

Handläggare
Zsolt Juhász
Telefon 08-508 27 418**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av fastigheten Tisaren 1 m.m. i stadsdelen Årsta (cirka 50 bostäder och centrumändamål)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Tisaren 1 m.m. vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta. Planen omfattar två nya bostadshus, Grändhuset som placeras längs med Orrfjärdsgränd samt Entréhuset som placeras längs med Sköntorpsvägen. Entréhuset har två lokaler i gatuplanet mot Sköntorpsvägen och i källarplanet av Grändhuset finns ett parkeringsgarage. Entréhuset är utformat av flera sammanbyggda volymer och putsade fasad. Mot Sköntorpsvägen har huset sadeltak vilket överensstämmer med den omgivande bebyggelsen. Mot Orrfjärdsgränd återspeglar byggnadens utformning bebyggelsen på intilliggande fastighet Tisaren 1. Grändhusets skala mellan tre till fyra våningar är anpassad till omgivande bebyggelsens skala. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder som avses uppföras som hyresrätter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Planförslaget sändes ut på samråd mellan 29 augusti till 9 oktober 2023. Under samrådet har 139 yttranden inkommit samt två namnlistor med totalt 266 underskrifter. Synpunkter som framförts i sak gäller främst buller, vibrationer, kulturmiljö, dagvatten och

trafik, naturvärde, byggnadernas form och struktur. Många vill inte ha förtätning i Årsta och vill bevara området som det är idag.

I det fortsatta planarbetet ska byggnadernas höjd och placering studeras vidare för att anpassas bättre till platsen och omgivningen. Utredningar kommer att kompletteras gällande buller, vibration, dagvatten och natur för att få en mer komplett bild. En studie av sol- och skuggförhållandena kommer också att göras. Dessutom kommer åtgärder för ekologisk kompensation att klargöras.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

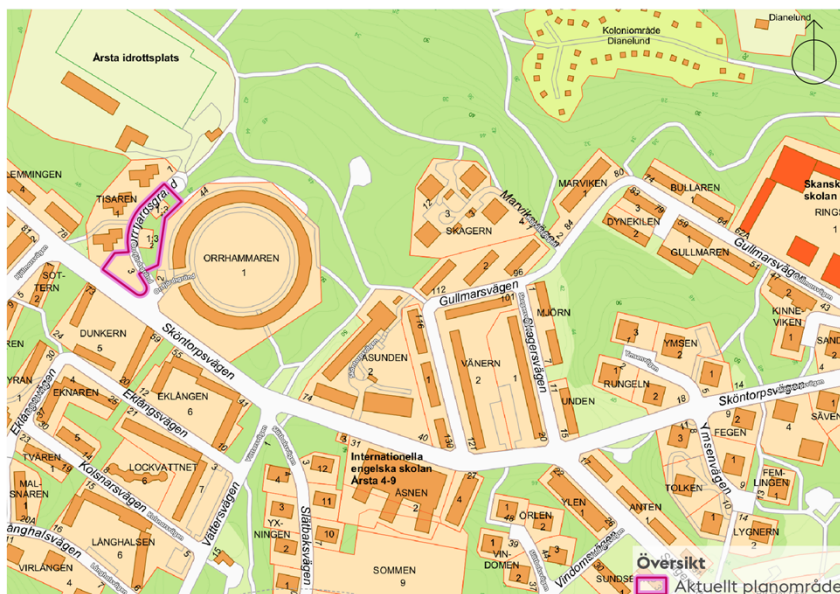
Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten Tisaren 1 m.m., vid Orrfjärdsgränd i stadsdelen Årsta. Planen omfattar två nya bostadshus, Grändhuset som placeras längs med Orrfjärdsgränd samt Entréhuset som placeras längs med Sköntorpsvägen. Entréhuset har två lokaler i gatuplanet mot Sköntorpsvägen och i källarplanet av Grändhuset finns ett parkeringsgarage.

Bakgrund

Plandata

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

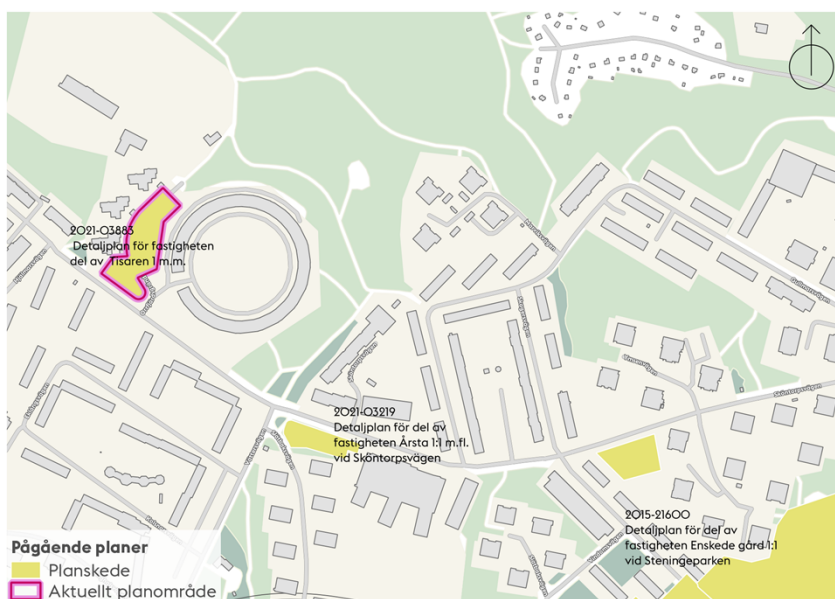


Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår följande detaljplanearbeten:

- Detaljplan för del av fastigheten Enske gård 1:1 vid Steningeparken (Planskede, dnr 2015-21600). Planförslaget innebär en skola och en idrottshall inom del av Steningeparken.
- Detaljplan för del av Årsta 1:1 m fl. två områden vid Sköntorpsvägen (Planskede, dnr 2021-03219). Planförslaget innebär nya bostäder.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

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

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tisaren 1, Årsta 1:1 och Årsta 1:3 ägs av Stockholms stad. Tisaren 1 och Årsta 1:3 upplåts med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).

Relaterade beslut och styrande dokument**Riksintressen**

Planområdet ingår i riksintresset för kommunikation gällande influensområde för flyghinder.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område med blandad stadsbebyggelse där området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. I översiktsplanen finns fyra övergripande stadsbyggnadsmål. 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 utbyggnadsstrategier. 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.

Stockholms byggnadsordning

Årsta karaktäriseras som grannskapsenhet i byggnadsordningen. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Kompletteringsbebyggelse ska utformas i anslutning till grannskapsenheterna utifrån ett helhetsperspektiv. Närliggande bebyggelse ska beaktas.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning om cirka 50 bostäder i form av hyresrätter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) den 27 maj 2021.

Stockholmsöverenskommelsen

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

Nuvarande förhållanden

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



Snedbild som visar ungefärligt planområde.

På intilliggande Årsta Idrottsplats finns en parkeringsyta med 38 platser som är avsedd för spelare och ledare till idrottsplatsen och Årsta Scoutkår som ligger intill idrottsplatsen. Access till parkeringsytan är reglerad med en fällbar bom och kod. Hämtning och lämning sker därmed oftast utanför idrottsplatsen vid vändplatsen i samband med att träningar börjar och slutar. Mellan dessa flödestoppar är trafiken längs gatan lugn.

En naturmiljöutredning har tidigare genomförts som omfattar både en inventering och spridningsanalys (Ekologigruppen 2020) med syfte att beskriva Årtaskogen och angränsande naturområdens

ekologiska värden. Det aktuella planområdet var ett av de områden som utredningen beaktade. Resultatet visar att om planområdet bebyggs så inverkar det inte negativt på Årstaskogen i sig och att Årstaskogens funktion och de svaga ekologiska samband som finns söderut kvarstår. Utredningen har kompletterats med en trädinventering. Totalt har 44 träd mätts in inom inventeringsområdena vid kvarteret Tisaren. De vanligaste trädarterna är tall, körsbär, lönn och vårtbjörk. Inga träd nådde Naturvårdsverkets status för särskilt skyddsvärda träd (Naturvårdsverket 2022).

Planområdet ligger inom två olika ytliga avrinningsområden varav det ena, beläget i norr, omfattar största delen av planområdet. Från dessa ytor avrinner vatten till intilliggande gata, Orrfjärdsgränd, och sedan vidare norrut mot Årsta Idrottsplats. Därefter avrinner vattnet vidare mot Årstaviken. Resterande del av planområdet är beläget i det andra avrinningsområdet som avrinner söderut till Sköntorpsvägen. Vattnet rinner västerut längs Sköntorpsvägen för att sedan följa Hjälmarsvägen till en lokal lågpunkt belägen kring flertalet flerfamiljshus. Inga nämnvärda lågpunkter eller instängda området förekommer inom planområdet. Området bedöms heller inte riskera att påverkas av närliggande ytvatten.

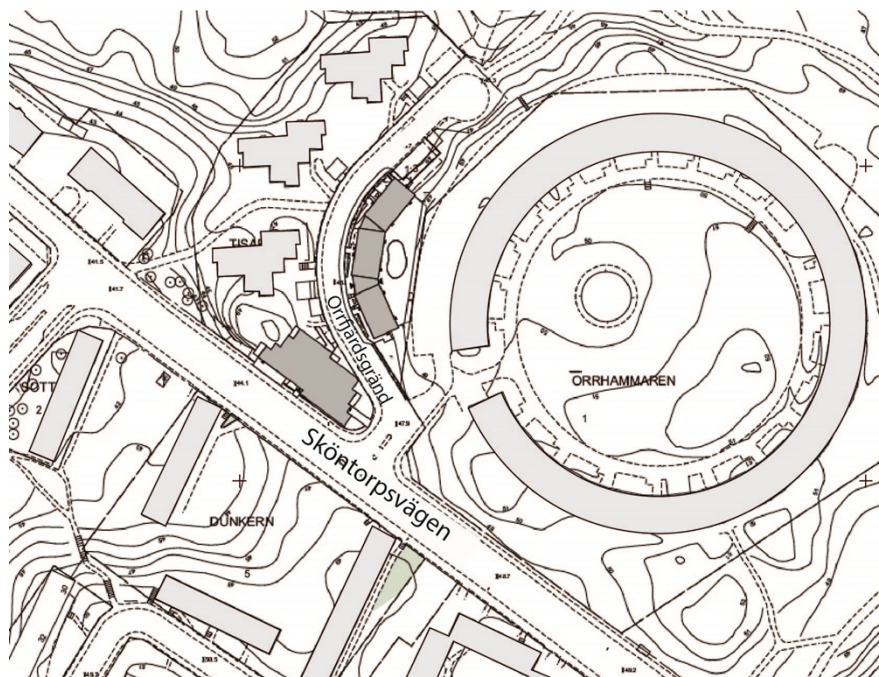
Planområdet utsätts för trafikbuller från Sköntorpsvägen. Ljudnivån längs vägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus med fyra våningar inom fastigheten Tisaren 1 vid Orrfjärdsgränd. Planen inkluderar två nya bostadshus, Grändhuset som placeras längs med Orrfjärdsgränd och Entréhuset som placeras längs med Sköntorpsvägen. Grändhuset utgörs av ett lamellhus i fyra våningar vars placering följer Orrfjärdsgränds krökning. Byggnaden avslutas i norr och söder med en sänkning till tre våningar. Entréhuset är utformat av flera sammanbyggda volymer och putsad fasad. Mot Sköntorpsvägen har huset sadeltak vilket överensstämmer med den omgivande bebyggelsen. Mot Orrfjärdsgränd återspeglar byggnadens utformning bebyggelsen på intilliggande fastighet Tisaren 1. I Entréhuset möjliggörs två lokaler i gatuplan mot Sköntorpsvägen. Parkering löses i ett gemensamt garage i källarplanet av Grändhuset för cirka 36 bilar. Planen

uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder som avses upplåtas som hyresrätter. De huvudsakliga markanvändningarna av detaljplanen är bostäder (B) och centrumändamål (C). Utöver det planläggs en mindre del som park (PARK) och en del som gata (GATA).



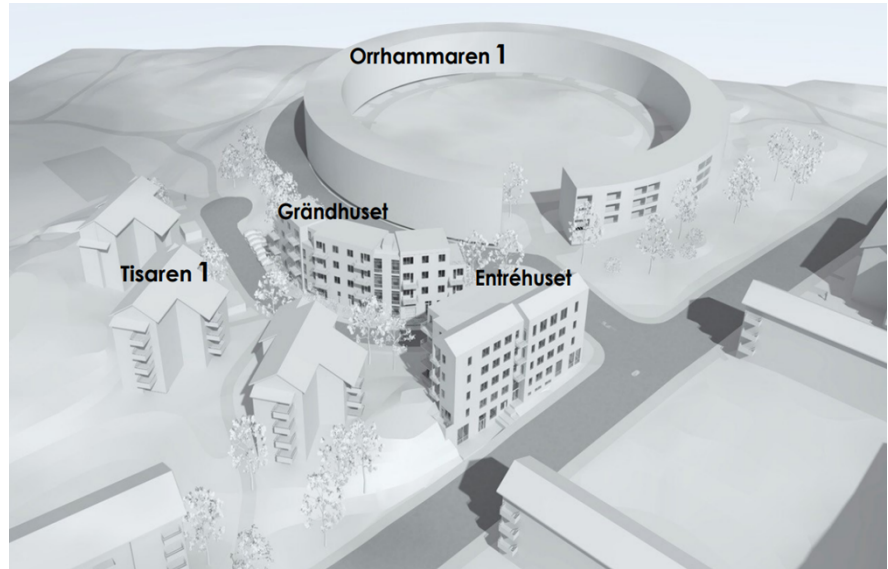
Situationsplan som visar Entréhuset längs med Sköntorpsvägen och Grändhuset längs med Orrfjärdsgränd. Bild: Södergruppen Arkitekter.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén för planförslaget fokuserar på att skapa en harmonisk enhet med gemensamma element, såsom materialval och färgsättning, samtidigt som byggnaderna anpassas till sin omkringsliggande omgivning med olika innehåll och skala.

Entréhuset är orienterat mot stadsrummet längs Sköntorpsvägen och kompletterar huvudstråket mellan Gullmarsplan och Årsta torg. En aktiv gatufasad med entréer och skyltfönster utformas för att bidra till att vitalisera gatan. Grändhuset anpassar sig till skalan i Orrfjärdsgränd och erbjuder ett rikt gatuplan med en trapphusentré och sex bostäder på bottenvåning, vars entréer är direkt kopplade till gatan.

Grändhuset planeras med ett flackt tak, medan Entréhuset mot Sköntorpsvägen har ett sadeltak och mot Orrfjärdsgränd ett flackt tak. Båda husens fasadfärger anpassas för att harmoniera med den omgivande bebyggelsen. Gestaltningen kommer att studeras vidare efter samrådet.



Perspektiv över planområdet. Bild: Södergruppen Arkitekter.



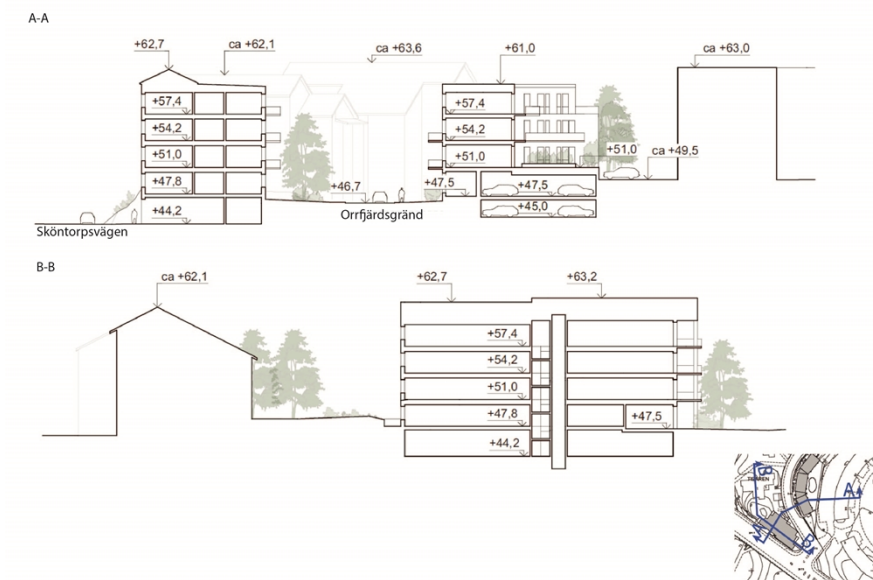
Illustration som visar Grändhusets förhållningssätt mot Orrfjärdsgränd. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Illustration som visar Grändhusets förhållningssätt mot Orrfjärdsgränd. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Illustration som visar husens förhållningssätt mot Sköntorpsvägen och Orrfjärdsgränd. Bild: Södergruppen Arkitekter.



Sektioner genom planområdet visar att förslagets skala förhåller sig till den befintliga bebyggelsen på platsen. Bild: Södergruppen Arkitekter.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget studeras vidare gällande eventuell sänkning av byggnadernas höjd utan att minska antalet våningar samt buller, markföroreningar och dagvatten. En artinventering och artskyddsbedömning föreslås genomföras. Detta kommer ligga till grund för justeringar i planförslaget för att säkerställa ett mer anpassat förslag till platsen och omgivningen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar med cirka 50 nya bostäder i tunnelbanans influensområde vilket är positivt.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Genom att fler människor kan vistas i området olika tider på dygnet kan förslaget leda till en ökad trygghet i stadsdelen. Fler entréer som möter gatan kan bidra till en mer trygg och levande stadsmiljö.

Jämställdhet

Nya tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärlägen ger möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö, då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Möjligheterna att flexibelt kombinera arbets- och vardagsliv underlättas för såväl

kvinnor som män genom det centrala läget med nära koppling till andra delar av staden.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör lokaler med entré mot Sköntorpsvägen.

Kulturmiljö i en växande stad

Sammantaget bedöms det aktuella förslaget ge en begränsad men ändå negativ konsekvens för områdets kulturvärden. De nya byggnaderna bedöms inte vara förvanskande för den intilliggande grönklassade fastigheten Orrhammaren 1 enligt kulturmiljöanalysen. Orrhammaren kommer även fortsättningsvis att kunna avläsas som en tydlig årsring med sin karaktäristiska runda form och samspelet med naturen som upplevs främst runt byggnaden mot öster.

Arkitektur och gestaltning

Grändhusets krökta utformning, regelbunden fönstersättning, skala i högst fyra våningar och det platta taket känns igen från byggnaden på fastigheten Orrhammaren 1, och bedöms vara välanpassad till miljön vad gäller byggnadens utformning.

Entréhusets slanka gavlar med sadeltak, ljusa slätputsade fasader och en regelbunden fönstersättning mot Sköntorpsvägen skapar en samhörighet med Årstas befintliga äldre bebyggelse, trots att byggnadens volym och fotavtryck överskrider den traditionella lamellhusbebyggelsens.

Trafik och mobilitet

Planförslaget medför att två av de befintliga markparkeringarna längs Orrfjärdsgränd ersätts med ny bebyggelse för bostäder samt att en av parkeringsytorna omvandlas från en befintlig boendeparkering till allmän parkering. En bilpoolplats planeras i garaget.

Grön och vattennära stad

Befintlig vegetation föreslås i möjligaste mån bibehållas, men vissa träd behöver tas ner för att ge plats åt ny bebyggelse. Inga träd nådde Naturvårdsverkets status för särskilt skyddsvärda träd.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Enligt framtagna dagvattenutredning uppfyller planförslaget gällande krav och riktlinjer för föroreningshalter och flöden gällande dagvatten.

Teknisk försörjning

Inom kvartersmarken finns en vattenledning som behöver omplaceras i samband med genomförandet av projektet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget sändes ut på samråd 29 augusti till 9 oktober 2023. Under samrådet har 139 yttranden inkommit samt två namnlistor med totalt 266 underskrifter. Sammanfattningsvis har 18 yttranden inkommit från remissinstanser. Flertalet remissinstanser är positiva till planförslaget men några är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller buller, vibrationer, geotekniska risker, kulturmiljö, dagvatten och trafik. De flesta sakägare och övriga boende är negativa till planförslaget och vill att de föreslagna byggnaderna ska bearbetas gällande struktur, form, arkitektur, fotavtryck, bibehållande av fler träd och naturmark, parkering, dagvatten, värna om biologisk mångfald samt utföra sol- och skuggstudier. Många vill inte ha förtätning i Årsta och vill bevara området så som det är.

I det fortsatta planarbetet föreslås att byggnadernas höjd och placering studeras vidare för att anpassas bättre till platsen och omgivningen. Utredningar kommer att kompletteras gällande buller, vibration, dagvatten och natur för att få en mer komplett bild. En studie av sol- och skuggförhållandena kommer också att göras. Dessutom kommer åtgärder för ekologisk kompensation att klargöras.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	november 2024
Antagande SBN	mars 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att planlägga området för nya bostäder. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Inkomna synpunkter pekar på intressekonflikter mellan behovet av nya bostäder och olägenheter för grannar, som till exempel sol- och skuggpåverkan samt försämrad utsikt. Liknande konflikter identifieras även med påverkan på kulturmiljö och naturvärden. En artinventering och artskyddsbedömning kommer att genomföras. Ekologisk kompensation kommer att preciseras för att säkerställa att dessa behov tillgodoses.

Stadsbyggnadskontoret anser att trafiksituationen kring Årsta Idrottsplats inte är något som kan förväntas lösas inom planarbetet. Diverse tekniska aspekter som dagvattenutredning, avfallshantering, buller, markföroreningar och geoteknisk utredning, kommer att revideras enligt synpunkter. En studie av sol- och skuggförhållandena kommer också att göras.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT