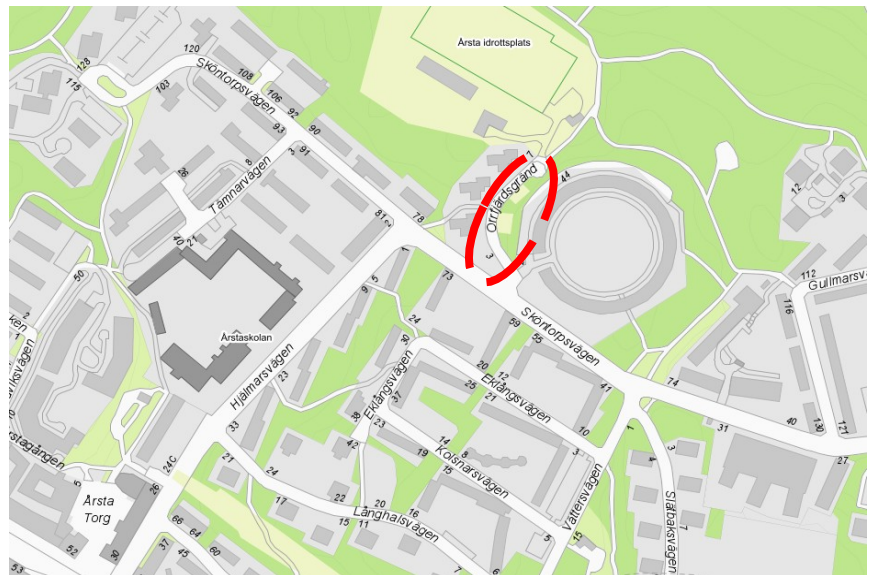


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Tisaren 1 m.m. i stadsdelen Årsta, S-Dp 2021-03883

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Tisaren 1 m.m., vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta. Planen omfattar två nya bostadshus, Grändhuset som placeras längs med Orrfjärdsgränd samt Entréhuset som placeras längs med Sköntorpsvägen. Entréhuset har två lokaler i gatuplanet mot Sköntorpsvägen och i källarplanet av Grändhuset finns ett garage för cirka 36 bilar.

Entréhuset är utformat av flera sammanbyggda volymer. Mot Sköntorpsvägen ger utformningen en upplevelse av ett lamellhus med sadeltak och putsade fasader, vilket känns igen hos omgivande bebyggelse. Mot Orrfjärdsgränd har byggnaden en mer kubisk utformning med flera adderade volymer, vilket känns igen från bebyggelsen på fastigheten Tisaren 1.

Grändhusets skala mellan tre till fyra våningar ovan mark är väl anpassad till omgivande bebyggelsens skala och underordnar sig den.

Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder som avses uppföras som hyresrätter.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd: 2023-08-29 – 2023-10-09

Granskning: mars 2024

Antagande: juni 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Markavvattning	11
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	18
Planförslag	19
Ny bebyggelse	19
Park och vattenområden	24
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	26
Gestaltungsprinciper	26
Konsekvenser	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Landskapsbild/ stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	33
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	33
Genomförande	34

Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	38
Genomförandetid	38

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Dagvatten* (Bjerking, 2023-03-30)
- *Kulturmiljöanalys med konsekvensbeskrivning* (Reichmann Antikvarier, 2023-04-28)
- *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Bjerking, 2023-03-21)
- *Trafikbillerutredning* (ACAD, 2023-05-24)
- *PM Trafik* (Structor, 2023-04-21)
- *Inventering av naturvärdesträd* (Calluna, 2023-04-25)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor genom stadsplanerare Zsolt Juhász och kartingenjör Katarina Eriksson. Medverkande i planarbetet har exploateringskontoret varit genom projektledare Marija Pavlovic, landskapsarkitekt Anita Rogström, trafikingenjör Andreas Ristare och byggprojektledare Viktoria Wiking.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Tisaren 1 m.m., vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta. Planen omfattar två nya bostadshus, Grändhuset som placeras längs med Orrfjärdsgränd samt Entréhuset som placeras längs med Sköntorpsvägen. Entréhuset har två lokaler i gatuplanet mot Sköntorpsvägen och i källarplanet av Grändhuset finns ett garage för cirka 36 bilar.

Entréhuset är utformat av flera sammanbyggda volymer. Mot Sköntorpsvägen ger utformningen en upplevelse av ett lamellhus med sadeltak och putsade fasader, vilket känns igen hos omgivande bebyggelse. Mot Orrfjärdsgränd har byggnaden en mer kubisk utformning med flera adderade volymer, vilket känns igen från bebyggelsen på fastigheten Tisaren 1.

Grändhusets skala mellan tre till fyra våningar ovan mark är väl anpassad till omgivande bebyggelsens skala och underordnar sig den.

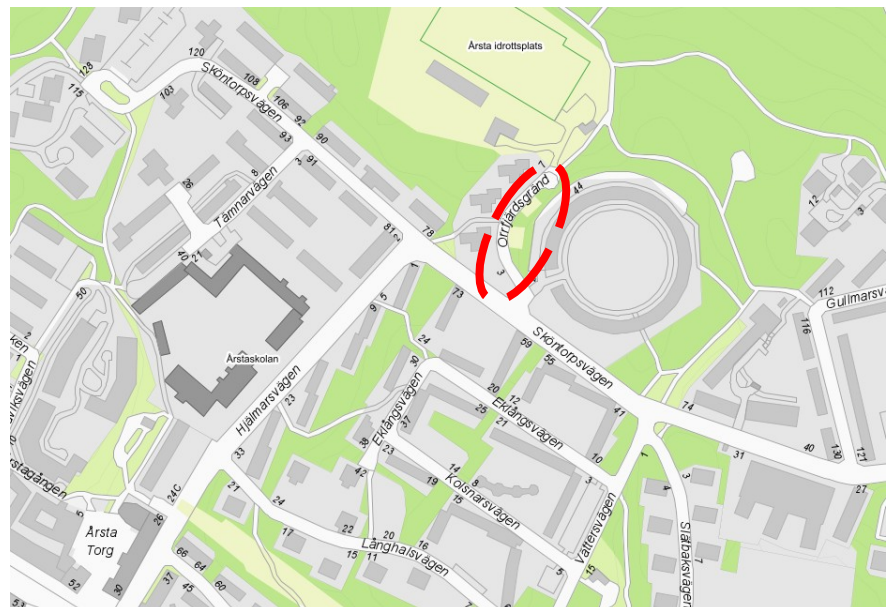
Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder som avses uppföras som hyresrätter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta och är cirka 2 500 kvm stort. Planområdet består av naturmark samt parkeringsytor för befintliga bostäder väster om Orrfjärdsgränd. I söder avgränsas planområdet av Sköntorpsvägen och i norr av angränsningen till Årsta idrottsplats.

Fastigheterna Tisaren 1, Årsta 1:1 och Årsta 1:3 ägs av Stockholms stad. Tisaren 1 och Årsta 1:3 upplåts med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).



Karta som visar planområdets ungefärliga läge i stadsdelen Årsta.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område med blandad stadsbebyggelse där området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

I översiktsplanen finns fyra övergripande stadsbyggnadsmål. Ett av dem är En växande stad, vilket bland annat beskrivs som att en hög takt i stadsbyggandet ska säkerhetsställa bostäder och samhällsfunktioner för alla och att en god tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Vidare

har översiktsplanen fyra utbyggnadsstrategierna. En relevant strategi för detta planarbete är att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar.

Stockholms byggnadsordning

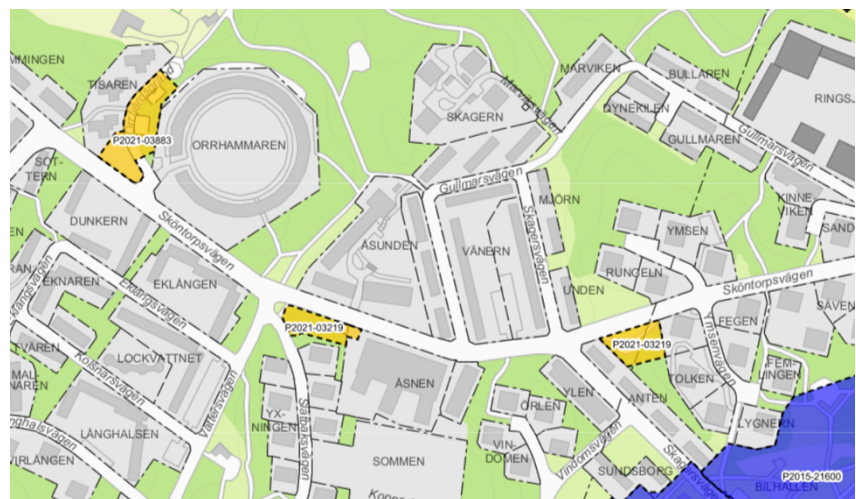
Årsta karaktäriseras som grannskapsenhet i byggnadsordningen. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Kompletteringsbebyggelse ska utformas i anslutning till grannskapsenheterna utifrån ett helhetsperspektiv. Närliggande bebyggelse ska beaktas.

Detaljplan

För planområdet gäller Dp 88131 från 1989 som anger användningen parkering och parkmark. Genomförandetiden har gått ut.

I planområdets närhet pågår följande detaljplanarbeten:

- Detaljplan för del av fastigheten Enskede gård 1:1 vid Steningeparken (dnr 2015-21600). Planförslaget innebär en skola och en idrottshall inom del av Steningeparken.
- Detaljplan för del av Årsta 1:1 m fl. två områden vid Sköntorpsvägen (dnr 2021-03219). Planförslaget innebär nya bostäder.



Karta som visar planområdets avgränsning samt närliggande pågående detaljplaner.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning om cirka 50 bostäder i form av hyresrätter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) den 27 maj 2021.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Naturreservat/Natura 2000

Årstaskogen är ett ekologiskt kärnområde som är särskilt utpekad i Stockholms stads strategiska dokument och under 2018 inrättades ett naturreservat som omfattade stora delar av skogen samt Årsta holmar. Naturreservatet går under namnet Årstaskogen och Årsta holmars naturreservat och ligger i närheten av planområdet. Naturreservatet omfattar totalt 66,3 hektar, varav skog utgör 37,7 hektar.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är delvis hårdgjort och ianspråktaget för markparkeringar, omgärdade av vegetation och sparad naturmark. Naturmark med berghällar och en del träd finns vid Sköntorpsvägen.

Naturvärden

En naturmiljöutredning har genomförts tidigare som omfattar både en inventering och spridningsanalys (Ekologigruppen 2020-10-21) med syfte att beskriva Årstaskogen och angränsande naturområdets ekologiska värden. Det aktuella planområdet var ett av de områden som utredningen beaktade.

Resultatet visar också att planområdet inte inverkar negativt på Årstaskogen i sig och att Årstaskogens funktion och de svaga ekologiska samband som finns söderut kvarstår.

Utredningen har kompletterats med en trädinventering. Totalt har 44 träd mätts in inom inventeringsområdena vid Kv. Tisaren. De vanligaste trädarterna är tall, körsbär, lönn och vårtbjörk. Inga träd nådde Naturvårdsverkets status för särskilt skyddsvärda träd (Naturvårdsverket 2022).

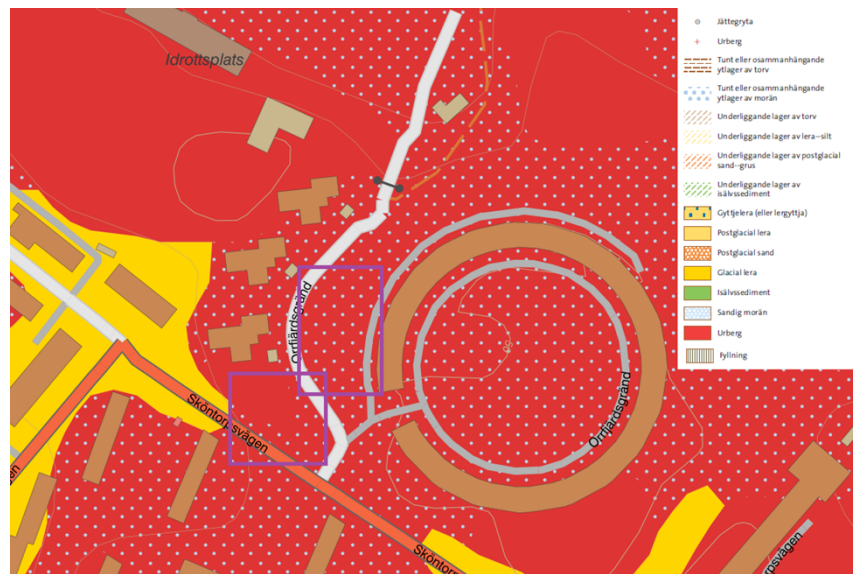
Rekreation och friluftsliv

Årsta idrottsplats och Årstaskogen erbjuder stora möjligheter till idrott, rekreation och naturupplevelser.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

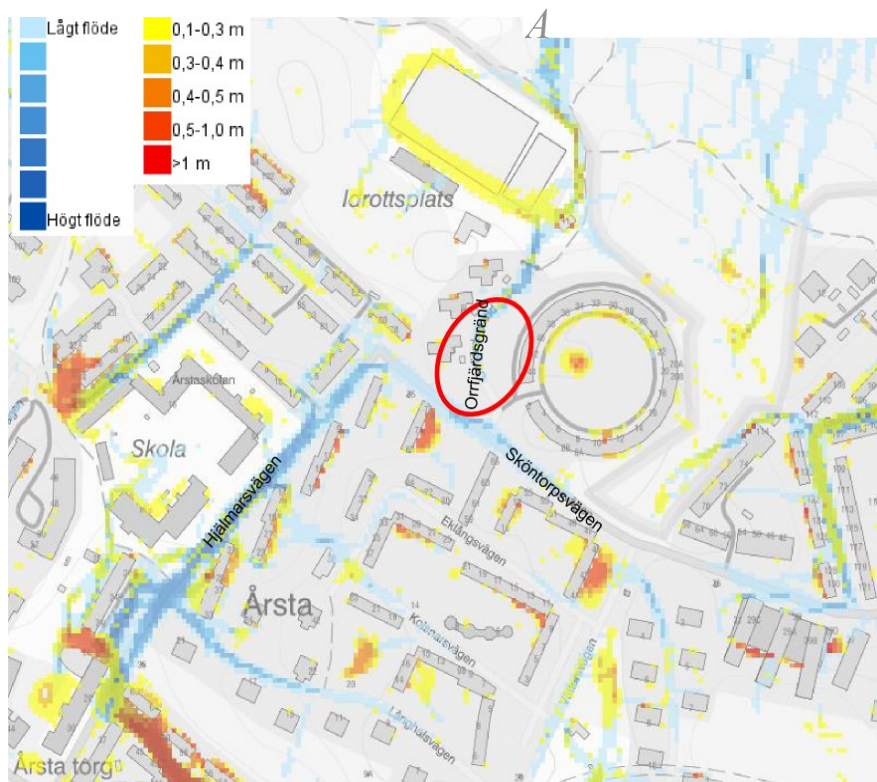
Enligt SGU:s jordartskarta består jorden på undersökningsområdet av ett tunt ytlager morän underlagrat av berg (SGU, 2021). Ställvis inom den västra delen av planområdet kan det förekomma berg i dagen. Enligt SGU:s jorddjupskarta så



Utdrag ur SGU:s jordartskarta vid undersökningsområdet (ungefärligt läge markerat med lilapolygoner). Källa: © Sveriges Geologiska Undersökning (SGU, 2021)

Översvämningssrisker

Stockholms stad har tagit fram en skyfallsmodellering för att påvisa de översvänningsrisker som föreligger i staden vid händelse av ett 100-årsregn. Resultatet visar på det maximala vattendjupet under simuleringstiden samt maximala vattenflöden. Liksom modelleringen i SCALGO Live visar stadens modellering att avrinning sker längs Orrfjärdsgränd mot en lågpunkt vid Årsta Idrottsplats och därefter vidare norrut mot Årstaviken. Avrinning sker också söderut via Sköntorpsvägen och blir stående kring gator och hus kring Årsta torg. Inga problem föreligger idag inom utredningsområdet. Inga närliggande ytvatten bedöms riskera att översvämma området vid höga vattennivåer.



Urklipp från stadens skyfallsmodeller. Utredningsområdet markerat i rött.

Vattenskyddsområde

Inget vattenskyddsområde förekommer inom eller i anslutning till planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avrinner via ledningsnät till två olika recipienter. Största delen av planområdet avleds till recipienten Mälaren-Årstaviken. En mindre del av planområdet leds via ledningsnät till Henriksdals avloppsreningsverk. Efter rening släpps vattnet ut i recipienten Strömmen.

Mälaren-Årstaviken har klassificerats till en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av för höga värden av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, bly, kadmium, antracen och tributyltenn (TBT). Kvalitetskravet för Mälaren-Årstavikens ekologiska status är måttlig ekologisk status år 2027.

Kvalitetskrav för Mälaren-Årstaviken är god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver, PBDE, i enlighet med Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter. Ämnena bly, kadmium, antracen och TBT omfattas av ett undantag med förlängd tidsfrist till 2027 då bland annat påverkningsbilden är komplex och det fortfarande är oklart vilka åtgärder som kan

bidra till att sänka de uppmätta halterna som tagits i bottensediment.

Strömmen har klassificerats till en otillfredställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av för höga värden av PFOS, antracen, flouranten, kadmium, bly, tributyltenn, kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Kvalitetskravet för Strömmens ekologiska status är måttlig ekologisk status till 2027. Kvalitetskrav för Strömmen är god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och PBDE i enlighet med Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter.

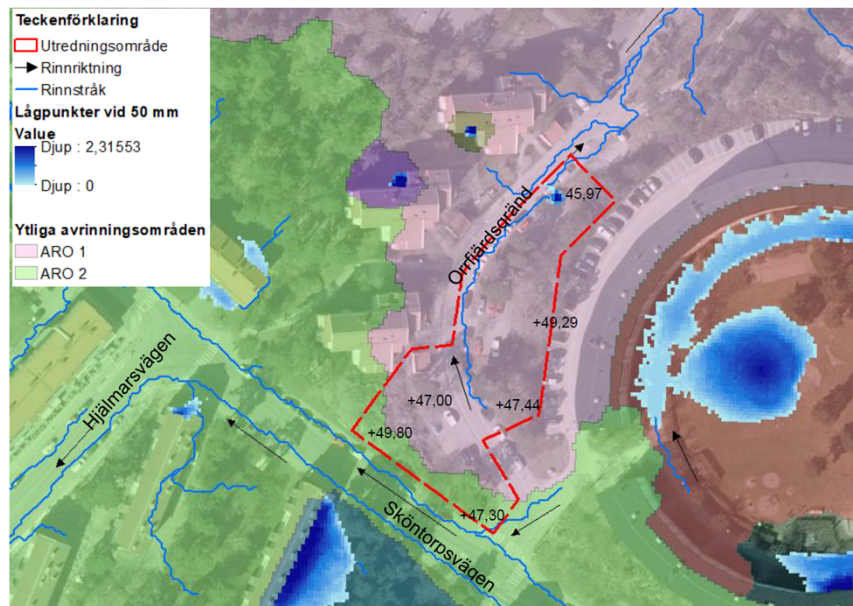
Ämnena bly, antracen och tributyltenn omfattas av ett undantag med förlängd tidsfrist till 2027.

Markavvattning

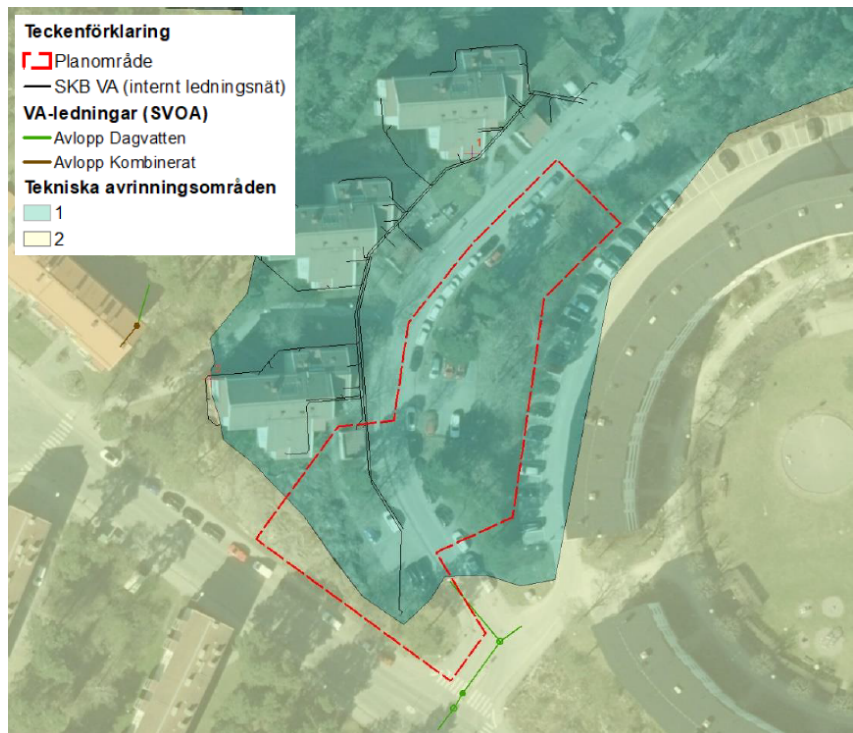
Inga markavvattningsområden förekommer inom eller i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom två olika ytliga avrinningsområden, varav det ena, beläget i norr, omfattar största delen av planområdet. Från dessa ytor avrinner vatten till intilliggande gata, Orrfjärdsgränd, och sedan vidare norrut mot Årsta Idrottsplats. Kring Årsta Idrottsplats bildas en lågpunkt där vattnet tillfälligt blir stående till lågpunkten fylls upp. Därefter avrinner vattnet vidare mot Årstaviken. Resterande del av planområdet är beläget i det andra avrinningsområdet som avrinner söderut till Sköntorpsvägen. Vattnet rinner västerut längs Sköntorpsvägen för att sedan följa Hjälmarvägen till en lokal lågpunkt belägen kring flertalet flerfamiljshus. Inga nämnvärda lågpunkter eller instängda området förekommer inom planområdet. Området bedöms heller inte riskera att påverkas av närliggande ytvatten.



Ytliga avrinningsområden och rinnstråk omkring planområdet.
(Lantmäteriet).



Tekniska avrinningsområden samt ledningsnät i anslutning till
planområdet. (Lantmäteriet).

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Runtomkring planområdet finns bebyggelse från olika tider med olika typologi och formspråk. Huset i Kv. Orrhammaren uppfördes 1961- 66 och har en speciell cirkelform som idag är relativt oförändrat till sitt yttre, sånär som på inglasning av balkonger som skedde vid mitten av 1990-talet.



Kv. Orrhammaren 1 från Orrfjärdsgränd. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Kv. Tisaren 1 på Orrfjärdsgränd består av tre stycken putsade punkthus som byggdes 1990-92. Ett av husen är byggt i tre våningar med två inredda vindsvåningar och vind medan de andra två har fyra våningar med två inredda vindsvåningar och vind. Husen har till stora delar behållit sitt utseende och karaktär, med undantag för att ett antal balkonger som glasades in i början av 2000-talet.



Punkthus i Kv. Tisaren. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Kvarteren Dunkern 5 och Eklången 6 är två smalkvarter som Svenska Riksbyggen uppförde 1944 åt byggherren BRF Stockholms 8. Kvarteren är representativa exempel på Årstas tidiga bebyggelse med byggnadskropparna placerade runt bostadsgårdar. Byggnaderna har putsade fasader och omsorgsfullt formade entréer mot gatan. Utanpåliggande balkonger är placerade mot de kringbyggda gårdarna som präglas av sparad naturmark med lövträd och tallar.



Lamellhus vid gatan i Kv. Eklången 6. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Norr om planområdet ligger Årsta idrottsplats. Idrottsplatsen anlades kring slutet av 1940-talet. Strax sydost om planen finns ett klubbhus i gulmålat trä med en omklädnadsdel. Söder om idrottsplatsen ligger scouternas klubb- och idrottslokal i rött tegel från slutet av 1960-talet. Idrottsplatsen är idag Hammarby fotbolls träningsanläggning.

Landskapsbild/stadsbild

Stadsdelen Årsta började byggas ut under 1940-talet, med grannskapstanken som utgångspunkt. Bebyggelsen består framförallt av lamellhus men även av punkthus. Stadsbilden är luftig och omväxlande med grupper av bebyggelse anpassade till terrängen och sparad naturmark kring och emellan husen. Som centrum för hela stadsdelen ritades Årsta torg av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén och stod klart 1953. Under 1980-, 1990- och 2000-talet har stadsdelen kompletterats med ny bebyggelse, främst bostäder. Orrfjärdsgränd är en återvändsgata som fungerar som angöring till befintliga bostadshus på den västra sidan av gatan. Vid gatans slut ligger Årsta idrottsplats och gångvägar ut till Årstaskogen. Mot öster finns en slänt med en nivåskillnad på cirka 4 meter upp till angöringsgatan vid angränsande kvarter. Närmast Sköntorpsvägen finns ytterligare markparkeringar men även naturmark bestående av berghällar samt vegetation i form av tallar och lövträd.



Vy över planområdet och den närmsta omgivningen. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Kulturlandskap

De tre befintliga bostadshusen väster om Orrfjärdsgränd uppfördes på 1990-talet och är inte inventerade eller klassificerade av Stadsmuseet. Öster om planområdet finns Kv. Orrhammaren som är ett större cirkelrunt lamellhus, byggt på 1960-talet. En öppning i byggnaden mot Orrfjärdsgränd leder in till en större gemensam bostadsgård. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är byggnaden grönklassad och är särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt. Övriga omkringliggande byggnader är gulklassade enligt Stadsmuseet, vilket innebär att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturmiljölagen.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmsta skola är Årtaskolan och det finns ett flertal förskolor i närområdet. Gymnasium finns bl a vid Gullmarsplan.

Sjukvård

Närmsta vårdcentral finns i Årsta centrum och närmsta akutmottagning är Södersjukhuset på Södermalm.

Kommersiell service

Vid Sköntorpsvägen, mellan de båda områdena, finns en matbutik. Årsta centrum med bland annat bibliotek, apotek och flera butiker ligger cirka 800 meter från det östra området.

Gator och trafik

Sköntorpsvägen har karaktären av huvudgata genom Årsta och trafikeras av cirka 4 300 fordon per dygn. Cyklister är hänvisade till körbanan medan gående kan använda trottoarer på båda sidor gatan. Trottoar för gående finns på den västra sidan närmast bostadshusen. Sköntorpsvägen är tätt trafikerad med bussar. Närmsta hållplats Tämnavägen ligger på Sköntorpsvägen, cirka 130 meter väster om området. Hållplatsen trafikeras av buss 164 Valla torg – Södersjukhuset. Vid hållplats Vättersvägen, cirka 180 meter öster om planområdet, stannar både busslinje 164 och linje 160 Årstaberg – Gullmarsplan. Till tvärbanan och hållplatsen Valla torg är avståndet cirka 700 meter. Ytterligare spårbundna linjer finns vid Gullmarsplan cirka 1,2 km öster om området som trafikeras av tunnelbanans gröna linje, samt vid pendeltågsstationen Årstaberg, cirka 1,6 km väster om planområdet. Tillgången till kollektivtrafik uppfyller Trafikförvaltningens krav på ett verkligt gångavstånd om max 500 meter mellan bostadsentré och kollektivtrafik.

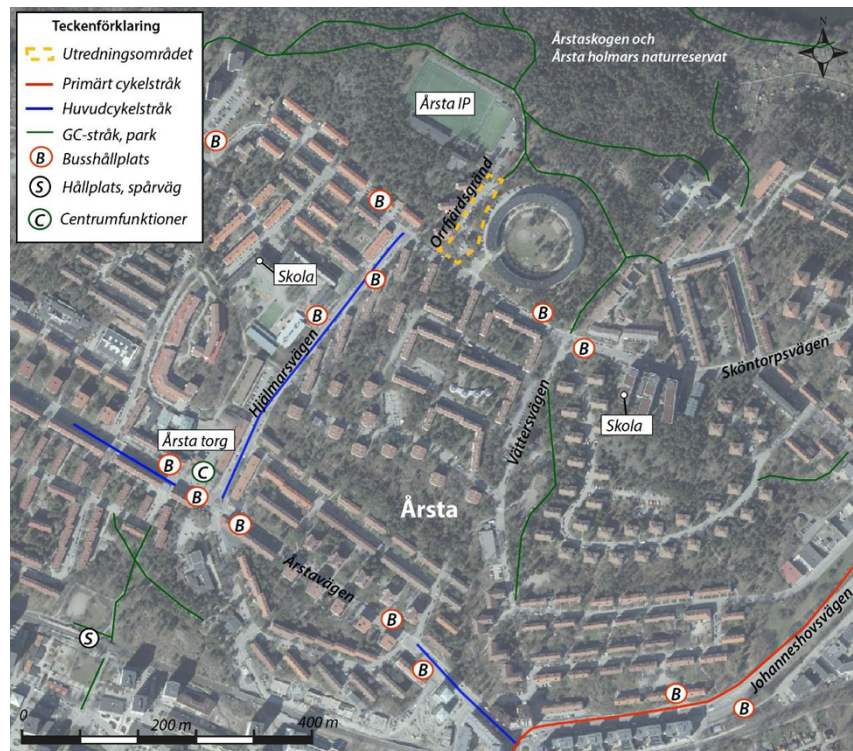


Illustration över den befintliga trafiksituationen avseende kollektiv- och cykeltrafik. Illustration: Structor.

Längs Orrfjärdsgränd finns fyra befintliga parkeringsytor med sammanlagt 24 parkeringsplatser samt cirka 15–16 platser med kantstensparkering. Parkeringsytorna är reserverade för boende i befintligt kvarter Tisaren medan kantstensparkeringen är allmän med standardtaxa och boendetaxa som ger boende möjlighet att parkera för en lägre taxa.

Övrig parkering i närområdet sker genom kantstensparkering på lokalgatorna. Majoriteten av gatorna i närområdet erbjuder möjlighet att kantstensparkera mot standardtaxa och boendetaxa.



Parkeringsytor, Örnfjärdsgränd. Illustration: Structor.

Årsta Idrottsplats har en parkeringsyta med 38 platser som är avsedd för spelare och ledare till idrottsplatsen och Årsta Scoutkår som ligger intill idrottsplatsen. Access till parkeringsytan är reglerad med en fällbar bom och kod. Hämtning och lämning sker oftast vid vändplatsen i samband med att träningar börjar och slutar. Mellan dessa flödestoppar är trafiken längs gatan lugn. Att hämtning och lämning sker vid vändplatsen kan till viss del bero på att access till parkeringsytan är begränsad genom en fällbar bom som kräver kod.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det finns ingen känd risk för elektromagnetisk strålning inom planområdet.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsen förekommer inga kända markföroreningar inom planområdet men i närområdet finns exempelvis bilverkstäder, kemtvättar och verksamhet som innefattar ytbehandling av metaller.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Sköntorpsvägen.

Ljudnivån längs vägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Farligt gods

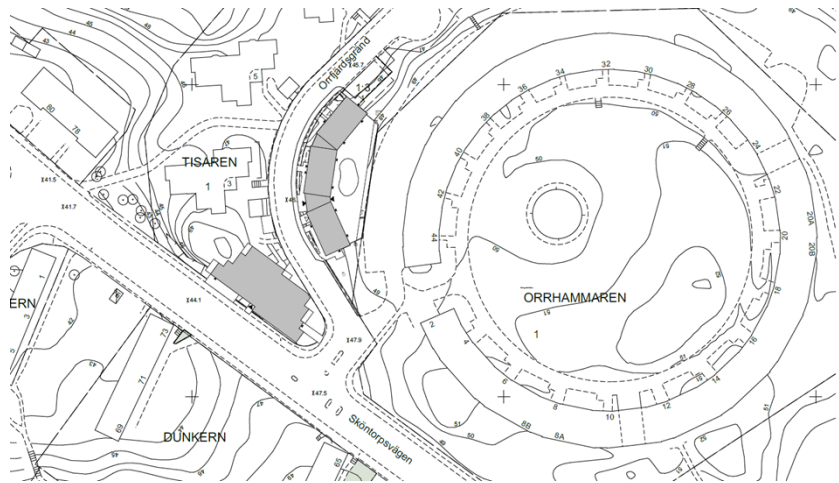
Planområdet ligger inte i närheten av leder för farligt gods.

Planförslag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Tisaren 1 m.m., vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder som avses upplåtas som hyresrätter. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

De huvudsakliga markanvändningarna av detaljplanen är bostäder (**B**) och centrumändamål (**C**). Det finns en planlagd yta som nyttjas som gata (**GATA**). Markanvändningarna i den norra delen är park (**PARK**).

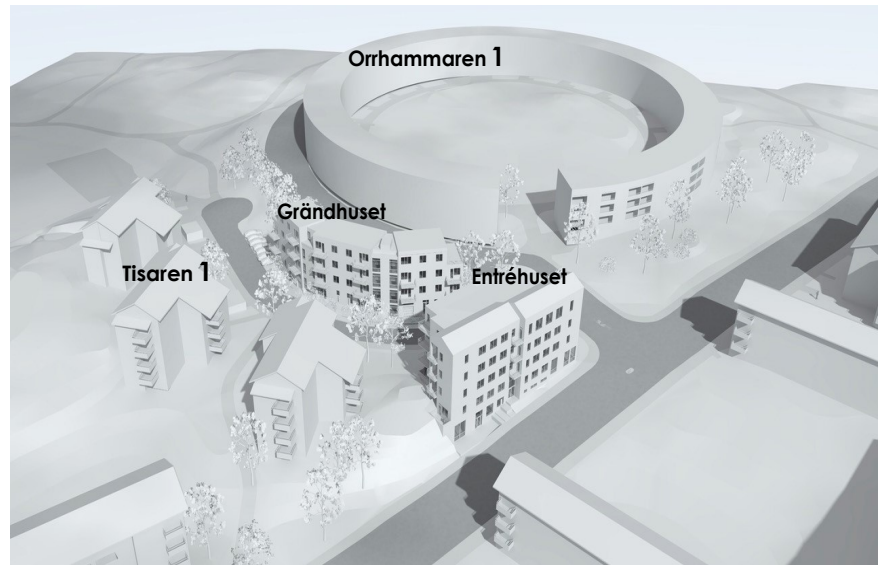
Planen omfattar två nya bostadshus, Grändhuset som placeras längs med Orrfjärdsgränd samt Entréhuset som placeras längs med Sköntorpsvägen. Entréhuset har två lokaler i gatuplanet mot Sköntorpsvägen och i källarplanet av Grändhuset finns ett garage för cirka 36 bilar.



Situationsplanen visar Entréhuset längs med Sköntorpsvägen och Grändhuset längs med Orrfjärdsgränd. Bild: Södergruppen Arkitekter.

Ny bebyggelse**Övergripande**

Inom planområdet planeras två hus. Entréhuset placeras parallellt längs Sköntorpsvägen och Grändhuset placeras intill Orrfjärdsgränd.



Perspektiv över planområdet. Bild: Södergruppen Arkitekter.

Grändhuset placeras öster om Orrfjärdsgränd på mark som idag består av två parkeringsytor och en grönyta med blandade träd och lågt buskage. Marken från Orrfjärdsgränd lutar uppåt mot fastigheten Orrhammaren 1 med ett par meters nivåskillnad. Grändhuset består av ett lamellhus i fyra våningar ovan mark vars placering följer Orrfjärdsgrändens krökning. Byggnaden avslutas i norr respektive söder med sista fönsteraxeln sänkt till tre våningar ovan mark. Takformen är flack och balkonger föreslås på samtliga fasader. Mot gatan är balkongerna utanpåliggande och placerade symmetriskt runt trapphusen. På gavlarna finns terrasser på taket ovan de lägre partierna, och mot innergård finns långa balkonger. Huset har loftgångar mot bostadsgård. Två våningar placeras helt eller delvis under mark och i dem inryms det ett garage som ersätter den befintliga markparkeringen och tillgodoser de nya byggnadernas parkeringsbehov. Grändhuset har på motsvarande sätt ett rikt innehåll i gatuplanet med trapphusentré och sex bostäder med entréer direkt från gatan. De har hög rumshöjd och höga fönster som ger plats för loft mot gatan.



Illustration som visar Grändhusets förhållningssätt mot Sköntorpsvägen. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Illustration som visar Grändhusets förhållningssätt mot Orrfjärdsgränd. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Illustration som visar Grändhuset från Kv. Orrhammaren. Bild: Södergruppen Arkitekter.

Entréhuset är ett lamellhus i fyra och fem våningar ovan mark som placeras i korsningen Sköntorpsvägen/Orrfjärdsgränd. På platsen finns idag en naturlig bergsformation med några högvuxna tallar samt låga lövträd och buskar. Byggnaden är utformad av flera sammanbyggda volymer. Mot Sköntorpsvägen ger utformningen en upplevelse av ett lamellhus med en regelbunden fönstersättning, sadeltak och putsade fasader, vilket känns igen hos omgivande bebyggelse. Balkonger placeras i huvudsak i rader på fasaderna mot Orrfjärdsgränd och på gavlarna. På fasaden mot Sköntorpsvägen placeras en balkongrad i vinkel mellan huskropparnas förskjutning. Byggnaden har en cirka 1,5 meters indragning från Sköntorpsvägen i östra delen och cirka 3 meters indragning i västra delen. Här planeras två lokaler i gatuplanet med en mindre förgård framför byggnaden. Mot Orrfjärdsgränd har byggnaden en kubisk utformning med flera adderade volymer som är förskjutna i höjd och fasadliv, vilket känns igen hos bebyggelsen på fastigheten Tisaren 1. Trapphuset är placerat i skarven mellan volymerna med entréer från bägge håll. Huset vitaliserar gatan med nya lokaler som vänder entréer och stora skyltfönster mot gatan.



Illustration som visar Entréhusets förhållningssätt mot Sköntorpsvägen. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Illustration som visar husens förhållningssätt mot Sköntorpsvägen. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Illustration som visar Entréhusets förhållningssätt mot Sköntorpsvägen.

Bild: Södergruppen Arkitekter.

Entréhuset föreslås få putsade fasader alternativt ljus gult tegel och Grändhuset föreslås få träfasader av bred limträpanel i grågrön ton. Fasadmateriäl och färgsättning kommer att studeras vidare efter samrådet.



*Illustration som visar Entréhuset och Grändhuset från Orrfjärdsgränd.
Bild: Södergruppen Arkitekter.*

Park och vattenområden

Ytan i den norra delen av planområdet kommer att bevaras som parkmark men blir bredare eftersom de närliggande parkeringsplatsernas utsträckning kommer att förändras. Den ökade grönskan skapar en naturlig övergång mellan stadsmiljön och naturreservatet.

Gator och trafik

Gatunät

Detaljplanen innebär inga ändringar i gatunätet.

Biltrafik

Planförslaget medför att två av de befintliga markparkeringarna längs Orrfjärdsgränd ersätts med ny bebyggelse för bostäder samt att en av parkeringsytorna omvandlas från boendeparkering till allmän parkering. Ett garage planeras i huset längs Orrfjärdsgränd. Det nya parkeringsgaraget inrymmer 36 platser varav 20 platser är avsedda att ersätta befintlig parkering för boende som tas bort eller som utgår till förmån för allmän

parkeringsplatser, vilket innebär att 16 platser och en bilpoolplats, det vill säga totalt 17 platser, tillkommer för nya bostäder. Parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras i garage. I och med det nya garaget blir fler av dagens boendeparkeringsplatser väderskyddade i garage.

Det kommer finnas 6 lägenheter avsedda för LSS-boende. För LSS-boendet krävs en parkeringsplats vilket medför att 15 platser plus en bilpoolplats i garaget återstår för övriga lägenheter. Detta ger ett parkeringstal om cirka 0,34 bilparkeringsplatser/lägenhet. Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkeringsplatser (2015) tillåter ett grundintervall för parkeringstal mellan 0,3–0,6.

Ett antal platser kantstensparkering kommer att utgå och ersättas i stora delar på parkeringsytan vid Årsta Idrottsplats men som korttidsparkeringsplatser dagtid. Alternativ parkering finns på närliggande gator med boendetaxa. Det totala trafikflödet längs Orrfjärdsgränd kommer att öka minimalt genom de nya bostäderna, men trafikalstringen bedöms inte påverka framkomligheten då flödesökningen är låg och fördelas över dagen. I dagsläget förekommer hämtning och lämning till Årsta Idrottsplats vid vändplatsen på Orrfjärdsgränd som kan orsaka begränsningar i framkomlighet för övrig trafik på gatan. Orrfjärdsgränd är en smal gata som i samband med genomförandet av planförslaget får en bredare körbana då befintlig kantstensparkering utgår. Planförslaget bidrar till att förbättra hämtning och lämning vid vändplanen då korttidsparkeringsplatser tillskapas.

Cykelparkering

Ett antal platser är tänkta att placeras vid de nya byggnadernas respektive entré. Övriga cykelparkeringsplatser kommer att inrymmas i cykelrum.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar kring kollektivtrafik, men fler bostäder i området ger ett ökat underlag för kollektivtrafik. Befintlig busshållplats längs Sköntorpsvägen bibehåller samma läge.

Tillgänglighet

De nya byggnaderna angörs via Sköntorpsvägen och Orrfjärdsgränd. Leveranser till de nya bostäderna sker via Orrfjärdsgränd. Ingen angöringsficka anordnas då gatan är en återvändsgata med låga trafikflöden och möjlighet att köra om i motsatt riktning. Entréerna ligger i samma nivå som

angöringsplatserna på Orrfjärdsgränd eller kan nås via ramp.
Varje hus kommer att ha hiss.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten.

El/Tele

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande el.

Avfallshantering

Avfallshanteringen till de nya bostäderna kommer att samnyttjas med SKB:s intilliggande bostäder längs Orrfjärdsgränd via underjordsbehållare och miljörum. Enligt Boverkets byggregler ska avfallsutrymmen vara tillgängliga för de boende och avståndet mellan byggnadens entré och avfallsutrymmet bör inte överstiga 50 meter. De befintliga och planerade byggnadernas entréer ligger inom avståndet.



Miljörummet och underjordsbehållare längs Orrfjärdsgränd som kommer att samnyttjas. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Räddningstjänst

Bebyggelsen ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Alla byggnader är tillgängliga från Sköntorpsvägen och Orrfjärdsgränd. Räddningstjänst kan ta sig fram till bostadsentrén via allmän gata. Det finns därav inga behov av att anlägga särskilda räddningsvägar inom fastigheten. Bostäder planeras för TR2-trapphus där lägenhetsplaceringen kräver det och annan lösning inte finns.

Gestaltungsprinciper

Den arkitektoniska idén för de två husen fokuserar på att skapa en harmonisk enhet med gemensamma element samtidigt som de

anpassas till sina omgivningar med olika innehåll och skala. Entréhuset är orienterat mot det större stadsrummet längs Sköntorpsvägen och kompletterar huvudstråket mellan Gullmarsplan och Årsta torg. Här betonas en aktiv gatufasad med entréer och stora skyltfönster som bidrar till att vitalisera gatan.

Å andra sidan anpassar sig Grändhuset till den mindre skalan i Orrfjärdsgränd och erbjuder ett rikt gatuplan med en trapphusentré och sex bostäder på bottenvåning, vars entréer är direkt kopplade till gatan.

Sammanfattningsvis, den arkitektoniska idén för de två husen innebär att de delar gemensamma element i sin design samtidigt som de särskiljs av sina unika roller och anpassar sig till olika stadsrum och skala, där Entréhuset är en aktiv del av den större stadsmiljön medan Grändhuset fokuserar på det mer intima gaturummet i Orrfjärdsgränd.

Följande gestaltungsprinciper har tillförts plankartan genom utformningsbestämmelser för hela planområdet och genom bestämmelse (f1- f2):

- Byggnad ska utföras med flackt tak. (f1)
- Byggnad ska utföras med sadeltak. (f2)
- Fasadfärg ska anpassa sig till omgivande bebyggelse.

Gestaltningen kommer att studeras vidare efter samrådet.



Entréhusets fasad från Sköntorpsvägen. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Grändhusets fasad från Orrfjärdsgränd. Bild: Södergruppen Arkitekter.

Bebyggelse

Redovisning av sektioner genom planområdet visar att förslaget skala förhåller sig till den omgivande bebyggelsen på platsen.

Entréhusets skala förhåller sig till den högsta byggnadens skala i Kv. Tisaren 1, och den runda byggnadens skal i Kv.

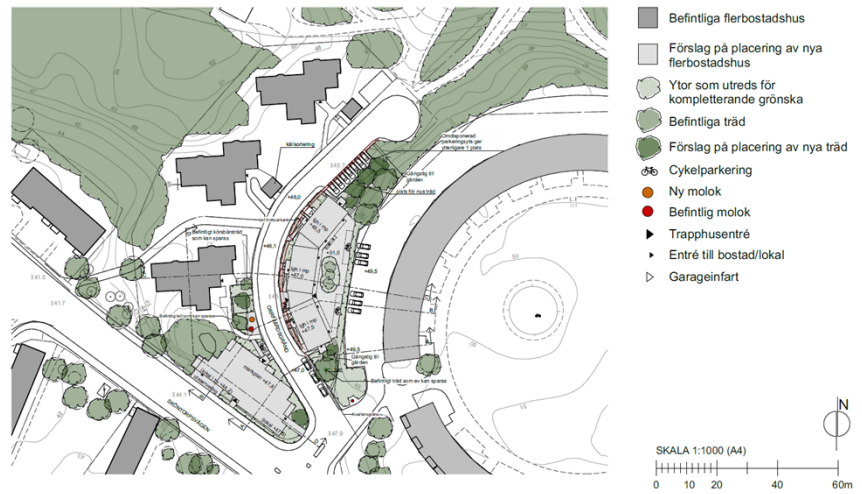
Orrhammaren. Utformningsmässigt har Entréhuset samma princip som byggnaderna i Tisaren 1 med byggnadskropparnas flera adderade volymer vilket lättar upp Entréhusets volym.

Entréhusets fotavtryck känns igen i senare utförda kompletteringar inom närområdet.

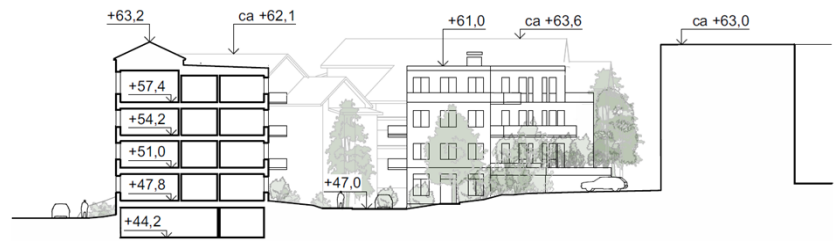


Marksektion genom planområdet visar att Entréhuset förhåller sig till den omgivande skalan. Illustration Södergruppen Arkitekter.

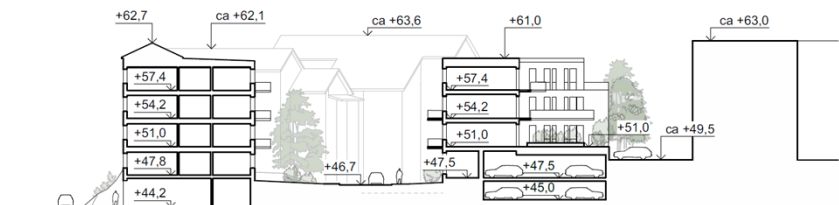
Grändhusets skala och den rundade byggnadsvolymen förhåller sig till Kv. Orrhammaren 1:s skala och volym, och underordnar sig skalan på bebyggelsen i Kv. Tisaren. Grändhuset är välanpassad i förhållande till den befintliga bebyggelsen.



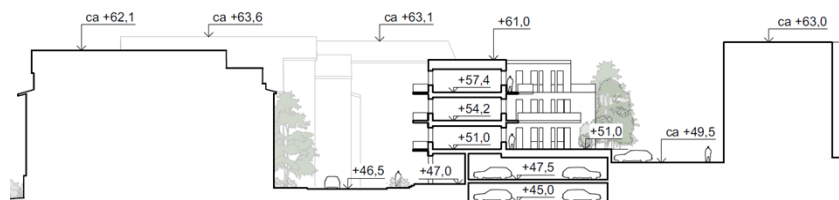
Illustrationsplan. Bild: Södergruppen Arkitekter.



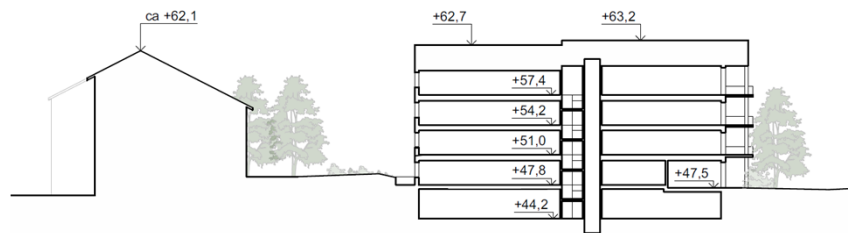
A-A



B-B



C-C



D-D
Sektioner genom planområdet visar att förslagets skala förhåller sig till den befintliga bebyggelsen på platsen. (Sektionernas dragning visas på situationsplanen ovanför.) Bild: Södergruppen Arkitekter.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Under planarbetet har det inte kommit upp omständigheter som visar att planen har betydande miljöpåverkan. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

De nya byggnaderna kommer delvis att placeras på befintliga parkeringsytor, men vissa delar av huskropparna kommer att ligga på ytor där träd identifierats enligt inmätningen. Det resulterar att vissa träd behöver fällas. Vid infarten från Sköntorpsvägen planeras plantering av två träd. Vid den norra delen av planområdet planeras parkeringen längst ner på Orrfjärdsgränd (innan vändplanen) att göras om och ta mindre yta i anspråk än den gör idag. Det innebär att ytterligare en till två meter bred remsa av grönyta frigörs och möjliggör att en trädrad kan planteras. Antalet nya träd som är tänkt att planteras bör anpassas efter hur de befintliga träden är belägna. Detta för att undvika missväxt av de planterade träden på grund av konkurrens från befintliga träd.

Den tidigare naturmiljöutredningen för Årstaskogen och angränsande naturområdets ekologiska värden visar att området i den aktuella planen inte har någon negativ påverkan på Årstaskogen i sig, och att Årstaskogens funktion samt de begränsade ekologiska förbindelserna söderut fortsätter att vara intakta.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Flödesberäkningar har utförts enligt Stockholm stads checklista för dagvattenutredningar samt Svenskt Vattens publikation P110. Beräkningarna visar att dagvattenflödet för ett 10-årsregn förväntas öka med totalt 10 l/s respektive 25 l/s för ett 20-årsregn i samband med planerad exploatering och ett framtida klimat med ökad nederbörd.

För att efterleva dagvattenstrategin och åtgärdsnivån behövs att en total fördröjningsvolym om 29 m³ hanteras inom planområdet. Dagvattnet föreslås omhändertas i gröna tak samt regnväxtbäddar innan vidare avledning till ledningsnätet. Placering och utformning av regnväxtbäddarna är anpassningsbar förutsatt att det är möjligt att leda dagvattnet till anläggningen utifrån höjdsättning samt att den vattenhållande volymen behålls. Växtbädden kan utformas som en nedsänkt bädd eller en upphöjd planteringslåda.

Avledning av dagvattnet sker idag, och antas även framöver, till två olika recipienter då det kommunala ledningsnätet i området avleds till både Mälaren-Årstaviken samt Strömmen (via Henriksdals reningsverk). Föroreningsberäkningarna för planområdet visar att föroreningsinnehållet i dagvattnet kan förväntas minska jämfört med dagsläget inom det tekniska avrinningsområdet till recipienten Mälaren-Årstaviken. För det andra tekniska avrinningsområdet mot Henriksdals reningsverk beräknas viss ökning för mängden fosfor, kväve och krom medan övriga mängder och samtliga halter beräknas minska eller förbli i

nivå med dagens föroreningsinnehåll, förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder implementeras. Maximal reningseffekt har uppnåtts för fosfor i antagna reningsanläggningar och åtgärderna har dimensionerats efter stadens åtgärdsnivå vilken är framtagen för att vattenförekomsterna i Stockholms stad ska kunna uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN).

Bilaga 3 - Åtgärdsförslag dagvatten

- Teckenförklaring**
- Planområde
 - Förslag till anslutningspunkt för dagvatten (internt samt kommunalt ledningsnät)
 - Rinnriktning
 - Sekundär avrinning
 - Åtgärd**
 - Genomsläpplig beläggning
 - Grönt tak
 - Regnväxtbädd
 - Markanvändning**
 - Naturmark
 - Väg
 - Takyta
 - Parkering
 - Gårdsyta
 - Gångbana



Uppdragsnamn: Kv Tisaren
Uppdragsnummer: 21U2155
Handläggare: M. Wallin/E. Holm
Datum: 2023-03-30
Version: Sluthandling



Åtgärdsförslag – dagvattenhantering. Bild: Bjerking.

Landskapsbild/ stadsbild

Grändhusets skala mellan tre till fyra våningar ovan mark känns igen av omgivande bebyggelse och bedöms vara väl anpassad till omgivande bebyggelsens skala. Från Sköntorpsvägen sett underordnar sig Grändhuset den befintliga bebyggelsen. Grändhusets ljusa fasader av målat trä i grågrön ton och byggnadens krökning tillsammans med det platta taket och regelbundna fönstersättning gör att den i övrigt mera samtida byggnaden smälter in i omgivningen.

Entréhusets höjd och våningsantal är anpassade till bebyggelsen i Kv. Tisaren 1 och Orrhammaren 1. Entréhusets ljusa putsade fasader, sadeltak, regelbunden fönsterutformning och fönstersättning ansluter till lamellhusens traditionella utformning.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

De nya byggnaderna bedöms inte vara förvanskande för den grönklassificerade fastigheten Orrhammaren 1. Den kommer fortsättningsvis att kunna avläsas som en tydlig årsring med sin karaktäristiska runda form och samspelet med naturen som upplevs främst runt byggnaden mot öster.

Enligt kulturmiljöutredning bedöms planförslaget uppfylla lagkraven avseende skydd av kulturvärden enligt miljöbalkens 3

kap. 6 § och plan- och bygglagens krav på hänsyn till stadsbild och platsens kulturvärden enligt 2 kap. 6 §.

Störningar och risker

Buller

Lägenheterna i Entréhuset mot Sköntorpsvägen har planerats och huskroppen utformas så att riktvärden uppfylls med minimalt nyttjande av skärmar. Bullerutsatta lägenheter har planerats så att hälften av boningsrummen har vädringsfönster mot tyst sida, det är där ekvivalenta ljudnivån är som högst 50 dBA och maximala ljudnivån som högst 70 dBA, dagtid. Skärmen behöver vara ljudabsorberande mot bullerkällan för att inte försämra ljudnivån på lokalens uteplats. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärden kan ordnas på gården på husets nordvästra gavel. Där ekvivalenta ljudnivån är som högst 50 dBA och maximala ljudnivån som högst 70 dBA, dagtid.

Grändhuset i norr skyddas från infallande buller av kringliggande byggnader samt föreslagna bebyggelse i syd. Ekvivalenta ljudnivån vid fasad är som högst 55 dBA på södra gaveln. Riktvärden uppfylls således utan åtgärder. En gemensam utesplats som uppfyller riktvärden kan ordnas på gården öster om huskroppen. Där ekvivalenta ljudnivån är som högst 50 dBA och maximala ljudnivån som högst 70 dBA, dagtid.

Översvämningsrisker

Ingen skyfallsproblematik har identifierats inom planområdet. Sekundär avledning av större vattenflöden föreslås ske mot intilliggande gator efter exploateringen likt dagsläget. För att undvika problem med stående vatten inom samt nedströms planområdet har åtgärder för att fördröja vatten vid ett skyfall föreslagits. Om dessa implementeras bedöms att exploateringen inte medför någon negativ påverkan vid händelse av skyfall.

Ljusförhållanden och lokalklimat

De nya byggnaderna har smidigt anpassat sig till sin omgivning och påverkar inte sol- och ljusförhållandena negativt.

Barnkonsekvenser

Årtaskogen ligger i anslutning till planområdet vilket gör att tillgången är god till flera lek- och rekreationsområden av varierande slag.

Tidplan

Samråd: 2023-08-29 – 2023-10-09

Granskning: mars 2024

Antagande: juni 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet
- Byggaktören ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.

Huvudmannaskap

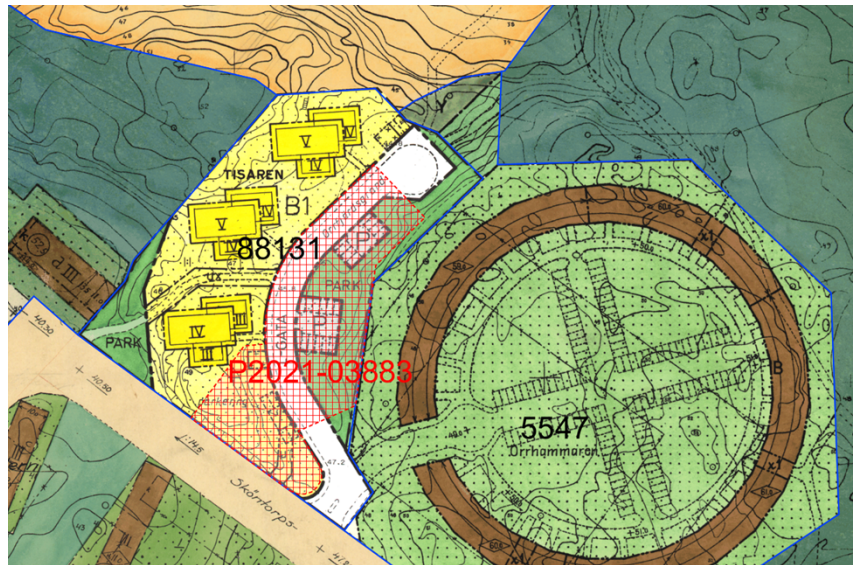
Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för gator och park. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el och Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

Avtal

Avtal för överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtal ska tecknas mellan byggaktören och exploateringskontoret när bygglov har beviljats. Avtal ska träffas om flytt av ledningar mm mellan byggaktören och Stockholm Vatten och Avfall.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplanen ersätter den befintliga detaljplanen Dp 88131 som då upphör att gälla, i de delar som förslag till detaljplan omfattar.



Rödmarkering visar området som föreslås upphävas och ersättas med förslag till ny detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Årsta 1:2 och Årsta 1:3 som ägs av Stockholms kommun, och är upplåtna med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Årsta 1:3 består av två områden vilka båda ingår i planområdet.

Samt del av fastigheterna

- Tisaren 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.
- Årsta 1:1, gatu- och parkmarksfastighet som ägs av Stockholm kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och bostäder kombinerat med centrumändamål inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

De två områdena som är utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna dels inom område utlagt som kvartersmark med användning bostad (men prickmark), parkeringsändamål och dels inom allmän plats park/gata i nuvarande plan.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Området utlagt som kvartersmark inom det som idag är planlagt som park och parkering ska särskiljas från den allmänna platsen och utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering (gult område i förändringkarta). Den nya bygggrätten som tillskapas inom Tisarens 1s kvartersmark kan kräver att ett befintligt u-område och eventuellt tillhörande rättigheter ändras eller tas bort. Frågan ska utredas närmare inför granskningen av detaljplanen.

Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. All allmän plats inom planförslaget ska regleras in till fastigheten Årsta 1:1. Ingen inlösen till förmån för allmän plats kommer bli aktuell.

FÖRÄNDRINGSKARTA

GRÄNSER:

Svart linje: Planområdesgräns

Blå streckad linje: Befintliga gränser

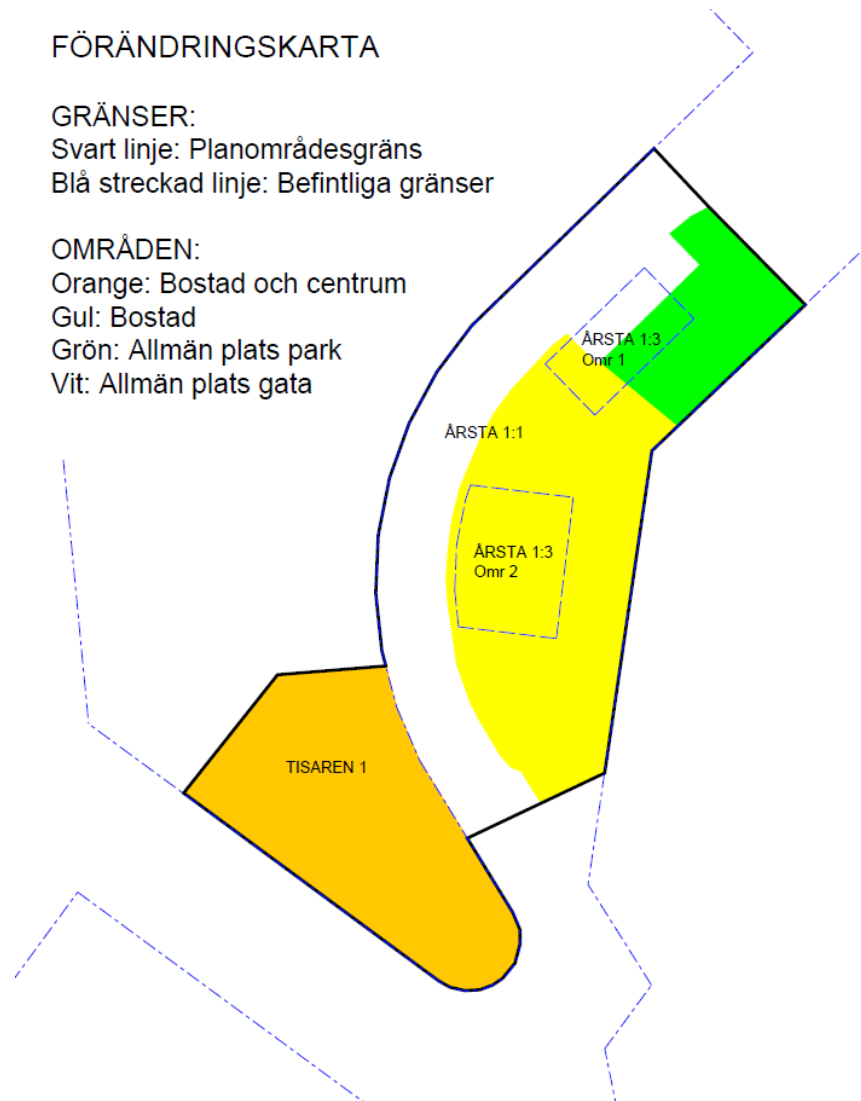
OMRÅDEN:

Orange: Bostad och centrum

Gul: Bostad

Grön: Allmän plats park

Vit: Allmän plats gata



Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Ett u-område finns i underliggande detaljplan och kommer behöva ändras eller tas bort för att möjliggöra bygggrätten föreslagen inom fastigheten Tisaren 1. Den befintliga ledningen inom u-området kommer behöva omläggas och en ny plats ska utredas inför nästa skede. Inga andra rättigheter eller gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartermark.

Staden kommer att upplåta marken inom kvartersmark med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).

Staden genom exploateringskontoret ansöker och bekostar fastighetförrättningsåtgärder.

Vatten och avlopp

Exploatören bekostar en nödvändig flytt av vatten- och avloppsledning inom Tisaren 1.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen fått laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret

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