

Handläggare
Assienah Mooki Morosini
Telefon 08-50827453**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Årstaberg 1 i stadsdelen Liljeholmen (cirka 70 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Seniorgården AB som genom JM är ägare till fastigheten Årstaberg 1 har för avsikt att uppföra ett bostadshus med cirka 70 lägenheter för seniorboenden. Byggnaden är tänkt att uppföras i 5-7 våningar. Byggnaden behöver ta hänsyn både till skalan hos befintlig bebyggelse och till kommande bebyggelse inom kvarteret Packrummet med hög exploatering och skala.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.



Stadsbyggnadskontoret

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

Planområdets läge och ungefärlig utbredning.

Utlåtande

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny byggnad inom fastigheten Årstaberg 1, innehållande cirka 70 bostadslägenheter för seniorboende. Föreslagen byggnad utgörs av en huskropp i 5-7 våningar som placeras parallellt med Sjöviksbacken för att förstärka gaturummet. Bebyggelsen hjälper på så vis till att skärma av bakomliggande hus från vägen samtidigt som en mindre gårdsyta för seniorboendet skapas mot bebyggelsen på Hildebergsvägen. Seniorgårdens har som mål att skapa vackra och funktionella seniorbostäder i attraktiva lägen med närhet till grönområden, service och kommunikationer. I konceptet ingår även att erbjuda generösa gemensamma ytor genom kvarterslokaler, samt stor omsorg om detaljer i byggnadsutformningen.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger drygt 200 meter nordväst om Årstabergs station. Fastigheten är 2371 kvm och avgränsas i söder av Sjöviksbacken som förbinder Liljeholmen med Årstaberg.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av JM AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området Årstaberg ingår i stadsutvecklingsområdet för Liljeholmen och är en del av den centrala stadens utvidgning. Området ska bebyggas med bostäder med inriktning mot en blandad och tät stad.

Program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen

I programmet för Liljeholmen (godkänt av SBN 2000) ska stadsdelen karaktäriseras av en blandning av arbetsplatser och bostäder. Bostäder bör i Årstaberg prövas där bullersituationen tillåter.

Riksintresse

Kommunikationsanläggningar

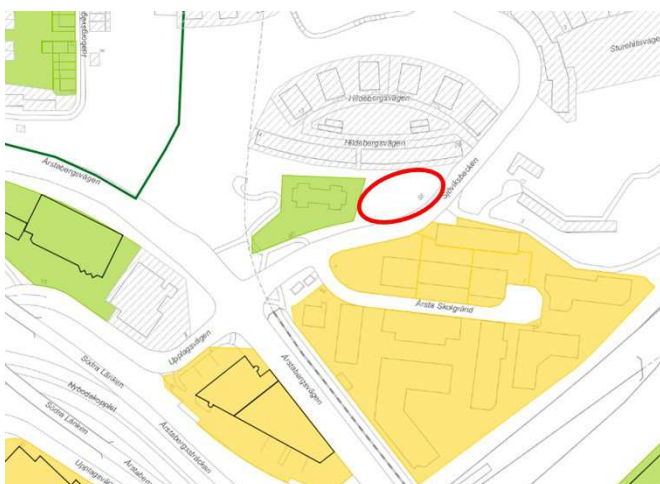
I området finns inga riksintressen, området ligger dock i närheten av Västra stambanan som är av riksintresse för järnväg och Södra länken som är av riksintresse för vägtrafik.

Kulturhistoriska värden



Årsta gamla skola.

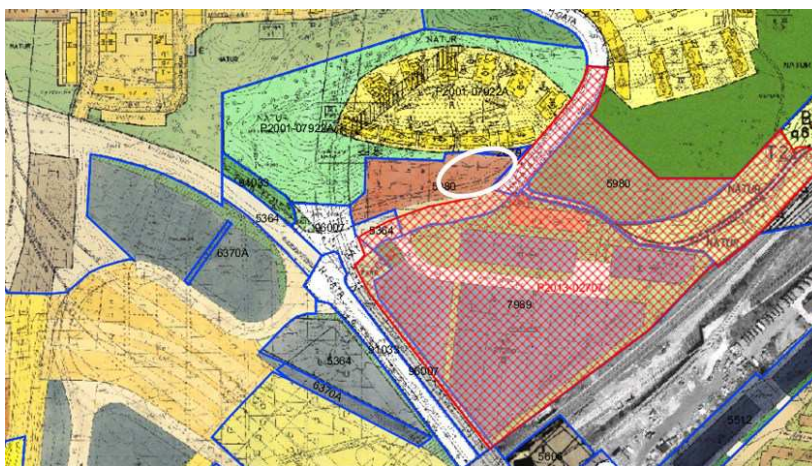
Inom fastigheten Årstaberg 1 finns inga byggnader och den omfattas inte av någon klassificering. Årsta gamla skola, uppförd 1903, inom fastigheten Årstaberg 2 direkt väster om planområdet omfattas av Stadsmuseets klassificering som *”särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”*. Skolans lokaler ägs av Stockholms stad och har de senaste 15 åren använts som konstnärsateljéer.



Stadsmuseets kulturhistoriska inventering med planområdets ungefärliga utbredning markerad i rött.

Gällande detaljplan

Inom området gäller stadsplanen för kvarteret Tomtfatet 0180-5980 (laga kraft 1964-02-26) som anger allmänt ändamål.



Planmosaik med planområdets ungefärliga utbredning i vitt.

Tidigare och pågående planarbete

På södra sidan om Sjöviksbacken, mitt emot planområdet ligger Packrummet (dnr 2013–02707, laga kraft 10 maj 2016) som är planerat för cirka 900 nya bostäder i kvartersstruktur. Planen inrymmer även en ny skola (F-9) samt förskolor och verksamhetslokaler i husens bottenvåningar. Centralt i området mellan skolan och bostäderna planeras en allmän park. Seniorgårdens föreslagna byggnadskropp kommer utgöra fonden mot parkens norra sida.



Illustrationsplan över Packrummet. Fastigheten Årstaberget 1 markerad i rött.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Det finns inga byggnader inom fastigheten Årstaberget 1. I anslutning till området finns Årsta gamla skola i två våningar. Norr om fastigheten i anslutning till Hildebergsvägen finns två lamellhus och

sex punkthus uppförda år 2006 i 5-6 våningar. Området ligger topografiskt något högre än fastigheten Årstaberg 1.



Snedbild över området. Planområdet är markerat med röd ring

Tillgång till service och kollektivtrafik

Området ligger drygt 1,8 kilometer från Liljeholmens centrum med ett stort utbud av butiker, restauranger, vårdcentral med mera. Kring Marievik och Årstadal, drygt 800 meter från planområdet finns arbetsplatser, service och butiker. Närmaste busshållplats är Hildebergsvägen, som trafikeras av bussarna 145 och 160 mellan Telefonplan-Årstaberg samt Gullmarsplan-Årstaberg. Möjlighet till transport med spårvagn och pendeltåg finns vid Årstabergs station.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger mellan Årsta gamla skola, befintlig bebyggelse på Hildebergsvägen samt kommande bostadsbebyggelse inom Packrummet. Skalan i närområdet kommer att öka från 5-6 våningar kring Hildebergsvägen till ca 7-10 våningar med enstaka byggnader om 24 våningar inom Packrummet. Kommande bebyggelse inom planområdet planeras till 5-7 våningar. Dock krävs hänsyn till Årsta gamla skola som är betydligt lägre än den övriga bebyggelsen.

Mark och vegetation

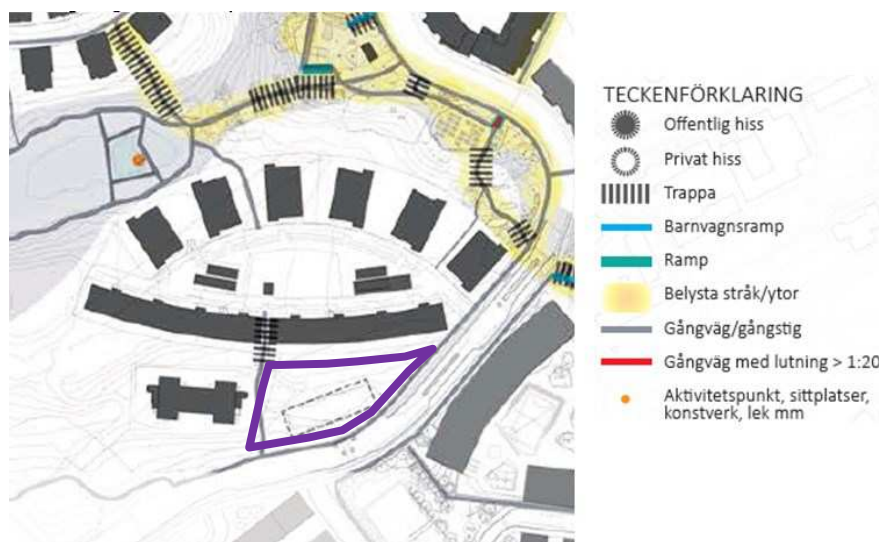
Fastigheten Årstaberg 1 består av en grusad parkeringsyta omgiven av gräsbevuxen mark med ett antal större och mindre träd. Marken sluttar mot Sjövikbacken som ligger cirka 2 meter lägre än planområdet. Området sluttar från norr till söder, där den högsta

nivån är 35,1 meter i den norra delen av området och den lägsta 29,5 meter i planområdets sydvästra del.



Terräng och växtlighet mellan parkeringsplatsen och Sjöviksbacken.

Vegetationen inom planområdet har inga höga ekologiska värden men läget intill en svag men strategisk viktig spridningszon gör att ekologiska förstärkningsåtgärder bör utredas i samband med planerad bebyggelse.



Utdrag ur parkprogrammet med Årstaberg 1 markerat i lila.

En trappa mellan byggnaderna vid Hildebergsvägen har tillsammans med en gångväg genom fastigheten Årstaberg 1 mot Sjöviksbacken i ett parkprogram för Årstadals parker, torg och naturmark identifierats som en del av ett befintligt gångsystem. Kopplingens dignitet och eventuell ny sträckning ska behandlas vidare i planprocessen.

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker idag från Sjöviksbacken. Vägen kommer inför projekteringen av Packrummet att byggas om med parkeringsplatser och en avsmalning av körbanan på dess västra sida. En angöringsficka behövs för garageinfart till planområdet. Läget för infarten ska behandlas under planprocessen.

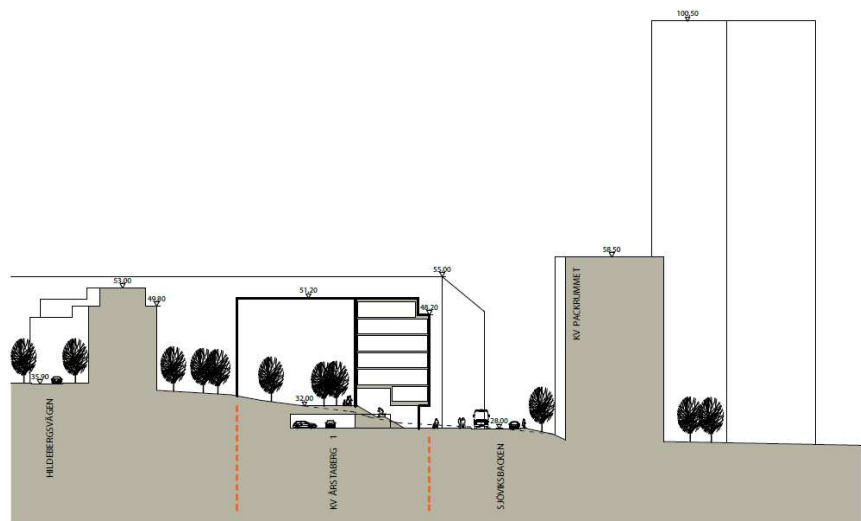
Planförslaget

Planförslaget innebär uppförande av ett 5-7 vånings hus längs med Sjöviksbacken. Byggnaden placeras i nära anslutning till vägen dels för att stärka och tydliggöra gaturummet, dels för att möjliggöra för lokaler och aktiva bottenvåningar. Byggnadens placering bildar även en medveten fond mot den nya kvartersparken på andra sidan Sjöviksbacken. Sammanlagt planeras för ca 70 seniorbostäder. Lokaler eller gemensamma ytor för de boende ska säkerställas i planen. Behovet av lokaler för förskola eller gruppboende är i det tidiga skedet diskuterat med stadsdelsförvaltningen och kommer att utredas ytterligare under planarbetet. I projektet föreslås 440 kvm BTA för lokaler och bostadskomplement.



Planillustration med föreslagna byggnad. Linjen markerar marksektion.

Byggnaden anpassas till terrängen med första våningen som en suterrängvåning. Garage placeras under jord och hamnar till större del under gården för byggnaden. De högsta våningarna görs indragna för att ge huset ett smäckrare intryck och även förhålla sig till den lägre bebyggelsen längs med Hildebergsvägen. Byggnaden bör ges en totalhöjd som i skala relaterar till befintlig bebyggelse vid Hildebergsvägen. Totalhöjden bör även avta mot Årsta gamla skola.



Sektion i öst-västlig riktning genom Packrummets föreslagna nya byggnader på höger sida om Sjöviksbacken samt befintliga byggnader vid Hildebergsvägen på höger sida om den föreslagna byggnadskroppen.

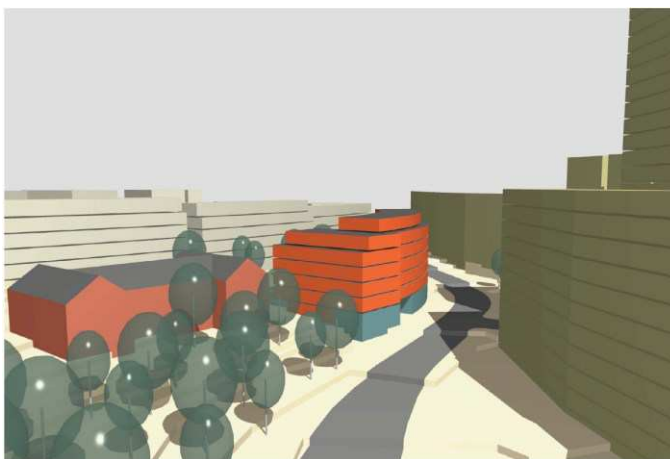
Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån genomförd behovsbedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL 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.

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

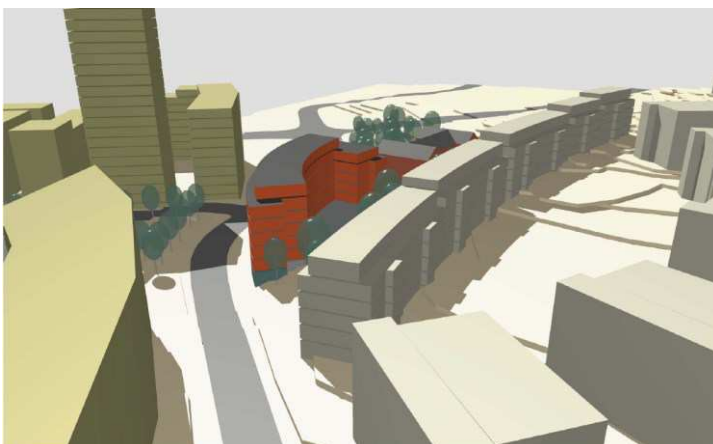
Föreslagen byggnad placeras i närmiljön till Årsta gamla skola som av Stadsmuseets klassificering anges som *"särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt"*. Platsen är enligt Stadsmuseet möjlig att bebygga ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Volymerna måste dock prövas i relation till skolan. Ett respektavstånd som tillåter träd och grönska mellan byggnaderna bör eftersträvas.

Ett respektavstånd krävs även mot bebyggelsen vid Hildebergsvägen. Utformningen av byggnaden, som kommer utgöra fondmotiv mot nya kvartersparken inom Packrummet är viktig och ska studeras under planprocessen.



Vy österut med föreslagna volymer.

Byggnadsvolymen bör trappas ner och följa Sjöviksbackens lutning ner mot Årsta gamla skola. Byggnaden bör även i skala förhålla sig till bebyggelsen på 5-6 våningar vid Hildebergsvägen. Förhållandet mellan byggnadshöjder och avstånd mellan husen ska studeras vidare under planprocessen.



Vy västerut med föreslagna volymer.

Ljusförhållanden och lokalklimat,

Den nya byggnaden kan innebära skuggning för befintlig bebyggelse vid Hildebergsvägen. Solstudier ska användas för bästa möjliga placering och volymhantering av den nya byggnaden.

Buller

Planområdet utsätts för buller från Sjöviksbacken och Årstabergsvägen, samt Essingeleden och Södra länken. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd.

Närheten till andra bullerkällor gör att bullerregnet för området kan vara högt, vilket kan påverka den luddämpade sidan. Utan

bullerregnet bedöms ljudnivån på ljuddämpad sida underskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Huruvida bullerreducerande åtgärder krävs inom området ska undersökas och behandlas vidare inom planarbetet.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-35 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 36-48 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Föroreningar

Det har i området tidigare bedrivits industriverksamheter vilket kan ha medfört utsläpp och markföroreningar. Potentiellt förorenade områden (klass 2) finns norr om planområdet där det har bedrivits träimpregnering. Söder om planområdet finns ett ej klassat område där billackering förekommit. Risker och eventuella åtgärder för förorenad mark behöver utredas.

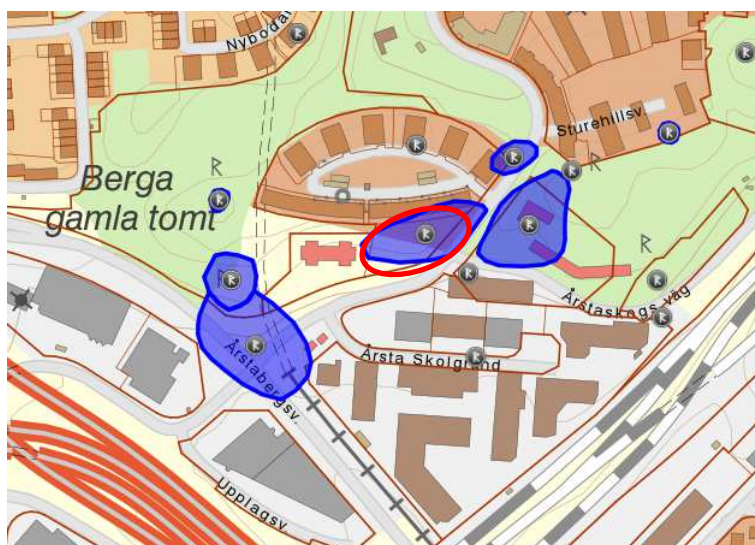
Dagvatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Årstaviken(SE657834-162783). Enligt VISS i juni 2016 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Föreslagna miljökvalitetsnormer för vatten innebär att god ekologisk status ska bibehållas och att god kemisk ytvattenstatus ska nås med tidsundantag till 2027 för ett antal förorenande ämnen respektive mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planområdet utgörs av sluttande gräsmark samt grusad parkeringsyta. Med föreslagen bebyggelse kommer åtgärder för att omhänderta dagvattnet att behövas.

Fornlämningar

Inom och utanför planområdet finns fornlämningar i form av gravfält. De synliga delarna för gravfältet inom planområdet togs bort då gravfältet undersöktes på 60-talet, dock finns risk att djupare gravar ligger kvar. En arkeologisk undersökning ska under planprocessen utföras för området.



Fornlämningar inom och i anslutning till planområdet.

Angöring och parkering

In-/utfart till fastigheten bör ske på den raka sträckan av Sjöviksbacken (motsatt sida från gata C i projektet Packrummet) för att skapa god sikt. Placering av handikapplatser ska studeras. Parkering planeras i ett tillkommande underjordiskt garage under föreslagen byggnad och gård. Till projektet föreslås ett p-tal på 0,4 vilket ger cirka 28 bilparkeringsplatser samt 150 cykelplatser. Parkeringsstalen kan komma att bearbetas i det kommande planarbetet, till exempel genom användning av gröna p-tal.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att studeras under planprocessen.

Planprocess

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan

Start-PM	27 oktober 2016
Samråd	juni 2017
Granskning	december 2017
Antagande	mars 2018

Ekonomi och genomförande

Tillkommande bebyggelse genomförs på privat mark men kan i vissa delar beröra stadens mark, fastighetsreglering kan därför

komma att behövas. Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att ny byggnad för seniorboende är lämplig på platsen. Förslaget följer intentionerna i gällande översiktsplan och programmet för stadsutveckling inom Liljeholmen.

Området ligger i ett läge med god kollektivtrafik, med närhet till Årstabergs station samt bussförbindelser till Liljeholmens centrum. Projektet blir en del i den stora stadsutvecklingen för Liljeholmen med bebyggelsen i Årstadal, Marievik och Packrummet.

Byggnadens skala samt relation till befintlig och ny bebyggelse i närområdet behöver undersökas vidare under planprocessen. Även gestaltning som fondmotiv till den nya kvartersparken ska studeras under planarbetet. Angöring och placering av byggnaden intill gata ska studeras i förhållande till kommande gatuprojektering av Sjöviksbacken. I den fortsatta planprocessen kommer frågor om buller, dagvatten, geoteknik, markföroreningar och fornlämningar kommer att behandlas vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT