheten negativt. I planbeskrivningens figurer finns träd invid/inuti uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon vilket kan hindra uppställningen av dessa. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-093.

Enligt genomförd dagvattenutredning riskerar delar av planområdet att översvämmas vid skyfall. Om byggnaderna planeras med räddningstjänsten som sekundär utrymningsväg bör det säkerställas att eventuell översvämning inte påverkar framkomlighet och åtkomlighet vid uppställningsplatser. SSBF bedömer att det inom ramen för planarbetet bör utredas om planerade byggnader påverkar möjligheterna att utrymma nuvarande byggnader och omkringliggande fastigheter. Byggnaderna kan ha dimensionerats under förutsättning att utrymning ska ske via räddningstjänstens stegutrustning.

Brandvatten

För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om maximalt 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. maximalt 150 meter mellan två brandposter. Mer information om vår syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-124.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I fortsatt arbete kommer gårdens utformning ses över så att framkomligheten för räddningstjänstens fordon möjliggörs. Garagetaken är körbara och är en BK2-väg. För att säkra detta kommer bestämmelse om BK2-väg införas på plankartan. Inför granskning kommer vidare studier av skyfallshantering genomföras och framkomligheten för räddningsfordon vid skyfall kommer att beaktas.

Kort 94, Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Försvarsmakten
Ingen skrivelse har inkommit

Kort 58, Swedavia Airport
Planförslaget har ingen påverkan på Bromma Stockholm Airport.
Därmed har Swedavia inget att erinra mot förslaget.

Kort 61, Luftfartsverket
Luftfartsverket har inga invändningar mot förslaget.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Kort 87, Lantmäterimyndigheten
På plankartan anges en lägsta schaktningsnivå. Det bör framgå att den får underskridas av allmännyttiga underjordiska ledningar.

I planbeskrivningen anges att Dp 94046 släcks ut i sin helhet vilket inte är helt korrekt. Planförslaget berör inte den del av planen som berör Vårbergsvägen. Området är berört av annat planförslag. Om den planen får laga kraft före rubricerat planförslag stämmer texten. I annat fall kvarstår Dp 94046 inom Vårbergsvägen. Kan behöva förtydligas i beskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande
Planbestämmelsen för lägsta schaktningsnivå för tillgång till allmännyttiga underjordiska ledningar kommer att justeras på plankartan.

Kontoret kommer att beakta skede och laga kraft av närliggande detaljplaneförslag för Vårbergsvägen och justera texten under rubriken Verkan på befintliga detaljplaner i planbeskrivningen.

Kort 88, Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att påbyggnaden på Kummelholmen bör förses med grönt tak för en bättre dagvattenhantering.

Nämnden anser att planförslaget har goda möjligheter att uppfylla syftet med att utveckla en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö med nya bostäder samt planändring för befintlig konsthall. De viktigaste miljöfrågorna för planarbetet är trafikbuller, naturvärden och dagvatten. Nämnden bedömer att dessa frågor har hanterats på ett bra sätt i planarbetet. Nämnden har följande synpunkter på aktuellt detaljplaneförslag:

Dagvatten

Dagvattenhanteringen är uppdelad mellan de två fastigheterna Kummelholmen och Aspholmen. Eftersom Kummelholmen ligger på privat mark gäller inte markanvisningskraven om att uppfylla

åtgärdsnivån. För Kummelholmen föreslås att takavvattningen ska ledas från taket till dagvattenledning på samma sätt som sker idag. Nämnden anser att målsättningen alltid ska vara en hållbar dagvattenhantering enligt Stadens dagvattenstrategi, även om andelen hårdgjord yta är densamma. Nämnden anser att det är möjligt att fördröja dagvattnet genom att förse påbyggnaden med ett grönt tak vilket kan bidra med flera ekosystemtjänster. För Aspholmen föreslås en dagvattenhantering som uppfyller stadens krav för åtgärdsnivån på 20 mm fördröjning.

Buller

Nämnden bedömer att bebyggelsens utformning överlag ger goda möjligheter att uppfylla riktvärden för trafikbuller och skapa en god ljudmiljö. Innergården får ljudnivåer under 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. I stort sett samtliga lägenheter kan utformas så att minst hälften av bostadsrummen får nivåer under 55 dBA, med undantag för Hus D som har gaveln mot Vårholmsbackarna och ljudnivån överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå på den västliga fasaden samt de tre översta våningarna på den södra fasaden. Riktvärdet klaras dock eftersom bullernivåerna på den västra fasadens översta våningar inte överstiger 60 dBA. Bullernivån på den södra fasaden beräknas få nivåer på 56 dBA. Nämnden bedömer att utformningen av Hus D inte är optimal ur bullersynpunkt men utifrån ett helhetsperspektiv anser nämnden att den lösningen är acceptabel.

Naturvärden

Nämnden anser att de ekologiska värdena har beaktats i och med de justeringar av planområdet, som gjordes under planarbetet, och som möjliggör att skyddsvärda ekar kan bevaras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Påbyggnaden på Kummelholmen 2 kommer att förses med grönt tak. Detta kommer att säkras med bestämmelse på plankartan.

Kort 105, Trafikkontoret

Planområde och användningsgränser

Det kan vara för detaljerat att ange exakta lägen samt antal parkering för rörelsehindrade i plankartan. Utan att se hur kvartersmarkens struktur kan utplaceringen av PRH-platserna också ses som en aning konstig. Detta är något som ändå måste uppfyllas och anläggas när och om behovet uppstår. Det är fullt tillräckligt att redovisa dessa i illustrationsbilderna i planbeskrivningen. Det är däremot tacksamt att planbeskrivningen tydligt anger att samtliga parkeringsplatser ska lösas på kvartersmark.

Kontoret förutsätter att plankartan är anpassad för den nya

placeringen samt utformningen av Vårbergsvägen– i annat fall så ska såklart inte allmän gata vara planlagd som kvartersmark.



Gator och trafik

Planförslaget föreslår inga nya allmänna gator. Däremot kommer den nya Vårbergsvägen påverkas om rampen till garage ansluter till allmän gata. Kontoret anser att garaget ska angöras inom kvartersmarken. Trafikkontoret vill delta i de kommande diskussionerna kring rampens anslutning –men i detta skede är kontorets inställning att den inte ska ansluta till Vårbergsvägen.

Trafikkontoret saknar en helhetslösning gällande trafiksituationen. I detta skede är det alltför många oklarheter kring trafiklösningen och vi kan därför inte granska förslaget fullt ut. Mer om detta under Avfall(Trafiksituationen) samt Angöring och Parkering Bil.

Angöring och parkering

Parkeirngstalet för bil är enligt planbeskrivningen satt till 0,55 bilparkeringsplatser per lägenhet, vilket är en rimlig nivå. Kontoret saknar däremot en tydlig redovisning som visar p-tal för nyttillkommande bostäder, de befintliga och området som helhet. Enligt planbeskrivningen innehåller planbeskrivningen 121 parkeringsplatser (+6). Därmed saknas platser för att nå upp till parkeirngstalet. Underskottet ska lösas med mobilitetsåtgärder. PRH-plasterna inom Aspholmen bör kunna anordnas inom 10 meter från entréer och därmed följa stadens riktlinjer.

Planbeskrivningen behöver tydliggöra vilka typer av mobilitetsåtgärder som kan komma att användas och hur för att trafikkontoret ska kunna yttra sig gällande parkeirngstalet mer ingående. En mobilitets-och parkeringsutredning bör komplettera planbeskrivningen.

Parkeirngstalet för cykel är enligt planbeskrivningen 2,5 platser per lägenhet. Detta är i den lägre nivån av stadens riktlinjer. Detta förstärker behovet av tydliga mobilitetsåtgärder för att ett underskott av bilparkeringsplatser ska kunna motiveras. Kontoret anser att antalet cykelparkeringsplatser bör utökas. Projektet bör även undersöka möjligheterna för andra cykelfaciliteter som tvätt och verkstad likväl cykelparkeringsplatser för lådcyklar. Samtliga cykelparkeringsplatser utomhus bör ha väderskydd samt möjliggöra ramlåsning. Om cafét och konsthallarna i Kummelholmen ska främja ett hållbart resande med cykel bör projektet se över antalet cykelparkeringsplatser även där.

För Kummelholmen där två parkeringsplatser föreslås (varav en är rhp) anser kontoret att projektet bör titta på en alternativ utformning med en angöringsficka i gatan. Detta då trafiksituationen inne på ”torget” kan bli problematiskt om både bilparkeringsplats, sophantering samt leveranser skall lösas inom en tajt miljö där även ett café eventuellt kommer ha en uteservering –mer om detta under Avfall (trafiksituationen). Om leveranser och parkeringsplatserna ska lösas inom fastigheten vill kontoret se körspår som visar att backning över gångbana inte kommer förekomma.

Avfall (trafikfunktionen)

I planbeskrivningen anges att området ska förses med sopsug därmed skulle sopbilen inte behöva köra in i området. Detta förutsätter att åtgärder vidtas på Vårholmsbackarna. Projektet kan inte anta att sopbilen kan stanna i gatan utan att utformningen ses över. Vårholmsbackarna trafikeras även av buss vilket ytterligare förstärker kontorets oro för sträckan.

Trafikkontoret anser projektet behöver studera hur en angöringsficka intill en eventuell dockningspunkt för sopsug kan möjliggöra för kvarteret att lösa sin sophantering i allmän gata. Projektet behöver också redovisa tydligare var en eventuell dockningspunkt ska placeras där det tydligt framgår om denna hamnar på kvartersmark eller på allmän gata.

För kvarter Kummelholmen kan vi genom planbeskrivningen samt plankartan utläsa att en sopbil inte kommer kunna angöra kvarteret. Detta betyder att sophantering förväntas lösas i gata utan några vidare åtgärder. Kontoret anser att planbeskrivningen behöver fördjupas gällande avfallshanteringen till att omfatta mer än att den skall följa stadens riktlinjer. Trafikkontoret anser att en lösning där sopbil stannar i gata inte är att följa stadens riktlinjer. Vårholmsbackarna är idag egentligen överbred.

Kontoret anser därför att projektet behöver titta på en lösning med en angoringsficka för att säkerställa en trafiksäker avfallshantering. Detta blir extra angeläget här då kvarteret ska innehålla ett fik – men hur varuleveranserna ska ske på ett trafiksäkersätt saknar närmare redogörelse i planbeskrivningen.

Trafikkontoret anser därför att avfallshanteringen i planbeskrivningen behöver ses över och förklaras mer ingående innan kontoret kan ta ställning till förslaget som helhet.

Tillgänglighet

För att klara stadens tillgänglighetsmål ska gångytor inte ha brantare lutning än 2 % för att betraktas som tillgängliga. 5 % accepteras på kortare sträckor, som ramper eller dylikt. Gångytor ska vara jämna, fasta och halkfria. Trappor ska utformas så att de blir tillgängliga och användbara och ska kompletteras med alternativa vägar med fullgod tillgänglighet.

Belysning

Utrymme för placering av belysning måste finnas i bakkant av gångbana utmed Vårholmsbackarna. Belysningen utmed Vårbergsvägen har beaktats i systemhandligen för Vårbergsvägen, dock inte utmed Vårholmsbackarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planområde och användningsgränser

Inför granskning ses plankartans illustrationslinjer över.

Illustrationslinjerna för PRH kommer att tas bort från plankartan och säkras genom bestämmelse på plankartan.

Planläggning av del av gatumark som kvartersmark är anpassad efter den nya placeringen samt utformningen av Vårbergsvägen. Staden bevakar skede av planen för Vårbergsvägen och ser inför granskning över gränser mellan allmän plats och kvartersmark.

Gator och trafik

Kontoret kommer att kalla trafikkontoret till möte i diskussionerna kring rampens anslutning.

Angöring och parkering

PM- Parkering för Aspholmen kommer att upprättas.

Mobilitetåtgärder kommer att redovisas. Stadens bedömning är att antal cykelplatser inom Aspholmen är acceptabel. Mobilitetsåtgärder för cykelparkering kommer att redovisas i fortsatt arbete. Antal cykelplatser inom Kummelholmen kommer att ses över.

Avfall (trafikfunktionen)

Inför granskningen kommer angöring och lastplatser för sopbil ses över.

Tillgänglighet

Tillgängligheten på gångbanor inom planområdet kommer att beaktas i fortsatt arbete.

Belysning

Placering av belysningsstolpar kommer att beaktas i fortsatt arbete. Vårholmsbackarna kommer att tas bort från planområdet.

Kort 99, Exploateringskontoret

Exploateringskontoret önskar se, justerat inför nästa skedde, möjliggörande av en smidig sophantering genom att angöringsfickor anläggs på Vårholmsbackarna. En angöringsficka vid Kummelholmen samt en på andra sidan gatan mot den nya bebyggelsen i Aspholmen behövs för att förhindra stopp i trafiken längs vägen som även är en bussgata.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inför granskningen kommer angöring och lastplatser för sopbil och leveranser ses över. Vid behov av angöring/lastplats för sopbil på gatan kommer parkeringsfickor möjliggöras.

Kort 104, KulturförvaltningenAspholmen 1

Stadsutvecklingsenheten är positiv till att punkthuset i den nordöstra delen av Aspholmen 1 har utgått ur planförslaget. Enheten anser dock fortsatt att den snedställda volymen vid Vårbergsvägen (hus A) är mindre lämplig ur kulturhistoriskt perspektiv. Placeringen följer inte den stadsplanepincip som rådde vid tiden för Vårbergs och omgivande stadsdelars uppförande med byggnaders placering i rätta vinklar. På denna yta har det inte heller tidigare legat någon byggnad. Då fastigheten klassificerats med gult bedömer stadsutvecklingsenheten att dess kulturhistoriska värden inte påverkas i tillräckligt hög grad för att byggnation inte ska kunna genomföras.

Pilträden vid nuvarande parkering och träden längs Vårbergsvägen har miljöskapande värden och bör i möjligaste mån bevaras.

Detsamma gäller för ursprungliga planteringar vid skolbyggnaderna. Den östra längans tillbyggda balkonger i trä är dåligt anpassade till byggnaden och kan med fördel omgestaltas i samband med eventuell nybyggnation inom fastigheten.

Stadsutvecklingsenheten ser positivt på att föreslagen bebyggelses

gestaltning kommer att anpassas efter de befintliga skolbyggnadernas vilka har renoverats på ett omsorgsfullt och ambitiöst sätt.

Angående påbyggnad av panncentralen bedömer

Panncentralen inom Kummelholmen 2 är mycket välbevarad och anläggningen har stora arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden. Det är en panncentral i en tidstypiskt expressiv betongarkitektur. Ambitionsnivån har varit hög när det gäller utformningen av området som helhet; den låga kubiska byggnadskroppen kontrasterade effektivt mot den höga och smäckra skorstenen (nu riven) och mot den trubbiga cisternbyggnaden. Anläggningen betjänade bland annat det angränsande lamellhusområdet; även det i en annorlunda och uttrycksfull arkitektur. Fastigheten Kummelholmen 2 är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För sådan bebyggelse kan 8 kap. 13, 14 och 17 §§ PBL vara tillämpliga.

Stadsutvecklingsenheten anser att det skulle kunna vara möjligt att pröva utbyggnad av ateljé och bostad för tillfällig vistelse inom fastigheten eller i anslutning till panncentralen, men anser att förslaget behöver bearbetas. Det nuvarande förslaget enligt planbeskrivningen bedöms som ovarsamt och riskerar att förvanska byggnaden, och är därför inte förenlig med 8 kap. 13 § PBL. En antikvarisk förundersökning bör tas fram. En sådan kan även vara ett underlag för att formulera lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser för panncentralen.

Kulturförvaltningen bistår gärna med antikvarisk kompetens i det fortsatta arbetet för att bidra till att den framtida utvecklingen av den tidigare panncentralen, numera konsthall. Avslutningsvis är enheten positiv till att konsthallens användning bekräftas i en detaljplan.

Fornlämning

I sydöstra delen av planområdet fanns tidigare en fornlämning, ett gravfält L2016:232 (RAÄ Huddinge 136:1) som numera är borttagen. I de fall lämningar påträffas under arbetets gång, ska arbetet i vanlig ordning omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

*Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Gestaltning*

Inför granskningen kommer stadsbyggnadskontoret att studera gestaltningen av nybyggnader och påbyggnader inom planområdet. Gestaltningen av påbyggnaden inom Kummelholmen kommer att bearbetas i samråd med Kulturförvaltningen.

Träd

Pilträden vid nuvarande parkering tas bort. Bevarande värda träd längs Vårbergsvägen kommer att bevaras så långt som möjligt.

Fornlämning

Information om borttagen fornlämning i sydöstra delen av planområdet finns i planbeskrivningen.

Kort 66, Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker den del av detaljplaneförslaget som omfattar fastigheten Aspholmen 1. Rådet tillstyrker den del av förslaget som omfattar fastigheten Kummelholmen 2.

Planförslaget innebär att en småskalig och skyddad miljö ersätts av hög och tät exploatering med flerbostadshus i fem till sju våningar. Konsekvensen blir att de växlingar mellan olika höjder som finns idag byts ut mot en utslätad och jämn, betydligt högre skala.

Hyresradhusmed egen trädgård är dessutom ovanliga och enligt Skönhetsrådets mening borde de små storleksförhållandena på den tidigare skoltomten värnas i en annars ganska storskalig stadsdel.

Även om de tolv radhusen inte bedöms ha något större kulturhistoriskt värde kan det konstateras att det är ovanligt att riva hus som är såpass nya och som människor bor i. Radhusen är såvitt Skönhetsrådet förstår inte utdömda och att de är slitna beror snarare på bristande underhåll än att de inte skulle hålla måttet. Slutsatsen borde vara att hyresvärden uppmanas att sköta om sina hus bättre, inte att ersätta radhusen med en högexploaterad miljö. Att ta bättre hand om husen istället för att riva dem rimmar även bättre med stadens hållbarhetsambitioner.

Enligt stadsbyggnadskontoret ska stadsutvecklingen inom Fokus Skärholmen präglas av delaktighet och demokrati. Befintliga verksamheter, byggnader och platser ”är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya”. Medborgardialog uppges vara ett viktigt verktyg för att stärka det lokala medskapandet i stadsplaneringen. Rådet konstaterar att om planförslaget realiserar flyttas de hyresgäster som idag bor i en småskalig och skyddad miljö till lägen som vetter mot gångtunneln och mot omgivande gator.

Angående påbyggnaden av de tidigare skolhusen bedömer

Skönhetsrådet att utgångspunkten inte bör vara den tidigare påbyggnaden. Istället bör en ny gestaltning av befintlig och tillkommandepåbyggnad göras som tar ett helhetsgrepp om byggnaderna. Skönhetsrådet ser positivt på att den befintliga verksamheten i den före detta panncentralen bekräftas. En permanent konsthall i detta läge blir ett tillskott till stadsdelen, den bidrar också till ökad rörelse och fler besökande från andra delar av staden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Rivning av befintliga radhus

Att arbete med en ny detaljplan på den aktuella platsen pågår är ett resultat av Stockholm stads markpolitik. Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för cirka 190 bostäder inom Aspholmen 1. En komplettering inom Aspholmen skapar en tätare sammanhängande stad, vilket ger förutsättning för tryggare och mer befolkade stadsrum, ett övergripande mål enligt översiktsplanen. Två förutsättningar som gör planområdet lämpligt att pröva för förtätning av bostadsbebyggelse är dess närhet till kollektivtrafik samt obebyggda mark och parkeringsyta inom fastigheten. Ett av planens syften är en tätare stadsmiljö. Den ökade tätheten som planförslaget innebär bedöms ske på ett sådant sätt att befintliga värden beaktas samtidigt som nya värden tillskapas. Bebyggelse av bostäder med entréer mot gata och parkstråk samt lokaler i bottenvåning skapar förutsättningar för ett tryggt stadsliv med befolkade och överblickbara allmänna gaturum. Befintliga radhus är ganska slitna och gulklassade. Inom planen planeras radhuslikande lägenheter för boende i radhus. Kontoret noterar att länsstyrelsen och kulturförvaltningen också anser att det är lämpligt att bygga på platsen.

Radhusen är av enkel konstruktion och inte uppförda med tillräcklig kvalitet för en långsiktig förvaltning. De södra radhusen står till viss del på den gamla gymnastiksalens källare, vilket bidrar till en sämre konstruktion som ökar slitage och försämrar byggnadens hållbarhet. Övriga radhus är byggda med en enkel torpargrund.

Gestaltning

Inför granskningen kommer stadsbyggnadskontoret att studera gestaltningen av nybyggnader och påbyggnader inom planområdet.

Kort 155, Råd för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden
Rådet saknar planering för LSS och SoL-bostäder i samrådsförslaget och förutsätter att det kommer planeras in i nästa skede.

*Stadsbyggnadskontorets ställningstagande
Infor granskningen kommer stadsbyggnadskontoret studera
planering för LSS och Sol-bostäder inom Aspholmen.*

Kort 84, Utbildningsförvaltningen

För att klara skolbehovet kopplat till utbyggnaden av bostäder inom Fokus Skärholmen planerar utbildningsförvaltningen för nya skolor i dialog med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Föreliggande förslag omfattas av planeringen för Fokus Skärholmen och ingår därför i beräkningsunderlaget för tillkommande behov av skolplatser i området. Förvaltningen har därför inga specifika synpunkter eller önskemål att framföra i samband med det aktuella planförslaget.

Övriga remissinstanser

Kort 93, Stockholm Vatten AB

Allmänt

Det finns kommunala avloppsledningar inom fastigheten med ledningsrätt och U-område som framgår av planritningen.

Åtkomsten till dessa ledningar ska säkras för driftpersonal i framtiden samt även under byggnadstiden.

Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala VA-systemet. Servisanslutningarna som finns kan med fördel användas om kapaciteten anses vara tillräckliga. Grundläggning för källaren av tillkommande husen inom fastigheten Aspholmen 1 får beaktas med tanke på nivån på spillvatten för servisavsättningen (+32,39).

Det förutsätts att dagvattenhanteringen på kvartersmark följer stadens åtgärdsnivå för rening och fördröjning innan anslutning till det allmänna nätet.

Vattentryck

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +90 meter vilket vid normalt anordnande av installationer kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställe över nivån +70 m. Sådan tryckstegring bekostas inte av Stockholm Vatten och Avfall. Samtliga höjder hänförs till stadens nollplan.

Dagvatten

SVOA har under granskningen haft tillgång till dagvattenutredning för Aspholmen samt Markteknisk undersökning. Det förutsätts att dagvattenhanteringen på kvarteren följer stadens åtgärdsnivå för rening och fördröjning innan anslutning till det allmänna nätet. Beräkningar på flödesförändringar från planområdet visar att flödet förväntas minska efter ombyggnation. Området avvattnas idag mot

ledningsnät med kapacitetsbrist. Detta innebär att det finns flera skäl till infiltration och fördröjning inom planområdet.

VA-anslutning

Befintliga hus på fastigheten Aspholmen 1 är anslutna till det kommunala VA-systemet. Förbindelpunkt för anslutnings för vatten finns vid Vårholmsbackarna och för avlopp på fastigheten närmast Vårbergsvägen. Fastigheten har ett eget internt VA-system och anslutning till det befintliga kommunala spillvattensystemet norr om Vårbergsvägen, med en lägsta nivå på +32,39. Spillvattenanslutning under den angivna nivån behöver pumpanordningar. Sådana pumpanordningar bekostas inte av Stockholm Vatten och Avfall.

Fastigheten Kummelholmen 2 är redan ansluten till det kommunala VA-systemet och befintliga servisavsättningar kan möjligen användas då den tillkommande belastningen är begränsad.

Om fastighetsägaren begär att nya servisledningar utförs i stället för att ansluta med redan befintliga serviser är tomträttsinnehavaren/fastighetsägaren skyldig att bekosta den nya servisledningens allmänna del med det belopp som motsvarar kostnaderna för servisledning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Befintliga avloppsledningar

Åtkomsten till befintliga avloppsledningar ska säkras för driftpersonal i framtiden och under byggnadstiden. Synpunkter noteras och hanteras vid genomförandeskedet.

Dagvatten

Inom Aspholmen planeras lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenhanteringen kommer att följa stadens åtgärdsnivå för rening och fördröjning innan anslutning till det allmänna nätet.

VA-anslutning

Uppgifter om VA-anslutning och lägsta nivå på +32,39 och behov av pumpanordningar vid spillvattenanslutning under den angivna nivån har lämnats till byggaktören. Synpunkter noteras och hanteras vid genomförandeskedet.

Kort 102, Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall har en prioriteringsordning för insamlingssystem där maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation, dvs. stationär sopsug, bottentömmande behållare (underjordsbehållare) eller mobil sopsug ska väljas i första hand framför det manuella insamlingssystemet kärllhämtning

(soprum). Stockholm Vatten och Avfall ser därför positivt på att Aspholmen 1 m.fl planeras för mobil sopsug och att inkasten nås inom 50 meter från de olika entréerna.

Från 2023 blir det obligatoriskt med matavfallsinsamling för hushåll och mobil sopsug är ett rekommenderat system för att hantera detta.

Utöver rest- och matavfall bör hushållen få tillgång till insamling av förpackningar, tidningar och grovavfall. Stockholm Vatten och Avfall förordar alltid att det i fastigheten möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, detta för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Grovavfall är fastighetsägaren skyldig att anordna insamling av, antingen i ett miljörum eller genom uppställning av container två gånger per år.

Om sopbil ska köra in på gården för att tömma det markerade grovsoprummet på Aspholmen behöver utrymmet ses över så att det kan ske trafiksäkert. Vägen ska vara 3,5 meter bred vid enkelriktad trafik och 5,5 meter vid dubbelriktad. Se fler rekommendationer i Projektera och bygg för en god avfallshantering.

Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fettsläpps ut i avloppsnätet. För tömning av fettavskiljare behövs en angöringsplats nära kopplingspunkten, helst inom 10 meter och marken ska vara plan, hårdgjord och fri från hinder. Detta gäller exempelvis det café som nämns i planbeskrivningen och eventuellt de lokaler som planeras i Hörnet Vårbergsvägen/Vårholmsbackarna, beroende på vilken typ av verksamhet det blir.

Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T.ex. kan en lastzon upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras även under hämtning. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede.

De fordon som tömmer mobil sopsug har begränsningar i vilken lutning de kan stå i och gatan där de ska angöra ser lite brant ut. Maximal lutning är 4 %.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avfallshantering

Angöringsplats för fettavskiljare kommer att beaktas i planen.

Körbanans längd och bredd för körning av sopbil kommer att beaktas inom planen. Angöring för sopbil på gatan är fortfarande under studie. Anordnade av parkeringsficka på gatan kommer att ske i samråd med trafikkontoret. Lutning av gatan vid tömning kommer att beaktas inför granskningen.

Kort 95, Ellevio

Befintliga skolbyggnader har varit anslutna till en större gemensam anslutning närmast Vårholmsbackarna.

Genom planförslaget förändras verksamheten till bostäder.

Fristående bostadshus kräver separat anslutning till elnätet enligt förordning om icke koncessionspliktiga nät. Det innebär att nytt elnät behöver etableras i och kring planområdet. De matningsavstånd som uppstår innebär också att det krävs en ny nätstation inom eller i omedelbar närhet av planområdet.

Intilliggande detaljplan för Vårbergsvägen innehåller en planerad ny nätstation och Ellevio har tidigare kommunicerat behovet av att nätstationen även försörjer detaljplanen för Aspholmen 1.

Etablerande av ny nätstation innebär lång ledtid för anslutning. Det betyder att tidplaner för de båda detaljplanernas genomförande behöver samordnas så att effektbehoven under både byggskede och permanent anslutning av bebyggelse tillgodoses.

Ellevio önskar kontakt för samråd om elförsörjningen av de båda detaljplanerna. Vi lämnar även allmän information om nätstationer och ledningar i bilagor till yttrandet.

Det är viktigt att tillräckligt stora ytor i allmän mark reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar. Utrymmesbehoven för Ellevios kablar påverkas av i vilka lägen kundernas respektive anslutningar lokaliseras och vilka effekter som beställs. Detta behöver samordnas med Ellevio i tidigt skede. Om distributionsledningar ska förläggas inom kvartersmark behöver de skyddas av u-område. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning.

Vi önskar även effektuppgifter för den nya bebyggelsen. Ellevios bedömningar förutsätter uppvärmningssätt fjärrvärme.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden kommer att samordna genomförande av aktuell plan och Vårbergsvägen. Uppgifter om effektbehov för tillkommande bostäder inom Aspholmen kommer att skickas till Ellevio.

Kort 79, Stockholm Exergi

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och regleras enligt gällande förläggningsavtal. I övrigt ingen erinran.

*Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Synpunkter noteras och hanteras i genomförandeskedet.**Byggaktören har fått kännedom om synpunkterna.***Kort 70, TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Synpunkter noteras och hanteras vid genomförandeskedet.**Byggaktören har fått kännedom om kontaktperson och synpunkterna.***STOKAB**

Ingen skrivelse har inkommit.

Kort 67 och 96, Lokala hyresgästföreningen

Kort 67 innehåller följande synpunkter och kort 96 är en namnlista med 167 namn.

Ombyggnationen kommer innebära ett omfattande buller som kommer pågå i flera år då det ska rivas och byggas på hela vår gård.

Vad kommer hända med de hyresgäster som hyr radhus och som bott där upp till 25 år? De kommer erbjudas nya motsvarande lägenheter i nybyggnationen, men dessa kommer bli avsevärt dyrare. Vad ska hända med boende i radhus mellan det att radhusen rivs och de nya husen är färdiga. Finns likaså ingen beskriven plan för vad som ska hända med alla hyresgäster under tiden man bygger nya våningsplan, kommer man kunna bo kvar under tiden?

Redan nu brister underhållet avsevärt och hyresvärden förvaltar inte befintliga bostäder eller gården. Vad talar för att han kommer kunna ta hand om och förvalta 154 nya lägenheter?

Kommer tegelhusen ens hålla för ytterligare en våning? Redan nu finns sprickor på flera ställen och husen står på lergrund.

Områdets karaktär riskerar att förändras helt när enbart höghus byggs. Nu är det låga byggnader där skolbyggnaden står i centrum. Höghus kommer helt ta bort känslan av skola. Skolbyggnaderna är gulmarkerade och har visst värde att behållas/förvaltas.

Varför riva fullt fungerande hus? Inte hållbart, inte miljömässigt försvarbart. Dessutom unikt med hyresradhus. Vill man inte ha blandad bebyggelse? Varför då ta bort det blandade?

Det sägs bli mer tryggt med fler hus och fler människor. På vilka grunder då? Är det inte mer tryggt nu när man känner igen varandra? Dessutom ska de nya husen inte ha port mot gården, kommer skapa större känsla av att inte känna sina grannar. Som det är nu är vi många som känner varandra och det finns socialt engagemang i grannskapet.

Eftersom jorden består av lermark finns farhågor att detta kommer leda till vibrationer i husen.

Stor risk för fler bilar på gården (väg till garage planeras gå över gården) och ökad trafik vid infart och runtomkring området.

Många fler människor ska dela på innergården som redan är liten. Lekplats redan eftersatt som det är, vad talar för att det kommer bli bättre skött bara för att det finns fler hus?

Butiker, bagerier och caféer planeras i de nya husen. Ofta fungerar inte detta som tänkt och lokaler står tomma. Svårt att få verksamhet att gå runt.

Var kommer parkeringen vara under alla år som det byggs? Som framgår av dessa punkter är det många som känner oro och inte vet om det kommer kunna bo kvar.

Folk är inte emot nya hus, alla inser att det behövs, men varför RIVA befintliga hus?

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga skrivelser har inkommit.

Övriga, ej sakägare

Kort 64, boende

Skippa förgårdsmarken och bygg husen med entréer mot gatan med trädplanteringar i trottoaren. Vänd också hörnan snedfasad utåt mot gatan istället för att bygga ett indraget hörn som blir en "icke-plats". En fasad hörna mot gata medför ett ypperligt läge för affärslokal och bidrar till att göra platsen mer stadslik och utåtvänd istället för som i förslaget, en byggnad som vänder sig inåt från gatan.

Kort 65, boende

Vi som bor här har många problem med hyresvärden Vårlov KB. Att denna värd ska få fler boende till sitt förfogande känns konstigt. Värden har dessutom inte meddelat nyinflyttade om dessa enorma förändringar som planeras. Vi trivs i våra boenden men många vittnar om brister. Man kan ju anta att våra hyror kommer öka en hel del om detta projekt genomförs. Området har en unik karaktär vilket detta planerade byggnadsprojekt kommer att ändra på.

De gröna radhusen ger området en karaktär som vore så sorglig att ta bort. Området är unikt, både för stadsdelen men även för Stockholm i stort. Vissa boende i radhusen har bott där i över 20 år och det är framförallt barnfamiljer. Det finns så många andra platser man kan bygga höghus på. Varför just här? Det finns ingen som helst poäng med att riva de fullt fungerande och vackra radhusen.

Den nya våningen som är tilltänkt till de gamla skolbyggnaderna känns slumpmässig. Varför belasta de boende med ännu mer? Det verkar planeras för att bland annat balkonger ska tas bort utan anledning. De nuvarande byggnaderna är fina och unika då det är en ombyggd gammal skola. Förmodligen vill man lägga till en våning för att matcha de planerade nya byggnaderna. Det verkar som att det planerade projektet kommer att se ut som många andra nybyggen. Det här är mycket synd och det känns som att det inte finns någon poäng med bygget, förutom att möjligtvis få en anledning till att höja hyrorna? Det finns så många tomma områden där hus hade kunnat byggas på istället för att storma in i ett så unikt och fint område. Och det görs ju! Många nya projekt planeras på tomma platser i områden - utan att fina fullt fungerande hus rivs.

Projektet leder till oändligt många frågor. Vi som bor i befintliga lägenhetshus - hur kommer det att bli för oss? Kommer vi ens kunna bo kvar under byggnadstiden? Kommer våra hyror att höjas? Demografin i Vårberg ligger under genomsnittlig inkomstnivå. Med förslag om marknadshyror och jämförelser med andra nybyggen i liknande områden kan man anta att hyrorna kommer att bli höga, och att även vi som redan bor här kan räkna med en hyreshöjning.

Många kommer därmed att tvingas ut ur sina hem. Ingen som bor här har bett om en slumpmässig ”renovering” av denna karaktär. Inte minst när många boende redan har problem med värden och felanmälningar. Hur ska det bli under och efter denna byggnadsperiod? Jag och mina grannar är otroligt rädda och upprörda, framförallt de som bor i radhusen. Detta projekt får inte gå igenom.

Kort 69, boende

Som boende sedan flera år i fastigheten, uttrycker jag mitt missnöje kring en eventuell utbyggnad, och hoppas att förslaget inte blir verklighet. Självklart är det i grunden positivt att det byggs flera hyresrätter, då det som vi alla vet råder bostadsbrist i Stockholm, men när man tittar på planen tycker jag att det är flera saker som inte tagits hänsyn till och som gör att det inte är lämpligt att fullfölja planen.

Det är mycket tråkigt att man planerar att riva radhusen, som sagt - det råder bostadsbrist i Stockholm och hyresradhus existerar knappt. Att riva många, och ersätta vissa, med en hyra som väldigt få kommer ha råd med tycker jag skadar demografin i området och inte gynnar någon. Jag menar att det är viktigt att det finns en variation i typer av hyresrätter och dessutom som det är möjligt att ha råd med även om man inte är övre medelklass. Att det dessutom saknas en plan för vad man ska göra med de som redan bor i de befintliga radhusen är oacceptabelt, vissa har bott där i 20 år.

Något annat som inte har tagits hänsyn till är vart de boenden som har parkering ska ställa sina bilar under ombyggnationen av ett nytt hus på just parkeringsplatsen. Det finns knappt någon gatuparkering i Vårberg vilket innebär att de 50 tal hushåll som har parkering inte kommer ha någonstans att göra av sin bil.

Förutom att det inte finns någon plan för de hyresgäster som bor i radhusen, finns det heller ingenting nämnt om de som bor i hyresrätterna men som kommer att bo kvar. Vår bostadsmiljö kommer att förvandlas till en arbetsplats med enormt mycket buller och oljud under flera år - vart ska vi ta vägen? Kommer det erbjudas hyresreducering? Ingenting nämns om detta. Som jag har förstått det är det också lermark här, vilket kommer leda till vibrationer i våra hus, ytterligare ett störningsmoment.

Jag undrar också om hyreshusen verkligen håller för en extravåning påbyggnad? För er kännedom, och som kan låta som ett skämt alternativ extrem överdrift - när det tidigare byggdes på en våning på ett av hyreshusen i Vårlov KB så hade de boende ett hål i sitt tak

i flera veckor, + att buller, utan att få någon som helst ersättning. Jag vet, låter sanslöst men är sant.

Detta leder mig till min nästa stora oro:

Hyresvärden klarar redan idag inte av sitt uppdrag. Samtliga boenden i Vårlov KB kan informera er om vilka stora brister det finns i hur han sköter sig och svarar till hyresgäster. Som ett exempel har jag i min lägenhet inte haft någon fungerande ugn på 6 månader. Trots flertalet felanmälningar, samtal till hyresvärden har ingenting gjorts, tills jag och min sambo till slut själva fick lösa det. Det här är inget enskilt fall utan hur hyresvärden för det mesta väljer att hantera problem i sina hyresrätter.

Ett annat skrämmande exempel är att vi under mer än ett års tid har haft problem med ohyra, faraomyror som kom från ett bageri som låg i vår källare. Dessa faraomyror spred sig till ett flertal lägenheter, men hyresvärden valde att inte göra någonting åt det utan hänvisade dels hyresgästerna att själva ringa till Anticimex (som då inte gjorde någon skillnad, eftersom myrorna fanns i hela huset som behöver total saneras) och dels bad hyresgästerna att vänta i 6 månader tills det blev vinter då han hoppades att det skulle bli så kallt att de dog av sig själva (vilket såklart inte hände eftersom huset är uppvärmt). Även detta finns det otaliga felanmälningar och historik hos Anticimex på om ni tror att jag överdriver som arg hyresgäst. Här vill jag även poängtera att hyresvärden bryter mot lagen genom att inte ingripa, Jordabalken, kap 12 § 17, där det uttryckligen står att hyresvärden är skyldig att vidta åtgärder för att utrota ohyrn. Listan kan göras lång på problem som uppstått med vår hyresvärd, även sophanteringen i dagsläget är ett stort problem - och då vill jag inte tänka på hur det skulle bli om det tillkom över 150 ny hushåll. Redan idag har inte hyresgäster nyckel till grovsoprum, eller får nyckel till sina förråd etc. Det här är bara några få exempel på vad som närmast kan liknas av att vara toppen av ett isberg av olika problem och brister vår hyresvärd har idag.

Det är för mig oförståeligt att man tycker att det skulle vara en bra idé att hyresvärden får vara ansvarig för 154 nya hyresrätter, när det sköts så dåligt idag. Detta tycker jag att ni bör ta på stort allvar och prata med oss som bor här idag, samt kolla på antalet felanmälningar etc. för att verkligen kunna ta ställning till om det är lämpligt att gå vidare med denna plan.

Något annat som jag tycker är tråkigt hur otroligt befolkad vår lilla gård kommer att bli, och även oroad över att det kommer bli mycket

trafik då man har valt att lägga en väg in till ett garage där. Det känns inte genomtänkt eller barnvänligt.

Jag hoppas att planen inte fastslås, och att den åtminstone om arbetas så att det finns en tydlig handlingsplan för de hyresgäster som bor här idag.

Kort 72, boende

I have been living there for couple of years, i am very concerned about the renovation of my current radhus owned by Vårlöv AB. I have read the plan and it seems that there will be a risk of vibrations from street traffic causing disturbance.

I do not like the new plan and I do not accept the renovation happening. I kindly ask that the kommun reconsiders the renovation. I would be happy to keep living in my current radhus.

Kort 75, boende

Överklagan att inte fått tagit del av nämnda startpromemoria den 20/4-2016 samt beslut som tagits den 18/5-2016 paragraf 9, så att överklagan kunna gjorts för nämnda planer.

Nämnda handlingar har kommit oss tillhanda i samband att det har gått ut på samråd 1/6-30/8- 2021.

I startpromemorian finns det en del fakta som inte stämmer överens med verkligheten. Idag är det ett tryggt boende i denna fastighet, gång och cykelvägar runt om känns trygga och inget har hänt på nämnda vägar på dom 23åren jag bott här samt för oss boende i nämnda radhus blir det en katastrof. Fler bostäder här kommer att öka otryggheten ,brottsligheten som är hög ändå i närliggande område centrum m.m.

En konsekvensanalys har inte gjorts för vad som händer för oss boende för fysisk, psykisk ohälsa och ekonomiskt ,vilket behövs. Boende i nämnda radhus som då ska rivas och har tillskrivits oss rätten att få överklaga.

Kort 76, boende

Jag har bott i radhusen sedan 1997 med min mor (över 24 år) och vi båda vill bo kvar i vårt radhus. Speciellt min mor som ska tillbringa sin pensionärs år där med mig. Vi är flera som har bott här i decennier som vill ha kvar våra ursprungliga hem.

Synpunkter på förslaget:

- Bullret kommer påverka alla hyresgäster under många år framöver. Hur ska vi kunna bo där ostört? Alla har inte jobbtider som kontorstider.

- Dyra hyror i de nya lägenheterna. Hur ska vi, hyresgästerna ha råd att bo kvar? Vi kommer att tvingas att flytta ut från området p g a bullret och ekonomin.
 - Hyresvärdens brister. Hur ska det gå att bygga och sköta ytterligare nya lägenheter? Majoriteten av hyresgästerna är missnöjd med hur hyresvärden sköter alla fastigheter idag. Sedan flera år tillbaka. Hyresvärden tog inte heller upp om planerna om ombyggnationen förens långt efter och höll det hemligt tills nyligen. Hyresvärden gick inte ut med information förens vi grannar fick reda på det från annat håll och började ifrågasätta.
 - Var ska hyresgästerna ta vägen under ombyggnationerna? Det saknas helt en plan för detta.
 - Hur kommer vi hyresgäster som måste flytta runt att må under hela perioden?
 - Kommer tegelhusen hålla för ytterligare en våning.
 - Områdets karaktär riskerar att förändras helt när enbart höghus byggs.
 - Varför riva hus som fungerar? Inte miljövänligt, inte rättvist mot vi som har bott där länge.
 - Varför inte bevara blandad bebyggelse. Vi som inte har råd att köpa hus vill kunna ha kvar våra hyresradhus.
 - Eftersom jorden består av lermark kommer detta leda till vibrationer i de nya husen.
 - Stor risk för fler bilar på gården. Väg till garage planeras gå över gården och ökad trafik vid infart och runtomkring området. Hur ska barnen leka utan risk för trafikolyckor?
 - Många fler människor på innergården som redan är liten.
 - Butiker, bagerier och caféer planeras i de nya husen. Vilket vi är flera som inte uppskattar det.
- Då vi tidigare har haft problem med bageriet och spelklubben i området. Fler människor utanför området kommer då befinna sig här och det blir mer liv som inte alltid önskas. Vi har redan problem/bråk med befintliga näringsverksamheter.
- Var kommer parkeringen vara under alla år som det byggs?

Kort 77, boende

Jag har bott i den gamla skolbyggnaden i 6 år och upplever en stor gemenskap med mina grannar, många har bott här länge och trivs.

-Min hyresvärd är en icke fungerande hyresvärd som struntar i underhåll, gör sig onåbar, lovar saker han inte lever upp till mm. Hyresbeståndet är inte i ett välskött skick. Kan han inte sköta om det han redan har, vad är då oddsen för att hyresvärdet ska kunna driva igenom och sköta om det nya beståndet på ett tillfredsställande sätt? Jag sitter i styrelsen för vår lokala hyresgästförening så jag har rätt god insyn i hur han brister som hyresvärd.

-Man säger sig vilja ha blandad bebyggelse. Varför då riva befintliga hyresradhus som är unika i sitt slag. De är dessutom relativt billiga vilket möjliggör ett större boende för personer som inte har ekonomiska möjligheter att köpa sig ett radhus.

Nybyggnationen kommer innebära mindre blandad bebyggelse

-Många har bott i radhusen i många år och kommer inte kunna betala den hyra som de motsvarande lägenheter de kommer erbjudas istället har. Var ska de ta vägen?

-Man säger sig vilja skapa större trygghet. Hur det blir tryggare med fler hus med portarna vända bortåt förstår jag inte. Som det är nu har alla dörr mot innergården, man känner igen varandra, det finns mycket gemenskap i området. Om portarna på nya husen blir utåt kommer man inte känna igen de som bor här, svårt att bilda gemenskap.

-Det blir fler personer som ska dela på befintliga grönytor/lekplats. Lekplatsen underhålls inte som det är nu. I projektplanen står det att med fler boende kommer lekplatsen per automatik rustas upp. Hur då?

- Ombyggnationen kommer innebära ett omfattande buller som kommer pågå i flera år då det ska rivas och byggas på hela vår gård. Det finns ingen beskriven plan för vad som ska hända med alla hyresgäster under tiden man bygger nya våningsplan/river radhusen, kommer man kunna bo kvar under tiden?

- Kommer tegelhusen ens hålla för ytterligare en våning? Redan nu finns sprickor på flera ställen och husen står på lergrund. Detta i kombination med bristande underhåll sedan länge.

- Varför riva fullt fungerande hus? Inte miljömässigt försvarbart.

- Stor risk för fler bilar på gården (väg till garage planeras gå över gården) och ökad trafik vid infart och runtomkring området.

Kort 78 och 108, boende

Allmänt

Enligt samrådshandlingar så står det att husen skulle vara slitna, vilket är helt felaktigt så husen är helt funktions dugliga utan några problem, då hyresgästerna själv bekostat upprustning utan ersättning från fastighetsägaren. Eventuell så kallat slitage är på grund av fastighetsägarens ovilja att underhålla dessa radhus, inget underhåll har gjort på 20 år.

Husen är lite unika på det sätt att det inte finns liknande hyresradhus i Stockholm.

Det har inte gjorts någon konsekvensanalys om vad som händer med hyresgästerna i dessa radhus, varken psykiskt och ekonomiskt. Så varför riva helt fungerande hus.

Konsekvenser för området Aspholmen 1

Enligt samrådshandlingen ska det vara problem med obehöriga som genar över gården, stämmer delvis, mängden är så liten då vi hyresgäster själva stängt av en ingång till gården samt staket runt radhusen mot Vårholmsbackarna, så minskade den kraftigt. Enligt nya planen så kommer det bli öppet för storgenomströmning av obehöriga och öka otryggheten och brottsligheten ändå mer, som det är idag är det lugnt och tryggt inne på området. Entréerna mot gatan är ingen bra lösning då det kommer att bli mer störande trafik, lättare att ta sig in på gården, lättare för inbrott mm som då orsakar stor otrygghet. Vårberg är väldigt känt brottsligt och otryggt men här har vi lyckats med att hålla det borta tack vare gårdens karaktär och boendes sammanhållning. Står även att gården är skräpigt, smutsigt, dåligt belyst, trafikerad, stämmer delvis, trafiken gäller last och lossning och till p-platser inget mer, skräpigt och smutsigt beror på fastighetsägaren som inte underhåller fastigheten. Så varför inte behålla denna blandade bebyggelse för alla trevnad. Varför ändra på områdets karaktär så är hur fin som helst. Planen kommer inte att tillföra något nytt bara nya problem.

Nya ritningar

Fastighetsägaren hade lovat boende att visa ritningar på nya husen innan att skicka dem till stadsbyggnadskontoret, vilket då inte har hänt utan fastighetsägaren gått bakom ryggen på oss.

Fastighetsägaren har skriftligen erbjudit oss i radhusen likvärdiga hus storlek hus i nybebyggelsen men enligt så finns det inga nya radhus med tomt mot gatan samt gård. Likvärdigt är för mig är att ha tomt på fram och baksida och inga som bor ovan på. Det står i ett beslut från stadsbyggnadsnämnden 18 maj 2016 att likvärdiga ersättningsbostäder ska erbjudas och kostnaden för detta ska vara skälig.

Påbyggnader av befintliga hus

Ett av husen är redan påbyggt med en träkonstruktion och putsad fasad. Troligen så kommer inte den att hålla för ytterligare påbyggnad, då man idag ser sprickor i skarvarna mellan väggsektionerna. Var ska alla hyresgäster bo underbygg tiden? Vid förra byggnationen fick många lägenheter kraftiga vattenskador och utan någon kompensation från fastighetsägaren. Det finns ett antal natt jobbande boende i fastigheten, vart ska dem ta vägen.

Buller

Trafiken kommer att öka därmed bullret, då Vårholmsbackarna redan har 30 km hastighetsgräns och farthinder så kommer att bullret inte att minska. Ökad och störande ljudnivå skulle bli av

butiker och caféer i husen och även biltrafiken kommer att öka på gården då det blir fler som ska lossa och lasta sina bilar.

Hyresvärden

Hur ska hyresvärden klara av att underhålla ytterligare ca 150 nya bostäder, då han idag inte klarar av att sköta om de befintliga ca 70 bostäder samt gård.

Hyresvärden har tagits bort förrådsutrymmen för ca 20 lägenheter och gjort om utrymmet till lägenhet, ett utrymme som inte är anpassat och lämpligt som bostad för att det är mörkt, har små fönster och dåligt ventilerat, troligen finns det inga bygglov för detta. Har grävt ut grunden på ett av husen och gjort en liten lägenhet samt ett kontorsutrymme som idag används som bostad och förrådsutrymmen för uthyrning. Hyresgäster har även kastats ut från sina förråd som finns med på kontraktet för att kunna hyras ut. Jag som hyresgäst till ett av förråden som hyrdes ut fick ha mina saker i en kryptgrund under radhuset där jag bor och har kastat allt på grund av mögel. Angående skötsel så är den nästan obefintligt på radhusen. På det påbyggda huset ser man sprickor i putsens, vita färgen börjar bli röd på vissa ställen som bör målas om. Gården underhålls måttligt. Man ser ogräs i sprickor, kanter och trappor. Vinter underhåll är urdåligt vid soning så sopas det bara in i buskarna och där ligger löv, sand mm som bidrar till att det finns gått om råttor i området. Lokala hyresgästföreningen fick fastighetsägaren att måla om radhusen och reparera staketet mm 2019 för att få höja hyran.

Om området , egna uppfattningar på 23 år

Jag har bott i ett av radhusen i 23 år. Detta område har under alla år varit en oas för oss boende, lugnt, skönt och tryggt. Första 3 åren med andra fastighetsägare fungerade allt, gården skötes, rabatter rensades, snöröjningen var perfekt. Sen tog Vårlov KB över. I början fungerade det rätt bra med skötseln. Det fanns en stor genomströmning av obehöriga på gården men några av hyresgäster stängde av en ingång och byggde staket mot Vårholmsbackarna så blev det lugnt på gården. Underhållet av fastigheten och snöröjningen blev sämre och sämre med tiden. Radhusen har inte gjorts något åt på 20 år och det är vi hyresgäster som fått sköta om det.

Angående gång- och cykelvägen talas det om att dem skulle vara otrygga! På de 23 åren som jag bott här har det inte hänt något bara vid Vårbergs centrum.

I samrådshandlingarna står mycket som är felaktigt som stämmer inte med verkligheten, t ex otryggheten och att radhusen är slitna. Radhusen är hur funktions dugga som helst i minst 30år till.

Genomströmning av obehöriga är väldigt liten nu. Förslaget kommer att förändra hela områdets karaktär till ett otryggt område med ökad brottslighet, störande trafik. Det finns ingen konsekvensanalys för de boende i radhusen. Märks att ingen har varit här och tittat. För mig personligen blir den en katastrof psykiskt, fysiskt och ekonomiskt, då jag bor här för det är lugnt, tryggt och bra jag inte har boende ovanpå. Ekonomiskt så skulle det innebära en hyreshöjning med 50-70%. Genomförs planen får jag ingen ny för vi har inte råd och hyrorna kommer att bli för höga. Den ända som vinner något på det här är fastighetsägaren och det kommer bara tillföra mer problem i området då jag sett utvecklingen under 23 år.



Bilderna ovan visar dåligt underhåll av gårdsytor och sandlåda.



Bilderna visar ingång till kontor och lägenhet samt fönster mot gatan på läghet som var förråd. Bilden på radhus visar dem är inte slitna. Staket har bekostats av hyresgästerna.



Bilderna visar dåligt skötel av fasad och sprickor på fasad.

Angående trygghet så kom jag hem i natt och tänkte för mig själv, var har ni fått uppgifter om att det skulle vara otrygg här på denna gård, stod här ensam och kunde höra en knappt fall precis likadant det har varit dem senaste 23 åren jag kommit hem varje natt efter jobbet.

Så jag kan inte förstå var ni fått allt ifrån för det stämmer inte med verkligheten. Så att förstöra denna unika oas och göra den till ett otryggt, stökigt och dyrt område istället för låta detta bostadsområde vara. Staden vinner inget på detta utan bara fastighetsägaren. Det kommer även att leda till att vissa boende blir bostadslösa på grund av dyra hyror mm men det är väl inte er mening att folk aka bli hemlösa.

Kort 80, boende

Bullret från bygget kommer påverka hyresgäster i flera år. Vi kommer i princip bo på en byggarbetsplats i många år framöver.

-Hyror i de nya lägenheterna kommer vara på en nivå långt över de som finns nu. Hur ska hyresgästerna ha råd att bo kvar?

-Hyresvärden har sedan länge brister i sitt sätt att sköta sina redan befintliga lägenheter, hur ska ytterligare 154 lägenheter skötas på ett korrekt sätt när de befintliga inte sköts i dagsläget?

-Vart ska hyresgästerna ta vägen under byggnationen? Hur kommer de hyresgäster som kommer behöver flyttas runt må under den tiden? Det saknas helt plan för ersättningslägenheter osv i dagsläget vilket inte är hållbart. En plan är det minsta som borde finnas. Både för de boende i den gamla skolan (tegelbyggnaden) och för de boende i radhusen som planeras att rivas helt.

-Området har idag en karaktär som uppskattas av boende i området, det känns tryggt med blandad bebyggelse och hur kommer det ändras om det blir enbart höghus i området? Varför inte bevara den blandade bebyggelsen? Bilden av förorten som en plats med enbart höghus och problem kommer bli än mer cementerad om de få hus som inte passar in i den bilden rivs till fördel för just fler höghus. Hade helt fungerande radhus i tex Danderyd eller på Lidingö rivits för att bygga höghus? Hur kommer det sig att boende i en förort som Vårberg får sin blandade bebyggelse förstörd?

-Kommer den gamla skolan hålla för ytterligare en våning?

Fuktskadorna som finns från när den senaste våningen byggdes, ska de åtgärdas innan ytterligare en byggs? Kommer det finnas någon försäkran att det inte blir samma problem med den nya våningen?

-Varför ska hus som är helt funktionella rivas? Är ej hållbart ur en miljösynsynpunkt och var är hänsynen till de boende i husen idag?

-Husen står på lermark, detta kommer leda till vibrationer i husen vid byggning, hur står det sig säkerhetsmässigt?

-Det planerade garaget har ej tillräckligt med platser för att fylla kvoten för hur många parkeringar per boende det enligt regelverk ska finnas. Hur kan detta godkännas om det inte ens finns en plan som är godkänd? Hur kommer den ökade trafiken på den lilla innegården skötas? Hur kommer trafikplaneringen runt de nybyggda husen se ut då den kommer öka markant?

-Var ska de boende parkera under tiden som bygget pågår?

Återigen, det finns inte ens en plan med i projektet gällande detta, varför frångår man att följa regelverken som finns?

Jag och min familj bor i ett av de radhusen som planeras att rivas, vi är två vuxna, 1 barn och 2 hundar. Vi kommer alla bli påverkade av detta bygge. Som jag skrev i listan ovan – vart ska vi bo under tiden som det byggs? Kommer vår son kunna ha ro att studera när vi bor mitt i en byggarbetsplats? Kommer jag som också studerar, på distans, kunna få ro att sköta mina studier i den ljudnivån som kommer bli? Hur stressade kommer våra hundar bli av det ständiga ljudet som kommer vara under flera år? Vi har två bilar och behöver dem för att ta oss till våra jobb, vart ska vi parkera dem tills parkeringsgaraget är klart? Och när det är klart – kommer vi då ens få en plats? Och den största oron – vart ska vi ta vägen sen? Kommer vi erbjudas något likvärdigt för samma kostnad? Kommer vi få ha kvar vår trädgård som vi älskar och kommer vi kunna fortsätta känna oss trygga och trivas i vårt älskade Vårberg? Den blandade bebyggelse som finns här i Vårberg är unik, att det finns radhus emellan ortens alla höghus skapar en trygghetskänsla, inte bara för oss som bor i dem utan även för alla de hundratals personer som går förbi varje dag. Sammanfattningsvis så finns det en stor oro bland hyresvärdens alla hyresgäster. Vi har redan idag

stora problem med att få saker som gått sönder osv åtgärdade i våra lägenheter, hyresavier som kommer för sent, sopstationer som inte töms tillräckligt ofta, dagar utan varmvatten, inte tillräckligt med parkeringsplatser osv. Vi tror att ytterligare 154 lägenheter att ta hand om för hyresvärden kommer leda till ännu sämre hantering av bostäderna. Samt att vi är 12 familjer som bor i radhusen som oroar oss för vart vi ska behöva ta vägen när våra hem rivs.

Kort 81, boende

Jag har bott i de berörda radhusen, sedan mars 2015. Det som, enligt mig, är mest anmärkningsvärt med läsningen av detaljplanen, är avsaknaden av en tydlig plan för hyresgästernas välbefinnande under alla dessa år av ombyggnationer. Utöver att hyresvärden brustit i grunden i sin kommunikation till hyresgästerna angående detta projekt, vilket redan lett till både oro och mycket spekulationer hos hyresgästerna under de senaste åren, så skapar det stor oro att hyresgästernas välbefinnande ej tycks vara en aspekt som diskuteras i detaljplanen. Hur kommer boendesituationen att se ut under ombyggnationerna? Hur ser planen för tillfälliga boenden ut? Hur länge kommer hyresgästerna att behöva bo tillfälligt? Hur påverkar denna ovisshet, det psykiska måendet hos hyresgästerna? Hur hög kommer bullernivån att vara och under hur lång tid? Hur starka kommer de vibrationer som beskrivs i dokumentet att vara? Detta berör förstås inte bara oss som bor i radhusen. Hyresgäster som har bott här länge vittnar om att det var mycket ljud och buller när den första extravåningen byggdes på skolbyggnaden.

Ytterligare en viktig synpunkt att ta upp i sammanhanget är hyresvärden. Hyresvärden har inte bara brustit i sin kommunikation kring detta ombyggnadsprojekt, utan brister på de allra flesta områden i sin roll. Tack vare en stark lokal hyresgästförening har hyresvärden till sist (2019) ordnat så att det finns en fastighetsskötare. Trots detta åtgärdar vi hyresgäster fortfarande det mesta själva i våra lägenheter, då hyresvärden är mycket svår att få tag på samt ignorerar bristblanketter från hyresgästföreningen. Hur ska en hyresvärd som i dagsläget ej klarar att ta hand om 74 lägenheter klara att ta hand om 154 lägenheter?

Ytterligare en viktig synpunkt gäller hur man tänker att man ska kunna erbjuda hyresgästerna i radhusen ett likvärdigt boende? En etagevåning i ett 6-7 våningshus är inte på något sätt likvärdigt ett hyresradhus och den sociala gemenskap som kommer med detta. Att riva välfungerande hus verkar dessutom varken klimatsmart eller ekonomiskt hållbart? Hyresradhus en mycket ovanlig boendeform och bidrar stort till en mer blandad bebyggelse. På detta sätt får fler en unik möjlighet att bo i hus, trots eventuell begränsade ekonomiska resurser.

Fler synpunkter:

- Hur ska hyresgästerna ha råd att bo kvar i de nya, dyrare lägenheterna? Hur motiverar man att människor riskerar att bli bostadslösa pga. att de ej har råd att bo kvar?
- Kommer tegelhusen verkligen att hålla för ytterligare en våning? Hyresgäster i dessa lägenheter vittnar om sprickor i väggarna redan nu.
- Områdets karaktär riskerar att förändras helt när enbart höghus byggs.
- Biltrafiken på Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen är väldigt hög, till skillnad från vad som beskrivs i dokumentet. Jag korsar dessa gator flera gånger om dagen och tänker att det finns en stor risk för trafikstockning vid en eventuell infart. Det finns också en stor risk för fler bilar på gården, vilket känns otryggt för barnen som leker där.
- Varför finns det ingen tydlig plan på att bygga lekpark? Det känns ju jätteviktigt, då det bor många barn här.
- Hur ska innergården kunna rymma många fler människor, som redan nu är ganska liten?
- Det planeras för caféer i de nya husen. Är detta rimligt att tro att dessa skulle gå runt, när inte ens butikerna i Vårberg klarar sig? Vill hyresgästerna bo i ett hus som inrymmer ett café? Det bageri som redan finns i en av uppgångarna beskrivs vara orsaken till att flera hyresgäster i den uppgången återkommande fått problem med ohyra (faraomyror).
- Var kommer parkeringen vara under alla år som det byggs?

Kort 82, boende

Jag bor i tegelhyreshusen som kommer påverkas av den eventuella påbyggnationen som föreslås.

I området bor många barn och även djur (katter och hundar) som kommer påverkas och skrämmas enormt mycket av det buller som kommer pågå under många år. Min egen hund är till exempel väldigt känslig för plötsliga höga ljud som skapar enorm stress för henne. Att inte känna sig trygg och kunna må bra där hon bor skulle vara minst sagt förödande för henne. Det här gör mig väldigt orolig och stressad eftersom det är jag som kommer behöva ta hand om de konsekvenserna av att hon blir vettskrämd. Hon kommer inte våga gå ut, hon kommer ha höjd puls och ha väldigt svårt att slappna av. Detta kommer bli än mer påtagligt om det då även skulle byggas en till våning på tegelhusen. Det kommer skapa enormt mycket oregelbundet buller för en lång tid. Kommer ens tegelhusen hålla för en våning till? Jag har även fått information att eftersom jorden består av lermark kommer detta leda till vibrationer i husen. Hur ska vi kunna bo här?

Jag har inte fått höra någonting om huruvida vi hyresgäster kommer bli kompenserade för allt detta? Kommer vi få sänkt hyra? Även det inte gör det tystare och mindre bullrigt.

Jag undrar också hur vår hyresvärd i överhuvudtaget ska kunna sköta ytterligare 154 lägenheter, eftersom det redan i dagsläget finns massor av brister.

Det bedrivs också ett bageri i huset som har gjort att jag och många av mina grannar haft faraomyror i våra lägenheter. Det görs inga besiktningar när man flyttar in eller ut. Därför kan man heller inte veta hur en skada uppstått, från varken värdens eller hyresgästens del. Det är istället grannar som hjälper nya inflyttade med nycklar, visar tvättstugan etc. Hyresvärderna är helt enkelt inte särskilt närvarande för oss hyresgäster.

Något som oroar mig jättemycket är dom dyra hyrorna som det kommer innebära med nybygget. Vilka ska ha råd att bo där? Kommer det här göra att människor som vill och har råd att i nuläget bo i Vårberg tvingas flytta ännu längre ut då hyrorna blir markant högre? Detta kommer kanske inte påverka just mig eftersom mitt hus inte planeras att rivas men dom som bor i gröna radhusen, hur ska dom ha råd att bo kvar? Varför ska vi riva hus som är fullt fungerande där människor trivs och faktiskt kan ha råd att bo i en sån boendeform? Där bor familjer med barn och djur som ovanligt nog kan ha tillgång till en egen liten uteplats och härligt häng i sin trädgård. Vi har heller inte sett någon plan på vart dom ska bo om deras hus rivs. Hur kommer dom må under den här tiden då det byggs när dom inte har tillgång till sitt eget hem?

Det jag älskar med att bo här är just den lugna oas som vi faktiskt bor i. Det är blandad och vacker bebyggelse och lugnt och skönt med tegelhusen, radhusen, alla vackra frodiga träd och buskar som omger husen och ger oss alla jättefina utsikter från balkonger och fönster. Min utsikt från mitt köksbord kommer vara ett höghus och dom fina träden jag tittar på kommer att tas bort. Jag älskar att ha närhet till naturen och att jag inte bor mitt i smeten i stan omringad av höga hus. Så trots brister trivs jag här. Därför är jag engagerad i att istället för att riva och göra vårt hem till en bullrig arbetsplats under fler år istället ta hand och rusta upp det vi har. Jag är absolut för utveckling av områden men varför då inte lägga pengar på att ta hand om det som redan finns? Gör om och ordna innergården så det blir ännu mer attraktiv att vara i. Satsa på bättre städning av gården, en grovsopsortering och fräscha upp husen som finns.

Jag hoppas verkligen att ni tänker om angående den här planen då det kommer påverka oss som redan bor här negativt på flera plan och höja hyrorna enormt för framtida hyresgäster i Vårberg.

Kort 86, boende

Jag har bott i fastigheten sedan februari 2017 och har trivts mycket bra. Det är fin sammanhållning oss grannar emellan och jag trivs i min lägenhet. Däremot känner jag mig nödgad att skicka in mina synpunkter på denna byggnadsplan då den kommer att påverka oss boende både individuellt och som grupp.

Min första synpunkt är att det har varit svårt att felanmäla, samt att få kontakt med vår hyresvärd med små som stora frågor gällande boendet. Det gör mig tveksam till att hyresvärden har möjlighet att tillgodose behoven för ytterligare 154 lägenheter när nuvarande hyresgäster inte får våra tillgodosedda.

-Bullret som kommer medföras vid byggnationen som kommer att påverka oss boende och vårt mående och tillgänglighet till vår bostad och närområdet.

-Kommer tegelhuset hålla för ytterligare en våning? hur kommer det se ut för oss boende då, kan vi ens bo kvar i våra lägenheter medan det byggs eller kommer vi behöva tillfälligt boende?

Kommer hyresvärden ordna + stå för detta då det inte är en frivillig flytt?

-Hur kommer detta påverka vår hyra? Om hyran höjs finns ju risken att vi nuvarande hyresgäster inte har råd att bo kvar. Hur ställer sig styrande över detta? Ska vi tvingas flytta för att nya ska flytta in när vi bott här flera år och känner oss hemma och trygga i huset.

-Hyresvärdens brister, när det i nuvarande läge saker rapporteras och inte blir åtgärdade, hur ska det då skötas med ytterligare 154 hyresgäster? Det är icke fungerande felanmälningar som ignoreras, ventilation som inte åtgärdas, sophantering som är under all kritik, allmänt stökigt på gården och så vidare.

-Nya bygget riskerar ju att ändra karaktär på hur området ser ut, varför vill man inte bevara att det finns olika byggnader och hus i området? Med det sagt finns det inget värde i att behålla blandad bebyggelse?

-Då huset står på lermark kommer vibrationer kännas i huset.

-Med nya byggnationerna finns risk för ännu mer trafik på gården, vilket har varit ett önskemål att minska på gården för tillfället och med nya planen finns alltså risk för än mer biltrafik istället.

-Det finns också risk att fler människor kommer passera, hänga och befinna sig på gården som inte bor i något av hyreshusen. Det har tidigare skapat en otrygg känsla på gården och det finns en risk att denna känsla ökas med att det blir enklare att passera/gena över gården där vi boende bor och spenderar tid.

-Det känns också onödigt och inte speciellt miljövänligt att bygga nya hus när det redan finns, och att rota upp hyresgäster som bott flera år i huset och eventuellt kommer behöva flytta vid nybyggnad/påbyggnad.

-Jag tycker rent personligt att det känns otroligt hänsynslöst att planera nya byggnader och påbyggnader när hyresvärden inte har förmåga att se till de nuvarande gästernas behov först och se till att deras miljö och gården är till allas bästa utan istället vilja bygga nytt för att tjäna mer pengar på fler hyresgäster och potentiella hyreshöjningar.

Jag trivs väldigt bra i området. Jag älskar mitt boende och mina grannar och känner mig otroligt hemmastadd efter flera år här. Det skulle göra mig otroligt ledsen om jag skulle behöva flytta på grund av ombyggnad eller om det blir en eventuell hyreshöjning som jag ekonomiskt inte skulle klara av.

Kort 89, boende

Jag och min dotter bor i radhusen på Vårholmsbackarna som ni vill riva. Ert syfte är att bygga en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö. Vi ser snarare att ökad trafik i boendeområdet efter/-under bygget och nya butiker/verksamheter/restauranger kommer öka otryggheten för oss som bor där idag. Vi alla boende i radhusen har lagt ner pengar, tid och kärlek till att underhålla våra hem. Vi vill inte tvingas flytta eller bo i en byggarbetsplats under flera år. Hur ska vi kunna leva ett kvalitativt liv?

Vi är flera som har bott här sedan 10-26 år tillbaka. Vi själva har bott här sedan 1997 (24 år nu). Jag är 60 år och vill bo kvar i mitt hus. Det är oetiskt att riva fullt fungerade hus som är i bra skick (byggda 1995-1996) och tvinga ut oss och hyra nyproducerade lägenheter som kostar mycket mer. Vilket vi är flera som inte kommer ha råd med det.

Det står att "ambitionen är att bevara träd i stor utsträckning som möjligt". Naturen vi har här kommer att ta stryk och minskas i samband med nya byggnader som ska ta över ännu mer av den lilla gårdsyta vi har. Var kommer vi kunna ha det gröna och parker? Det tvekar vi stort på. Varför riva ekar som har bevarelsevärde?

I planbeskrivningen står det att "marken inom Aspholmen 1 består i stort del av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna." Det kommer vi inte vilja uppleva under alla år som bygget kommer ske. Det finns även risk att det nya bygget kommer vibrera en del när det blir ännu mer ökad trafik i området. Vilket det

redan är. Nämligen hög trafikerat. 2014 var dygnstrafiken på Vårbergsvägen ungefär 1 800 fordon per dygn."

Gårdsmiljön beskrivs i planbeskrivningen som "smutsigt, dåligt belyst, skräpig och trafikerad". Detta är på grund av att vi har en bristande hyresvärd som inte sköter vår gemensamma gård. Denna hyresvärd är ej uppskattad i området. Han låter exempelvis gatlampor i området stå utan ljus och gör inget förens vi gör en anmälan via hyresgästföreningen.

Det har inte skett någon form av utredning angående om hur så kallad "slitna" husen är. Vi radhusbor som bor i dessa hus upplever inte som planbeskrivningen säger att husen är slitna. Vi vill ha rättigheten att ha möjligheten att bo i hyresrättsradhus. I planbeskrivningen står det att de vill bevara bebyggelse. Hur kan det vara blandat när ni river alla radhus? Vi är flera från både skolbyggnaden och i radhusen som inte ser behovet av nya bostäder i området. Då många inte kommer ha råd med dem. Alla boenden i området kommer bli störda av bygget under flera, flera år. Hur ska vi som jobbar hemifrån klara detta? Hur ska vi kunna bo där överhuvudtaget? Ska vi evakueras flera gånger under dessa år? Det kommer inte funka. Vår trygghet hotas av bygget. Ta tillbaka planen!

Kort 90, boende

Jag motsätter mig starkt byggnationerna. Husen ligger redan nära två mycket trafikerade vägar och min lägenhet ligger precis invid vägen och inget bullerplank har kommit upp. På sommaren är det mycket varmt i lägenheten. Stora fönster och bristande ventilation, då måste fönstren vara öppna och det låter som att den trafikerade vägen går inne i min lägenhet, det är inte trivsamt och mycket obehagligt som det är nu och ett bygge skulle öka bullret avsevärt under lång tid, år. Detta är/känns inte okej!

Lägenheternas hyror kommer också stiga, hur ska vi ha råd att bo kvar? Hyrorna är redan höga för det vi får. Huset ligger långt från centrum i ett utsatt område och bostadshuset sköts inte av hyresvärden som ändå tar ut höga hyror och dessutom höjde hyran förra året och i år, trots att han inte fick på grund av att han ej hade åtgärdat alla de felanmälningar som kommit in, innan årsskiftet. Detta var överenskommet vid förhandling med hyresgästföreningen men ändå höjde hyresvärden hyrorna trots det som var bestämt i förhandlingarna. Faktum är att hyresvärden inte gör sitt jobb, hur ska han klara av att sköta 154 lägenheter till?

Var ska hyresgästerna i de gröna radhusen som ska rivas ta vägen under en eventuell ombyggnation? Detta saknas det helt en plan för!

Det kan inte kännas bra psykiskt att bo i dessa hus då det inte finns någon sådan plan, där bor barnfamiljer bl.a. vart ska de ta vägen? Människors liv kommer att rivas upp och förändras utan en plan.

Kommer tegelhusen som redan är i dåligt skick på grund av årtionden av vanvård att klara av ytterligare en våning påbyggnad. Varför ska de gröna radhusen rivas då de är fungerande och bebos av flera familjer? Det är inte i linje med de miljökrav som nu är högst aktuella. Det är inte heller etiskt att slänga ut flertalet människor utan en reservplan. Dessutom kommer hela den atmosfär och miljö som finns nu att förändras om det blir fler höghus i området, en blandad bebyggelse är att föredra, då blir stadsdelen mer dynamisk, autentisk och trivsamt. Jag som studerat arkitektur vet detta mycket väl. En uppskattad vacker miljö kommer att förstöras om detta bygge påbörjas, många boendes liv kommer att brytas upp och förändras avsevärt. Marken där husen nu står består av lera vilket kommer orsaka vibrationer i husen vid en byggnation. Boendemiljön kommer inte bli dräglig. Jag motsätter mig som sagt starkt denna planerade byggnation!

Kort 91, boende

I samrådshandlingarna står det att radhusen ska vara slitna vilket inte stämmer. Husen har inga problem då hyresgästerna har själva betalat för att fixa till i husen. Radhusen har inte fått någon underhållning av fastighetsägaren under alla dessa år radhusen har funnits.

I dagens läge finns det inte liknade hyresradhus i Stockholm. Det känns jättetrevligt att få bo i hyresradhus. Varför behöva riva dessa fina och familjära radhus? Ekonomin kommer att bli värre för dem som bor där, hyran kommer att höjas så pass mycket.

Ritningarna som har kommit ut hur husen kommer att bli har inte fastighetsägaren visat oss hyresgäster, men även kunna diskutera med oss och även ta del av våra synpunkter. Hyresgästerna såg ritningen när den väl kom ut utan att veta vad som exakt gäller. Fastighetsägaren har skickat ett skriftligt brev där det stod att de som bor i radhusen kommer att få ett likvärdigt hus, vilket det kommer att ske då det visas på ritningarna att det kommer att finnas lägenheter över radhusen och ingen bak och framsida.

Det kommer att uppstå tillräckligt med buller när det kommer att byggas butiker, caféer osv. Men även kommer det att finnas tillräckligt med biltrafik som kommer att åka på gården när det kommer att komma bilar för att lasta och lossa sina bilar. Det kommer även komma fler människor som kommer att vara på gården med alla maskiner, där kommer bullret öka mycket.

Hur ska fastighetsägaren kunna sköta alla dessa nya lägenheter när husen som redan finns inte har fått någon underhållning under de ca 20 åren?!

Det finns många före detta förråd som har blivit till lägenheter då det finns små fönster och med dålig ventilation. Är det tillåtet, då om det skulle börja brinna i husen, hur tar sig hyresgästerna ut?

Det finns även jättedålig skötsel på gården där fastighetsägaren inte tar ansvar att klippa bort massor med ogräs som har växt eller träd som har blivit stor där kvistar och grenar hänger ner. Det finns massa mod grovsopor utslängda på gården men även ingen bra gård för barn att leka. Skötseln på gården måste bli mycket bättre. Hur ska de kunna sköta en helt ny gård och massa nya lägenheter om dem inte sköter det nu?

Jag har bott på denna gård i ca 24 år. Jag kom hit som barn och har växt upp här. Området har varit tryggt och skönt att bo på. Det är ett familjevänligt område.

Under åren jag har bott i områden och växt upp har det inte renoverats något i husen. Man har fått göra det själv eller tjata att något ska fixas. Om husen renoveras kommer husen att se nya ut, som om de har byggts nyligen.

I området har det varit bra och inget buller har funnits. Det kommer att bli mycket buller med bygge och folk kommer att komma och gå med bilar och last.

Men även ekonomin, när hyrorna höjs mellan 3-5 tusen kronor. Har dem tänkt hur det blir med hyresgästernas ekonomi? Den enda som vinner på detta är hyresvärderna och inte hyresgästerna som känner sig hemma i området. Människor kan bli bostadslösa eller behöva flytta på grund av hög hyra. Är det lämpligt att behöva få bort sina hyresgäster för höga hyror?

Kort 92, boende

Byggaktörens olämplighet

Vårlov KB, som äger och förvaltar befintliga hyresrätter, är inte en lämplig utförare av planförslaget. Jag har haft Vårlov KB som hyresvärd i 10 år och har under dessa år sett hur fastigheten har förfallit. Både allmänna utrymmen och bostäder är eftersatta. Felanmälningar följs inte upp. I husen har allvarliga brister såsom bristfällig ventilation och ohyra (faraomyror) som inte följs upp eller åtgärdas. Vi fel anmäler och vi tar hjälp av

Hyresgästföreningen och Miljöförvaltningen, men det hjälper inte. Hyresvärden framhärdar i att göra så lite som möjligt.

Min uppfattning är att denna hyresvärd enbart tjänar pengar på oss boende, pengar som han nu kan investera i ett nytt byggprojekt med stöd av staden! Jag anser det olämpligt att tillåta en hyresvärd som inte kan förvalta sina nuvarande fastigheter eller uppträda respektfullt mot nuvarande hyresgäster att få tillåtelse att utöka sitt bestånd. Det är troligt att hyresvärden kommer visa samma låga engagemang vid byggnation och förvaltning av nya hus.

Kommunikationen med oss hyresgäster

Många av oss som är hyresgäster hos Vårlov KB känner oss otrygga när vi träffar eller på annat sätt måste ha att göra med hyresvärden. Hyresvärden kommunicerar väldigt sällan och i väldigt liten omfattning med oss, och därför finns det en stor oro inför hur det skulle bli om han fick tillåtelse att bygga fler bostäder. Vi har hittills i processen fått väldigt lite information om hans planer (som exempel har planförslaget tejpats upp utanför en av portarna i huset, det är all kommunikation vi fått angående den) och vi är oroliga över att det kommer fortsätta vara så under hela byggprocessen.

Det är ej försvarbart att riva befintliga hyresrätter

Det är inte socialt hållbart att riva befintliga hyresrätter för att bygga nya. Hyran i nyproduktion kan bli mer än dubbelt så hög som nuvarande hyra, och vi är många hyresgäster som inte skulle ha råd att betala för nyproduktion. Vi skulle i praktiken bli vräktas om våra hus revs, även om vi skulle erbjudas nya bostäder i de nya husen. Hyresvärden har påstått att hyran kommer att bli densamma – om inte detta är en ren lögn måste det kunna styrkas. Nya bostäder behövs så klart, men varför bygga dessa där det redan står fullt fungerande bostäder? Radhusen beskrivs i underlagen som i behov av rivning, men detta är inte sant. Det är inget fel på dessa radhus (dock lider de av det bristande underhåll, precis som resten av fastigheten).

Bevara blandad bebyggelse och områdets karaktär

Det finns mycket få hyresrätter i form av radhus. Därför bör dessa bevaras. Radhusen med sina entréer ut mot gångvägen skapar trygghet och trivsel. Jag anser inte att enbart människor som har råd att köpa ett radhus för flera miljoner ska ha möjlighet att bo på detta sätt. Dessutom bidrar radhusen till den blandade bebyggelse som fram till nu har präglat Vårberg. Vårt hus ligger i en sänka, därför är husen lägre här än uppe på kullen bredvid där husen är högre. Att bygga höghus och bygga på våningar på befintliga hus skulle förstöra områdets karaktär.

Bevara innergården

Innergården är något av det vi hyresgäster uppskattar mest med att bo i denna fastighet. I ett utskick från hyresvärden som gjordes sommaren 2020 stod det att innergården skulle göras bilfri. I planförslaget står det nu att det ska gå en infart till ett garage tvärs igenom gården. Detta är en fara för de barn som leker på innergården, och ett hinder för den rekreation som vi vuxna använder innergården till. Jag anser att denna infart måste gå någon annanstans.

Nuvarande bebyggelse skapar trygghet – inte planförslaget!

Trygghet används som ett argument för alla möjliga saker i planförslaget, men faktum är att många av oss som bor här idag känner oss trygga redan. Vi som bor i fastigheten känner varandra. Vi tar hand om varandra, håller koll på varandra och vi märker om någon som inte bor här kommer in i våra hus. Att husen har portar mot innergården gör att vi får överblick. Vi känner oss trygga här. Denna trygghet skulle gå om intet om beståndet utökades med det antal bostäder som presenteras i planförslaget. Vi skulle bli anonyma inför varandra, och portarna ut mot gatan skulle skapa ett flöde som skulle kännas otryggt.

Buller under och efter nybyggnation

Ingen vill bo i en byggarbetsplats. Jag vill veta hur vi som bor här kommer kompenseras när byggandet pågår. Det har ryktats om att vi som bor i husen som föreslås få en tillbyggnad kommer erbjudas evakueringslägenheter. Vi behöver få veta vilken hyra vi kommer betala för dessa, och om hyresvärden kommer bekosta vår flytt. I planförslaget står det att lermark innebär att vibrationer kan skapas i huset av passerande trafik, säkerligen även av pågående byggnation. Redan idag har sättningar i huset skapat sprickor mellan innerväggar och tak, samt sprickor i golvet i trapphuset. Det känns inte tryggt att det ska byggas en till våning på detta hus. Ljudnivåerna från passerande trafik upplevs redan idag som höga, och det finns en risk att dessa blir högre med större tillströmning av bilar och hus som ligger närmare gatan. Enligt planbeskrivningen ”är dygnstrafiken på Vårbergsvägen ungefär 1 800 fordon per dygn” år 2014. Jag anser att det behöver göras ny analys som utgår från mätning av dagens trafiknivå.



Innergården är ofta full av sopor som får ligga i flera dagar utan åtgärd.



Detsamma gäller grovsopor.



Utomhusmiljön tas inte omhand. Lekparkerna växer sakta men säkert igen av ogräs som inte rensas.



Vi har i flera år bett hyresvärden att rensa cykelställen på övergivna cyklar.



Tvättstugan är ofta ostädad och tvättmaskiner är ofta ur funktion. Vatten och smuts kring tvättmaskinerna i tvättstugan.



Så här går det till de få gånger vi får hjälp med något från fastighetsskötarna. Arbetssättet är minst sagt oprofessionellt.



I trapphusen ligger drivor med post, reklamblad och skräp.

Kort 97, boende

Varför man planerar att riva befintliga och fullt fungerande hus?
Vilka är incitamenten? Finns det inte oexploaterad mark i området
att bygga på? Finner man inget värde i att bevara den blandade
bebyggelsen? Vårbergs karaktär tillskillnad från andra förorter har
relativt blandad bebyggelse vilken riskeras att förändras helt när
enbart höghus planeras att byggas i området. Området planeras att
förtätas väldigt mycket de kommande åren vilket kommer att
förändra hela stadsbilden på ett negativt sätt.

Området kommer på grund av alla nybyggnationer att med tiden
gentrifieras vilket leder till att personer som bor här med största
sannolikhet inte kommer att ha råd att bo kvar på grund av dyrare
hyror då området blir mer attraktivt och hyrorna med tiden kommer
att stiga. Hur ser ni på gentrifieringen av området? Och hur ska
detta regleras i framtiden så att folk inte behöver flytta?

Har en dialog förts med hyresvärden/fastighetsägaren kring
hyrorna? Kommer hyrorna att höjas även för oss i tegelhusen när
det byggs nytt?

Bullret kommer påverka alla hyresgäster under många år framöver
när det byggs nytt, finns det någon plan för hur det ska hanteras så
att det inte blir olidligt för oss som redan bor här? Finns det några
planer för kompensation som t ex längre hyra för oss boende under
ombyggnationen?

Finns det en plan för vart hyresgästerna som bor i radhusen ska ta
vägen? Var är tanken att de ska bo under tiden de nya husen byggs?
Och får de någon slags kompensation för att de tvingas flytta?

När de nya husen är färdigbyggda kommer hyrorna regleras eller
blir hyrorna mycket dyrare än tidigare så att hyresgästerna som fått
sina hem rivna inte har råd att bo kvar?

Håller tegelhusen för ytterligare en våning till? Jag undrar också hur länge man beräknar att ombyggnationen kommer att ta? Och vad för kompensation vi hyresgäster beräknas få för allt oljud, buller, damm som vi kommer att behöva stå ut med under ombyggnationen?

Tegelhusen har ett visst kulturhistoriskt värde, riskerar inte en till påbyggnation att förstöra husens karaktär?

Det är en relativt liten yta som det planeras att byggas väldigt många nya bostäder på, varför vill man utöver de nya husen dessutom bygga en påbyggnad på tegelhusen? Är det nödvändigt då redan så många nya hus planeras att byggas?

Eftersom jorden består av lermark kommer detta leda till vibrationer i husen vilket kommer störa oss boende och dessutom riskerar att skada byggnaderna, har man gjort utredningar kring detta?

Vi har också problem med råttor på gården på grund av undermålig sophantering, de ökade vibrationerna och byggnationerna kommer leda till att råttorna flyttar runt ännu mer. Hur kommer området klara flera hundra nya hyresgäster när sophantering och skadedjur är vardag för oss boende här. Hur ska det gå att sköta ytterligare 154 lägenheter när det redan nu är så mycket problem och felanmälningar främst kring sophanteringen och städning? Hur ser planen ut för sophanteringen när de nya bostäderna byggts? Samt tvättstugan och annan service? Kommer även de att rustas upp och förbättras och framförallt byggas ut?

Vägen till garagen planeras i dagsläget att gå över gården och ökad trafik vid infart och runtomkring området kommer att förekomma. Gården är dåligt underhållen och det är redan mycket trafik som kör in och ut. Gården är liten, hur kommer den rymma flera hundra boende till? Och vad är planen för upprustningen av gården? Det bor flera barn i husen och som vistas på gården, har man i stadsplaneringen tagit hänsyn till barnens behov?

Vart kommer boendeparkeringen att vara under tiden när det byggs nytt?

Hur jobbar ni med hållbarhet? Både social och miljömässig hållbarhet? På vilket sätt är byggplanen hållbar? Och hur kommer området och vi som redan bor här att gynnas av ombyggnationen?

Med tanke på att det under de kommande åren kommer att flytta hit tusentals människor i och med projektet Fokus Skärholmen och

många nya lägenheter byggs i Vårberg med omnejd. Har ni någon plan för hur servicen och kollektivtrafiken ska utvecklas för att klara den ökade belastningen? Det är redan otroligt mycket folk i mataffärerna i Vårbergs centrum och inte minst på tunnelbanan. Servicen och kollektivtrafiken behöver också utvecklas för att det ska bli hållbart att det flyttar fler människor till området. Vad är planen för Vårbergs Centrum och kollektivtrafiken?

Hur tänker ni bevara naturen kring området så att den inte blir lidande av ombyggnationerna? Jag efterfrågar också en tydligare beskrivning av byggplanen för området samt hur det kommer att påverka oss boende här under tiden som det byggs.

Kort 98, boende

Hur ska vår hyresvärd kunna bygga och sköta ytterligare 154 lägenheter med allt vad det innebär när de byggnader vi bor i som hyresvärderna nu ansvarar för är eftersatta och problem inte åtgärdas trots våra upprepade klagomål och anmärkningar. Exempelvis hissen i vår fastighet som ständigt är ur funktion, detta är väldigt problematiskt för hyresgäster med rörelsehinder och hyresgäster som oss med spädbarn som har behov av att förflytta vår barnvagn.

Det är Synd att riva de billiga fina radhusen som ger familjer möjlighet att hyra radhus vilket är högst ovanligt i Stockholm.

Var ska vi alla ta vägen under ombyggnationerna? Kommer vi ersättas med ett drägligt boende? Vi är nyinflyttade men har inte fått någon information om hur vår hyreslägenhet kommer påverkas av byggprojektet. Vi har ett litet barn, kommer vi kunna bo där med honom om hela området förvandlas till en byggarbetsplats med buller och vibrationer.

Vi upplever att huset är byggt av material som behöver omgående renovering för att inte helt förfalla, vi ser inte hur huset skulle hålla för påbyggnad i dess nuvarande skick.

Hyran är redan hög för den standard som erbjuds, och vi misstänker att hyran kan komma att höjas ytterligare i och med byggnationerna. Det känns orimligt, vem ska kunna hyra lägenheter i området?

Kort 60 och 101, boende

Hyresvärderna bryr sig inte om sina hyresgäster. Problem jag har haft i min lägenhet är ventilation som flera andra har haft problem med men det har han inte åtgärdat. Till slut fick jag mura igen själv på grund av tobaksrök.

Gården är ofta full med skräp. Han svarar inte när man ringer. Han är otrevlig och slänger på luren. Han är odemokratisk och orättvis då han ger favörer till dem han tycker om såsom större lägenhet och parkeringsplats. Det finns ingen kö system.

Jag tycker det är väldigt oansvarigt i dessa tider då vi ska vara hållbara på grund av det klimat kris vi befinner oss i att smälla upp nya hus och riva dem som redan fungerar och folk har bott i länge.

Jag vill inte bo under byggställningar i lång tid om en våning till ska byggas på mitt hus. Det är redan massa folk som passerar på vår gård. Sopor överallt och folk som röker och stör tar droger, säljer droger etc.

Kort 103, boende

Jag har bott i ett av radhusen sedan 2005. Jag förstår inte hur jag ska kunna få en likvärdig bostad med uteplats på både fram och baksida där jag kan grilla och odla grönsaker och blommor. På framsidan har jag även plats för två motorcyklar, tre mopeder och tre cyklar, hur det ska kunna få plats på någon av de platser som visas i planbeskrivningen. Jag har även gjort en ny stensättning på framsidan och gjort renoveringar inomhus och även investerat mycket på att anlägga rabatter och odlingar på baksidans uteplats. Det känns ju som bortkastade pengar nu när man fått reda på att dessa hus ska rivas.

I ett protokollsutdrag från 2016 hos Stadsbyggnadsnämnden står även detta, "Stadsbyggnadsnämnden vill betona vikten av att hyresgästerna i det tolv radhus som avses rivas behandlas väl. Likvärdiga ersättningsbostäder ska erbjudas och kostnaden för detta ska vara skälig" Men jag har svårt att tro att vi kan erbjudas likvärdiga ersättningsbostäder till en skälig kostnad, vad jag har hört så kommer hyran i de nya bostäderna att ligga på minst 15000:- vilket gör en hyreshöjning på minst 50%.

Ingen information har kommit oss tillhanda om var vi ska bo under tiden som nya bostäder byggs och vem som kommer att stå för kostnaden av flytten.

Karaktären på området kommer att förändras fullständigt med dessa nya höghus, det är mycket bättre som det är nu med den blandade bebyggelsen.

Det kommer ju även att försvinna många av de träd som gör att det känns lite mera lantligt här. Att riva fungerande hus kan inte anses som direkt miljövänligt. Det kommer ju även bli en väldigt bullrig och stökig miljö att bo och leva i under ett par år. Området som ska byggas ligger ju väldigt nära inpå den övriga bebyggelsen där

människor och husdjur kommer att ha en mycket jobbig tid under den tid som bygget pågår.

Parkeringsplatserna kommer ju inte heller att räcka till för alla de som ska bo i de nya husen, det planeras ju för ett underskott av parkeringsplatser, och var kommer parkeringsplatserna att finnas under tiden som bygget pågår, det är ju många platser som kommer att försvinna innan några nya har tillkommit. Nulägesbeskrivningen på trafiken baseras på en mätning från 2014 i dokumentet "Parkeringsgarage Aspholmen anslutning via Vårbergsvägen" Min egen bedömning av trafiken är att den har ökat väldigt mycket bara på två år, det behövs nya trafikmätningar .

Hyresvärden har även problem med att sköta de befintliga lägenheterna, hur det kommer då att gå med ca. 154 lägenheter till. Allting tar väldigt lång tid när man vill ha något gjort.

I de dokument som finns så hänvisas det ofta till bilagor, men de bilagorna finns inte med bland de dokument som finns att tillgå under planprocessen på Bygg & Plantjänsten för Aspholmen 1.

Kort 107, boende

Jag som boende i den gamla skolbyggnaden sedan flera år tillbaka, har jag inte hört ett enda positivt perspektiv angående dessa byggplaner. Så jag hoppas att ni visar hänsyn till framförandena som kommer från oss, som en sådan här bebyggelse faktiskt direkt påverkar oss. Ett vanligt argument mot förtätning är att man inte ska exploatera befintliga grönområden, ändå vill man i den här planeringen hugga ner hundraåriga skyddsvärda gamla ekar, vilket är väldigt motsägelsefullt.

Vidare finns det redan i Vårberg oerhört många hyreslägenheter som byggts på höjden och nu vill man alltså inte endast förtäta ytterligare i detta bostadsområde utan även använda sig av vertikal förtätning. Det byggs redan ett stort antal lägenheter inom gångavstånd till det aktuella området (Tippen). All tätning inom ett område behöver nödvändigtvis inte ske inom befintlig bebyggelse eller i sådan nära anslutning till varandra. Särskilt inte när man vill bevara områdets karaktär, som för övrigt inte är av stadsdelskaraktär i Vårberg.

Det verkar även vara mindre lägenheter som planeras att byggas, vilket kommer avsevärt påverka den sociala strukturen i området, och denna påverkan kan anses vara bestående. Det förekommer redan flertalet studentlägenheter och mindre hyreslägenheter i Vårberg, trots att det inte finns någon högskola i Vårberg. Däremot finns det flertalet förskolor, skolor och lekplatser. Vårberg har

byggts inom Miljonprogrammet särskilt med tanke på barnfamiljer. I Miljonprogrammet övergav man stadskvarterliknande byggsätt och grundtanken var att skapa ljusa, hälsosamma bostäder nära grönområden, med flexibla transportmedel (tunnelbana) till stan. Dessa pågående planer går emot denna grundtanke.

Området i fråga besväras redan av en rad sociala problem relaterade till ungdomsproblematik, mm. Vidare, i de aktuella byggnaderna har sociala problem förekommit och förekommer ännu. Detta är problem som bör hanteras i första hand innan man talar om att bygga ytterligare. Det finns en gräns till hur mycket man kan bygga på höjden utan att det anses ha för stark påverkan på den sociala strukturen.

I Vårberg, som är en tämligen vacker och lyckad förort, så måste man bevaka de kvaliteter som redan finns. På området i fråga, är innergården för liten i ytan för de befintliga hyresgästerna, så att förtäta vertikalt försämrar situationen betydligt. Särskilt när det är fråga om så pass många nya bostäder. Vidare, innergården sköts inte om, lekområden för barn är direkt farliga på grund av de misssköts trots otaliga felanmälningar under flera års tid. Att med detta i beaktande då vilja tillsätta ytterligare lägenheter inom området signalerar inget annat intresse än ren ekonomisk vinning. Byggnaden är en gammal skola och kan således anses ha ett redan kulturhistoriskt arv, att vilja bygga på byggnaden ytterligare är oerhört beklagligt.

Ett exempel på en märklig tätning har redan skett i Vårberg centrum, i form av ett tornliknande höghus som känns väldigt malplacerad. Den har tagit i anspråk en stor del av den gamla parkeringen och en konsekvens är att det är väldigt svårt att hitta en parkeringsplats vid tex storhandling i den lokala matvarubutiken.

Hyresvärden har redan tillåtit att bygga på ett plan på husen, alltså har det faktiskt redan skett en förtätning och ombyggnation i området. Byggnaderna sköts inte om så som de bör, felanmälningar tar väldigt lång tid att åtgärda eller så åtgärdas de inte alls. Ventilationen är bristfällig i redan aktuella skolbyggnaderna, balkarna som håller uppe balkongerna håller på att rotera och ser rakt av farliga ut, detta åtgärdas inte och istället vill man ge möjlighet att bygga ytterligare? Bör inte underhållningen av befintlig byggnad komma i första hand innan man tillåts bygga ytterligare. Vidare känns det oerhört otryggt att bygga ytterligare på befintliga byggnader som redan genomgått en vertikal förtätning. Finns det garantier att det kommer att hålla - då byggnaden från början inte är byggd i detta syfte?

Detta område har gett en charm till resterande höghus i området och riskerar att gå förlorat om man ska bygga ovanpå ytterligare. Jag motsätter mig även att det ska vara fråga om parkområden enligt ritningarna, det är gräsplättar med en gångväg i cement mitt i vägen, det är inte fråga om någon park, vilket på ritningarna kan få det att se ut som ett fint grönområde i närheten, det är således inte fallet. Även i denna "park" enligt ritningarna, finns en rondell och ett parkeringshus i nära anslutning. Detta är snarare fråga om en gångväg med gräs runt om.

Jag motsätter mig dessa ombyggnationsplaner av personliga skäl också, då det oväsen och damm som skulle förekomma under en längre tid skulle drabba många boende, däribland småbarnsfamiljer i de befintliga husen och lägenheterna. Här behöver även barnperspektivet tas i beaktan! Vidare, till följd av rådande pandemi och alla dess konsekvenser som det har medfört för många barnfamiljer rent ekonomiskt så blir det att tvinga människor att leva i en byggarbetsplats när det inte finns alternativ att flytta för många människor till följd av den ekonomiska påverkan som pandemin har haft, även av det skälet så saknas det ett humant beaktande i ärendet.

Informationen från hyresvärden har varit om än ej avsiktlig, missledande, då vid förfrågan har hyresvärden svarat att det endast är radhusen som ska rivas, att inga höga hus ska byggas, utan att det skulle vara fråga om 2-3 våningshus och att inget kommer att ske med övriga befintliga byggnader. Att bygga nya lägenhetshus med så pass många våningar tar även bort möjligheten till någon form av utsikt för många hyresgäster, som riskerar att därmed endast ha ett höghus som utsikt. Vidare kan informationen kring ombyggnationsplanerna knappast anses ha förmedlats på den nivå som bör, dels från hyresvärd till befintliga hyresgäster men även med tanke på Förvaltningsrätten och kommunikationen mellan myndighet och den enskilde.

Vidare skulle det kraftigt påverka samtliga boendes liv vid nybyggnation med allt buller som det skulle innebära. "Visuell kontakt mellan bostäderna, portarna och gatan ger en ökad trygghet i området", enligt planerna, medan boenden i området anser att det snarare blockerar den lilla utsikt som man har från sin balkong eller fönster. Ovanstående citerat påstående från planbeskrivningen är ett antagande, medan jag som faktiskt är boende i området, skulle finna en ökad trygghet i att det inte sker ytterligare förtätning. Det står även i planerna att byggnationen avser att bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö, dock är

Vårberg ingen stadsmiljö med stadskvarter och det är något som troligtvis inte ens önskas av de boende här, för då hade man sannolikt eftersökt en sådan miljö till att börja med. Vidare uppges det att man vill bibehålla de befintliga karaktärsdragen av bebyggelsen, men hur kan detta framhållas som ett argument då, hus i själva verket ska rivas och då man vill bygga ytterligare på den gamla skolbyggnaden, som helt och hållet förlorar sin karaktär snarare än att den bibehålls.

Jag bestrider även bedömningen eller rent av antagandet, som stadsbyggnadskontoret gjort "att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras", tvärtom enligt Miljöbalken (1998:808) 1 § andra stycket "skall Miljöbalken tillämpas så att:

1. Människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan,
2. Värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas, den biologiska mångfalden bevaras, mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas, och
3. Återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås." Vidare är det inte lämpligt att använda sig av förkortningar som MB eller PBL i agerande av myndighetsutövande, i kontakt med allmänheten/den enskilde med hänsyn till Förvaltningslagen. Kontakten ska underlättas för den enskilde. Vidare har information om planerna endast lämnats ut på svenska, vilket kan knappast anses vara varken demokratiskt eller förenkla för den enskilde med tanke på myndighetsutövandet och dess skyldigheter mot den enskilde, enligt Förvaltningslagen.

Kort 106, boende

I dagsläget har flera lägenheter problem med faraomyror som verkar komma från det bageri som Vårlov KB hyst in i Vårholmsbackarna 105. Detta har pågått i flera år utan att direkta åtgärder har vidtagits från huresvärd.

De gamla skolbyggnaderna är eftersatta med underhåll och hur ska då Vårlov KB palla med ytterligare 154 lägenheter om dessa de har nu här ute i Vårberg inte får den skötsel de behöver.

Jag bodde i Vårholmsbackarna 107 när de byggde påbyggnaden. Under byggandet rann det vatten genom taket, isolering som revs bort utan förvarning, delar av taket som var borta under någon månad. Observera att lgh aldrig besiktigades för vattenskadorna efter med kommentaren: "det torkar". Det nybyggda på den byggnaden har haft mycket problem med mögel, samt att det dåliga konstruktionen gjort att man hör allt de gör en trappa upp. Nu bor jag i Vårholmsbackarna 89 och har nu ett ännu mer sluttande tak - dvs de måste verkligen skala bort hela taket.

Jag kan inte bo utan tak! Jag tror inte att kåkarna kommer hålla för sprängning för så nära inpå och ännu mindre en våning till. det påbyggda nya på ena skolkroppen är sprucken. Dels är grunden mycket lera hur ska det orka med tyngre hus? Detta område är unikt på det sätt att det är en mixad bebyggelse - jag tror inte att skönhetsrådet skulle vilja se att detta förstörs med nya hus.

Det verkar även som att det ska bli fler butiker/caféer i de nya byggnaderna - vi har redan problem med narkotikagömmor och annat löst folk, främst unga, som dräller runt här och detta kommer inte göra det bättre. Kommer säkerligen även ge mer sopor som drar till sig skadedjur och annat patask.

Var ska de som parkerar sina bilar på angiven plats inom byggområdet parkera? Vem står för de eventuella kostnaderna.

Vi har mycket barn på gården. om det ska in ett parkeringshus kommer det öka trafiken och därmed göra det farligare för barnen att leka ute.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande till inkomna synpunkter från Lokala hyresgästföreningen och boende

Inkomna synpunkter från boende berör endast fastigheten Aspholmen 1. Inga synpunkter från boende och sakägare har inkommit som berör Kummelholmen 2 (konsthallen).

Samråd med boende

-Fick inte möjlighet att överklaga nämndens beslut vid startpromemoria

-Hyresvärden visade inte ritningarna innan att skicka dem till sbk.

-Hyresvärden gick inte ut med information förrän vi grannar fick reda på det från annat håll och började ifrågasätta.

-Planhandlingar har kommit oss tillhanda i samband att det har gått ut på samråd 1/6-30/8- 2021 för området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vid start-PM beslutar stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet. Start-PM kommuniceras inte med remisstanser, sakägare och boende. Beslutet kan inte överklagas.

Det är byggaktören som har ansvaret för att informera boende i fastigheten att ett planarbete har påbörjats. Byggaktören Vårlov KB har den 12 juni 2020 skickat infoblad till boende i radhus.

Kontoret anser att information om samråd och planförslag funnits tillgänglig för boende och övriga medborgare. Under samrådet fanns flera alternativa sätt att ta del av planförslaget och information om hur synpunkter lämnas. Planförslaget (handlingar och utredningar) fanns tillgängligt på stadens hemsidor "Stockholm växer" och "Bygg- och plantjänsten". På "Stockholm växer" fanns även bilder, frågor och svar. I Tekniska nämndhuset fanns utställningar med tillgång till planhandlingar, bilder och utredningar. Information om samråd annonserades i lokaltidningen Mitt i Skärholmen. Vykort med information om samrådstid skickades ut till boende i radhus. Samrådsbrev skickades till remisstanser och sakägare i enlighet med fastighetsförteckningen. Två dagar innan samrådet började var ansvarig stadsplanerare på plats och delade ut infoblad om samrådet till boende i radhus och satte även upp affischer och infoblad i alla entréporter i befintliga byggnader i Aspholmen. En boende i radhus fick ett antal infoblad för att dela ut dem till boende i befintliga byggnader.

Felaktigheter i planhandlingarna

-I de dokument som finns så hänvisas det ofta till bilagor, men de bilagorna finns inte med bland de dokument som finns att tillgå under planprocessen på Bygg & Plantjänsten för Aspholmen 1.

-Jag motsätter mig även att det ska vara fråga om parkområden enligt ritningarna, det är gräsplättar med en gångväg i cement mitt i vägen, det är inte fråga om någon park, vilket på ritningarna kan få det att se ut som ett fint grönområde i närheten, det är således inte fallet.

-I samrådshandlingarna står mycket som är felaktigt som stämmer inte med verkligheten, t ex otryggheten av gården, gång-och cykelvägen och att radhusen är slitna.

-I samrådshandlingarna står det att radhusen ska vara slitna vilket inte stämmer. Husen har inga problem då hyresgästerna har själva betalat för att fixa till i husen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Samrådshandlingarna bestod av samrådsbrev, plankarta, och planbeskrivning med bilagor (genomförda utredningar). Alla samrådshandlingar har varit tillgängliga på stadens hemsida.

Begreppet park på plankartan redovisar allmän platsmark med natur/parkegenskap. På allmän platsmark kan det finnas gång- och cykelvägar. Begreppet har hämtats från gällande detaljplan.

Kontorets bedömning avseende otrygghet på gång-och cykelvägen är baserad på en genomförd barnkonsekvensutredning för aktuell plan samt ett flertal andra utredningar och analyser framtagna för Fokus Skärholmen. Otrygghet på gång och cykelvägen avser den väg som går förbi muren och under Vårholmsbackarna (gångtunnel) och vidare förbi Kummelholmen. Enligt genomförd barnkonsekvensutredning är gångtunneln otrygg, men förväntas bli tryggare efter byggnation. Ett stort genomflöde av gående över bostadsgården till Vårberg centrum bidrar idag till otrygghet på gården. Flera boende har i sina brev framfört att gården inte är trygg och påpekat problem med obehöriga som passerar över gården, folk som röker och stör, brukar och säljer droger etc.

Radhusen är av enkel konstruktion och inte uppförda med tillräcklig kvalitet för en långsiktig förvaltning. De södra radhusen står till viss del på den gamla gymnastiksalens källare, vilket bidrar till en sämre konstruktion som ökar slitage och försämrar byggnadens hållbarhet. Övriga radhus är byggda med en enkel torpargrund. Staden har gjort bedömningen att fastigheten har potential för att kompletteras med ytterligare bostäder och en konsekvens är att befintliga radhus rivs.

För att öka tryggheten i samband med nybyggnation kommer åtgärder att göras. Gården kommer att utformas så att den inte går att använda (stängs för genomfar)som genväg för gående till Vårberg centrum.

Plan- och bygglagen

-Boende bestrider även bedömningen som stadsbyggnadskontoret gjort "att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras".

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att förslaget till ny detaljplan följer Plan- och bygglagen. Kontoret noterar att länsstyrelsen och miljöförvaltningen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande

miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB och att en miljöbedömning inte behöver göras.

Förkortningar, PBL och MB

-Det är inte lämpligt att använda sig av förkortningar som MB eller PBL i agerande av myndighetsutövande, i kontakt med allmänheten/den enskilde med hänsyn till Förvaltningslagen. Kontakten ska underlättas för den enskilde. Vidare har information om planerna endast lämnats ut på svenska, vilket kan knappast anses vara varken demokratiskt eller förenkla för den enskilde med tanke på myndighetsutövandet och dess skyldigheter mot den enskilde, enligt Förvaltningslagen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förkortningen MB används för miljöbalken och PBL för plan- och bygglagen. Det är vanligt att använda förkortningar i planhandlingarna men kontoret kommer att tydliggöra förkortningarna i planhandlingarna i nästa skedde.

Planhandlingarna består av plankarta och planbeskrivning med tillhörande utredningar som kan vara flera hundra sidor. Staden har inte möjlighet att lämna planhandlingarna på flera andra språk. Dessutom är ett detaljplaneförslag inte av sådan karaktär att det berör hela befolkningen och därför behöver översättas på andra språk.

Natur

-I planbeskrivningen står att "ambitionen är att bevara träd i stor utsträckning som möjligt". Naturen vi har här kommer att ta stryk och minskas i samband med nya byggnader som ska ta över ännu mer av den lilla gårdsyta vi har. Var kommer vi kunna ha det gröna och parker? Det tvekar vi stort på. Varför riva ekar som har bevarelsevärde?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden om ny markanvisning för fastigheten Aspholmen 1 och del av fastigheten Skärholmen 2:1 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med cirka 190 bostäder. En huskropp inom del av Skärholmen 2:1 togs bort under planarbetet på grund av bland annat negativ påverkan på naturvärden.

Det stämmer att ett antal träd, till exempel pilen vid parkeringsytan, behöver tas bort för att ge plats till nybyggnationen, men ambitionen är att bevara så många träd som möjligt. Skyddsvärda träd kommer inte påverkas av placering av ny bebyggelse och skyddas med planbestämmelse n1 på plankartan.

Riv inte radhusen. Bygg inte här

- Finns det inte oexploaterad mark i området att bygga på?
- Varför riva fullt fungerande hus? Inte hållbart.
- Radhusen är unika och ger området karaktär, välfungerade och bör inte rivas.
- Riv inte radhusen, det råder bostadsbrist i Stockholm och hyresradhus existerar knappt.
- Det är synd att riva de billiga fina radhusen som ger familjer möjlighet att hyra radhus vilket är högst ovanligt i Stockholm.
- Vi är flera som har bott här i decennier som vill ha kvar våra ursprungliga hem.
- Det är oetiskt att riva fullt fungerade hus som är i bra skick (byggda 1995-1996) och tvinga ut oss och hyra nyproducerade lägenheter som kostar mycket mer. Vilket vi är flera som inte kommer ha råd med det.
- Man säger sig vilja ha blandad bebyggelse. Varför då riva befintliga hyresradhus som är unika i sitt slag.
- Det har inte skett någon form av utredning angående om hur så kallat "slitna" husen är.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I Stockholm råder idag stor bostadsbrist. Staden befinner sig i en intensiv utvecklingsfas med cirka en miljon invånare. För att möta tillväxten planeras nya bostäder i alla stadsdelar. Att bygga bostäder i goda service- och kollektivtrafiklägen är ett viktigt mål. Att arbete med en ny detaljplan på den aktuella platsen pågår är ett resultat av Stockholm stads markpolitik. Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden om ny markanvisning för fastigheten Aspholmen 1 och del av fastigheten Skärholmen 2:1 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med cirka 190 bostäder. Den struktur och omfattning som präglar förslaget till detaljplan bygger till stor del på en avvägning mellan mål som bostadsbyggande, stadsutveckling och social hållbarhet.

Radhusen är av enkel konstruktion och inte uppförda med tillräcklig kvalitet för en långsiktig förvaltning. De södra radhusen står till viss del på den gamla gymnastiksalens källare, vilket bidrar till en sämre konstruktion som ökar slitage och försämrar byggnadens hållbarhet. Övriga radhus är byggda med en enkel torpargrund.

Avsedd mark för bostäder har goda förutsättningar med närhet till tunnelbanan. Ett effektivt markutnyttjande i ett kollektivtrafiknära läge har bedömts kunna motivera en rivning av befintliga radhus i dåligt skick. 12 nya radhusliknande lägenheter planeras inom fastigheten till boende i befintliga radhus.

Konsekvenser för boende

- Var ska boende i radhus bo mellan rivning och flytt till nya radhus.
- Fastighetsägaren har skickat ett skriftligt brev där det stod att de som bor i radhusen kommer att få ett likvärdigt hus, vilket inte kommer att ske då det visas på ritningarna att det kommer att finnas lägenheter över radhusen och ingen bak och framsida.
- Vem bekostar flytten för boende i radhus?
- Dyra hyror i de nya lägenheterna. Hur ska vi, hyresgästerna ha råd att bo kvar? Vi kommer att tvingas att flytta ut från området p g a bullret och ekonomin.
- Kommer det erbjudas hyresreducering?
- Kan boende i flerbostadshusen bo kvar under byggtiden?
- Det saknas helt plan för ersättningslägenheter
- Det har ryktats om att vi som bor i husen som föreslås få en påbyggnad kommer erbjudas evakueringslägenheter.
- Vart ska boende ställa sina bilar under ombyggnationen av ett nytt hus på just parkeringsplatsen?
- Jag har gjort en ny stensättning på framsidan av radhuset och gjort renoveringar inomhus och även investerat mycket på att anlägga rabatter och odlingar på baksidans uteplats. Det känns ju som bortkastade pengar nu när man fått reda på att dessa hus ska rivas.
- Planen kommer att förstöra denna unika oas och göra den till ett otryggt, stökigt och dyrt område.
- Fler bostäder kommer att öka otryggheten.
- En konsekvensanalys har inte gjorts för vad som händer för oss boende för fysisk, psykisk ohälsa och ekonomiskt, vilket behövs.
- Det som, enligt en boende, är mest anmärkningsvärt med läsningen av detaljplanen, är avsaknaden av en tydlig plan för hyresgästernas välbefinnande under alla dessa år av ombyggnationer.
- Här behöver även barnperspektivet tas i beaktande!
- Stor risk för fler bilar på gården (väg till garage planeras gå över gården) och ökad trafik vid infart och runtomkring området. Hur ska barnen leka utan risk för trafikolyckor?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen möjliggör inte för evakueringsbostäder för boende i befintliga bostäder under byggtiden. Byggaktören har skriftligt meddelat följande:

Byggandet kommer att ske i etapper med start av hus D där 6 stycken lägenheter i markplanet görs i två våningar med egna uteplatser i markplanet (som radhusen). Byggandet av hus D påverkar inte boendet i befintliga hus. Hyresgäster i nuvarande radhus kommer att erbjudas dessa 6 lägenheter i hus D. De hyresgäster som bott en längre tid i nuvarande radhus (som ej har rivningskontrakt) kommer att få en hyra som är lägre än nybyggnadshyra och något högre än nuvarande radhushyra. Dessa hyresgäster som senare vill flytta tillbaka till lägenheter (radhusmodellen) i byggnaden som uppförs där nuvarande radhus

står kommer att erbjudas det. Hyresvärden står för flyttkostnaderna.

Påbyggnad med en våning på befintliga byggnader kommer att ske i etapper och alla boende i den byggnaden där påbyggnad ska göras kommer under påbyggnadstiden att evakueras inom kv Aspholmen. Hyresvärden står för flytt och återflytt. En överenskommelse mellan byggaktören och boende i radhus och befintliga byggnader bör göras för att säkra detta. (Genom hyresrättsföreningen).

Tillfälliga parkeringsplatser kommer att anornas på fotbollsplanen och gården.

Det är på egen risk att renovera hyresbostäder med egna pengar.

Staden ska till nästa skede mer tydligt i planbeskrivningen beskriva konsekvenserna av planförslaget och hur det påverkar boende i befintliga bostäder.

Inom planprocessen har en integrerad barnkonsekvensanalys tagits fram. Som underlag till planhandlingar finns en konsekvensanalys av förslaget utifrån ett barnperspektiv. I planbeskrivningen finns en sammanfattning av denna. Kontorets bedömning är att det ökade antalet bostäder kommer att skapa en högre genomströmning av boende och det tillsammans med fler entréer kommer att öka utbytet med gatan, vilket ger en tryggare miljö. Ett antal boende har framfört problem med obehöriga som passerar gården. Med den nya bebyggelsen blir inramningen av bostadsgården tydligare och förändrade gångstråk skapar ett mer avskilt läge som kan stärka känslan av en privat bostadsgård och en tryggare miljö.

Planen innebär att den fortsatt stora gården rustas upp och får nya lektytor, sittgrupper och miljöstugor. Inom närmiljön och stadsdelen finns många uppskattade grönområden och platser som kan användas för lek och promenad.

Det stämmer att mängden av genomfartstrafik via infarten till norra garaget som leds över gården kommer öka. Redan idag finns flera parkeringsplatser på gården vilka inte kommer att medges i den nya planen. Planen kommer endast att medge parkering för rörelsehindrade på gården. Infart till norra garaget och tryggheten på gården kommer att ses över i fortsatt arbete.

Parkering

-Det planerade garaget har ej tillräckligt med platser för att fylla kvoten för hur många parkeringar per boende. Varför frångår man att följa regelverken som finns?

-Parkeringsplatserna kommer ju inte heller att räcka till för alla de som ska bo i de nya husen, det planeras ju för ett underskott av parkeringsplatser, och var kommer parkeringsplatserna att finnas under tiden som bygget pågår.

- Biltrafiken på Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen är väldigt hög, till skillnad från vad som beskrivs i dokumentet. Jag korsar dessa gator flera gånger om dagen och tänker att det finns en stor risk för trafikstockning vid en eventuell infart.

-Trafiken kommer att öka därmed bullret, då Vårholmsbackarna redan har 30 km hastighetsgräns och farthinder så kommer att bullret inte att minska.

-På framsidan av radhuset har jag plats för två motorcyklar, tre mopeder och tre cyklar, hur det ska kunna få plats på någon av de platser som visas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förslaget innehåller garage under byggnader och bostadsgård samt ett antal parkeringsplatser för rörelsehindrade på gården.

Antalet tillkommande parkeringsplatser för bil har fastställts enligt stadens riktlinjer. Stockholms stad har en inriktning att minska bilberoendet och istället prioritera framkomligheten för cyklister och gående samt kollektivtrafik. Ny bebyggelse prioriteras därför i lägen med närhet till service, gång- och cykelstråk och kollektivtrafik. Aktuellt projekt är ett exempel på detta.

Parkeringsplatser för bilar har således låg prioritet i planförslaget, men antalet platser ligger i linje med stadens riktlinjer.

Byggaktören kommer att möjliggöra tillfälliga parkeringar på fotbollsplan och på gården under byggtiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att platsen tål den ökning av antal fordon som de nya invånarna beräknas generera och att trafiksäkerheten på platsen kommer att öka efter ombyggnation av Vårbergsvägen. Ny sektion för Vårbergsvägen med en separerad dubbelriktad cykelbana planeras i angränsande detaljplan direkt söder om planområdet.

Inom Aspholmen planeras 597 cykelplatser, d v s 2,5 per lägenhet. Cykelplatser planeras inomhus och även på gården i entrénära lägen.

Risk för störningar under byggtiden

- Bostadsmiljö kommer att förvandlas till en arbetsplats med enormt mycket buller och oljud under flera år - vart ska vi ta vägen
- I området bor många barn och även djur (katter och hundar) som kommer påverkas och skrämmas enormt mycket av det buller som kommer pågå under många år.
- Jag vill veta hur vi som bor här kommer kompenseras när byggandet pågår.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ansvar för risk och störningar under byggtiden har, enligt Plan- och bygglagen (10 kap 5 §), den som utför åtgärderna, denne ska följa gällande lagar och regler vid genomförandet. Vårlov KB ansvarar för att upplysa de boende om var de ska vända sig vid frågor samt hur länge bygget kommer att pågå.

Byggbuller är ofta väldigt oregelbundet och de mer bullriga momenten överskrider ofta gällande riktvärden, oavsett tid på dygnet. Eftersom byggarbetsplatser är begränsade i tiden anses dessa bullerstörningar normalt som tillfälliga. Den som störs ska i första hand prata med byggaktören men om problemen kvarstår ska Miljöförvaltningen, som är stadens tillsynsmyndighet för buller, kontaktas.

Om hyresvärden. Brist i skötsel av fastigheten Aspholmen

- Hur ska hyresvärden klara av att underhålla ytterligare ca 150 nya bostäder, då han idag inte klarar av att sköta om de befintliga ca 70 bostäder samt gård.
- Det finns stora brister i skötsel av fastigheten.
- Lägg pengar på att ta hand om det som redan finns? Gör om och ordna innergården så det blir ännu mer attraktivt att vara i.
- Problem med ohyra, faraomyror och bageri i fastigheten.
- Dålig upplevelse från tidigare påbyggnad.
- Påbyggnaden har haft mycket problem med mögel, samt att den dåliga konstruktionen gjort att man hör allt de gör en trappa upp. Kommer det finnas någon försäkran att det inte blir samma problem med den våningen?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Skötsel av befintliga fastigheter regleras inte i en detaljplan.

Hyresgästerna hänvisas att i första hand kontakta hyresvärden men om problemen kvarstår ska hyresgästföreningen kontaktas.

Gestaltning

- Ej till snedfasad (vinklad fasad) med lokaler i bottenvåning.

- Kommer tegelhusen ens hålla för ytterligare en våning? Redan nu finns sprickor på flera ställen och husen står på lergrund. Detta i kombination med bristande underhåll sedan länge.
- Skitpa förgårdsmarken och bygg husen med entréer mot gatan.
- Entréer mot gatan ingen bra lösning, då det kommer att bli mer störande trafik, lättare att ta sig in på gården, lättare för inbrott mm som då orsakar stor otrygghet.
- Att husen har portar mot innergården gör att vi får överblick.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inför granskningen kommer utformning och gestaltning av nybyggnation och påbyggnader studeras vidare.

En utredning för befintliga byggnaders stomme kommer att göras för att säkerställa att befintliga byggnader tål en påbyggnad.

Husen mot Vårholmsbackarna har placerats i liv med befintliga byggander.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslagna verksamheter i bottenvåning och platsbildningen i korsningen av angränsade gator har stor potential att skapa en mötesplats för boende i området. Placering av förgårdsmark och entréer mot gatan aktiverar gaturummet och utökar tryggheten längs gatan.

Stadsbild

- Området har unik och vacker karaktär som förslaget kommer att ändra på.
- Radhusen är unika och ger området karaktär.
- Områdets karaktär riskerar att förändras helt när enbart höghus byggs

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget innebär att Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna stärks som stadsgator genom ett tillskott av ny bebyggelse.

Planförslaget som helhet innebär en märkbar skillnad jämfört med intilliggande bebyggelse som är placerade som hus i park.

Planförslagets förhållningssätt till befintlig struktur liknar det förhållningssätt som historiskt använts i området - att lägga till ett nytt samtida lager. Volymmässigt förhåller sig den nya bebyggelsen även till ny bebyggelse som planeras längs Vårbergsvägen och vid Vårbergstoppen.

Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att samspela med det som redan finns på platsen. Byggnadernas höjd varierar. Där nya hus angränsar till befintliga är husen lite lägre. Utformning av påbyggnaderna ska samspela med befintliga hus.

Social hållbarhet

-Hur det blir tryggare med fler hus med portarna vända bortåt. Det finns mycket gemenskap i området. Om portarna på nya husen blir utåt kommer man inte känna igen de som bor här, svårt att bilda gemenskap.

-Hur jobbar ni med hållbarhet? Både social och miljömässig hållbarhet? På vilket sätt är byggplanen hållbar?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nybyggnationen placeras med entréer och förgårdsmark mot gatan och befintligt gång- och cykelstråk. Detta bidrar till ett ökat flöde av människor och förbättrad kontakt mellan bottenvåningar och de offentliga rummen och bidrar därmed till ökad trygghet i området. En omvandling av Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna till en gata kantad av bebyggelse skapar en tätare sammanhängande stad, vilket ger förutsättning för tryggare och mer befolkade stadsrum, ett övergripande mål enligt översiktsplanen.

Med den nya bebyggelsen blir inramningen av bostadsgården tydligare och förändrade gångstråk skapar ett mer avskilt läge som kan stärka känslan av en privat bostadsgård.

Kollektivtrafik

-Har ni någon plan för hur servicen och kollektivtrafiken ska utvecklas för att klara den ökade belastningen?

-Servicen och kollektivtrafiken behöver utvecklas för att det ska bli hållbart att det flyttar fler människor till området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikförvaltningen och SL har långsiktiga planer på att förstärka kapaciteten på röd linje. Detta är dock inte en fråga som kan hanteras i enskilda detaljplaner.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Utifrån de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt mellan den planerade exploateringen och de närboendes syn på platsen och dess förutsättningar för förändring identifierats. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, hantering av dagvatten, markföroreningar, buller, gestaltning, rivning av befintliga radhus, framkomlighet för räddningsfordon, sophantering, hänsyn till befintliga ledningar och behov av LSS-bostäder. Den lokala hyresgästföreningen och boende framför kritik mot rivning av befintliga radhus och påbyggnad av befintliga byggnader och har bland annat framfört synpunkter om bristande underhåll av fastigheten, försämrade boendekvaliteter, trafiksäkerhet och lågt

tillskott av parkeringsplatser. De oroar sig för ökade hyror och störningar under byggtiden.

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de boende i området. Dessa konsekvenser är ofta ökad trafik, större konkurrens om parkeringsplatser, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar normalt accepteras om mål och visioner om fler bostäder och en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås. För boende i befintliga radhus som föreslås rivas planeras radhusliknande lägenheter med förgårdsmark.

Vikten av att inte överskrida miljökvalitetsnormer för vatten och att arbeta aktivt med en hållbar hantering av dagvatten, skyfall och markföroreningar har blivit allt viktigare frågor i samband med utformandet av nya detaljplaner. Kontoret tar dessa frågor på allvar och i fortsatt arbete kommer förtydliganden och, om så behövs, kompletterande utredningar att göras.

Kulturförvaltningen och Rådet till skydd för Stockholms skönhet har framfört synpunkter om gestaltning av påbyggnader inom planområdet vilket kommer att ses över i fortsatt arbete.

Följande huvudsakliga intressekonflikter mellan inkomna synpunkter och samrådsförslaget har identifierats, vilka inte beaktas i vidare planarbete utifrån följande beskrivna avvägningar.

- Bevara befintliga radhus.
- Inga påbyggnader inom Aspholmen
- Inga lokaler på bottenvåning
- Inga entréer mot gatan
- Ingen förtätning

Radhusen är av enkel konstruktion och inte uppförda med tillräcklig kvalitet för en långsiktig förvaltning. De södra radhusen står till viss del på den gamla gymnastiksalens källare, vilket bidrar till en sämre konstruktion som ökar slitage och försämrar byggnadens hållbarhet. Övriga radhus är byggda med en enkel torpargrund.

Kontoret bedömer att det är av större värde för stadens och områdets utveckling som helhet om radhusen rivs och ytan frigörs för ny bebyggelse. En tätare bebyggelse längs med gator och gång- och cykelstråk möjliggör mer befolkade och trygga stadsrum.

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

Föreslagna förändringar

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

- Gestaltning
- Markföroreningar
- Hantering av dagvatten, översvämningsrisk
- Framkomlighet för räddningsfordon
- Sophantering och angöringsplatser för sopbil
- Konsekvenser för boende under byggtiden

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

Pia Ölvebro
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare