

Handläggare
Mats Jakobsson
Telefon 08-508 27 337**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av kvarteret Tisaren 1 mm vid Orrfjärdsgränd, i stadsdelen Årsta (ca 50 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Tisaren 1 mm, vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder som avses uppföras som hyresrätter. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Bebyggelsen ska anpassas till platsens förutsättningar med hänsyn till bland annat områdets topografi och avstånd till omkringliggande bebyggelse. Parkeringsfrågan för befintlig och tillkommande bebyggelse behöver lösas.

Årstaskogen och Årsta holmar är sedan 2018 ett naturreservat och en utredning om en utvidgning av reservatet pågår. Det aktuella området ligger utanför både nuvarande och den föreslagna utvidgningens reservatsgränser. Kopplingar till Årstaskogen ska studeras under planarbetet där den nya bebyggelsen bör bidra till att tydliggöra entrén till skogen.

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

Stockholms stad äger fastigheterna Tisaren 1 och Årsta 1:3 och Tisaren 1 upplåts idag med tomträtt till SKB. Fastigheten Årsta 1:1 ägs av Stockholms stad. Markanvisning förväntas fattas av

exploateringsnämnden den 27 maj 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

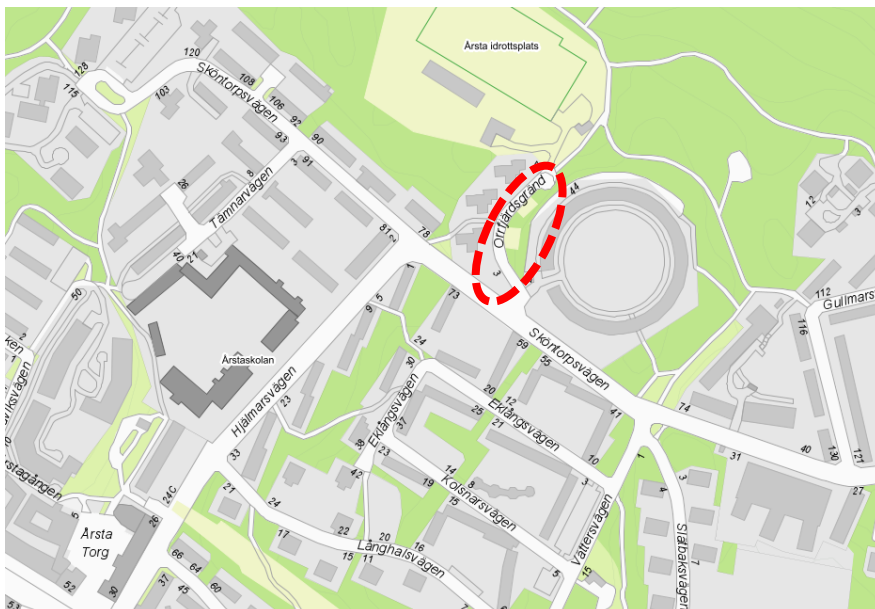
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Tisaren 1 mm vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder i flerbostadshus. Bebyggelsens placering och utformning ska bidra till att tydliggöra entrén till Årstaskogens naturreservat.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta och är cirka 2 500 kvm stort. Planområdet består mestadels av naturmark samt parkeringsytor för befintliga bostäder väster om Orrfjärdsgränd. I söder avgränsas planområdet av Sköntorpsvägen och i norr av angöringen till Årsta idrottsplats.



Karta som visar planområdets läge i stadsdelen Årsta.

Gällande detaljplan

För området gäller Dp 88131 från 1989 som anger användningen parkering och parkmark. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående detaljplaner i området
I närområdet finns inga pågående planprojekt.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tisaren 1 och Årsta 1:3 ägs av Stockholms stad.
Tisaren 1 upplåts idag med tomträtt till SKB. Fastigheten Årsta 1:1 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är det angeläget att tillföra bostäder och utveckla bebyggelsens möte med Årtaskogen. Årtaskogen, som sträcker sig längs Årstas förkastningsbranter mot Årstaviken, pekas ut som en grön oas.

I översiktsplanen finns fyra övergripande stadsbyggnads mål. Ett av dem är *En växande stad*, vilket bland annat 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.

I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras Årsta som grannskapsenhet. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Centrala stråk kan utvecklas med komplettering av ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning om cirka 50 bostäder i form av hyresrätter till SKB den 27 maj 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stockholmsförhandlingen

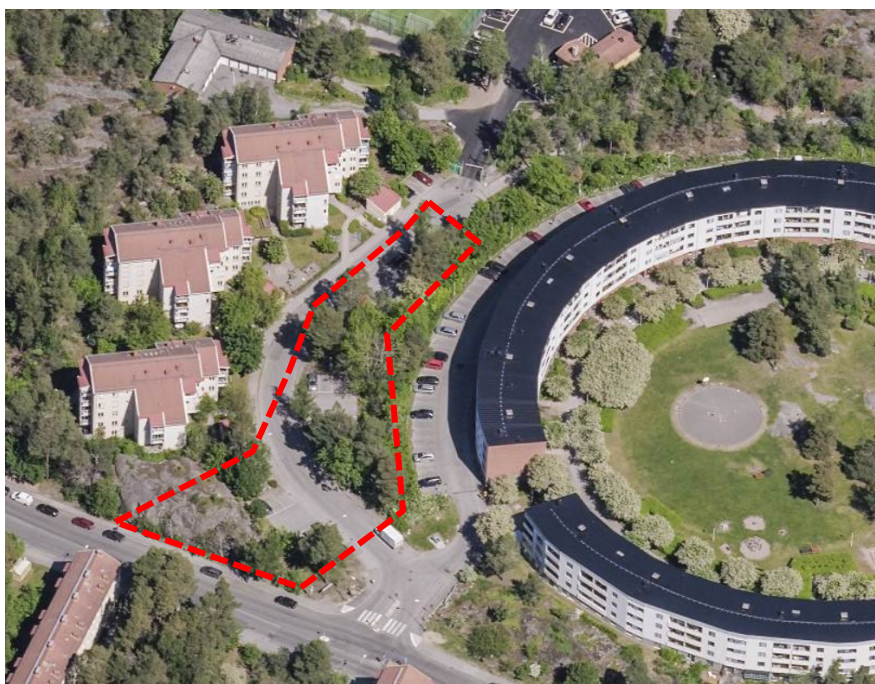
I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ingår i Stockholmsförhandlingen.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Stadsdelen Årsta började byggas ut under 1940-talet, med grannskapstanken som utgångspunkt. Bebyggelsen består framförallt av lamellhus men även av punkthus. Stadsbilden är luftig och omväxlande med grupper av bebyggelse anpassade till terrängen och sparad naturmark kring och emellan husen. Som centrum för hela stadsdelen ritades Årsta torg av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén och stod klart 1953. Under 1980-, 90- och 2000-talet har stadsdelen kompletterats med ny bebyggelse, främst bostäder.

Orrfjärdsgränd är en återvändsgata som fungerar som angöring till befintliga bostadshus på den västra sidan av gatan. Vid gatans slut ligger Årsta idrottsplats och gångvägar ut till Årstaskogen. Det aktuella planområdet utgörs av markparkeringar samt däremellan liggande naturmark. Mot öster finns en slänt med en nivåskillnad på cirka 4 meter upp till angöringsgatan vid angränsande kvarter. Närmast Sköntorpsvägen finns ytterligare markparkeringar men även naturmark bestående av berghällar samt vegetation i form av tallar och lövträd.



Vy över planområdet och den närmsta omgivningen.

Kulturmiljö

De tre befintliga bostadshusen väster om Orrfjärdsgränd uppfördes på 1990-talet och är inte inventerade eller klassificerade av Stadsmuseet.

Öster om planområdet finns kv Orrhammaren som är ett större cirkelrunt lamellhus, byggt på 1960-talet. En öppning i byggnaden mot Orrfjärdsgränd leder in till en större gemensam bostadsgård. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är byggnaden grönklassad och är särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt.

Övriga omkringliggande byggnader är gulklassade enligt Stadsmuseet, vilket innebär att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Sköntorpsvägen har karaktären av huvudgata genom Årsta och trafikeras av cirka 4 300 fordon per dygn. Cyklister är hänvisade till körbanan medan gående kan använda trottoarer på båda sidor gatan. Orrfjärdsgränd fungerar som angöring till Årsta idrottsplats. Trottoar för gående finns på den västra sidan närmast bostadshusen.

Sköntorpsvägen är tätt trafikerad med bussar. Hållplats finns i anslutning till planområdet. Till tvärbanan och hållplatsen Valla torg är avståndet cirka 700 meter.

Natur

Det aktuella planområdet är delvis hårdgjort och redan ianspråktaget för markparkeringar, omgärdade av vegetation och sparad naturmark. Naturmark med berghällar och en del träd finns vid Sköntorpsvägen.

Årstaskogen ligger i anslutning till planområdet. Som en stor sammanhängande biotop har naturområdet stora ekologiska värden, inte minst som spridningskorridor för olika arter. Årstaskogen och Årsta holmar blev 2018 ett naturreservat och en utredning om en utvidgning av reservatet pågår. Det aktuella området ligger utanför både nuvarande och den föreslagna utvidgningens reservatsgränser.

Vattenfrågor

Inom och i angränsning till aktuellt område finns vissa flödesvägar och lågpunkter vid skyfall men inga bedöms vara problematiska.

Service, idrott och kultur

En matbutik och skola finns vid Sköntorpsvägen, ca 300 meter från planområdet. Till Årsta centrum, med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek och flera butiker är avståndet cirka 500 meter.

Närmsta skola är Årtaskolan och det finns ett flertal förskolor i närområdet.

Årsta idrottsplats och Årtaskogen erbjuder stora möjligheter till idrott, rekreation och naturupplevelser.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

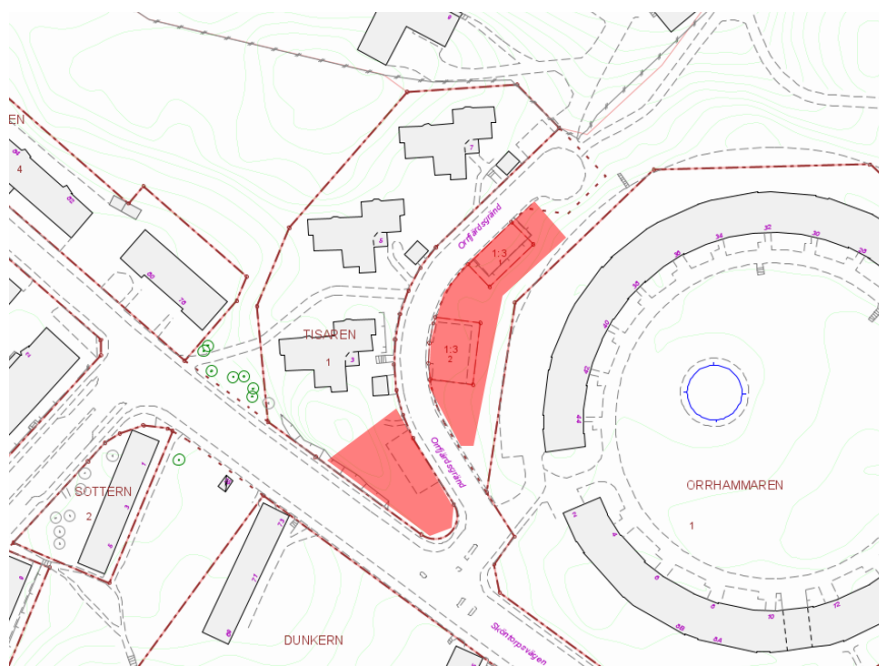
Området utsätts för buller från Sköntorpsvägen. Stadens bullerkartering visar på en översiktlig nivå bullernivåer över 60 dBA närmast vägen.

Teknisk försörjning

Anslutning till el, vatten och avlopp finns i närheten.

Planförslaget

Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder i form av hyresrätter, i ett eller flera bostadshus. De platser som ska studeras för ny bebyggelse är tre befintliga parkeringsytor med omkringliggande naturmark.



De ytor som ska studeras för nya bebyggelse markerat i rött.

Gestaltningen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Typologin för den nya bebyggelsen behöver anpassas till omkringliggande bebyggelse, med hänsyn till bland annat avstånd, topografi och skuggning. En lämplig skala för tillkommande bebyggelse är upp till fyra våningar. En något högre skala, upp till fem våningar, kan studeras mot Sköntorpsvägen, som har funktionen som ett viktigt huvudstråk genom Årsta.

Utformning av bebyggelsen ska bidra till ett aktivt och trygghetsskapande möte med den offentliga miljön där entréer vänds mot gata och fasader bidrar med mänsklig närvaro genom fönster och balkonger. Kopplingar till Årstaskogen bör förstärkas och ska studeras under planarbetet där den nya bebyggelsen kan stärka entrén till skogen. Parkeringsfrågan för befintlig och tillkommande bebyggelse behöver lösas. Gatubredd och mått på trottoarer behöver studeras.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att cirka 50 nya bostäder föreslås. Planområdet ligger i ett relativt centralt läge inom tunnelbanans influensområde och har närhet till större grönområden för rekreation.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget ska bidra till att stärka entrén till Årstaskogens naturreservat och Årsta idrottsplats.

Jämställdhet

En komplettering med ny bebyggelse med närhet till service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trygghet

En komplettering med ny bebyggelse ger en ökning av antalet bostäder och därmed människor i området. Genom att bebyggelsen placeras mot gatan kan den bidra till ett tryggare offentlig rum där fler människor kan vistas och röra sig. Aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan kan bidra till att öka upplevelsen av trygghet längs gatan.

Barnkonsekvenser

Årstaskogen ligger i anslutning till planområdet vilket gör att tillgången är god till flera lek- och rekreationsområden av varierande slag.

Trafik och mobilitet

Befintliga markparkeringar kommer att försvinna. Parkeringsfrågan, både för befintlig och tillkommande bebyggelse, behöver lösas i planarbetet. Även gatubredd och trottoarmått behöver studeras i planarbetet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Volymerna ska anpassa sig till omkringsliggande bebyggelse och arkitekturen ska hålla en hög kvalitet. Bebyggelsen kan bidra till ett tydligare gaturum och med entréer vända mot gatan kan gaturummet upplevas mer aktivt.

Kulturliv, idrott och rekreation

Den föreslagna bebyggelsens närhet till Årsta idrottsplats skapar möjlighet för fler att bo nära en idrottsanläggning. Planförslaget kan bidra till att stärka entrén till Årstaskogens naturreservat och Årsta idrottsplats.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Att tillskapa bostäder med närhet till Årstaskogen bidrar till att de boende får god tillgång till närliggande gröna miljöer. Marken inom planområdet är delvis redan ianspråktagen och relativt hårdgjord idag. Ny bebyggelse inom planområdet innebär att träd och naturmark kommer behöva tas i anspråk. Hantering av dagvatten ska studeras i planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Del av planområdet är bullerstört från Sköntorpsvägen. En bullerutredning behöver tas fram under planprocessen för att klargöra förutsättningarna och visa att gällande bullernivåer klaras.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele mm. I övrigt förväntas inga utbyggnader av teknisk infrastruktur utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir inför ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Utifrån ett erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan, samt att det under planprocessen inte kommer till nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd: apr 2022

Granskning: feb 2023

Antagande: juni 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med SKB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en komplettering av bostäder vid Orrfjärdsgränd. Kontoret bedömer att platsen är lämplig för ny bebyggelse med närhet till kommunikation och grönområden. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden inom Stockholmsförhandlingen.

De nya bostadshusen ska förhålla sig till omgivande topografi och bebyggelse. Arkitekturen ska hålla en hög kvalitet. Placeringen och utformning av bebyggelsen ska bidra till ett aktivt och trygghetsskapande offentligt rum och stärka entrén och angöringen till Årtaskogen och Årsta idrottsplats.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT