

Invändning mot tjänsteutlåtande med DNR E2019-01688 angående markanvisning för förskola inom fastigheten Sommen 9 i Årsta

Sammanfattning

Stockholms stad ämnar att exploatera Sommen 9 (Vättersberget) vilket kommer innebära negativa konsekvenser med avseende på boendemiljö och ekonomi för boende i omgivningen samt för miljö och naturliv. Bostadsrättsförening Årstaterrassen, bestående av 423 lägenheter och över 600 medlemmar, har starka invändningar mot exploateringen. Som innehavare av grannfastigheterna till Sommen 9 kommer vi att direkt påverkas och är högst berörda av processen gällande detta.

För området gäller den detaljplan enligt vilken fastigheten Sommen 9 är avsedd för allmänt ändamål. Föreningen har läst detaljplan PL 2353 från 1939 och noterar att när stadsplanen antogs 1939 var ytan angiven som grönområde. Föreningen hänvisar till tidigare utlåtande som beskriver att på grund av områdets topografi är fastigheten svår att angöra på ett bra sätt från omkringliggande gator, varför marken inte tidigare tagits i anspråk. Värdet av berget som grönområde förstärks vidare av den byggnation av lägenheter som de senaste åren skett i direkt anslutning till Vättersberget samt skollokalerna för cirka 720 barn i Engelska skolan.

Behovet som företaget åberopar för att bygga förskola finns inte. Området är extremt förskoletätt, inom 300 meter finns i dagsläget redan fem förskolor. I direkt anslutning till vår bostadsrättsförening ska det dessutom inom några år tillkomma omkring 650 lägenheter och två förskolor och inom hela Årsta planeras ytterligare drygt 10 förskolor.

Föreningen ifrågasätter förskolans lämplighet i området Sommen 9 givet att området ligger på ett berg och är mycket otillgängligt och kuperat. Föreningen vill vidare starkt poängtera att området inte är en "kulle" och att marken är betydligt mer än "kuperad" såsom beskrivs i tjänsteutlåtandet. Det är, precis som namnet Vättersberget anger, ett berg med brant sluttning. Att fastigheten är mycket otillgänglig kan styrkas av att SISAB tidigare avfärdat platsen som lämplig för ny förskola på grund av svårigheter med tillgänglighet. En anläggning av förskola på berget kommer att kräva omfattande sprängningsarbeten vilket kommer orsaka bullerpåverkan för de boende i området och riskerar att åsamka skada på våra närliggande fastigheter. Det är inte sannolikt att ett sprängningar och byggnation så tätt inpå de närmaste grannarna kommer att klara Naturvårdsverkets allmänna råd för byggbuller. För att förskolan, när den väl är på plats, ska hålla sig inom de riktvärden som finns gällande buller lär även tekniska åtgärder behövas, så som bullerskyddsskärmar. De idag omgivande skolorna och lekplatserna utgör redan en viss störning för boende vilket tyder på att en ny förskola kommer leda till detsamma, fast värre.

Föreningen ber Exploateringsnämnden att värna om Vättersbergets ekologiska värden. Givet att Vättersberget har biologiska kvaliteter med 100-åriga träd, spridningskorridorer och habitat för hotade arter, samt medför ekosystemtjänster som är särskilt viktiga att bevara i en allt mer förtätad stadsbild, kan väl ingen med bibehållen trovärdighet göra gällande att en exploatering av Vättersberget inte skulle medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammantaget ställer sig Brf Årstaterrassen starkt negativ till nuvarande tjänsteutlåtande för exploatering av Vättersberget. Föreningen har tidigare överklagat byggplaner vid flertal tillfällen. År 1991 lades planerna ned och år 2010 utgick Vättersberget ur föreslagna exploateringsplaner. Föreningen önskar således att Exploateringsnämnden står fast vid tidigare beslut och hänvisar till de omfattande utredningar och inventeringar som styrker föreningens argument om bevarande av Vättersberget, framtagna av staden. Föreningen kommer även denna gång att värna Vättersberget mot exploatering. Föreningen vill såklart helst undvika det men vid behov kommer nödvändiga åtgärder att tas både genom rättsliga processer i mark- och miljödomstolen och genom kontakt med media.

Slutligen noterar föreningen att bolaget Lotshem Samhällsutveckling AB, som har ansökt om markanvisning, enligt bolagsregistret är nystartat hösten 2018, hade 2018 inga anställda, redovisade ingen moms, visar inga referensobjekt. Hur det kan uppfylla stadens markanvisningspolicy har vi därför svårt att förstå.

1. Inledning

Bostadsrättsföreningen Årstaterrassen består av 33 stycken låga punkthus på tre våningar med 423 lägenheter och över 600 medlemmar. Merparten av föreningens lägenheter är av mindre storlek än i övriga Årsta. Lägenheterna är fördelade enligt följande: 1 rok (17 st), 1 rok med matrum (251 st), 2 rok med matrum (142 st), 3 rok (12 st), 4 rok (1 st). Fastigheterna ligger placerade längs med Slätbaksvägen som omsluter Vättersberget (Sommen 9). När föreningens hus byggdes av Riksbyggen med start 1943 låg de i stadens utkant. Arkitekturen väckte stort uppseende och lockade bussar med amerikanska turister. Området är således att döma av kulturhistoriskt värde.

Föreningens fastigheter påverkas kraftigt både ekonomiskt och boendemiljömässigt av planerad exploatering medan hela närområdet påverkas indirekt av att grönområdet försvinner eller förändras. Vidare påverkas områdets ekologiska värden, landskapskaraktär samt rekreativsmöjligheter negativt av föreslagen exploatering. Nedan rubriker sammanfattar några av våra argument mot en exploatering av Sommen 9.

2. Stå fast vid tidigare beslut från 1991 och 2010 att stoppa exploatering av Vättersberget

Vi ställer oss initialt mycket frågande till varför berget återigen har aktualiserats för exploatering. Detta eftersom borgarrådsberedningen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige (1991-12-02) beslutade att avslå det detaljplaneförslag som då omfattade byggnation. Vidare har vi givetvis haft tilltro till att Stadens beslut att inte bygga på Vättersberget var slutgiltigt, inte minst mot bakgrund till att Stadsbyggnadsnämnden 2010-12-09 återigen beslutade att bebyggelse på Vättersberget skulle utgå ur planerna (SDP 2009-02450-54).

3. Behovsgrund

Behovet som företaget åberopar för att bygga förskola finns inte. Inom närområdet finns ett flertal förskolor. Ett axplock: Trollstugan Pysslingens förskolor, Cap Mini, Förskolan Mejeriet, FS Bränningevägen, FS Årstaliden, FS Skälderviksplan, Humlan 10, FS Skagersvägen, FS Valla, samt öppna FS Vättersdälden och Bolmensvägen. Det är en extrem förskoletäthet jämfört med många andra områden i Årsta. Föreningen ställer sig därför mycket frågande till behovsgrunden för byggnation av förskola i Sommen 9.

I direkt anslutning till vår bostadsrättsförening ska det dessutom inom några år tillkomma ytterligare två förskolor i samband med byggnation av nya lägenheter (se karta på nästa sida). När planförslaget för detta område (Kv. Algunnen) var utställt 2018 riktades kritik mot att de planerade förskolorna hade alltför små utomhusytor för barnen. I det nu aktuella förslaget till markanvisning för förskola på Vättersberget antyds att förskolan skulle kunna ersätta ett eller båda av de planerade förskolorna i projektet vid Bolidenplan och att man då skulle kunna trycka in ytterligare bostäder där istället. Vi anser att det är skamligt att man vid nyexploatering av ett område som staden har full rådighet över inte prioriterar tillräckligt med mark för de små barnens behov och nu istället överväger att lösa sitt planeringsproblem genom att tänka sig att förstöra Vättersberget, i syfte att maximera vinst. Föreningen vill uppmärksamma nämnden om att Barnkonventionen sedan 1 januari 2020 är ratificerad i Sverige. Nämnden är således skyldiga att ta hänsyn till konventionen vid beslut om planering av ny

förskola. I det aktuella planförslaget ligger ytan långt under så att Boverkets riktlinjer för utomhusyta. Barnkonventionen, Artikel 3.1:

Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.



Behovet av att berget finns kvar som grönområde har successivt ytterligare förstärkts av den byggnation som de senaste åren skett i direkt anslutning till området (205 lägenheter ovanpå ICA-huset, 33 lägenheter vid Skagersvägen) samt skollokaler för cirka 720 barn i Engelska skolan. Detta nämns inte alls i tjänsteutlåtandet vilket vi finner högst anmärkningsvärt. Notabelt är också att Engelska skolan idag använder hela berget för barnens friluftaktiviteter.

Förutom förskolor i direkt anslutning till Sommen 9 finns det redan planer på drygt 10 nya förskolor i Årsta under kommande år:

- Årstafältet etapp ett: tre nya förskolor.
- Årstafältet etapp fyra: en stor förskola med upp till 16 avdelningar.
- Johanneshovsvägen: två nya förskolor.
- Bolidentriangeln: förskolor angivet i plural (exakt antal ej angivet).
- Rämensvägen: en förskola med sex avdelningar.
- Arlabacken: en förskola med sex avdelningar.
- Förskolan Humlan: byggs ut till att omfatta sex avdelningar (dubbel kapacitet).
- Konstgutarvägen: förskolor angivet i plural (exakt antal ej angivet).

Skulle Exploateringsnämnden fortfarande anse att det finns behov för förskola finns andra platser som är mer lämpliga för placering av förskola i Årsta. Om närhet till natur är en prioritet, som anges i ansökan, torde området intill Värmdö Gymnasium vara betydligt bättre. Om tillgänglighet är prioritet, finns mycket stora ytor vid Årstafältet. Om bevarandet av tillgänglig natur är en prioritet (vilket det borde vara med två gröna partier vid makten) finns flera industriområden, exempelvis på andra sidan Johanneshovsvägen i Linde eller vid Bolmensvägen, som skulle kunna byggas om för att bygga en mängd förskolor.

4. Tillgänglighet och lämplighet

Föreningen ställer sig frågande till förskolans lämplighet i området Sommen 9 givet att området är kuperat och otillgängligt. Detta kan styrkas av att SISAB tidigare avfärdat platsen som lämplig för ny förskola på grund av svårigheter med tillgänglighet. Vi noterar även att förskolegårdens planerade yta beräknas bli mellan 1200-2400 kvm. Det är en enorm skillnad på ytorna, speciellt med tanke på att kuperad yta skiljer sig från plan yta. Planeringen i sin helhet förefaller mycket bristande.

Tillgängligheten är extremt dålig och det skulle krävas omfattande sprängningsarbeten för att bereda marken för byggnation. Att det i tjänsteutlåtandet står skrivet att ”bergsprängning ska undvikas” ställer vi oss mycket frågande till eftersom allt annat än omfattande sprängningsarbeten för att göra plats för förskolan är otänkbart. Föreningen vill vidare starkt poängtera att området inte är en “kulle” och att marken är mer än “kuperad” som beskrivs i tjänsteutlåtandet, utan det är, precis som namnet Vättersberget anger, ett berg med brant sluttning.



Utsikt över Vättersberget från våning 3 på andra sidan Slätbaksvägen.



Bild från gatunivå (Slätbaksvägen).



Bild från Vättersberget.

I tjänsteutlåtandet beskrivs “Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga” för att tillgodose krav på tillgänglighet med särskild hänsyn till behov hos äldre och personer med funktionsnedsättning inom ramen för *Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö*. Föreningen ställer sig frågande till hur detta ska tillgodoses med hänvisning till att avsett område är ett berg med brant sluttning.

Slätbaksvägen är vidare inte dimensionerad för att lägga ytterligare en förskoleverksamhet i området. Gatan är redan sliten och boendeparkeringar ständigt ockuperade. Givet att verksamheten avser förskola kan man anta att alla barn kommer ha ledsagning vid lämning och hämtning. En förskola för ytterligare 100-120 barn skulle vidare innebära omfattande trafik till området. Det finns inga som helst möjligheter att bygga större eller fler infarter till området än de befintliga två från Skagersvägen resp. Vättersvägen. Föreningen ställer sig frågande till var bilarna kommer parkera? Boende på gatan står redan på ytorna som är gatuparkering. Dessutom kommer det behövas yta för logistik av bland annat matvaror, vilket kommer kräva lastkaj. Sammantaget kräver hämtning och lämning, personalparkering och leveranser yta som antingen kommer att inkräkta på de boendes ytor, alternativt kommer detta ta plats från den planerade förskolegården, som redan ligger under Boverkets riktlinjer för förskolor.

5. Hänsyn till de boende

Föreningen ber Nämnden ta hänsyn till de boende i Brf Årstaterrassen. I dagsläget ligger som tidigare nämnt redan en skola i området, Engelska skolan. Avlämning och upphämtning av elever till skolan sker via Sköntorpsvägen vilket reducerar störning för boende på Slätbaksvägen till viss del. Trots detta påverkar ljudnivåer från skolan boende i närområdet betydligt, vilket skulle förstärkas ytterligare med ytterligare en förskoleverksamhet.

5.1 Buller

Brf Årstaterrassen har under de senaste 20 åren kontinuerligt haft byggarbeten i omedelbar närhet vilket orsakat skador, störningar och andra påfrestningar. Inte nog med att ett nytt bygge snart initieras på Bolmensvägen, skulle ytterligare exploatering i området återigen innebära sprängningar och byggarbeten mitt bland husen och många därmed bli direkt berörda av skalv, buller, byggnadsmaterial och avfall, damm samt trafik under en lång period.

Med hänsyn till boende i området hänvisar föreningen till ett uttalande från en medlem som är akustiker och arbetar med bullerutredningar avseende etablering av förskolor:

“Jag har under dagen läst på om projektet och här är mina kommentarer. Jag reagerar starkt på att bullerpåverkan inte nämns i markanvisningen. Det kommer utgöra en stor ökad

påverkan för boende på Slätbaksvägen 7 och 13. För att förskolan ska innehålla de riktvärden som finns lär tekniska åtgärder behövas, så som bullerskyddsskärmar. De idag omgivande skolorna och lekplatserna utgör redan en viss störning vilket tyder på att en ny förskola kommer leda till detsamma, fast värre. I markanvisningen påpekar man att det kan innebära att förskolor inom planerad nybyggnation kan ersättas av denna förskola. Dock är det mycket bättre att planera en förskola vid nybyggnation av bostäder, då dessa kan anpassas efter den nya bullersituationen. Det är mycket svårare och dyrare att göra samma sak för befintlig byggnation.”

5.2 Ekonomisk skada

En stor del av värdet av att bo och vara medlem i Brf Årstaterrassen ligger just i att vi befinner oss på en bakgata med angränsande grönytor samt att bebyggelsen är gles. Detta uppväger de i genomsnitt små boendeytorna. Ytterligare en skolverksamhet kommer att påverka trivsel och värdet på våra fastigheter negativt. Ett stort antal lägenhetsinnehavare som idag har "naturutsikt" kommer att få en "fasadutsikt" och kommer att lida en icke obetydlig ekonomisk skada då värdet på egendomen väsentligen kommer minska. Vidare finns påtaglig risk att sprängningar i berget kommer åsamka skada på våra fastigheter.

5.3 Rekreativvärden

I tjänsteutlåtandet låter man påtala att ”Tillgängligheten till området är dålig men området används av boende i området som rekreativsyta”. Föreningen ber att understryka att berget utgör en viktig del i föreningens närliggande grönområden för rekreation, närmare beskrivet under 7.2 Sociotopkartan (SBK 2000) nedan.

6. Miljökonsekvensbedömning och betydande miljöpåverkan

Naturskyddsföreningen har tidigare hårt kritiserat Staden för att bebyggelse inte föregåtts av en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Givet att Vättersberget har biologiska kvaliteter med mer än 100-åriga träd, spridningskorridorer och viktiga biotoper, samt medför ekosystemtjänster som är särskilt viktiga att bevara i en allt mer förtätad stadsbild, kan väl ingen med bibehållen trovärdighet göra gällande att en omvandling av Vättersberget inte skulle medföra en betydande miljöpåverkan.

6.1 Gröna kilar

Stockholms gröna kilar är ett sammanhängande ekologiskt system som är nödvändigt för att djur och växter ska kunna leva kvar och sprida sig inom storstadens område. Den fortsatta förtätningen inom Årsta har på många platser skurit av dessa kilar. Det är viktigt att så mycket som möjligt bevaras av de grönområden som kan utgöra spridningszoner för djur och växter från de kvarvarande gröna kilarna. På Vättersberget vistas rådjur, hackspettar, småfåglar, ekorrar, harar och en lång rad andra djur har sin tillflykt här. I takt med att Årsta förtätas blir bristen på grönområden för de få vilda djuren allt större – att bygga bort även detta område skulle tränga bort djuren än mer, med negativa konsekvenser för den biologisk mångfalden.

6.2 Hotade arter och arter som omfattas av artskyddsförordningen

Enligt 2020 års lista av hotade arter så ingår skogsharen som hotad art. Vi har åtminstone en familj skogsharar på berget samt igelkottar som enligt listan är en rödlistad art, vilket förstärker behovet att behålla Vättersberget som grönområde intakt, i sin helhet. Som nämnts ovan finns även en rad andra arter bl.a. hackspettar och ett flertal småfåglar. Dessa omfattas av artskyddsförordningen och en exploatering av Vättersberget skulle sannolikt kräva artskyddsdispens från länsstyrelsen för att denna ska vara tillåten.

6.3 Ekosystemtjänster

Föreningen framhåller att inför all planering bör ekosystemtjänstanalyser utföras för att kartlägga vilka ekosystemtjänster som finns inom området. Ekosystemtjänster är särskilt viktigt inför stundande klimatförändringar och det är således kritiskt att vi inte bygger bort viktiga ekosystemtjänster som reglering av vattenflöden, pollinering, klimatutjämning och rening av luften, som är allt mer viktiga att bevara i en allt mer förtätad stadsbild.

6.4 Kompensation av ianspråktagen grönyta

Avtalet innehåller krav på att utreda och bevara naturvärden på fastigheten. Givet ovan nämnda punkter förefaller det tämligen absurt att kompensera ianspråktagen grönyta. Det enda sätt att bevara naturvärdena är att behålla området intakt.

7. Hänvisning till inventeringar och bedömningar som styrker bevarande av Vättersberget i sin helhet

Föreningen har tagit del av ambitiösa inventeringar och bedömningar som staden förtjänstfullt har utarbetat de senaste 20 åren. Slutsatserna i dessa är samstämmiga i att Vättersberget bör bevaras intakt. Samtliga bedömer den aktuella ytan som värdefull och ingen pekar ut den som potentiell yta för vidare exploatering. I programmet för Årstastråket 2003 (ÅST), Stockholms grönkarta från 2004 (SGK) och skriften Barns tillgång till lekområden 2007 (BTG), utpekade det här aktuella området som värdefull vistelseyta, särskilt värdefull biotop, önskvärd spridningskorridor och en av barnens favoritplatser (ÅST), värdefulla friytor som sociotoper (SGK), värdefulla naturmiljöer (SGK), lekområde eller lekplats (BTG).

7.1 Miljöförvaltningen yttrande i maj 2010 om Vättersbergets värden

”Vättersberget har också stor betydelse ur natursynpunkt då trädbeståndet utifrån ett Stockholmsperspektiv är gammalt och värdefullt. Området har förutsättningar för biologisk mångfald då både habitatnätverken för groddjur och barrskogsarter sträcker sig över området, se bilaga 4 och 5. Det finns mindre våtmarksområden som är knutna till sänkor i hållmarken. Planförslaget innebär att stora delar av hållmarkstallskogen samt våtmarkerna kommer att försvinna och marken kommer att hårdgöras och bebyggas.”

7.2 Sociotopkartan (SBK 2000)

Vår bostadsrättsförening företräder som vi tidigare skrivit nästan 600 boende fördelat på 33 hus, och de boende har Vättersberget som sitt grönområde. Utifrån Sociotopkartans (SBK 2000) omfattande observationer och flera enkät- och intervjuundersökningar har det kommit fram att området hyser ett flertal viktiga värden som exempelvis grön oas, naturlek, picknick och rofylldhet. Sociotopkartan karaktäriserar uttryckligen det aktuella området Sommen 9 som ”värdefulla friytor som sociotoper [samt] värdefulla naturmiljöer”.

7.3 Översiktsplan

I Översiktsplan (version maj 2009, sid.18) står skrivet:

”Staden har de senaste åren utarbetat internationellt uppmärksammat planeringsunderlag som visar hur stockholmarna använder och värderar parker och grönområden, framför allt Stockholms sociotopkarta. Denna typ av underlag är mycket värdefulla i arbetet med att öka kvaliteten i stadens grönområden”.

Föreningen vill ge följande ledning i ärendet och framhåller formuleringarna i ÖP99 om stadsdelarnas rekreationsytor. Exempelvis sidan 54: ”Återanvänd redan exploaterad mark och spara värdefulla grönområden” och sidan 139: ”De kvaliteter som dessa områden ger stadsdelarna är viktiga att värna”.

8. Lotshem Samhällsutveckling AB

Föreningen noterar att bolaget Lotshem Samhällsutveckling AB, som har ansökt om markanvisning, enligt bolagsregistret är nystartat hösten 2018, hade 2018 inga anställda, redovisade ingen moms, visar inga referensobjekt. Företaget som begärt markanvisning förefaller inte bedriva någon större verksamhet och ingen byggverksamhet. Det förefaller således som ett främst oseriöst företag. Hur detta sammantaget kan uppfylla stadens markanvisningspolicy har vi därför svårt att förstå.

9. Slutsats

Brf Årstaterrassen har fler frågor, invändningar och synpunkter men hoppas och tror att våra här framförda argument är tillräckliga för att ni ska neka markanvisning för Sommen 9 som innebär exploatering av Vättersberget. Givet tjänsteutlåtandet är det tydligt att argumenten för att godkänna markanvisning är mycket bristande, inte minst mot bakgrund av den rad av tidigare beslut gällande området, samt att alla dokument från kommunen under 2000-talet har givit styrkt argument *mot* exploatering av Vättersberget. Föreningen uppmanar slutligen staden att initiera arbete med att uppdatera stadsplanen så att Vättersberget i sin helhet blir klassat som grönområde.

Föreningen har för avsikt att vid behov bilägga denna klagan med mer ingående underlag inom samtliga områden där vi har huvudargument i denna skrivelse.

För Bostadsrättsföreningen Årstaterrassen

Luciano Ranieri, Ordförande

Ali Ahzdari, Vice Ordförande

Sara Eriksson, Ledamot

Anders Liljeqvist, Ledamot

Fredrik Ivarsson, Ledamot

Isa Forsman, Ledamot

Linnea Olofsson, Suppleant

Yvonne Cespedes, Suppleant

Helene Wikström, Suppleant