

Handläggare
Sophia Norrman Winter
Telefon 08-508 27264**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Görväln 1 i stadsdelen Årsta (cirka 30 bostäder, kontor, vård, förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, kontor, vård och förskola inom fastigheten Görväln 1. Planen kan bidra med cirka 30 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter, varav 6 stycken är LSS-bostäder. De befintliga verksamheterna vårdcentral och förskola saknar planstöd och ska säkerställas i och med planen. Befintlig byggnad kompletteras med bostäder genom nya takvåningar i en till två våningar.

De skilda verksamheterna bostäder, LSS-bostäder, vård, kontor och förskola har olika behov och funktioner som behöver studeras och tillgodoses inom fastigheten.

Under planarbetet behöver markföreningar, kulturmiljövärden, dagvatten- och skyfallsfrågor särskilt utredas.

Planområdet markanvisades gällande cirka 30 bostäder till SBB Görväln1 Fastighets AB av exploateringsnämnden den 21 oktober 2021.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att utveckla fastigheten med bostäder samtidigt som befintliga verksamheter får planstöd och kan fortgå i byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

Syfte

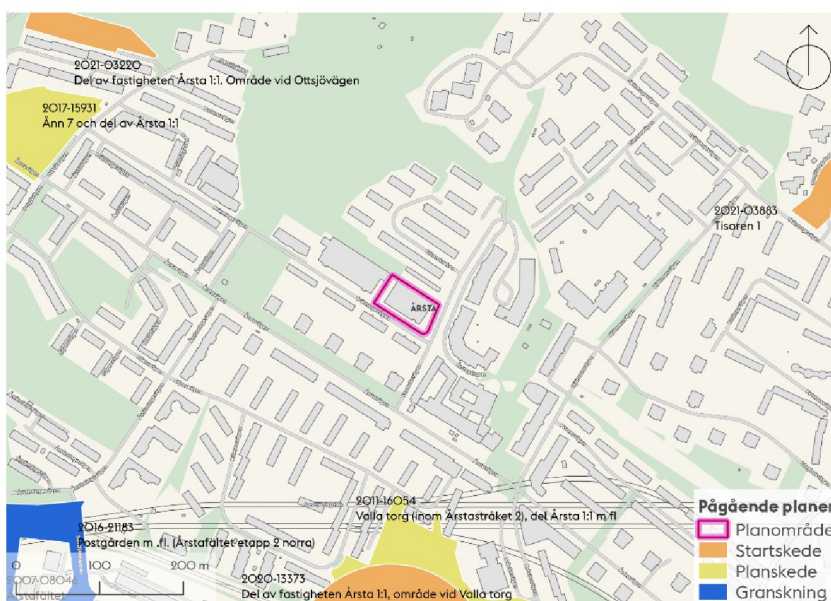
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, kontor, vård och förskola inom fastigheten. De befintliga verksamheterna vårdcentral och förskola saknar idag planstöd och ska säkerställas i planen. Planens syfte är också att komplettera befintlig byggnad med bostäder genom nya takvåningar i en till två våningar.

Takpåbyggnaden ska gestaltas med hänsyn till byggnadens och omgivningens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. De olika användningarnas funktioner och behov som gårdsyta, angöring, entréer och parkering ska säkerställas i planen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Görväln 1 i Årsta som är cirka 2800 kvadratmeter. Fastigheten är belägen i korsningen Bränningevägen/Skedviksvägen väster om Årsta Centrum.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår planarbete för Årstafältet etapp 2 norra, dnr 2016-21183, 994 bostäder, kontor och förskola. Planen är godkänd i stadsbyggnadsnämnden. Ånn 7 med mera, dnr 2017-15931, 80 bostäder, 70 vårdboenden samt vårdandamål. Planen har varit på samråd. Del av Årsta 1:1 vid Ottsjövägen, dnr 2021-03220, 90 bostäder. Nästa steg i planprocessen är samråd. Tisaren 1 med flera vid Orrfjärdsgränd, dnr 2021-03883, 50 bostäder. Nästa steg i

planprocessen är samråd. Del av Årsta 1:1, område vid Valla torg, dnr 2020-13373, 270 bostäder. Nästa steg i planprocessen är samråd.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är Pl. 3837 fastställd 1953, som medger garage och småindustri. Ingen genomförandetid återstår.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till SBB Görväln 1 Fastighets AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planen ligger i anslutning till Årsta centrum från 1953 som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

För detaljplanen är stadsbyggnadsmålen *en växande stad, en god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad* aktuellt då planförslaget kan bidra med fler bostäder samtidigt som verksamheter som kontor, förskola och vård kan fortgå i den befintliga byggnaden. Planförslaget innebär att användningen av en befintlig byggnad utvecklas med bostäder och därmed får fler användningsområden. I en god offentlig miljö är funktionsblandning en kvalitet som stärker stadslivet. Planen bidrar med en mer effektiv markanvändning genom att inte ta mer mark i anspråk vilket är miljömässigt hållbart. Planen kan följa utbyggnadsstrategierna *använda den centrala stadens attraktionskraft och möjliggöra värdeskapande kompletteringar* genom att skapa fler bostäder i en attraktiv närförort till centrum.

Stockholms byggnadsordning

Befintlig bebyggelse på fastigheten har en typologi som är sällsynt i stadsdelen. Byggnaden är bredare och är ursprungligen uppförd som fabrik med tillhörande kontorsdel. Planområdet omges i norr och söder av bostadskvarter med stadsbyggnadskaraktären ”smalhusstad”. De är uppförda år 1946. Öster om, på en högre topografisk nivå, ligger bostadskvarteret Skedviken som uppförts 1990 och har karaktären ”tät stadsenklav”. Väster om planområdet

ligger Görveln 2 med en industribyggnad från 1963. Årsta som helhet har stadsbyggnadskaraktären ”grannskapsenhet”.

Vägledning för utveckling av bebyggelsen är att utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och andra karaktärsdrag som kulörer och detaljer. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till smalhusstäderna och grannskapsenheterna utformas utifrån ett helhetsperspektiv i området. Ny bebyggelse och verksamhetslokaler kan stärka lokala centrum genom sitt läge och genom nya flöden av människor. Omvandling av lokaler till bostäder ska undvikas. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska tas tillvara och utvecklas. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar ska undvikas.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Planområdet markanvisades gällande cirka 30 bostäder till SBB Görveln1 Fastighets AB av exploateringsnämnden den 21 oktober 2021.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Görveln 1 är en industrifastighet som bebyggdes på 1950-talet och ligger i korsningen Bränningevägen och Skedviksvägen.

Fastigheten är bebyggd med en byggnad i tre-fyra våningar något indragen från fastighetsgräns. Byggnaden rymmer vårdcentral, kontor, garage och en förskola. Väster om fastigheten ligger en liknande industrifastighet, i övrigt består området av flerbostadshus i lameller om tre våningar.

Planområdet ligger i ett bostadsområde utan genomfartstrafik. Det har direkt närhet till Årsta centrum med service, kollektivtrafik och ligger nära Årsta skola.



Snedbild i riktning mot nordväst. Ungefärligt planområde inringat i rött.

Markanvändning

Byggnaden inom fastigheten är i tre-fyra våningar något indragen från fastighetsgräns. Byggnaden är sammansatt av två volymer. Den östra är en före detta kontorsdel i tre våningar, den västra är en före detta fabriksdel i två-tre våningar. Verksamheterna som bedrivs i byggnaden är vårdcentral, kontor, förskola och i källarplan ett garage. Obebyggd gårdsyta finns på tre sidor om byggnaden. Där finns också entrétytor, parkering, förskolegård och infart till garage. Det finns också träd och buskar på gårdsytorna.



Ortofoto med fastighetsgräns.



Vy mot fastighetens huvudentré vid Bränningevägen.

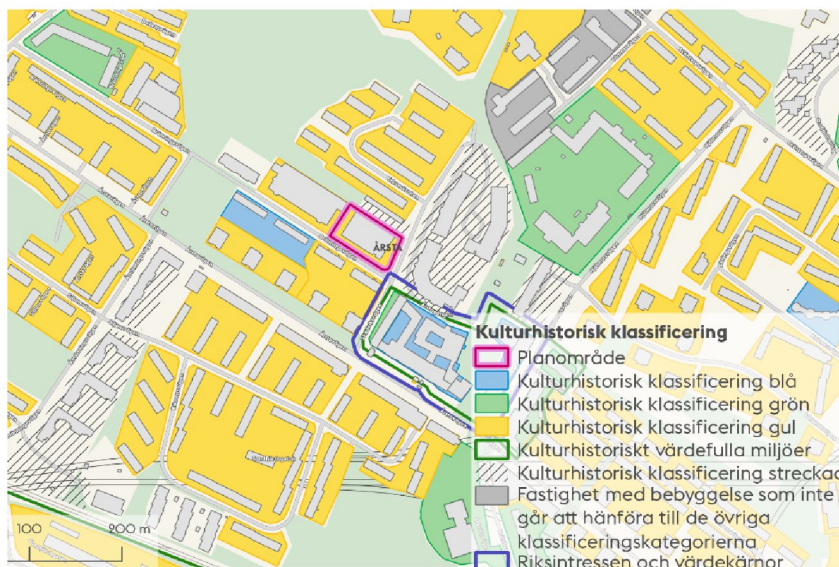
Stadsbild och karaktär

Fastigheten sluttar från Skedviksvägen västerut ner efter Bränningevägen. Området är lummigt och har bebyggelse i låg skala i öppna kvarter. Fastigheten är en del av ett tidigare spårreservat och är därför bredare än närbelägna kvarter. Befintlig bebyggelse är från 1950-talet med lameller med förgårdsmark. Topografin på tomten och i närområdet gör att byggnaden har en suterrängvåning.

Närområdets bebyggelse består av flerbostadshus i lameller i tre våningar från 1940-talet. Öster om fastigheten på en högre nivå ligger kvarteret Skedviken med bostäder byggda på 1990-talet. Sydöst om kvarteret ligger Årsta centrum's låga 1950-talsbebyggelse. Årsta centrum och torg har ingen tydlig koppling till fastigheten utan möter gatan åt det hållet med en sluten fasad.

Kulturmiljö

Fastigheten är gulklassad i Stadsmuseets klassificering. Det innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Söder om området ligger Årsta centrum som är riksintresse för kulturmiljövården, samt blåklassad. Väster om området ligger kvarteret Svärdlången med blåklassade smalhus från 1946.



Stadsmuseets klassificeringskarta. Söder om planområdet syns Årsta centrum blåklassade bebyggelse som också är av riksintresse för kulturmiljövården.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angränsar till Bränningevägen och Skedviksvägen. Båda är lokalgator med dubbelriktad trafik med cirka 200 fordon/vardagsdygn. Cykeltrafiken är inte separerad utan sker i blandtrafik. Tillgången på kollektivtrafik är god. Buss finns på Årstavägen på ett avstånd om 250 meter. Det är cirka 470 meter till tvärbanans station Valla torg. Med tvärbanan nås tunnelbana och pendeltåg.

Miljö

Dagvatten avleds tekniskt i ledning till Henriksdals reningsverk och därefter vidare till Strömmen som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

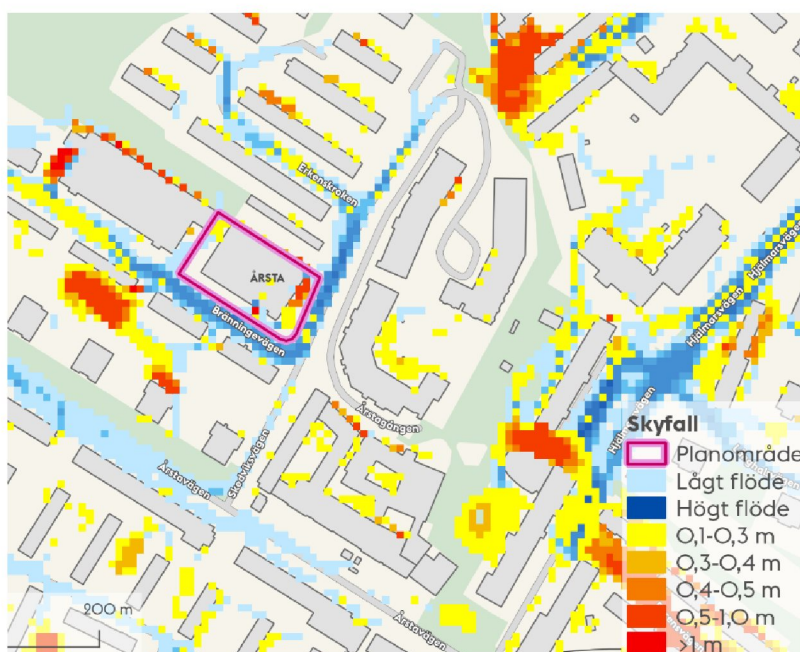
Störningar och risker

Trafikbullersituationen är god med ekvivalenta nivåer mellan 45-55 dB(A) 2 meter över mark, där de högre nivåerna är efter Bränningevägen. Verksamhetsbuller från de egna verksamheterna kan förekomma.

Platsen är inte utsatt för luftföroreningar som påverkar planarbetet. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för luft.

Fastigheten är markerad som område med potentiellt förorenad mark till följd av tidigare verksamheter. Markföroreningar behöver

Till följd av sitt topografiska läge kan fastigheten vara utsatt för översvämning då kringliggande mark delvis lutar mot byggnaden. Merparten av det flödande vattnet vid skyfall kommer gå i gaturummen men de delar av fastighetens obebyggda mark som ligger lägre än gatan kan komma att svämmas över. Frågan behöver studeras under planarbetet.



Översvämnings- och skyfallskarta (Miljöförvaltningen).

Teknisk försörjning finns tillgänglig i de kringliggande gatorna.

Planförslaget

Planförslaget innebär att en befintlig byggnad utökas genom en påbyggnad på taket med cirka 30 bostäder som avses uppföras som hyresrätter. Ett LSS-boende med 6 bostäder föreslås inrymmas inom ramen för detta. Tillkommande yta för bostäder är totalt cirka 2000 kvadratmeter.

De befintliga verksamheterna på fastigheten är vårdcentral, kontor, förskola. Förskolan har 72 platser. I ett suterrängplan finns ett garage. Vårdcentralen och förskolan saknar idag planstöd och byggaaktörens förslag är att dessa verksamheter ska fortgå i de undre

våningarna. Under planprocessen ska lämpligheten prövas utifrån verksamheternas behov och utifrån miljö- och hälsoaspekter.

Befintlig byggnad består av två sammansatta volymer i två respektive tre våningar. Volymerna har olika uttryck i fasadgestaltningen och speglar den tidigare industriverksamheten. Byggnadens arkitektur och kulturhistoria bidrar till kunskap om Årstas historia och är därför en utgångspunkt i utvecklingen av planförslaget. Den nya takpåbyggnadens volym och gestaltning ska samspela med ursprunglig byggnad och förhålla sig till de omgivande flerbostadshusens skala och höjd. En utgångspunkt är att takpåbyggnadens volym kan vara i en våning och att en andra våning, helt eller delvis, kan studeras och prövas under planprocessen.



Foto mot väster. I bilden syns de olika byggnadsvolymernas skilda karaktärer med den främre kontorsdelen och den bakre fabriksdelen. Röd markering visar möjligt läge för nya takvåningar.

Förslaget innebär ingen förändring i byggnadens fotavtryck. De obebyggda gårdsytorna ska ordnas för de olika verksamheternas och bostädernas behov gällande till exempel gårdsyta för rekreation, entréer, tillgänglig parkering, besöksparkering, förskolans möjlighet till utevistelse, dagvatten- och skyfallshantering.

Arkitektonisk idé

Byggnaden upplevs från de intilliggande gaturummen och grannhusen och den arkitektoniska idén ska därför utgå ifrån upplevelsen från nära håll, i områdets och byggnadens skala. De nya bostäderna bidrar med en ny användning av byggnaden vilket har potential att bidra till stadsliv en större del av dygnet.

Fastighetens verksamheter bidrar till en bredd och mångfald vilket är positivt.

Befintlig byggnad har få gemensamma drag med Årstas bebyggelse som helhet och utgör en egen sort i sitt sammanhang. De gemensamma dragen med annan bebyggelse består av skalan på höjden. De nya takvolymerna ska förhålla sig väl till områdets höjdskala och gaturummens proportioner.

Den befintliga byggnaden har arkitektoniska värden som minner om ursprungsanvändningen som fabrik vilket är en potential i utvecklingen. Utformning och gestaltning motiveras utifrån ursprungsbyggnadens karaktär och värden. En kulturmiljöutredning behövs som kunskapsunderlag i arbetet med att utforma tilläggen. Förhållningssätt till de två byggnadsvolymernas olika karaktärer och höjder ska formuleras och motiveras. De nya taken kommer kunna upplevas från grannhusen som ligger topografiskt högre. Det är därför viktigt med en genomtänkt gestaltning av dem.

Förgårdsmarken med uppvuxna träd är en karaktär som är vanlig i Årsta och en kvalitet att värna om. Genom bostäderna och förskolans verksamhet finns behov av att förbättra gårdsmiljöns gröna kvaliteter. Ett tydligt förhållningssätt till verksamheternas olika behov kring offentliga respektive privata ytor ska utarbetas. Projektet har potential att förbättra de klimatrelaterade och ekologiska kvaliteterna inom fastigheten, det gäller både hur gårdsytor används och markbeläggs liksom de föreslagna nya taken.

Planförslaget innebär ingen förändring av områdets gång- eller gatustruktur och kommer sannolikt inte heller påverka stadsbilden i den större skalan.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med cirka 30 bostäder som avses uppföras som hyresrätter, varav 6 stycken är LSS-bostäder. Bostäderna ligger inom tunnelbanans överenskommelse.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Projektet kan bidra med bostäder genom en funktionsblandad miljö i en levande stadsmiljö, vilket bidrar till ökad trygghet.

Jämställdhet

Projektet kan bidra med att skapa boenden och verksamheter som bidrar till närhet och lättillgänglig service vilket främjar jämställdhet.

Kulturmiljö i en växande stad

Befintlig byggnad är genom sin historik och gestaltning en resurs som kan vara en utgångspunkt i gestaltningen av de nya tilläggen.

Arkitektur och gestaltning

Projektet kan bidra med att utveckla och lyfta fram en speciell byggnads arkitektur genom arkitektoniskt intressanta tillägg. Planförslaget har genom det potential att vara ett positivt bidrag till den offentliga miljön.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bidrar med fler bostäder i en stadsdel med gröna värden utan att ta mer mark i anspråk. Planförslaget kan bidra till att taken används för ekosystemstjänster.

Förslaget innebär att gårdsytorna behöver ordnas för de olika verksamheternas behov samt för skyfalls- och dagvattenhantering. Förskoleverksamhetens tillgängliga gård är otillräcklig i dag. Under planprocessen utreds om de skilda behoven kan tillgodoses på den tillgängliga ytan. En konsekvens av planen kan vara att alla verksamheter inte kan fortgå om tillgänglig yta är för liten.

Merparten av vattnet vid skyfall kommer gå i gaturummen. Delar av fastighetens obebyggda mark som ligger lägre än gatan kan då komma att översvämmas. Frågan behöver studeras under planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ett område med potentiellt förorenad mark inom Görveln 1 behöver undersökas och klassificeras under planarbetet. Föroreningar kan behöva tas om hand innan planen kan genomföras.

Verksamheten på Görveln 2 innebär hantering av brandfarliga vätskor. Det kan eventuellt begränsa möjligheten att planlägga Görveln 1 för bostadsändamål. Frågan ska utredas under planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj	2022
Samråd	april	2023
Granskning	dec	2023
Antagande SBN	maj	2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att utveckla fastigheten med bostäder, samtidigt som befintliga verksamheter får planstöd och kan fortgå i byggnaden. I en god offentlig miljö är funktionsblandning en kvalitet som stärker stadslivet. Planen bidrar med en mer effektiv markanvändning genom att inte ta mer mark i anspråk vilket är miljömässigt hållbart. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Projektet har potential att lyfta fram den befintliga byggnadens arkitektur och kulturhistoria genom ett väl gestaltat tillägg i de nya takvåningarna.

De skilda verksamheterna bostäder, LSS-bostäder, vård, kontor och förskola har olika behov och funktioner som behöver studeras och tillgodoses inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att utveckla fastigheten med bostäder, samtidigt som befintliga verksamheter får planstöd och kan fortgå i byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT