

**Handläggare**  
Lina Fihlen  
Telefon 08-50827452**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Ånn 7 mm, längs Årstavägen, i stadsdelen Årsta (ca 70 lägenheter i vård- och omsorgsboende, ca 70 seniorbostäder och förskola)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

### **Sammanfattning**

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola inom fastigheten Ånn 7 och del av Årsta 1:1. Planen ska på ett ändamålsenligt sätt möjliggöra bebyggelse med kvalitativa utemiljöer för de olika boendeformerna och förskolan.

Micasa har en tomträtt på fastigheten Ånn 7 där det idag finns ett befintligt vård- och omsorgsboende från 1960-talet. Micasa önskar riva befintliga byggnader och uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende samt komplettera platsen med seniorbostäder och förskola. Exploateringsnämnden har 2017-09-21 beslutat att ge Micasa en markanvisning för ovanstående på fastigheten Ånn 7 och del av Årsta 1:1.

Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på ca 70 lägenheter i vård- och omsorgsboende, ca 70 seniorbostäder och en förskola med sex avdelningar i ett kollektivtrafikhögt läge.

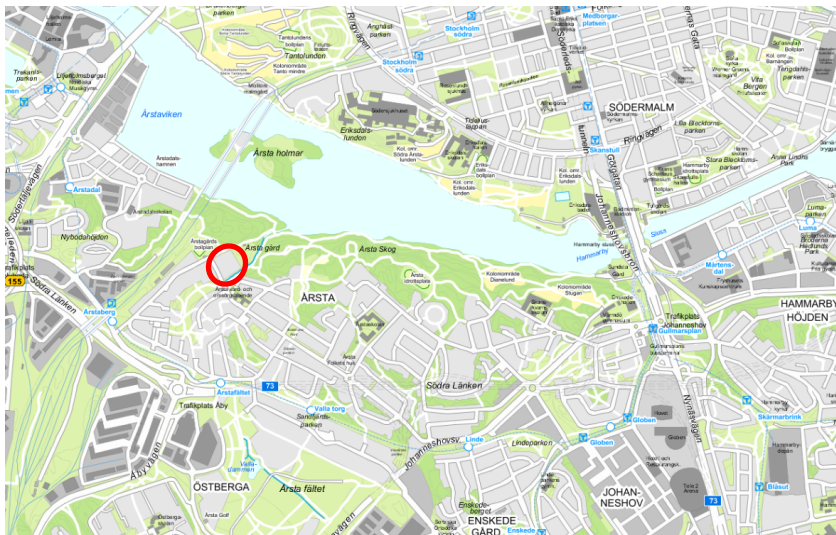
#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Stadsbyggnadskontoret är i huvudsak positivt till den föreslagna bebyggelsen. Det förslag som legat till grund för markanvisningen behöver studeras vidare gällande strukturen för att bättre svara mot

platsens förutsättningar samt utnyttja marken på ett mer effektivt och ändamålsenligt sätt.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar påbörja planarbete för Ånn 7 mm, längs Årstavägen i Årsta i enlighet med detta utlåtande.



*Planområdets läge i stadsdelen Årsta, grovt markerat med en röd ring.*

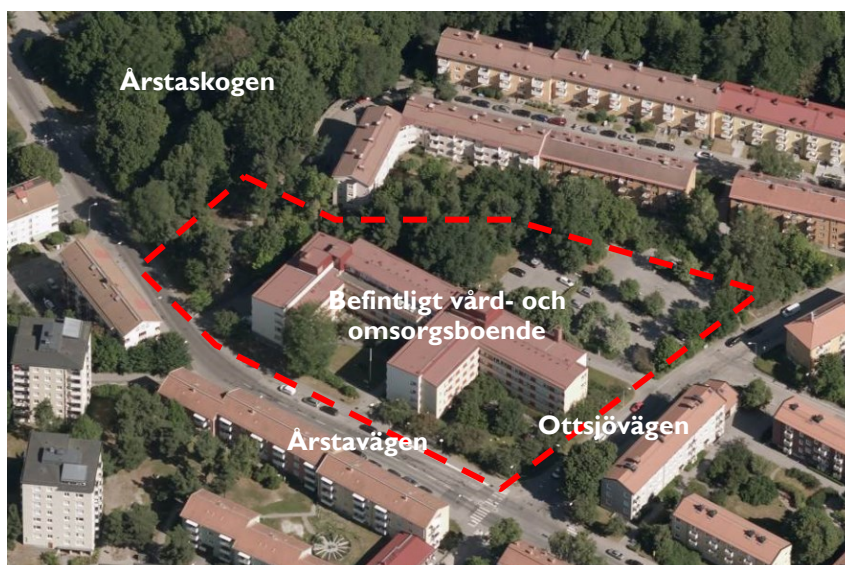
## Utlåtande

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola inom fastigheten Ånn 7 och del av Årsta 1:1. Planen ska på ett ändamålsenligt sätt möjliggöra bebyggelse med kvalitativa utemiljöer för de olika boendeformerna och förskolan.

### Bakgrund

Micasa fastigheter i Stockholm AB har idag tomträtt på fastigheten Ånn 7 där det ligger ett befintligt vård- och omsorgsboende med ca 70 platser som är uppfört under 1960-talet. De befintliga lokalerna är i behov av modernisering. Micasa har därför valt att inleda en process där de önskar riva befintliga byggnader för att istället uppföra ny bebyggelse på fastigheten.



Flygbild över planområdet. Planområdet är grovt markerat med en röd streckad linje.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger längs Årstavägen i stadsdelen Årsta och är ca 10 000 kvm. Planområdet avgränsas av Årstavägen i söder, Ottsjövägen i öster, intilliggande fastighetsgränser i norr och Årstaskogen i väster.



Bild från markanvisningen som grovt visar de ytor som omfattas av markanvisningen.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Ånn 7 och del av Årsta 1:1 vilka båda ägs av Stockholm stad. Micasa har en befintlig tomträtt på fastigheten Ånn 7.

#### Tidigare ställningstaganden

##### Översiktsplan

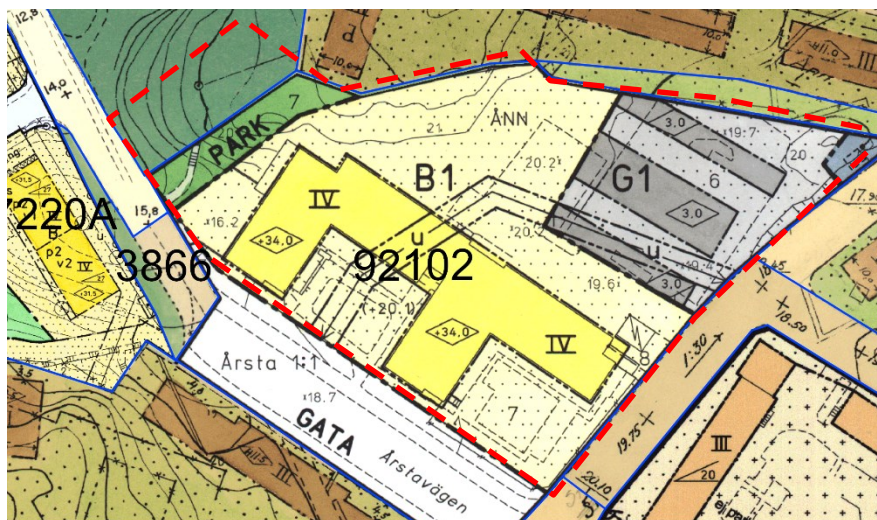
I den gällande översiktsplanen definieras markanvändningen inom planområdet som tät stadsbebyggelse och som en del av den centrala stadens utvidgning. Strategi 4 i översiktsplanen, "Främja

*en levande stadsmiljö i hela staden”,* förordar bland annat att bygga i goda kollektivtrafiklägen och att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan och ska göras i samspel med eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och bidra till en attraktiv helhet.

I förslag till Stockholms nya översiktsplan (godkänd i Stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23) beskrivs bland annat de stora stadsutvecklingsområdena Årstafältet och Årstaberg, men även att viss kompletteringsbebyggelse kan ske vid lokala centrum.

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan inom planområdet är 0180-92102 från 1993 och medger gruppbestäder, garage, elnäststation och park. En liten del av naturmarken i väster omfattas av stadsplan 2353 från 1940 som medger park.



*Kartutsnitt med planmosaiken för planområdet (vilken visar gällande detaljplaner). Det föreslagna planområdets ungefärliga gräns är markerad med en streckad röd linje.*

## Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2017-09-21 anvisat mark till Micasa för ca 70 lägenheter i vård- och omsorgsboende, ca 60-70 seniorbostäder och förskola med sex avdelningar på fastigheterna Ånn 7 och del av Årsta 1:1.

### *Pågående projekt i närområdet*

Flera projekt i olika skeden är på gång i Årsta, bland annat Årstafältet, Årstastråket och Årstaberg. Längs Tavelsjövägen på andra sidan Årstavägen har Besqab fått en markanvisning för bostäder där ett detaljplanearbete för del av fastigheten Siljan 5 mm precis påbörjats.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild, bebyggelse

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.



*Flygfoto över del av Årsta där planområdet ligger.*

Aktuellt planområde ligger omgivet av lamellhusbebyggelse i huvudsak tre våningar som uppfördes när Årsta byggdes under 1940- och 1950-talet. Uppe på höjden på andra sidan Årstavägen ligger ett antal punkthus i sju våningar. Vid infarten till Tavelsjövägen ligger två nya lamellhus i 4-5 våningar byggda under 2000-talet.

Den befintliga byggnaden på fastigheten uppfördes som ett sjukhem på 1960-talet och består av två sammanbyggda L-formade byggnader i fyra våningar med fasader i puts och röd plåt.



*Befintligt vård- och omsorgsboende.*

### Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Kvarteret, liksom omgivande bebyggelse, är gulklassat enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att bebyggelsen har en

positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.

#### Naturmiljö, grönstruktur

Fastigheten är redan ianspråktagen för bebyggelse, men har en del träd och sparad naturmark samt gröna gårdar mot Årstavägen. En stor del av den norra delen utgörs av en asfalterad markparkering med inslag av träd och planteringar.

En mindre del naturmark väster om fastigheten Ånn har markanvisats och ingår i det föreslagna planområdet. Denna del är idag skog och har stora höjdskillnader. En befintlig gångväg med en trappa går genom denna del från Årstavägen till Dellensvägen.

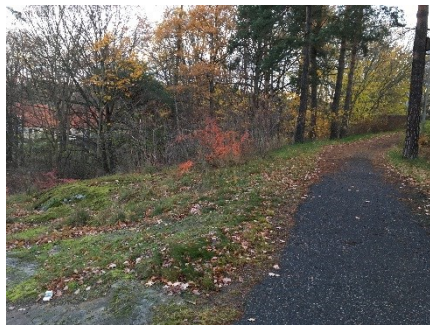
Planområdet har i övrigt god tillgång till lek- och rekreationsområden med höga rekreativa värden av varierande slag. Området angränsar direkt till Årstaskogen och inom 200 meter nås även Storängsparken och den lilla Snigelparken.



*Flygfoto över fastigheten, sett från öster. Till vänster ser man de gröna gårdarna mot Årstavägen, mitt i bild den stora markparkeringen samt en del träd och sparad naturmark som finns inom fastigheten i mötet med grannbostädernas gårdar till höger.*



*T.v. Befintlig parkering med naturmark mot angränsande bostadsfastigheter i norr. T.h. En av vård- och omsorgsboendets gårdar mot Årstavägen i söder.*



*Bilder på det markanvisade område med kuperad naturmark som föreslås användas till förskolegård. Det går idag en gångväg genom det området från Årstavägen till Dellensvägen.*

#### Trafik och parkering

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, Årstabergs pendeltåg- och tvärbane-station ligger ca 500 meter bort, Årstafältets tvärbane-station ca 400 meter bort och flera lokalbussar stannar på Årstavägen precis i anslutning till fastigheten Ånn.

Fastigheten har en befintlig markparkering med ca 50 platser som arrenderas av Stockholm Parkering AB.

#### Service

En mindre matbutik finns precis på andra sidan Årstavägen. Årsta centrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, matbutik och flera andra butiker och restauranger ligger inom 1 km från planområdet.

#### Skola, förskola

Närmsta skola är Årtaskolan och det finns ett flertal förskolor i närområdet. I takt med att Årsta växer med många nya bostäder finns ett ökat behov av fler förskolor.

#### Äldreomsorg

Stockholm står inför en stor demografisk utmaning när gruppen äldre i staden ökar kraftigt på sikt. Av "Boendeplan 2018 med utblick mot 2040" framgår att en kraftig ökning av befolkningen i åldersgruppen 65 år och äldre kommer att innebära en ökad efterfrågan på olika former av bostäder för den seniora gruppen,

både inom det ordinära boende och i form av särskilda boendeformer. Som en del i målet att skapa ett Stockholm för alla så behöver bland annat behovet av bostäder för äldre säkerställas.

I Årsta finns idag, förutom det befintliga vård- och omsorgsboendet på fastigheten Ånn 7, även ett privat äldreboende som ägs av Attendo.

#### Buller

Området är bullerstört från Årstavägen. Stadens bullerkartering visar på en översiktlig nivå bullernivåer på 60 dBA på fastigheten.

#### Jämställdhet och trygghet

Resultatet från Stockholms stads Trygghetsmätning från 2014 i Årsta visar att både kvinnor och män i väldigt stor utsträckning känner sig sammanfattningsvis trygga i sitt bostadsområde. Kvinnor känner dock i större utsträckning sig oroliga för att vistas på den station/hållplats för kollektivtrafik som ligger närmast där de bor och är oroliga för att gå hem kvälls- och nattetid.

### Planförslaget

Föreslagen bebyggelse innebär att den befintliga bebyggelsen på platsen rivs och ersätts av nya byggnader och en ny gata genom området.

Micasa har inför markanvisning skissat på flera olika alternativ kring hur bebyggelsen kan utformas inom aktuellt område, där illustrationen nedan visar ett förslag. Området utgörs av en yta som är ca 10 000 kvm och det föreslagna innehållet kan delas upp i fyra olika delar: (1) ett vård- och omsorgsboende, (2) seniorbostäder, (3) ett aktivitetscentrum för äldre samt (4) en förskola.



Förslag till bebyggelse som låg till grund för markanvisningen (bild från Micasa/MAF arkitekter).

Den nya bebyggelsen föreslås som en sluten kvarterform med en friliggande byggnad i väster. Det slutna kvarteret föreslås i fyra våningar med en femte indragen våning och utgörs av vård- och omsorgsboendet samt seniorbostäder. Mot Årstavägen har kvarteret en lägre envåningsdel som föreslås inrymma aktivitetscentrumet.

Den friliggande byggnaden i väster föreslås också i fyra våningar med en femte indragen våning. Byggnaden föreslås utgöras av förskola i bottenvåningarna och seniorbostäder i de övre våningsplanen.

#### Friytor

Utemiljöerna är i förslagen bebyggelse uppdelade för de olika användningarna. Den kringbyggda innergården som utgör ca 700 kvm är till för vård- och omsorgsboendet som behöver ha en egen sluten gård. Förskolan har en egen gård mot skogen på ca 1700 kvm och seniorbostäderna har förgårdsmarken och en yta norr om förskolan att tillgå som utemiljöer.

#### Parkering och angöring

Parkering och angöring till förslagen bebyggelse kommer studeras inom planarbetet.

### Planförslagets konsekvenser

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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 med miljökonsekvensbedömning behöver göras.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö, stadsbild

Förslagen bebyggelse innebär att den befintliga byggnaden på fastigheten rivs. Den är gulklassad av Stadsmuseet, vilket är den lägsta klassningen, men innebär ändå att den har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.

Under det fortsatta planarbetet kommer byggnadernas placering och den föreslagna bebyggelsens förhållande till närmiljön att studeras vidare.

#### Naturmiljö, grönstruktur

Den tillkommande naturmarken i planområdets västra del föreslås användas till förskolegård där naturen föreslås bevaras i möjligaste mån. Det innebär att denna del fortsättningsvis kommer behålla sin grönska och sina gröna värden. Allmänhetens tillgång kommer dock

begränsas, men det finns möjlighet att förskolegården kan nyttjas av allmänheten på kvällar och helger.

Det aktuella naturmarksområdets betydelse för ekologiska spridningssamband bör studeras i relation till andra pågående projekt i närområdet.

#### Trafik och parkering

Den befintliga gångväg som går genom naturområdet som föreslås till förskolegård behöver flyttas. Lämplig placering av en ny gångväg kommer att utredas under planprocessen tillsammans med övrig gatustruktur och de behov och möjligheter som finns att röra sig igenom planområdet.

Föreslagen exploatering innebär en ökning av boenden samt en förskola, vilket kommer innebära en ökad trafik på platsen. Planarbetet ska arbeta för att skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Trafiksituationen och parkeringsbehovet kommer utredas närmare under planprocessen.

#### Buller

Området är delvis bullerstört från Årstavägen. En bullerutredning behöver tas fram under planprocessen för att klargöra förutsättningarna och visa att gällande bullernivåer klaras.

#### Dagvatten och översvämning

Marken är redan ianspråktagen och relativt hårdgjord idag. Hantering av dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten samt översvämningsrisker kommer utredas i planarbetet.

#### Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele mm. Det finns en befintlig elnätstation längs Årstavägen direkt norr om fastigheten. Förutsättningarna för kapaciteten av befintliga nät utifrån föreslaget tillskott av ytterligare bostäder och förskola på platsen får utredas i planprocessen.

#### Barnkonsekvenser

Det är positivt att det tillkommer fler förskolor i Årsta. Det är viktigt att förskolan får en bra förskolegård. Förskolans placering föreslås i anslutning till skogen, vilket ger god tillgänglighet till Årstaskogen.

Planområdet har i övrigt god tillgång till flera lek- och rekreationsområden av varierande slag. Förutom Årstaskogen, nås inom 200 meter även Storängsparken och den lilla Snigelparken.

### Jämställdhet och trygghet

Föreslagen bebyggelse ger en ökning av bostäder och därmed människor i området. Genom att bebyggelsen placeras mot gatan kan den bidra till ett tryggare offentlig rum där fler människor vistas och rör sig. Genom aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan skapas en naturlig övervakning av gatumiljön. Mer konkret vilka metoder och aspekter kring jämställdhet och trygghet som är aktuella att använda i detta planarbete kommer att studeras vidare.

### Planprocess

Planarbetet är tänkt att genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska 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. Planarbetet finansieras genom planavtal med Micasa fastigheter i Stockholm AB.

### Uppskattad tidplan

Start-PM	Q4 2017
Samråd	Q3 2018
Granskning	Q1 2019
Antagande	Q2 2019

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Att utveckla fler bostäder för äldre går i linje med målet att skapa ett Stockholm för alla och i takt med ett ökat bostadsbyggande behöver Stockholm även växa med offentlig service som förskolor och äldreomsorg.

Stadsbyggnadskontoret är i huvudsak positiv till föreslagen bebyggelse. Platsen består idag av ett vård- och omsorgsboende som ska rivas och ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende, som är bättre anpassat efter verksamhetens behov, samt en komplettering på fastigheten med seniorbostäder och förskola. Detta bedöms som positiva tillägg och möjliga att pröva i en planprocess.

En förtätning på fastigheten innebär ett effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur. Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge och i fastighetens direkta närhet finns också flera kvalitativa rekreatiomsområden som Årstaskogen och Storängsparken.

Det förslag till bebyggelse som legat till grund för markanvisningen behöver vidarearbetas i sin struktur för att bättre svara mot platsens förutsättningar och utnyttja marken på ett mer effektivt och

ändamålsenligt sätt. Följande frågor ska studeras vidare i planprocessen:

- Hur ny bebyggelse bättre inordnas i omgivande kvarters- och gatustruktur
- Hur de olika verksamheterna och användningarna inom planområdet kan samverka på ett mer effektivt och ändamålsenligt sätt
- Hur trafik, angöring och parkering till de olika verksamheterna och användningarna kan ske på ett trafiksäkert och effektivt sätt
- Hur utemiljöerna disponeras så både förskolan och de olika boendena får tillgång till god utevistelse

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring av platsen med konsekvenser för närmiljön och dem som bor och verkar i området. I detta fall handlar det bland annat om en ökad exploatering på fastigheten vilket innebär en ökning av människor och även trafik i området, ljusförhållanden och utsikter kan komma att påverkas och en mindre del av allmän naturmark tas i anspråk. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen vägas mot de bostadspolitiska målen och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta utlåtande.

SLUT