

**Handläggare**  
Martin Bretz  
Telefon 08-508 27 527**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för del av Siljan 5 mm, längs Tavelsjövägen, i stadsdelen Årsta (ca 80 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Stadsbyggnadsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, cirka 80 bostäder, i ett kuperat skogsparti längs Tavelsjövägen i Årsta. Den nya bebyggelsen planeras bli en ny årsring i området, med utgångspunkt i den kultur- och naturmiljö som karaktäriserar Årsta. Planen syftar även till att tydligare definiera Tavelsjövägens gaturum och bidra till en fortsatt attraktiv och trygg gatumiljö.

Planförslaget utgörs av fyra bostadshus som är fem till sex våningar höga och placerade i souterräng med gaveln mot gatan. Varje byggnad är uppdelad i två delar som är något förskjutna mot gatan, för att skapa mer dynamik i gaturummet samt ge varje byggnad en tydlig entréplats. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att skapa en flexibilitet för framtida behov. Parkering till de nya bostäderna möjliggörs genom garage i envåningsbyggnad mellan två av bostadshusen. Ovanpå garaget möjliggörs en bostadsgård.

Planförslaget innebär att delar av natur- och parkmark omvandlas till kvartersmark. Grönytekompensationsåtgärder kommer ske i och i närheten av planområdet.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge Besqab Bostadsmark V AB en markanvisning för cirka 70 bostadsrätter för delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5.

Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställtts överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

## UTLÅTANDE

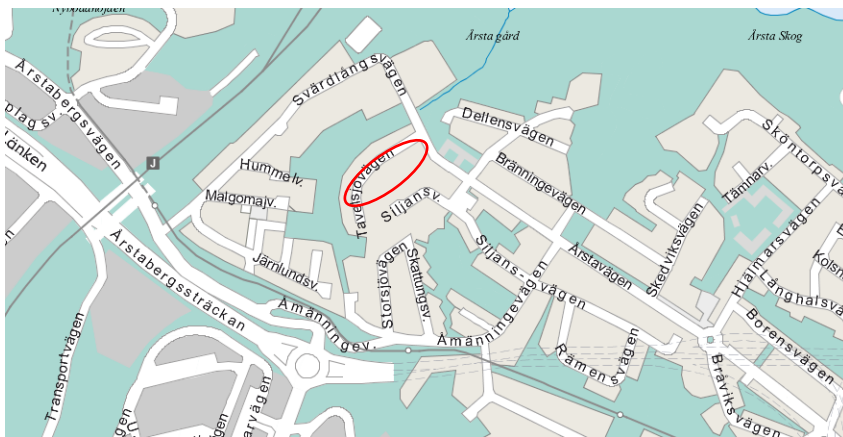
### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett kuperat skogsparti längs Tavelsjövägen. Den nya bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i området, med utgångspunkt i den kultur- och naturmiljö som karaktäriserar Årsta. Planen syftar vidare till att tydligare definiera Tavelsjövägens gaturum och bidra till en fortsatt attraktiv och trygg gatumiljö.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger längs Tavelsjövägen i stadsdelen Årsta och är drygt 5000 kvm stort. Planområdet avgränsas av Tavelsjövägen och av intilliggande fastighetsgränser. I sydväst avgränsas området av en befintlig gångväg och trappa.

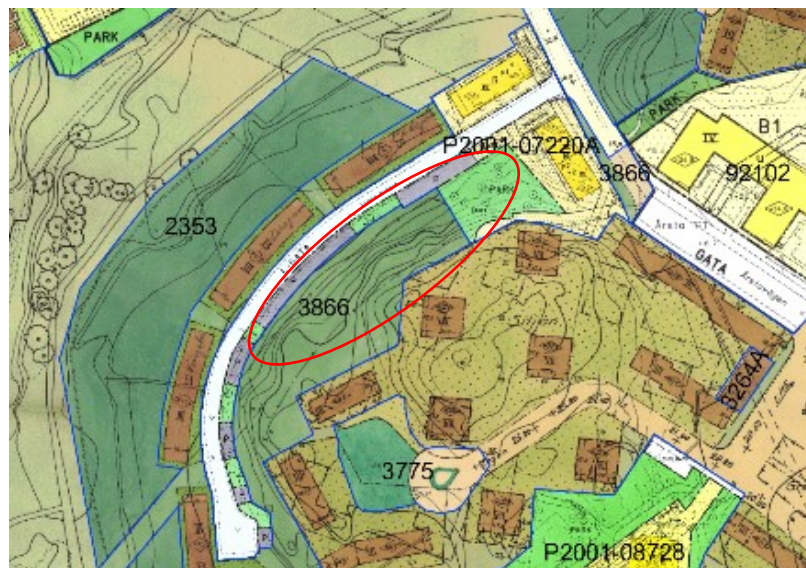


Kartbild som visar planområdets geografiska läge i stadsdelen Årsta.

#### Gällande detaljplaner

För området gäller idag detaljplanerna Pl 3866 från 1951 och Pl 07220A från 2001. Marken är planlagd som parkmark med

undantag av längsgående ytor utmed Tavelsjövägen som i gällande plan är kvartersmark för parkering. Ingen genomförandetid återstår.



Kartbild som visar gällande detaljplaner för området. Planområdet markerat i rött.

#### Pågående planer i närområdet

På andra sidan Årstavägen pågår ett detaljplanearbete för vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 mm (dnr. 2017-15931).

#### Markägoförhållanden

Föreslaget planområde omfattas av delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5, vilka båda ägs av Stockholms stad. Siljan 5 arrenderas idag till parkeringsbolaget APCOA Parkering Sverige.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen och utveckla levande stadsmiljöer i stadens alla delar.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge Besqab Bostadsmark V AB en markanvisning för cirka 70 bostadsrätter för delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5.

#### Nuvarande förhållanden

##### Stadsbild och kulturmiljö

Största delen av Årsta är bebyggt med smalhus, med ett för tiden ovanligt inslag av punkthus. Punkthusen placerades ofta på höjderna, omgivna av de lägre placerade lamellhusen. Stadsbilden är luftig och omväxlande med grupper av bebyggelse som skiljs åt av parkstråk. Lamellhusen längs Tavelsjövägen ingår i ett större

område utpekad av Stadsmuseet som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

### Miljö

Förutom parkeringsytor längs Tavelsjövägen utgörs planområdet av kraftigt sluttande naturmark med gammal blandskog som har inslag av tallar och berg i dagen.



*Flertalet stora tallar står i nedre delen mot Tavelsjövägen. Befintliga lamellhus och en smalare trottoar finns på gatans ena sida och på andra sidan finns det tvärställda parkeringar.*

### Ekologiska samband och naturvärden

Planområdet omfattas av habitatnätverk för groddjur och barrskogslevande arter och ligger i nära anslutning till det nybildade naturreservatet Årstaskogen. Naturvärdesinventeringen visar att det inom planområdet finns höga naturvärden som främst är kopplade till äldre tallar, cirka 150 år.

### Planförslaget

Förslaget utgörs av fyra nya bostadshus (cirka 80 bostäder) i souterräng. Mellan de mittersta husen tillåts garage i en våning mot gatan. I bottenvåningarna möjliggör detaljplanen även centrumändamål för att skapa flexibla förutsättningar för framtida behov. Vid Årstavägen möjliggör planen en ny elnätstation.

Byggnadernas volymer innebär en hybrid mellan olika typologier, med de äldre smalhusens nättare volymer i kombination med nutida tjockare volymer. Byggnaderna är placerade i en skogsslänt, vilket ger fem till sex våningar mot Tavelsjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkthusen. I höjd är de nya bostadshusen högre än lamellhusen på andra sidan Tavelsjövägen, men lägre än punkthusen på höjden ovanför.





*Perspektiv från Tavelsjövägen (från nordost) med den föreslagna bebyggelsen till vänster i bilden. Balkonger tillåts inte mot gatan (Arkitektstudio Witte).*



*Flygbild med planförslagets volymer (Arkitektstudio Witte och Stockholms stads stadsbyggnadskontor).*



*Fasadelevation längs Tavelsjövägen. Visar hur planförslaget fortsätter det gavelmotiv som det befintliga lamellhuset mot Årstavägen påbörjar längs Tavelsjövägens början. De nya husen är rytmiskt placerade längs gatan med mellanrum mellan husen vilka utgörs av bevarad naturmark och i mitten en garagebyggnad i en våning med bostadsgård ovanpå. (Arkitektstudio Witte)*

Bottenvåningarnas fasad mot gatan utformas på ett sätt som ger gatan ett högt trivselsvärde, vilket bland annat kan uppnås genom att fasaderna ska upplevas som öppna och varierade när man rör sig

längs gatan. Garagefasaden ska genomföras i tegel eller natursten i en ljus kulör. Bottenvåningarna på bostadshusen ska vara antingen i puts som övriga fasaden eller kläs i samma material som garagefasaden (tegel eller natursten) så de binds ihop som en enhetlig sockelvåning.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget uppskattas kunna ge cirka 80 nya bostäder. På grund av den kraftigt sluttande terrängen skapas en upphöjd bostadsgård ovanpå garaget för att få till en gård som är tillgänglig för de boende.

De föreslagna byggnaderna bedöms kunna uppnå godtagbara ljusförhållanden. Den föreslagna strukturen ger möjlighet för solen att lysa mellan husen och ner till gaturummet. Solstudier visar att omgivande bebyggelse på andra sidan Tavelsjövägen påverkas genom skuggning från ny bebyggelse under morgon och förmiddag vår, höst och vinter.

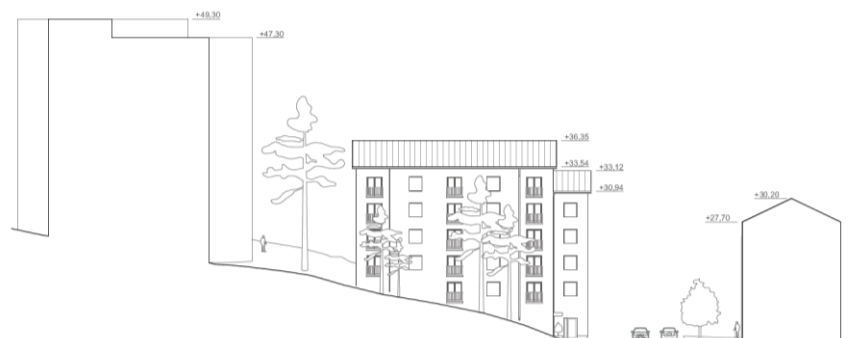
#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att möjliggöra en flexibilitet för framtida behov.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Årsta som helhet har höga kulturhistoriska värden. Den föreslagna bebyggelsen blir ett nytt inslag i området som både anpassar sig och bryter av mot karaktären i området genom sin placering, utformning och skala. Planförslaget påverkar således stadsbilden lokalt och kan påverka avläsbarheten av den befintliga stadsplanen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det nya inslaget som ett positivt bidrag med en ny årsring i stadsdelen.



*Sektion som visar höjdförhållandet och proportionerna i relation till gatan, lamellhusen längs gatan, punkthusen på höjden och souterrängförhållandet för de nya husen (Arkitektstudio Witte).*

## En sammanhängande stad

### En socialt sammanhållen stad

Eftersom stora delar av bostäderna i Årsta saknar hiss och därmed ej är tillgängliga för alla, bidrar planförslaget till ett ökat utbud av tillgängliga bostäder. Bostäderna, med dess boende, bidrar även till ökat underlag för service och centrumändamål i stadsdelen.

Planförslaget innebär att grönyta i form av en skogssluttning tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Konsekvenserna för barn har bedömts som små eftersom området har god tillgång till andra lekmiljöer av olika karaktär i närområdet, exempelvis Storängsparken och Årtaskogens naturreservat. Delar av skogsslätten kommer fortsatt bevaras för bostadsnära lek.

### Trafik och mobilitet

Totalt sett innebär planförslaget en minskning av de parkeringsplatser som finns i området idag. Bedömningen är i detta fall att denna minskning av bilparkering är hanterbar och godtagbar utifrån parkeringsutredningens resultat samt stadens mål och riktlinjer kring framkomlighet och mobilitet.

## God offentlig miljö

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att naturmark som idag är allmän plats omvandlas till kvartersmark. Skogsslätten har inte några utpekade sociotopvärden idag och det finns gott om rekreationsytor med flera och varierade sociotoper i direkta närområdet. Även om skogspartier har stort värde för närboende så bedöms påverkan på de rekreativa värdena som liten.

### Arkitektur och gestaltning

Genom en samtida gestaltning med ett tydligt och enhetligt tillägg så bedömer kontoret att de nya husen kan ge ett mervärde till stadsbilden utan att på ett betydande sätt negativt påverka de kulturhistoriska värdena.



*Vy från Storängsparken i mitten av planområdet, där det finns byggrätt för garage mellan husen. Förslagets volymer och uttryck relaterar till de båda omgivande typologierna, dels punkthusens vertikala uttryck dels lamellhusens smala gavelmotiv genom sin form av två förskjutna volymer med sadeltak (Arkitektstudio Witte).*

## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Byggnadernas placering och plankartans utformning har gjorts med utgångspunkt att minimera ingrepp i naturmarken och kunna spara så mycket natur och träd som möjligt runt husen. Behovet av sprängning har minimerats. Planförslaget innebär att viss schaktning och sprängning kommer behöva utföras för att uppföra ny bebyggelse.

Cirka 30 tallar är inmätta och inventerade inom planområdet. Fem stycken av dessa är särskilt ekologiskt värdefulla enligt naturvärdesinventeringen. Med planförslaget kommer cirka 20 av dessa tallar behöva fällas. Tre värdefulla tallar bedöms kunna bevaras och skyddas med planbestämmelser i plankartan. Totalt sett har cirka sju befintliga tallar trädfällningsförbud i planen.

Planförslaget kommer ha en negativ påverkan på de lokala naturvärdena och det ekologiska sambandet. Den totala påverkan på naturreservatet Årstaskogen och habitatnätverket för barrskogslevande arter bedöms som relativt liten även om planförslaget innebär en försämring av spridningen lokalt. Grönkompensationsåtgärder planeras vid ett genomförande av planen.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Med föreslagna lösningar till dagvattenhantering förväntas Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå uppfyllas. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna negativt för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.



## Planprocess

### Process

Planarbetet har bedrivits med standardförfarande. Planförslaget sändes ut på samråd 2019-02-12 - 2019-03-26 och samrådsmötet genomfördes som öppet hus. Det inkom cirka 160 yttranden. 16 av dessa kom från remissinstanser, där sex instanser inte hade någon erinran. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget, men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller ianspråktagandet av och påverkan på naturmark, utformningen, utrymning, trafik, parkering och dagvatten.

De flesta boende som lämnat synpunkter är negativa till planförslaget som helhet och de flesta motsätter sig byggnation på platsen. Boende har framfört i huvudsak synpunkter gällande husens höjd och placering, att de nya husen inte passar in i området, negativ påverkan på kulturvärden, stadsbilden och värdefullt grönområde, naturvärden, försämrade ljusförhållanden i grannlägenheter och balkonger, försämrad utsikt och ökad insyn.

Stadsbyggnadskontoret har under arbetet efter samrådet gjort bedömningen att planförslaget som helhet är väl avvägt och att den skala på bebyggelsen som föreslagits är lämplig. Bebyggelsens påverkan på naturmarken och gestaltningen har behövt utvecklats för att mer omsorgsfullt anpassa sig till platsen. De huvudsakliga revideringar som gjorts efter samrådet är borttagandet av ett garage, minskad kvartermark för att spara naturmark, ny färgsättning på byggnader och byggnadernas höjd som sänkts med två meter.

Under granskningen (2019-09-25 – 2019-10-23) inkom cirka 75 yttranden. Tio av dessa kom från remissinstanser, där sex instanser inte hade någon erinran och de andra tillstyrkte planförslaget. De flesta boende som lämnat synpunkter är fortsatt negativa till planförslaget som helhet utifrån samma synpunkter som under samråd. Enstaka redaktionella ändringar av planhandlingar inför godkännande har gjorts. Revideringarna är av begränsad art och saknar eller är av ringa intresse för allmänheten.

### Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bevara hela grönområdet. Ej bygga på platsen alls.
- Minska exploateringen.
- Lägre våningsantal.
- Förändra placeringen så de kommer längre från befintliga hus.
- Lamellhus längs med gatan.
- Göra en ny/kompletterande parkeringsinventering.
- Göra en ny/kompletterande naturvärdesinventering.
- Ha ett nytt samrådsmöte. Förlänga samrådstiden.

- Utöka planområdet för hela Tavelsjövägens östra sida för att få ett större helhetsgrepp.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Beslut om att påbörja planarbete för en ny detaljplan (start-PM) togs av stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23, med syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse längs Tavelsjövägen i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, samt bidra till att utveckla dess gaturum. Nämnden betonade vikten av att spridningsvägar utreds och att bebyggelsens utformning tar hänsyn och anpassas till detta.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

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

**Tidplan**

Antagande

Kvartal 1 2020

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Besqab AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Förslaget bidrar med ca 80 nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. De nya byggnaderna är utformade för att tydligare definiera Tavelsjövägens gaturum och bidra till en fortsatt attraktiv och trygg gatumiljö. Kontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen blir ett nytt inslag i området som både anpassar sig och bryter av mot karaktären i området genom sin placering, utformning och skala. Planförslaget blir en ny årsring i området, med utgångspunkt i den kultur- och naturmiljö som karaktäriserar Årsta. Förslaget påverkar stadsbilden lokalt och kan påverka avläsbarheten av den befintliga stadsplanen.

Planförslaget innebär att delar av natur- och parkmark omvandlas till kvartersmark. Kontoret bedömer planområdet som mindre viktigt för de större spridningsmöjligheterna, vilket gör att den totala påverkan på naturreservatet Årtaskogen och habitatnätverket

bedöms som liten, även om tjugotal tallar försvinner och de lokala spridningsmöjligheterna för barrskogsarter försvagas.

Från de inkomna synpunkterna har det framför allt identifierats intressekonflikter mellan det allmänna behovet att bygga fler bostäder och olägenheter för grannar som t.ex. påverkan på ljus- och siktförhållanden samt förändrad trafik- och parkeringssituation. Vidare har intressekonflikter identifierats mellan anpassningen till stadsbilden och den kringliggande bebyggelsen samt dagens krav och förutsättningar gällande ex. parkering, byggteknik, ekonomi, tillgänglighet m.m.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att planförslaget som helhet är väl avvägt och att platsen är lämplig för den skala på bebyggelsen som föreslagits. Årsta är ett relativt centralt område i Stockholm och kontoret bedömer utifrån kontexten att boendemiljön fortsatt kommer vara bra och att det allmänna intresset av att bygga bostäder väger tyngre än de enskilda intressena av en oförändrad boendemiljö.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna har studerats och att gjorda revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställts överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT