

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Siljan 5 m m i stadsdelen Årsta, S-Dp 2017-06795

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett kuperat skogsparti längs Tavelsjövägen. Den nya bebyggelsen blir en ny årsring i området, men med en tydlig utgångspunkt i den kultur- och naturmiljö som karaktäriserar Årsta, gällande exempelvis placering, skala, höjder, materialval och takform. Planen syftar även till att tydligare definiera Tavelsjövägens gaturum och bidra till en attraktiv och trygg gatumiljö. Planarbetet ska också se över parkeringssituationen i området då planförslaget påverkar ett antal befintliga parkeringsplatser.

Planförslaget utgörs av fyra liknande bostadshus, där varje husvolym är uppdelad i två delar som är något förskjutna mot gatan. Detta syftar till att bryta ned skalan på husen och skapa mer dynamik i gaturummet samt ge varje hus en tydlig entréplats. Föreslagen typologi och placering av bebyggelsen definierar Tavelsjövägens gaturum samtidigt som den bevarar den luftighet som karaktäriserar stadsbilden i Årsta. Den öppna strukturen med genomblickar mellan husen möjliggör goda ljusförhållanden för både lägenheter och utemiljöer samt ger förutsättningar för en fortsatt grön stadsbild.

Garage möjliggörs i två av öppningarna mellan bostadshusen och skapar där en fasad i en våning mot gatan. Ovanpå garagen möjliggörs för gröna bostadsgårdar.

De nya byggnaderna är placerade i souterräng, vilket ger fem till sex våningar mot Tavelsjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkthusen. Den nya bebyggelsens volym och höjd anpassas till närmiljön och terrängen genom att höjden på de nya byggnaderna är något högre än lamellhusen på andra sidan Tavelsjövägen, men lägre än punkthusen uppe på höjden.

Planförslaget uppskattas kunna ge ca 70-80 nya bostäder. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att skapa en flexibilitet för framtida behov. All parkering till de nya bostäderna anordnas i de två garagen med angöring från Tavelsjövägen. De enskilda parkeringsplatserna som ligger inom planområdet idag försvinner. Istället tillskapas ett antal nya kantstensparkeringar längsmed gatan.

Planområdet ligger i nära anslutning till naturreservatet Årstaskogen och det finns ekologiska spridningssamband genom planområdet. Sambandet påverkas negativt av planförslaget, men den större påverkan på Årstaskogen bedöms som relativt liten.

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	2018-02-12 – 2018-03-26
Granskning	September 2019
Antagande	December 2019

Planen upprättas med standardförfarande.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Planprocess.....	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur.....	9
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden.....	11
Landskaps- och stadsbild	12
Befintlig bebyggelse	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig och kommersiell service.....	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	18
Planförslag	19
Ny bebyggelse.....	21
Gator och trafik	26
Dagvattenhantering	28
Teknisk försörjning	29
Konsekvenser	30
Behovsbedömning.....	30
Naturmiljö och rekreation	31
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	32
Landskaps- och stadsbild	32
Kultuhistoriskt värdefull miljö	32
Parkering	33
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	35
Tidplan	35
Genomförande	36
Organisatoriska frågor.....	36
Verkan på befintliga detaljplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
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

- *Spridningsanalys av barrskogssamband* (Sweco, 2018-10-08)
- *Naturvärdesinventering* (Sweco, 2018-04-18)
- *Dagvattenutredning* (Bjerking, 2018-12-21)
- *Bullerutredning* (Acad, 2018-08-15)
- *Parkeringsutredning* (Sweco, 2018-07-10)
- *Geotekniskt utlåtande* (GeoMind, 2018)
- *Brandtekniskt utlåtande* (Brandgruppen, 2018-11-09)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (Arkitektstudio Witte)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Lina Fihlén och kartingenjör Sanna Norrby. Lantmätare har varit Christina Haak.

Medverkande från exploateringskontoret har varit bl a Chris Godall (projektledare), Sarah Löfling (trafikplanerare) och Peter Staflin (landskapsarkitekt).

Medverkande byggaktör har varit Besqab genom Lisa Grufman. Byggaktörens arkitekter har under processen varit Arkitektstudio Witte.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett kuperat skogsparti längs Tavelsjövägen. Den nya bebyggelsen blir en ny årsring i området, men med en tydlig utgångspunkt i den kultur- och naturmiljö som karaktäriserar Årsta, gällande exempelvis placering, skala, höjder, materialval och takform. Planen syftar även till att tydligare definiera Tavelsjövägens gaturum och bidra till en attraktiv och trygg gatumiljö. Planarbetet ska också se över parkeringssituationen i området då planförslaget påverkar ett antal befintliga parkeringsplatser.

Planförslaget utgörs av fyra liknande bostadshus, där varje husvolym är uppdelad i två delar som är något förskjutna mot gatan. Detta syftar till att bryta ned skalan på husen och skapa mer dynamik i gaturummet samt ge varje hus en tydlig entréplats. Föreslagen typologi och placering av bebyggelsen definierar Tavelsjövägens gaturum samtidigt som den bevarar den luftighet som karaktäriserar stadsbilden i Årsta. Den öppna strukturen med genomblickar mellan husen möjliggör goda ljusförhållanden för både lägenheter och utemiljöer samt ger förutsättningar för en fortsatt grön stadsbild.

Garage möjliggörs i två av öppningarna mellan bostadshusen och skapar där en fasad i en våning mot gatan. Ovanpå garagen möjliggörs för gröna bostadsgårdar.

De nya byggnaderna är placerade i souterräng, vilket ger fem till sex våningar mot Tavelsjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkthusen. Den nya bebyggelsens volym och höjd anpassas till närmiljön och terrängen genom att höjden på de nya byggnaderna är något högre än lamellhusen på andra sidan Tavelsjövägen, men lägre än punkthusen uppe på höjden.

Planförslaget uppskattas kunna ge ca 70-80 nya bostäder. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att skapa en flexibilitet för framtida behov. All parkering till de nya bostäderna anordnas i de två garagen med angöring från Tavelsjövägen. De enskilda parkeringsplatserna som ligger inom planområdet idag försvinner. Istället tillskapas ett antal nya kantstensparkeringar längsmed gatan.

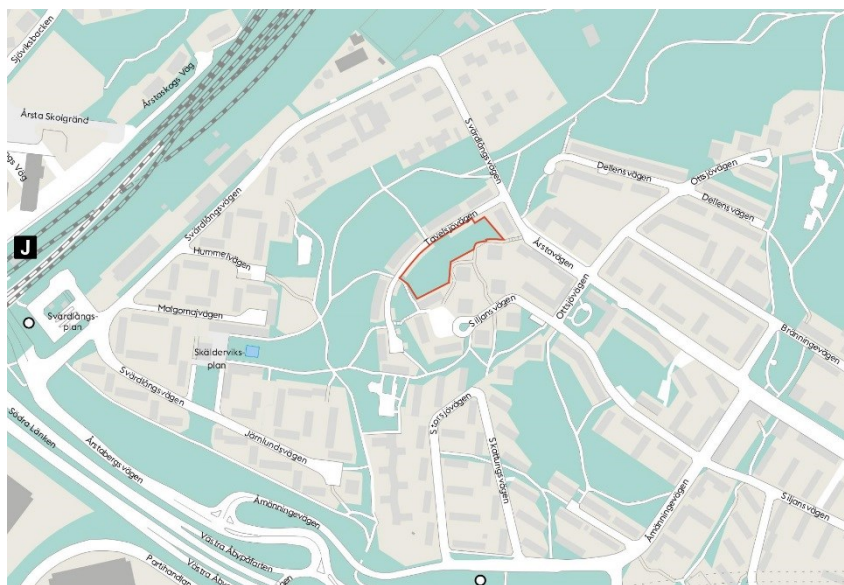
Planprocess

Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Läge, areal, markägförhållanden

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.

Föreslaget planområdet omfattas av delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5, vilka båda ägs av Stockholm stad. Siljan 5 arrenderas idag till parkeringsbolaget APCOA.



Figur 1. Kartbild som visar planområdets geografiska läge i stadsdelen Årsta.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm finns fyra övergripande stadsbyggnadsmål. Ett av dem är *En växande stad*, vilket bl a 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.

Översiktsplanen har ett antal planeringsinriktningar utifrån olika allmänna intressen som ska vara vägledande gällande avvägningar i

den vidare planeringen. Några inriktningar som är relevanta för detta planarbete är bl a att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.



Figur 2. Kartbild som visar planmosaik/gällande detaljplaner för området.

Detaljplan

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.

Beslut om att påbörja detta planarbete för en ny detaljplan (start-PM) togs av stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge Besqab en markanvisning för ca 70 bostadsrätter för delar av Årsta 1:1 och Siljan 5.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Naturreservat

Den 29 januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att Årstaskogen ska bli naturreservat. Gränsen för naturreservatet går på andra sidan Svärdlångsvägen, norr om aktuellt planområde.

Pågående planer och projekt i närområdet

På andra sidan Årstavägen pågår ett detaljplanearbete för fastigheten Ånn 7 m m (dnr. 2017-15931). Befintligt vård- och omsorgsboende planeras att rivas och ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, ett aktivitetscenter för äldre samt en förskola.

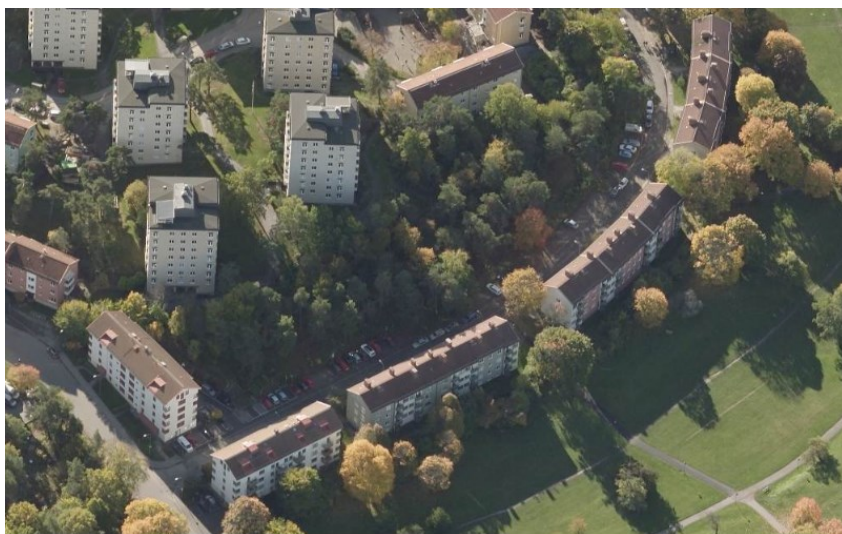
I Årsta pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt som exempelvis Årstafältet, Östberga, Årstastråket och Årstaberg. Första delarna av Årstafältet har börjat genomföras. För andra delar av Årstafältet pågår detaljplanearbete. Ett program har tagits fram för utvecklingen av Östberga. En utbyggnad av tunnelbanan är beslutat och planeras till Årstaberg, Årstafältet och Östberga.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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



Figur 3. Flygbild på planområdet.



Figur 4. Flertalet stora tallar står i nedre delen mot Tavelsjövägen.



Figur 5. Skogsslänten sett uppifrån punkthusen ned mot Tavelsjövägen.

Ekologiska samband och naturvärden

Ekologiska samband

Planområdet ligger i nära anslutning till det nybildade naturreservatet Årstaskogen, vilket är ett kärnområde som är ekologiskt särskilt betydelsefullt. Planområdet ingår idag även i kartlagda habitatnätverk för groddjur och barrskogslevande arter.

Ett habitat är en lämplig livsmiljö för reproduktion, födosök, övervintring m m för en viss art eller artgrupp. Habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkade med

spridningszoner. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i ett område.

Spridningsvägarna mellan barrskogsområdena i söder (ex. Hemskogen, Svedmyraskogen) och barrskogsbiotoperna i Årsta begränsas idag av Årstafältet. Spridning mellan dessa större områden sker därför sannolikt främst via en korridor öster om Årstafältet. Aktuellt planområde bedöms därmed inte ha någon betydande påverkan på de större ekologiska sambanden, men utgör en länk mellan mindre habitat lokalt i södra Årsta. För att inte ytterligare försvaga spridning väster- och söderut så bör barrträd bevaras i så stor utsträckning som möjligt inom planområdet.

Naturvärden

Naturvärdesinventeringen (se bilaga) visar att det inom planområdet finns två objekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och två objekt med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). De högsta naturvärdena är kopplade till äldre tallar. I områdena har fynd av tallticka gjorts vilket signalerar att flera av tallarna troligen är över 150 år. Inventeringen registrerade fem särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition, vilka alla är gamla tallar. Inom området registrerades även liljekonvalj, vilket är en art som är fridlyst enligt artskyddsförordningen.



Figur 6. Orangea områden har naturvärdesklass 3 och de gula områdena naturvärdesklass 4. Bild: Sweco.

Figur 7. De särskilt skyddsvärda träden som identifierats är alla tallar. Bild: Sweco.

Rekreation och friluftsliv

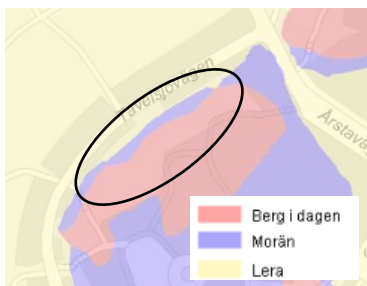
Enligt sociotopkartan och Årsta parkplan finns idag inga utpekade sociala värden inom aktuellt område, vilket delvis kan tänkas bero på dess svårtillgängliga topografi.

Planområdet har i övrigt god tillgång till lek- och rekreationsområden med höga rekreativa värden av varierande slag. Exempelvis så nås inom 200 meter både Storängsparken och Årstaskogen samt två lekplatser.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken inom planområdet främst av berg i dagen, morän och lera. Jordlagerföljden inom aktuellt område består i huvudsak av ett tunt lager vegetationsmaterial på ytnära berg, där berg i dagen förekommer på flertalet ställen.



Figur 8. Utsnitt från geologiska jordartskartan.

Planområdets högsta punkt finns i den södra delen, uppe vid de befintliga punkthusen, där marken är ca +26 m. Området sluttar kraftigt från syd-sydost ner mot Tavelsjövägen i norr-nordväst där lägsta punkten är ca +15 m.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Dagvattenhantering

Längs Tavelsjövägen finns dagvattenbrunnar som är anslutna till kombiledningar vilka leds till Henriksdals reningsverk och från reningsverket till recipienten Strömmen. Längs Tavelsjövägen finns även dagvattenbrunnar som leder till Årstaviken via dagvattenledningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår dels i Årstavikens tillrinningsområde och i viss utsträckning även i vattenförekomsten Strömmen via Henriksdals reningsverk. Årstaviken och Strömmen är bägge vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas.

Årstaviken

Den ekologiska statusen är idag god för Årstaviken. Enligt miljökvalitetsnormen ska den ekologiska statusen bevaras framgent. Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås senast till år 2021 med undantag av följande ämnen. För följande ämnen finns undantag i denna vattenförekomst till år 2027: Tributyltenn föreningar, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt antracen

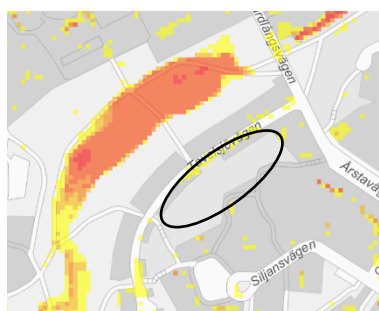
Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är förutom ovanstående även Bromerad difenyletrar och PFOS.

Potentiella källor till föroreningarna bedöms enligt *Vatteninformationssystem i Sverige (VISS)* vara industriella utsläpp, urban markanvändning, enskilda avlopp m.m.

Strömmen

För vattenförekomsten Strömmen, som är recipient från Henriksdals reningsverk, är den ekologiska statusen idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska en måttlig ekologisk status uppnås 2027. För att detta ska ske krävs bl a omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten, att den totala tillförseln av näringsämnen minskas, att särskilda förorenande ämnen såsom zink och koppar reduceras.

Den kemiska statusen är idag ej god. En riskbedömning enligt VISS är att kemisk status inte kommer uppnås varken 2021 eller 2027. Exempel på ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är tributyltenn föreningar, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, antracen samt även bromerad difenyletrar och PFOS. Potentiella källor till föroreningarna bedömer VISS vara industriella utsläpp, urban markanvändning, enskilda avlopp samt att utgående vatten från Henriksdals reningsverk (även Bromma reningsverk) kan påverka.



Figur 9. Kartutsnitt som visar ytor som riskerar att översvämmas vid skyfall (ju rödare, desto djupare vatten). Planområdet markerat grovt med svart ring.

Översvämningsrisker

Enligt Stockholm stads generella skyfallsmodelleringar riskerar inte området att svämmas över vid skyfall eller förhöjda vattennivåer i Mälaren. Stora mängder vatten kommer ansamlas på grönytan (Storängsparken) nordväst om planområdet som kan fungera som översvämningsyta vid behov.

Landskaps- och stadsbild

Största delen av Årsta är bebyggt med smalhus, men 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.



Figur 10. Flygbild över västra delen av Årsta där man kan se hur huvudstrukturen utgörs av framför allt lamellhus och med punkthus på höjderna, där parkstråk och grönska skiljer bebyggelsen åt i grannskapsenheter.



Figur 11. Gångvägarna från Storängsparken in till Tavelsjövägen, med lamellhusen i förgrunden och där punkthusen syns på höjden bakom.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader. Aktuellt område ligger mellan två befintliga bostadsområden byggda på 1940 och 1950-talet. På höjden sydväst om området möts planområdet av privatägd (bostadsrätter) punkthusbebyggelse i sju våningar. På andra sidan Tavelsjövägen ligger lamellbebyggelse i tre våningar som ägs av det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder (hyresrätter) och vid infarten till Tavelsjövägen kompletterades denna lamellhusbebyggelse med av två privatägda (bostadsrätter) flerbostadshus byggda under 2000-talet.

Både punkthusen och lamellhusen har putsade fasader. De äldre lamellhusen har putsade fasader i olika pastellkulörer medan de nyare husen har vitputsade fasader och detaljer i grönt och rött. Alla lamellhus har sadeltak.



Figur 12. Ett av punkthusen på höjden öster om Tavelsjövägen.



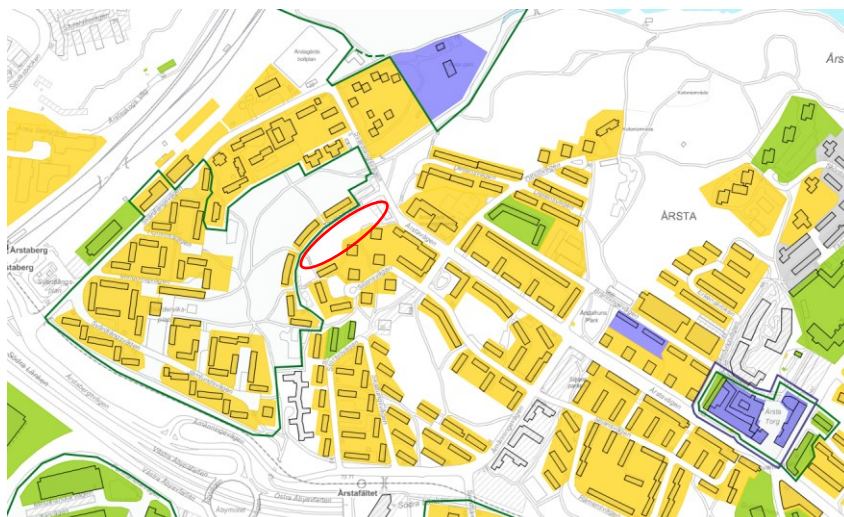
Figur 13. Ett av lamellhusen längs Tavelsjövägens västra sida.



Figur 14. De nyare flerbostadshusen vid början av Tavelsjövägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har klassificerat intilliggande bebyggelse som gul. Gult innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Lamellhusen längs Tavelsjövägen ingår i ett större område utpekat som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv och som också innefattar bland annat det stora parkstråket som ligger precis bakom lamellhusen.



Figur 15. Utsnitt från Stadsmuseets klassificeringskarta.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. En tidigare registrerad fornlämning inom området har konstaterats inte vara aktuell. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturmiljölagen.

Offentlig och kommersiell service

Årsta centrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, matbutik och flera andra mindre butiker och restauranger ligger inom 1 km avstånd från planområdet.

Liljeholmen centrum, med ett stort utbud av service, ligger ca 2 km från planområdet.

Skola och förskola

Närmsta grundskola är Årstaskolan och det finns ett flertal förskolor i närområdet. Det finns dock ett växande behov av förskoleplatser när Årsta växer med fler bostäder. Gymnasium finns bl a vid Gullmarsplan.

Sjukvård

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

Gator och trafik

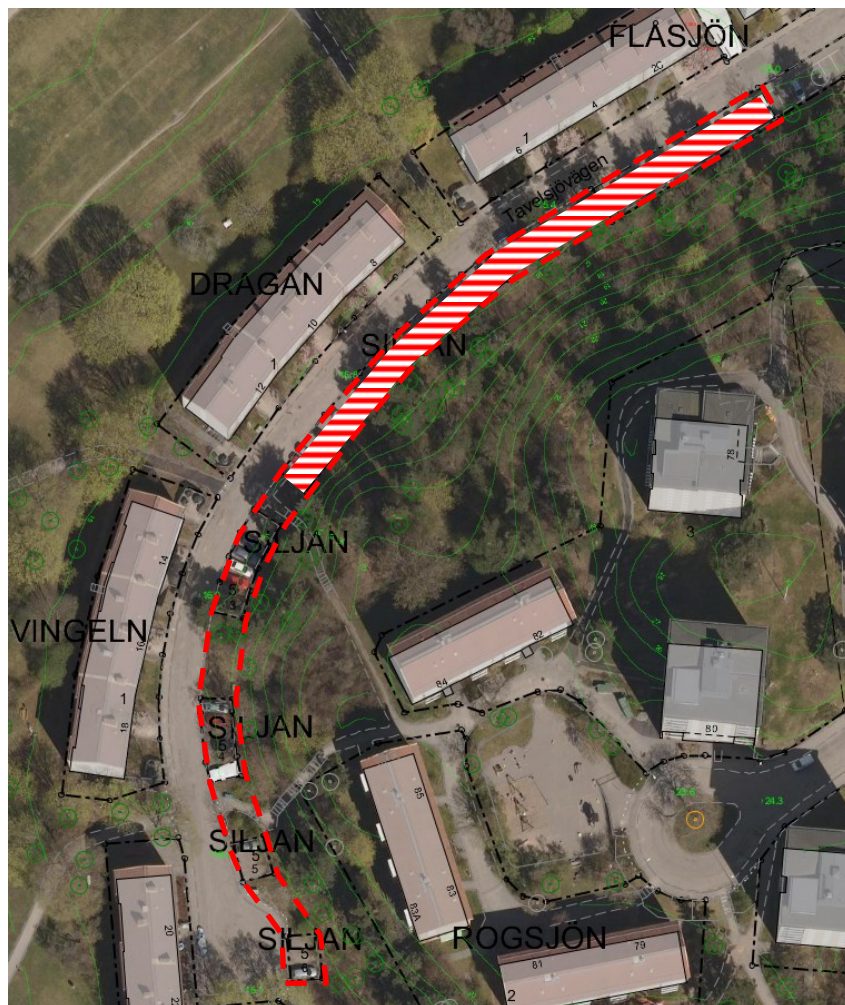
Biltrafik, angöring och parkering

Planområdet angörs via Tavelsjövägen som är en återvändsgata in från Årstavägen. Biltrafik tillåts i båda riktningar med en skyltad hastighet på 30 km/h. Trafikflödena på gatan är låga.

Längs gatans ena sida finns idag 61 tvärställda parkeringar. Marken för parkeringen ägs av Stockholm stad, men arrenderas ut till ett privat parkeringsbolag och platserna hyrs slutligen av boende i närområdet. Enligt den parkeringsutredning (bilaga) som är gjord i samband med planarbetet är i dagsläget 40 av dessa platser uthyrda, men beläggningen i praktiken verkar vara lägre.

Längs med Tavelsjövägen finns också 11 kantstensparkeringar som är tillgängliga för allmänheten och där boendeparkeringstillstånd gäller.

För närområdets gator bedöms Årsta enligt parkeringsutredningen ha en relativt fungerande parkeringssituation, men beläggningsgraden på gatorna varierar kraftigt mellan olika gator.



Figur 16. Den streckade linjen visar ytan med de 61 tvärställda parkeringarna längs Tavelsjövägen. Den övre skrafferade ytan är de parkeringsplatser som ligger inom planområdet, vilket är ca 40 stycken.



Figur 17. Befintlig situation på Tavelsjövägen. Körbanan är idag ca 6 meter bred, en smalare trottoar finns på gatans ena sida och på andra sidan är det tvärställda parkeringar.



Figur 18. Utdrag ur Stockholms stads cykelplan som visar cykelvägar nära planområdet (2012).

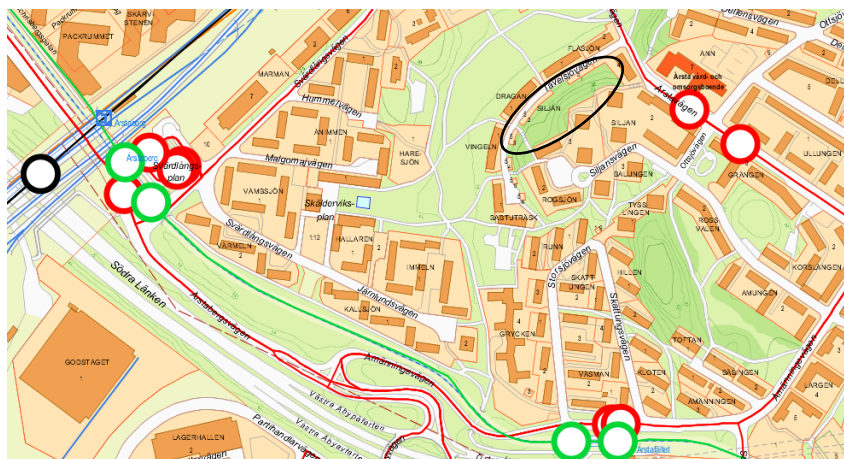
Gång- och cykeltrafik

Årsta har ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar. Cykeltrafik sker idag i blandtrafik längs Tavelsjövägen. I Storängsparken går ett pendlingstråk för cykel som ansluter upp på Årstabron och vidare in mot Södermalm och City. Längs Årstavägen går ett huvudstråk för cykel, som delvis består av en separat cykelbana.

En gångbana (ca 1,5 meter bred) finns på ena sidan Tavelsjövägen och gatan ansluter till ett flertal gång- och cykelvägar både mot parken och vidare mot Årstaberg och Årstafältet samt upp mot punkthusen genom trappor.

Kollektivtrafik

Området är relativt väl försörjt med kollektivtrafik. Årstabergs pendeltåg och tvärbane-station ligger ca 600 meter bort, Årstafältets tvärbane-station ca 500 meter bort. Buss 160, med hög turtäthet, både mot Årstaberg/Liljeholmen och mot Årsta centrum/Gullmarsplan, stannar längs Årstavägen i nära anslutning till Tavelsjövägen.



Figur 19. Busshållplatser (röda), tvärbansens stationer (gröna) och pendeltågsstation (svart). Planområdet markerat grovt med en svart ring.

Som en del i Sverigeförhandlingen har en överenskommelse om en ny tunnelbana med sex station mellan Fridhemsplan och Älvsjö beslutats. Den nya tunnelbanan ska bli två nya stationer i Årstaberg och Årstafältet. Det innebär två nya tunnelbanestationer inom ca 1 km från planområdet, beroende på hur de nya stationerna placeras.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det finns ingen känd risk för elektromagnetisk strålning inom planområdet.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Med utgångspunkt från historiska kartor, flygfoton och geoarkivet bedöms att det är liten sannolikhet för markföroreningar inom området.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids i dagsläget inte inom planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller

Regeringen har angett riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader i förordningen om trafikbuller. SFS 2015:216 och i ändringen av förordningen, SFS 2017:359. Dessa riktvärden ligger till grund för bedömningen i denna plan. En bullerutredning är gjord som är bilagd denna planbeskrivning.

Planområdet utsätts för trafikbuller från vägtrafik på Södra länken (väg 75), kringliggande lokalgator samt spårtrafik förbi Årstaberg (västra stambana). Riktvärden för trafikbuller ligger under gällande riktvärden för hela området.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av leder för farligt gods.

Planförslag

Planförslagets huvudsakliga markanvändning är bostäder (**B**). Förslaget utgörs av fyra nya bostadshus i fem till sex våningar mot gatan, med två garage och bostadsgårdar ovanpå garagen. I bottenvåningarna möjliggör detaljplanen även centrumändamål (**C**) för att skapa flexibla förutsättningar för framtida behov att exempelvis kunna anordna kontorslokal, lokal för förening osv. Plankartan medger en byggrätt som uppskattas kunna ge ca 70-80 nya lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar.



Figur 20. Situationsplan över planförslaget som visar dess koncept där placeringen av byggnaderna förhåller sig till siktlinjer, gröna släpp och omgivande bebyggelse. Bild: Arkitektstudio Witte.



Figur 21. En volymskiss över hur planförslaget kan utformas. Bild: Arkitektstudio Witte.



Figur 22. Perspektiv från början av Tavelsjövägen med den föreslagna bebyggelsen till vänster i bilden. Bild: Arkitektstudio Witte.



Figur 23. Perspektiv från andra sidan av Tavelsjövägen med den föreslagna bebyggelsen till höger i bilden. Bild: Arkitektstudio Witte.

Ny bebyggelse

Byggnaderna

Placering, volym och skala

De föreslagna byggnaderna är placerade längs Tavelsjövägen i souterräng i en skogsslänt, vilket ger fem till sex våningar mot Tavelsjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkthusen.

Byggnaderna utgörs av fyra liknande bostadshus, där varje husvolym är uppdelad i två delar som är något förskjutna mot gatan. Detta syftar till att bryta ned skalan på husen och skapa mer dynamik i gaturummet samt ge varje hus en tydlig entréplats. Föreslagen typologi och placering av bebyggelsen definierar Tavelsjövägens gaturum samtidigt som den bevarar den luftighet som karaktäriserar stadsbilden i Årsta. Den öppna strukturen med genomblickar mellan husen möjliggör goda ljusförhållanden för både lägenheter och utemiljöer samt ger förutsättningar för en fortsatt grön stadsbild.

Byggnaderna är placerade med en symmetrisk rytm längs gatan. Den övergripande delen av bebyggelsen placeras så det skapas en förgårdsmark som innebär att bebyggelsen till stor del ligger i den gräns där de befintliga parkeringsplatserna slutar idag, vilket också är i samma linje mot gatan som befintligt flerbostadshus vid Tavelsjövägens början.



Figur 24. Sektion som visar höjdförhållandet med omgivande befintlig bebyggelse och souterrängförhållandet i landskapet. Bild: Arkitektstudio Witte.



Figur 25. Perspektiv som visar souterrängförhållandet med de nya husen som hamnar närmast befintliga punkthus. Bild: Arkitektstudio Witte).

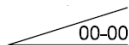
De nya husen bildar en ny årsring i mötet mellan punkthusen på höjden och lamellhusen på andra sidan Tavelsjövägen. De nya byggnadernas placering, avtryck på marken och höjder regleras genom en utritad byggrätt och höjdbestämmelser i plankartan.



Figur 26. Illustration över hur planförslaget fortsätter det gavelmotiv som det befintliga lamellhuset mot Årstavägen påbörjar längs Tavelsjövägens början. De nya husen är rytmiskt placerade längs gatan med släpp emellan husen som utgörs av bevarad naturmark eller garagebyggnader i en våning med bostadsgårdar ovanpå. Bild: Arkitektstudio Witte.

Utformning och gestaltning

Byggnaderna ska utformas med gavlarna mot gatan och med sadeltak som relaterar till smalhusens gavlar och bygger vidare på det flerbostadshus som står vid Tavelsjövägens början. Detta regleras i planbestämmelsen **f1** i plankartan. Även vinkeln på taken regleras med en planbestämmelse som begränsar vinkeln till 30-45 grader. Syftet med detta är att säkerställa att det inte blir ett alltför flackt tak utan ett tydligt gavelmotiv.



Inga enskilda bostäder får inredas i bottenvåningarna för att ge förutsättningar att skapa mer öppna fasader med större fönsterpartier som kan ge in- och utblickar mellan gatan och byggnadens innehåll. I bottenvåningarna tillåts istället mer publika innehåll, antingen genom bostadskomplement som exempelvis trapphus, föreningslokal, cykelrum, cykelverkstad, förråd, tvättstuga, garage osv. eller genom lokaler för externa verksamheter som ex. kontor,

kommersiella verksamheter, föreningslokaler osv. Detta regleras i plankartan genom användningsbestämmelserna för bostäder (**B**) och centrum (**C**).

Det är en viktig uppgift att utforma garages- och bottenvåningens fasad mot gatan på ett sätt som ger gatan ett högt trivselvärde, vilket bland annat kan uppnås genom att fasaderna inte upplevs som slutna och monotona när man rör sig längs gatan.



Figur 27. Fasader mot gatan som visar ett möjligt förslag till utformning av den nya bebyggelsen. Bild: Arkitektstudio Witte.

Garagefasaderna ska genomföras i tegel eller natursten. Bottenvåningarna på bostadshusen ska vara antingen i puts som övriga fasaden eller i samma material som garagefasaden så de binds ihop som en enhetlig sockelvåning. Detta regleras i planbestämmelserna **f1** och **f2** i plankartan. **f1** reglerar även att minst 20 % av bottenvåningarnas fasadyta mot Tavelsjövägen ska utgöras av fönster- och dörrpartier samt att entréer mot gatan ska vara väl accentuerade. **f2** reglerar att det ska finnas en trappa från förgårdsmarken upp till gården för att bryta upp garagefasaden samt att räcken eller staket uppe på gården ska vara genomsiktliga och något indragna från gatan. Syftet med den senare är att garagefasaden inte ska upplevas högre än den behöver vara.

Balkonger tillåts inte mot Tavelsjövägen och tillåts inte kraga ut mer än 1,3 meter utanför fasad för att anpassa sig till omgivande karaktär. Balkonger tillåts inte heller glansas in.

Utemiljöerna

Planområdet består av en kraftigt sluttande terräng med befintliga naturvärdena som har både ekologiska och karaktärsskapande värden, i form av bl a befintliga träd och berghällar. Dessa förutsättningar ställer krav på god utformning av byggnadernas och markanläggningarnas anslutning till befintlig mark.

Planen är utarbetad för att så långt som möjligt ta hänsyn till topografi och natur, men avvägningar har gjorts mot bl a parkering, ljusförhållanden, stadsbild och gaturummets karaktär. All kvartersmark utöver bostadshusens och garagens fotavtryck har i plankartan reglerats med att byggnad och parkering inte får uppföras.

Till detta har delar av marken en planbestämmelse som reglerar att marknivån inte får förändras och ett trädfällningsförbud på tallar **(n1)**. En zon runt den nya bebyggelsen kommer på grund av platsens topografiska förutsättningar påverkas under byggtiden samt behöva nyttjas för att hantera dagvatten. Denna zon har en planbestämmelse **(n2)** som syftar till att denna mark får förändras, men ska återskapas på ett sätt som fortfarande bevarar naturkaraktären i området ansluter till den bevarade marken på ett naturligt sätt utan höga stödmurar och sprängkanter.

Syfte med dessa bestämmelser **(n1 och n2)** är både en anpassning till stadsbilden i Årsta, där bebyggelsen är omsorgsfullt inbäddad i naturmarken, samt för att fortsättningsvis skapa vissa förutsättningar för spridning för vissa arter genom planområdet.

Utformningen av byggnaderna tillåter öppningar mellan husen som syftar till att väva in den befintliga naturen med den planerade bebyggelsen. Ambitionen är att kunna skapa så mycket ny grönska som möjligt på de nya gårdarna, förgårdsmarken och i gränzsonerna utanför byggnadernas fotavtryck där naturmarken kommer påverkas under byggtiden genom t ex sprängning.

Byggnaderna placeras likt omgivande bebyggelse något indragna från gatan med en förgårdsmark med bl a växtbäddar för dagvattenhantering, kärl för avfallshantering och cykelparkeringar i anslutning till entréerna.

Bostadsgårdar

Ovanpå garagen mellan husen skapas två stycken upphöjda bostadsgårdar. Bostadshuset har direkt utgång till gårdarna från gemensamma trapphus som nås med hiss. Från gatan går trappor upp på gårdarna.

Ovanpå garaget bör bjälklaget dimensioneras så att tillräcklig jordtäckning kan uppnås för att ge god möjlighet till vegetation på gårdarna, genom att exempelvis kunna plantera mindre träd. Både för att skapa en attraktiv utemiljö för de boende och anpassas till den gröna stadsbilden.



Figur 28. Bostadsgårdar planeras mellan husen ovanpå garagebyggnadens tak. Bild: Arkitektstudio Witte.

+0,0

Plankartans höjdsättning av gårdsbjälklaget har tagit detta i beaktning, men bör studeras närmare inför nästa skede i planprocessen. Höjdbegränsningen av bjälklaget syftar till att inte skapa en högre fasad mot gatan än nödvändigt. Ovan detta får växtbäddar eller liknande uppföras som syftar till att möjliggöra vegetation och/eller dagvattenhantering.

Mellan de två mittersta husen bevaras den befintliga naturen och träden i möjligaste mån. Denna del ansluter mer tydligt till den karaktär som finns i Årsta där husen är placerade i naturen och naturytorna mellan husen inte har någon tydlig privat karaktär till skillnad från de upphöjda gårdarna som blir mer privata.



Figur 29. Vy från Storängsparken i mitten av planområdet, där det inte finns någon byggrätt för garage mellan husen, utan befintlig naturmark och träd ska bevaras. Bild: Arkitektstudio Witte.

Teknik

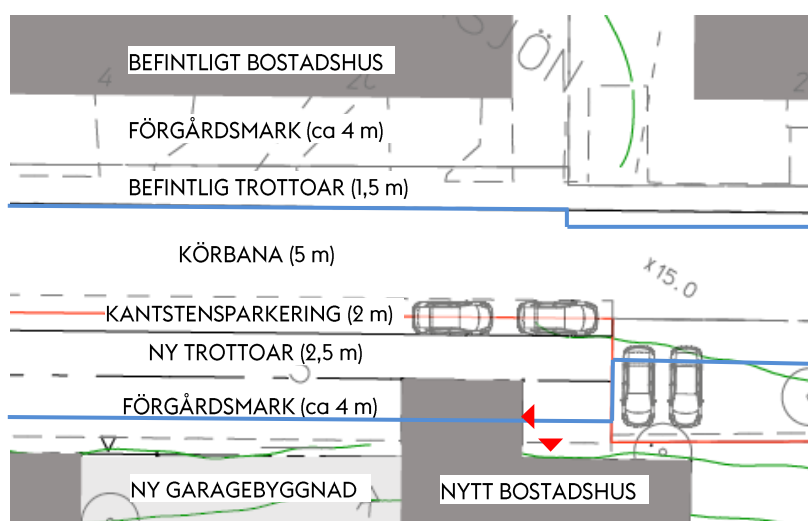
Plats för teknikutrymme och fläktrum planeras in i de lägre våningsplanen, i de ytor som är svåra att nyttja som bostäderna på grund av souterrängläget. Detta ger förutsättningar att inga

uppstickande delar krävs i takutformningen, vilket också regleras genom en planbestämmelse (**f1**).

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär inga förändringar av gatunätet i stort, men Tavelsjövägen behöver vid den nya bebyggelsen breddas för att rymma kantstensparkering samt en trottoar på 2,5 meter längs den sida av gatan där de nya husen föreslås.



Figur 30. Schematisk illustration över förslag till ny utformning av del av gatan (Tavelsjövägen) som går förbi planområdet. Röd linje visar plangränsen och även befintlig gräns för gatan. Blå linje är fastighetsgränser mot gatan.

Biltrafik, angöring och parkering

De nya byggnaderna angörs via Tavelsjövägen och från garagen. Utifrån *"Stadens riktlinjer för gröna parkeringstal"* (2015) har ett projektspecifikt parkeringstal för det aktuella planförslaget arbetats fram i dialog med den aktuella byggaktören. Baserat i riktlinjerna bedöms det läggespecifika parkeringstalet för platsen vara cirka 0,5 bilplatser per lägenhet. Stadens sammanvägda bedömning är att det projektspecifika parkeringstalet bör vara cirka 0,45 på grund av bland annat kollektivtrafikläget.

Gröna parkeringstal i Stockholms stad är ett frivilligt erbjudande till byggaktörer om att sänka parkeringstalet, vilket görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten genom till exempel attraktiva cykelrum i markplan eller medlemskap i bilpool. Mobilitetstjänsterna kan minska de boendes behov av egen bil och därmed minska efterfrågan på parkeringsplatser vid bostaden.

P-talet och mobilitetslösningar regleras i markanvisningsavtal och följs upp vid bygglov. Planförslaget möjliggör och redovisar att det går att anordna parkering i två garage med ca 17 respektive 18 parkeringsplatser. Garagen har in- och utfarter mot Tavelsjövägen som är illustrerade i plankartan. Två stycken bilpoolsplatser föreslås anordnas på befintliga parkeringsplatser söder om planområdet, genom avtal med Staden. Dessa bilpoolsplatser föreslås då kunna nyttjas av även övriga boende i området.

Med föreslagna parkerings- och mobilitetslösningar så bedöms förslaget då uppnå stadens riktlinjer.

Ca 40 befintliga parkeringsplatser försvinner med planförslaget. Detaljplanen möjliggör en breddning av gatan för att kunna till skapa kantstensparkerings längs hela denna del av Tavelsjövägen. Detta innebär en ökning av kantstensparkerings för att ersätta delar av de parkeringsplatser som försvinner med förslaget.

Gång- och cykeltrafik

En ny trottoar för gångtrafikanter tillkommer på den sida av Tavelsjövägen där den nya bebyggelsen planeras.

Befintliga gångvägar och trappor mellan Tavelsjövägen och punkthusen ligger utanför planområdet och kommer att bevaras. Trappan som ligger direkt söder om planområdet kommer hamna bara någon meter från den nya bebyggelsens fasad, så denna kommer eventuellt behöva justeras något i sin placering. Exakt placering och utformning av trappan och denna del av gatan kommer att studeras närmare till granskningsskedet.



Figur 31. Bild på hur den nya bebyggelsen kan möta den allmänna trappan i söder. Bild: Arkitektstudio Witte.

Cykel är fortsättningsvis i blandtrafik på Tavelsjövägen. Det gröna p-talet innebär bland annat främjande av cykling och hållbart resande genom att öka andelen cykelresor. För bostäderna föreslås därför ett stort antal cykelplatser ordnas, både inomhus och utomhus på förgårdsmarken.

Cykeltalet för projektet uppskattas då till ca 3 cyklar/100 kvm ljus BTA (ca 3 cyklar per bostad). Det är ett cykel p-tal i linje med stadens riktlinjer på 2,5- 4 cykelparkering per 100 kvm ljus BTA. Besöksparkering för cykel föreslås på förgårdsmarken vid entréerna mot Tavelsjövägen

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar kring kollektivtrafik, men fler bostäder i området ger ett ökat underlag för kollektivtrafik

Tillgänglighet

Alla bostäder samt entréer och angöring placeras på ett sätt som uppfyller de nationella kraven på tillgänglighet. Tillgänglig angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade kan anordnas i garage där det finns möjlighet att ta hiss direkt från garaget. Det finns även möjlighet att stanna och angöra tillgänglig direkt från gatan. Då gatans utformning möjliggör parkering längs gatan så finns det även förutsättningar att vid behov kunna anordna parkeringsplats för rörelsehindrade längs gatan inom 10 meter från entrén.

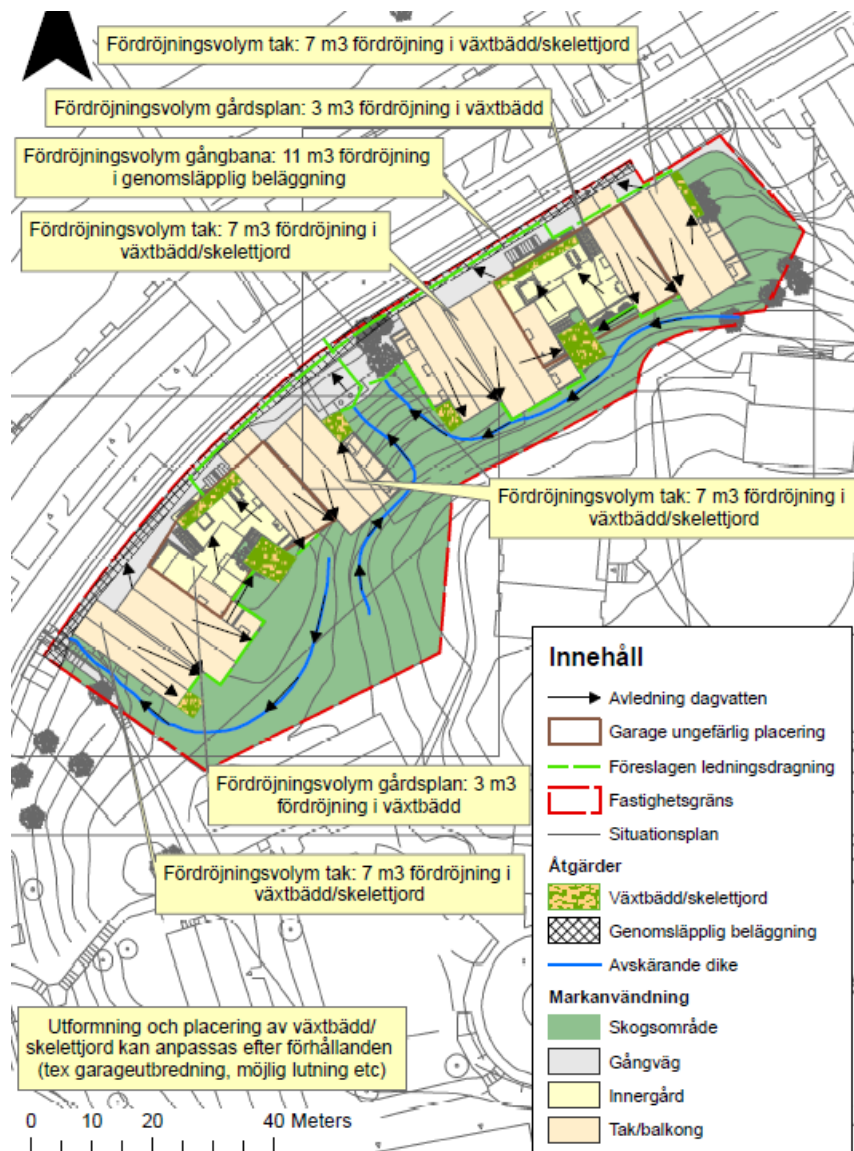
De nya byggnaderna har entré i markplan och varje hus har hiss. Med hissen tar boende sig upp till innergården där det finns tillgängliga entréer direkt ut från trapphusen.

Dagvattenhantering

Dagvatten inom kvartersmarken i planområdet ska i första hand fördröjas och omhändertas lokalt. Den planerade exploateringen kommer innebära ökade flöden och ökad mängd föroreningar för planområdet jämfört med dagens situation. Stockholms stads åtgärdsnivå innebär enligt bilagd dagvattenutredning att dagvattenlösningarna behöver omhänderta och fördröja 46 m³. De föreslagna dagvattenåtgärder har beräknats kunna fördröja denna mängd dagvatten och därmed uppfylla åtgärdsnivå och då inte riskera att påverka möjligheterna att uppnå MKN för recipienten.

De föreslagna åtgärderna för att hantera dagvattnet förespråkar öppna och gröna lösningar. Ett alternativ till lösningar innebär att dagvattnet från tak och gårdsytorna omhändertas genom skelettjordar och växtbäddar. För att hantera vatten som tillrinner

från höjden bakom de nya byggnaderna föreslås en avskärande lösning där man höjdsätter ytorna bakom byggnaderna och garagen för att skapa sekundära rinnvägar runt byggnaderna.



Figur 32. Illustration från dagvattenutredningen över ett förslag till dagvattenåtgärder för planförslaget. Bild: Bjerking.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, avlopp, el och tele. Anslutning sker till befintliga ledningar.

El/Tele

Befintliga elnätstationer finns på Ottsjövägen 15 och Storsjövägen 32. Den senare är den som idag försörjer Tavelsjövägen.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Tavelsjövägen. Befintligt fjärrvärmenät i närområdet finns i Årstavägen.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras att ske genom bottentömmande behållare för maskinell hämtning, som är placerade i förgårdsmarken mellan den nya bebyggelsen och gatan. Avstånd mellan kärlen för hushållssopor och tillgänglig entré uppfyller nationella krav på 50 meter.

Sophämtning för tömning av dessa kärl sker från Tavelsjövägen. Möjligheten att anordna lastplats med parkeringsförbud för att hantera sophämtningen kommer studeras vidare i kommande process.

Närmaste återvinningsstation ligger idag bl a på Siljansvägen och närmaste återvinningscentral är idag Östberga Återvinningscentral.

Utrymning, räddningstjänst

Byggnaderna projekteras som Vk 3A – bostäder med fler än 3 våningsplan där utrymning planeras med hjälp av räddningstjänsten. Se bilagt ett brandtekniskt utlåtande från Brandgruppen.

Uppställningsplatserna för räddningstjänstens höjdfordon har haft ambitionen att samordnas med garageutfarter samt uppställningsplats för sopbilen för att minska konflikter med parkerade bilar utan att behöva begränsa antalet parkeringsplatser för mycket längs gatan.

Konsekvenser

En förtätning innebär alltid konsekvenser för dem som bor i området. Dessa konsekvenser kan exempelvis vara ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gatan, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt. Det allmänna intresset av att i detta kollektivtrafikhärläge skapa ca 70-80 nya bostäder får överväga enskilda intressen av en oförändrad boendemiljö.

Gällande den föreslagna bebyggelsens omfattning och placering på platsen har avvägningar i denna plan bland annat gjorts mellan att skapa ett inbjudande gaturum, tillgodose parkeringsbehov och värna naturvärden samt avvägningar gällande påverkan på de befintliga punkthusen respektive lamellhusen som möter den föreslagna bebyggelsen från varsitt håll. Under rubrikerna nedan redovisas konsekvenserna mer utförligt.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i

PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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 och rekreation

Ekologiska samband och naturvärden

Planförslaget innebär att tidigare obebyggd naturmark kommer att bebyggas. Sprängning kommer behöva genomföras för att uppföra ny bebyggelse och träd kommer försvinna. Husens placering har studerats för att minimera ingrepp i naturmarken och kunna spara så mycket natur och träd som möjligt runt husen samt minska behovet av sprängning. Men då det är en relativt smal yta som är väldigt kuperad så kommer den nya bebyggelsen ha stor inverkan på naturmarken. Val av metod för sprängning och/eller skärning av berg är viktigt för att säkerställa en minimering av ingreppet.

De särskilt värdefulla träd (fem stycken tallar) som naturinventeringen identifierat kommer försvinna med planförslaget. Planförslaget kommer således ha en negativ påverkan på de lokala naturvärdena. Planförslaget och planbestämmelser är utformade för att kunna spara delar av naturmarken och de tallar som står utanför byggrätterna. Förutsättningarna för att spara tallarna kommer studeras närmare efter samrådet.

Gällande påverkan på de större ekologiska sambanden som kopplas till naturreservatet Årstaskogen och habitatnätverk för barrskogslevande arter så innebär planförslaget en försämring av spridningen lokalt. Däremot så bedöms detta område som mindre viktigt för de större spridningsmöjligheterna, vilket gör att den totala påverkan på naturreservatet och habitatnätverket bedöms som relativt liten.

I så stor utsträckning som möjligt bör barrträd bevaras och nyplanteras för att fortsättningsvis möjliggöra viss spridning i planområdet. Plankartan har därför tillförts bestämmelser om detta (**n1** och **n2**).

Rekreation

Skogsslänten bedöms inte ha några utpekade sociotopvärden idag och det finns gott om rekreationsytor med flera och varierade sociotoper i direkta närområdet så påverkan på de rekreativa värdena bedöms som liten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken samt Strömmen (via Henriksdals reningsverk) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Föreslagna lösningar till dagvattenhantering förväntas uppfylla Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienterna. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskaps- och stadsbild

Förslaget förändrar stadsbilden lokalt, men bedöms inte ha en betydande negativ påverkan. Den nya bebyggelsen bedöms skapa en ny årsring anpassad utifrån de förutsättningar som platsen ger bl a genom de av två befintliga typologierna som förslaget möter från varsitt håll. Detta förslag placerar sig i en hybridzon där det både möter gatan på ett lite mer stadsmässigt sätt likt lamellhusen och åt andra hållet placerar sig in i naturmarken likt punkthusen på höjden. Även förslagens volymer relaterar till båda dessa typologier där det består av punkthus med två förskjutna volymer som tar upp lamellhusens smala gavelmotiv och sadeltak, vilket tar ned skalan och skapar mer dynamik längs gatan.

Byggnadshöjderna har anpassats till karaktären i Årsta med punkthusen på höjden som fortsatt högsta punkt. Garagebyggnaden med överbyggda gårdar samt en definierad sockelvåning är inte vanligt förekommande inslag stadsbilden i Årsta, men bedöms kunna bidra med viss stadsmässighet längs denna gata samtidigt som förslaget tar tillvara på solljuset och den luftiga punkthuskaraktären.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Årsta som helhet har höga kulturarhistoriska värden. Planförslaget blir ett tydligt nytt inslag i området, där den föreslagna bebyggelsen både anpassar sig och delvis bryter av mot karaktären i området.

Planförslaget bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på närområdets kulturhistoriska värden.

Parkering

Planförslaget innebär att 40 stycken av de 61 tvärställda parkeringsplatser längs Tavelsjövägen försvinner. Då det idag endast är 40 platser av dessa som är uthyrda så innebär planförslaget att ca 20 platser skulle behöva ersättas för att inte förändra parkeringssituationen utifrån befintlig beläggning.

Utifrån parkeringsutredningen finns det en viss ledig kapacitet på gatumark i närområdet, men ett genomförande av planförslaget utan att ersätta några parkeringsplatser skulle innebära att situationen kan bli ansträngd med en beläggningsgrad på gatorna som är acceptabel med inte optimal.

Planförslaget möjliggör ett ökat antal kantstensparkeringar längs gatan, där ca 10-15 nya platser bedöms kunna ordnas utifrån förutsättningarna med öppningar för bl a garageinfarter och angöringsplats för ex. sopbilen och räddningstjänsten.

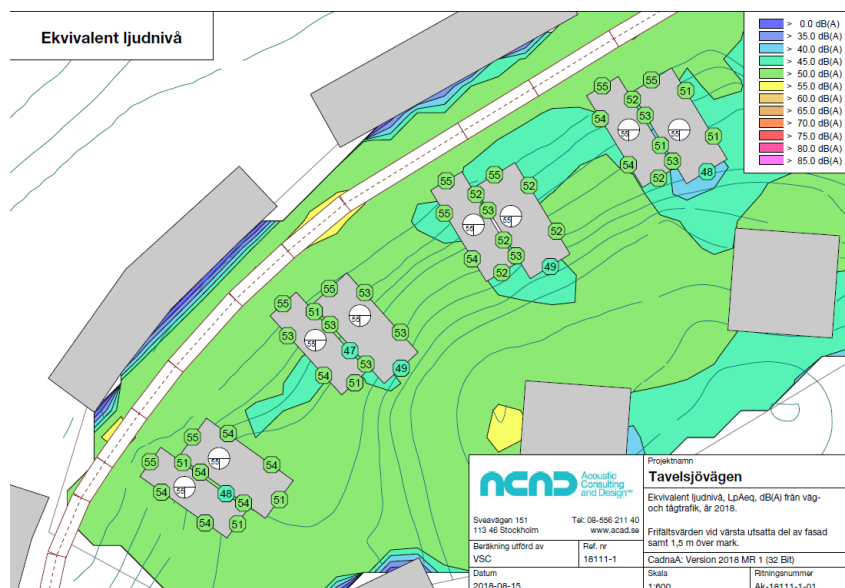
Planförslaget tillskapar inga nya parkeringsplatser på kvartersmark för att ersätta de parkeringar som försvinner. Parkering på kvartersmark utgörs endast av de garage som ska försörja den nya bostadsbebyggelsen. Däremot planeras det för bilpoolsplatser på de tvärställda parkeringsplatser som bevaras söder om planområdet. Dessa kommer då även kunna nyttjas av andra närboende och allmänheten.

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 godtagbar utifrån stadens mål och riktlinjer kring framkomlighet och mobilitet.

Störningar och risker

Buller

Resultatet från bullerutredningen visar att de gällande riktvärdena klaras i samtliga fall vid fasad för alla våningsplan. Detta innebär att lägenheternas planlösningar kan planeras utan hänsyn till trafikbuller i förhållande till gällande riktvärden. Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena för uteplatser kan anordnas på planerade gårdsytor mellan husen.



Figur 33. Kartblad från bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer för 2018, vilka alla ligger under 55 dBA för alla fasader samt delar av gårdsytorna under 50 dBA 1,5 meter ovan mark. Bild: Acad.

Översvämningsrisker

Enligt Stockholm stads skyfallsmodell riskerar inte området att svämmas över vid skyfall eller förhöjda vattennivåer i Mälaren. Stora mängder vatten kommer ansamlas på grönytan nordväst om planområdet (Storängsparken) som kan fungera som översvämningsyta vid behov.

För att inte riskera att vatten som tillrinner från höjden ovanför planområdet blir stående längs de nya byggnaderna föreslås en avskärande lösning för att skapa kontrollerande avrinningsvägar runt byggnaderna. Vattnet kan exempelvis avledas via rännformationer med av svag lutning ner mot gatan där det fördröjs och renas.

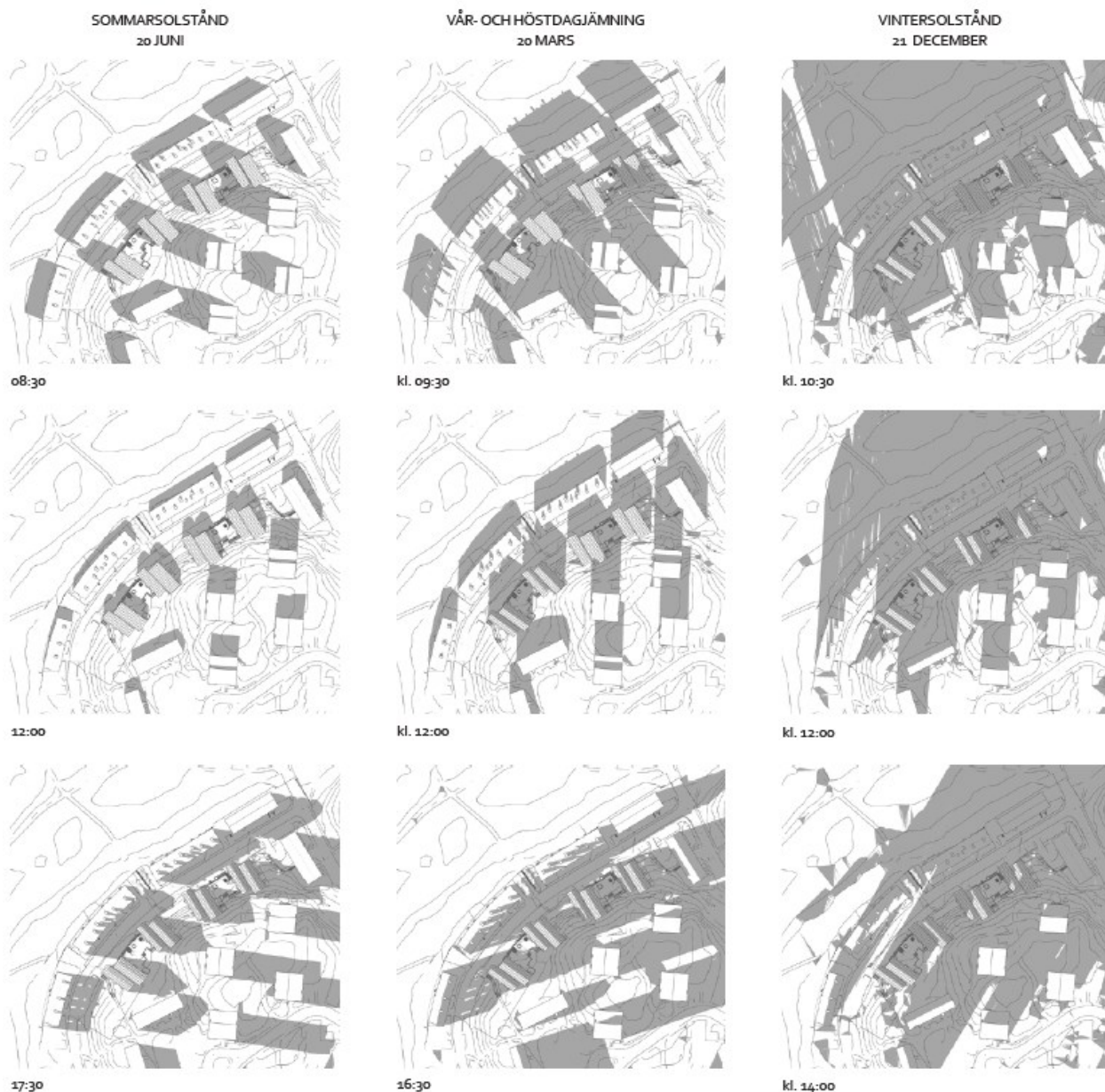
Geoteknik

Beroende på grundläggningsnivå bedöms grundläggning av byggnader i huvudsak ske på berg, packad sprängbotten eller packad fyllning på berg. Inom vissa områden kan plintar eller pålning bli aktuellt lokalt, alternativt urskiftning av kohesionsmaterial ner till fast lagrad friktionsjord.

Planförslaget innebär att sprängning kommer ske, vilket kommer påverka en större del av marken än själva byggnadsavtrycket.

Ljuförhållanden och lokalklimat

De förslagna husen bedöms kunna uppnå godtagbara ljuförhållanden. Solstudier av föreslagen ny bebyggelse, visar att solförhållandena för omkringliggande bebyggelse förblir goda, och att de nya byggnaderna endast skuggar lamellhusen vid några tillfällen främst under förmiddagen vår och höst.



Figur 34. Solstudier. Bild: Arkitektstudio Witte. För större bild, se bilaga.

Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande

12 februari 2019 – 26 mars 2019
September 2019
December 2019

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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade den 04 april 2016 att anvisa mark för cirka 70 bostadsrätter inom del av fastigheten Siljan 5 och del av Årsta 1:1 till Besqab Bostadsmark V AB.

Markanvisningsavtal träffades den 22 mars 2016.

Avtal för överenskommelse om exploatering med markförsäljning ska upprättas mellan Exploatören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Det finns idag ett arrende för parkeringsplatserna längs Tavelsjövägen. För de parkeringsytor som ligger inom planområdet kommer arrendet sägas upp.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3866 och 2001-07220A upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del Årsta 1:1 och del av Siljan 5 (hela område 1 och hela område 2). Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

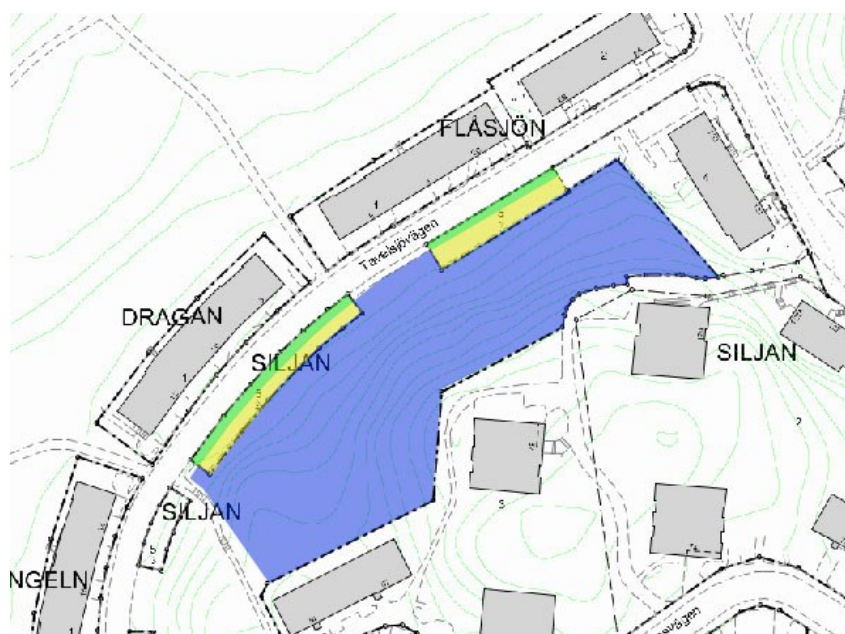
Planförslaget redovisar avgränsningar mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder

och centrumanläggning inom kvartersmark. På allmänplats mark medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

- Genom avstyckning från Årsta 1:1 och marköverföring från del av Siljan 5, område 1 och område 2, till den avstyckade marken bildas en ny fastighet för bostad.
- Genom fastighetsreglering förs mark från del av Siljan 5, område 1 och område 2 för allmän platsmark (gata).



Figur 35. Figuren illustrerar schematiskt den fastighetsbildning som blir aktuell: Blått område styckas av från Årsta 1:1. Gula områden överförs från Siljan 5, område 1 och område 2, till den avstyckade marken. Gröna områden överförs från Siljan 5 till Årsta 1:1 (gatumark).

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal.

Ledningar

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el-, tele. och VA-ledningar.

Gatukostnader

Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark.
Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att sälja marken som avses att bli bebyggd med bostadsrätter till Exploatören.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om all fastighetsbildning. Exploatören står för förrättningskostnader.

Grönkompensation/Grönytekompensation

Där bostäder och garage placeras kommer naturmarken försvinna och tillgången på naturmark för allmänheten således minska. En utredning gällande lämplig kompensation kommer tas fram under planarbets fortsättning.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet. Fjärrvärme finns inte framdraget till planområdet utan endast längs Årstavägen.

Sprängning

Planområdets topografi och plankartans utformning ställer höga krav vid genomförandet av planen gällande sprängningsarbeten, för att ha så liten påverkan på omgivande naturmark som möjligt.

Genomförandetid

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