

Planbeskrivning

Detaljplan för Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1 m.fl., i stadsdelen Liljeholmen, Dp 2010-06304



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny markanvändning för ca 400 nya bostäder på tidigare bebyggda industrifastigheter inom utvecklingsområdet Årstadals sydvästra del. En del av befintlig naturmark tas också i anspråk och integreras i planområdet.

Den nya detaljplanen för bostadsändamål ska även ge planmässiga förutsättningar för lokaler och förskolor samt möjliggöra parkering i underbyggt garage och befintligt bergum. Bebyggelsen ska ta hänsyn till rådande förutsättningar beträffande gestaltning, närhet till tvärsårväg och Södertäljevägen samt intilliggande förkastningsbrant och grönområde. I planområdets västra del nyttjas både redan ianspråktagen mark och naturmark medan det i östra kvarteret endast nyttjas redan exploaterad mark.

Miljöbedömning

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 översiktplan. 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.

Tidplan

Start-PM augusti 2010
Plansamråd 4:e kv 2011
Utställning 2:a kv 2012
Antagande 3:e kv 2012

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden.....	8
Stadsbild.....	9
Befintlig bebyggelse	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik.....	10
Störningar och risker	10
Planförslag.....	11
Ny bebyggelse.....	11
Biltrafik och parkering	17
Teknisk försörjning	19
Gestaltungsprinciper	20
Konsekvenser	21
Olägenheter för grannar	21
Naturmiljö	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Miljökvalitetsnormer för luft.....	24
Landskapsbild/stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö	24
Störningar och risker	24
Barnperspektiv	27
Tidplan.....	27

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *PM Risksituation Kv Syllen (Sweco 2010)*
- *Redovisning av trafikbuller Kv Syllen 3 (Bernström akustik nov 2010, juli 2010 samt rev. 2012)*
- *Preliminär genomgång av ljudfrågor Kv Golvläggaren 1&2 (Bernström akustik rev. 2012)*
- *Bedömning av luftkvalitet Kv Syllen (Sweco 2010)*
- *Miljöriskkostnadsbedömning Golvläggaren 1&2 (Sweco 2009)*
- *Översiktlig markmiljöteknisk undersökning Syllen 3 (Sweco 2010)*
- *Geoteknisk inventering Syllen 3 (Tyréns 2010)*
- *Naturmark – slitstyrka, förväntad slitageintensitet samt åtgärdsbehov (Niwashi 2012)*
- *Analys av ekhabitat kvarteret Syllen (CONEC 2011)*
- *Rörelseanalys Kv Syllen Årstadal (Tengbom 2011)*

Formalia

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen för Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1 m.fl. påbörjades före denna tidpunkt och enligt övergångsbestämmelserna gäller för detta ärende därför Plan- och bygglagen (1987:10).

Medverkande

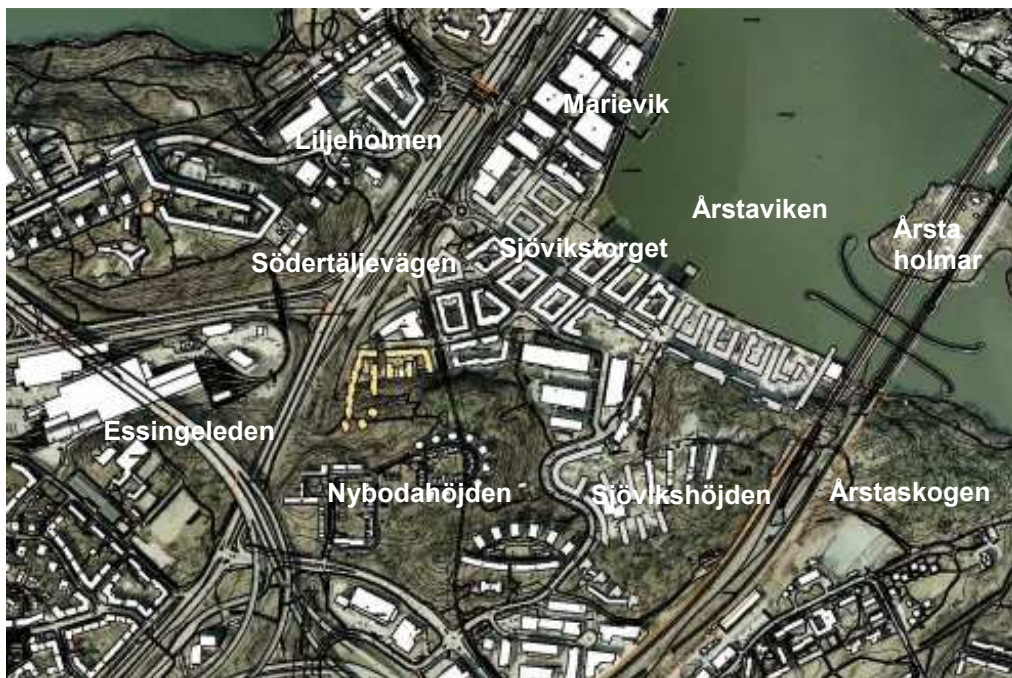
Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Susanne Werlinder och plankonsult Aros Arkitekter. Illustrationer är framtagna av Tengbom.

Plandata

Läge, areal

Planområdet ligger i Årstadal, norr om Nybodahöjden nedanför berget i höjd med tvärbanan, och innefattar fastigheterna Golvläggaren 1 och Syllen 3 samt del av Årsta 1:1. Mindre remsor av fastigheterna Liljeholmen 4:24 och Liljeholmen 1:5 inbegrips också i planområdet. Kvarteren begränsas av Förmansvägen i norr och naturmark i söder. I väster och öster utgör spårområden begränsningar.

Sammanlagd yta är ca 2,3 ha. I gällande detaljplaner är ca 0,2 ha exploaterad för allmän gatumark respektive ca 0,9 ha för kvartersmark med industriändamål. Resterande del utgörs bland annat av skogsbeklädd norrsluttning upp mot Nybodahöjden.



Utbyggnadsförslagets placering i förhållande till sin närmaste omgivning.

Markägoförhållanden

AB Stockholmshem är innehavare av tomträtterna till fastigheterna Golvläggaren 1 och Syllen 3. Fastigheterna Årsta 1:1 och Liljeholmen 1:5 ägs av Stockholm stad medan Liljeholmen 4:24 ägs av Jernhusen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I ÖP 99 markeras stadsdelen Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal som stadsutvecklingsområde. Det övergripande målet är att omvandla den östra sidan av Södertäljevägen, Årstadal, till en funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, service och parker bland annat genom att befintliga industrianläggningar kan förändras till bostäder och icke störande verksamheter.

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, som vann laga kraft 10 april 2012, ingår området som ett stadsutvecklingsområde genom utvidgning av den centrala staden i enlighet med ÖP 99. Vidare anges omvandling av Södertäljevägen. Ny kontorsbebyggelse utmed vägen är en nyckel till att skapa en sammanhängande stadsbebyggelse med färre barriärer och en bättre miljösituation. För planområdets vidkommande innebär framtida kontorsbebyggelse utmed Södertäljevägen förbättrad bullersituation.

Program

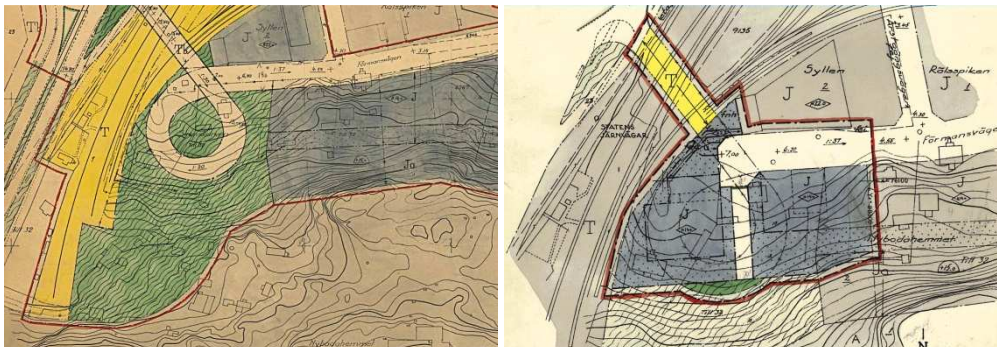
Programmet för utvecklingsområdet Liljeholmen och Årstadal från år 2000 redovisar idéer om en tät stadsbygd inom områdena Liljeholmstorget, Liljeholmskajen och Årstadal. En utgångspunkt för gestaltandet av den nya bebyggelsen är innerstadens täta urbana miljö tillsammans med landskapets karaktär och kopplingar till omgivande stadsdelar och det kollektivtrafknära läget. De karaktärsfulla skogbeklädda norrsluttningarna och det vida vattenrummet är storslagna element att förhålla sig till.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen i aktuell detaljplan tar fasta på programmets utgångspunkter och ger en slutenhet med tydliga gränser mellan de omgivande allmänna gaturummen och det privata gårdsrummet som också gör det möjligt att skapa fredade, klimatskyddade och solbelysta gårdar samt tysta sidor för bostadshusen. Utmed promenadintensiva stråk förläggs byggnader i gatuliv och förses med lokaler i bottenvåningar. Bebyggelsen klättrar delvis upp i sluttningen, vilket medför att kvarvarande naturområde blir mer tillgängligt och bullerskyddat. Den kvarvarande skogsbeklädda sluttningen utgör en grön fond för den nya bebyggelsen.

Aktuellt förslag för Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1 m.fl. är i linje med programmets intentioner.

Detaljplan

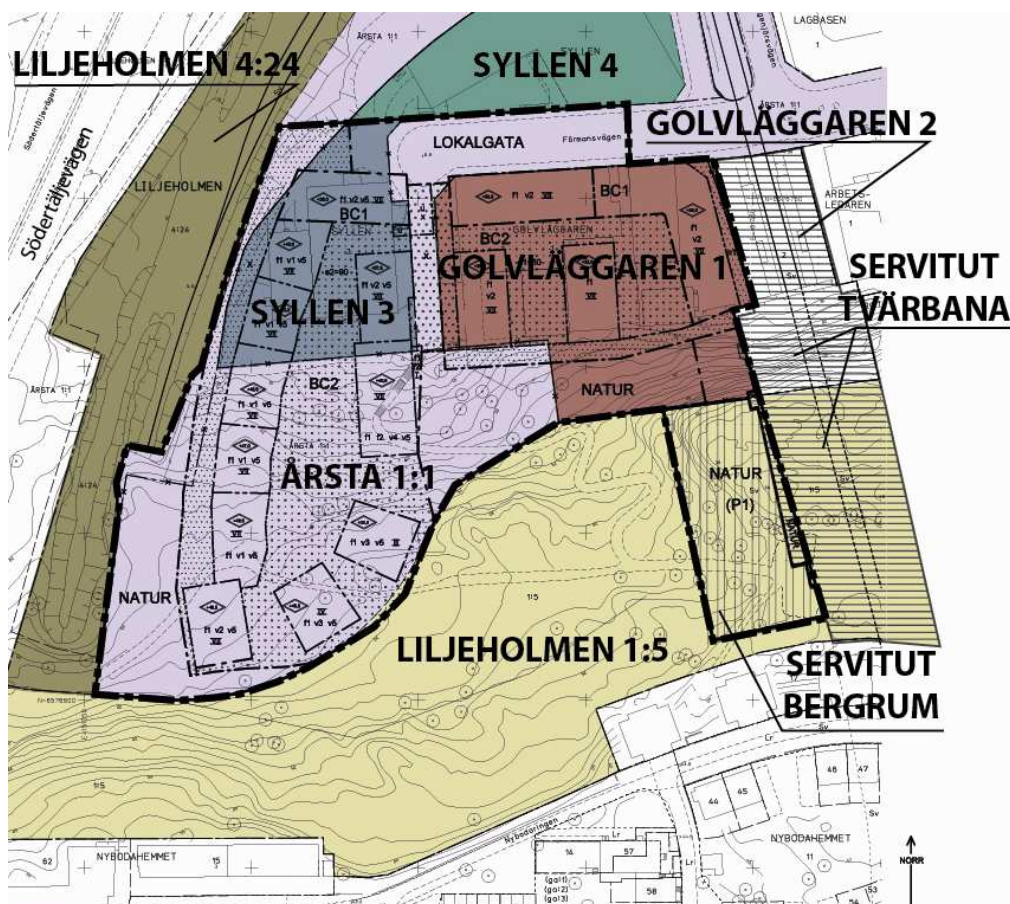
För den östra delen av kvarteret Golvläggaren och naturmarken i den södra delen av planområdet gäller detaljplan för del av stadsdelen Årstadal från 1954. Denna anger i huvudsak industriändamål för kvartersmark och park för den idag obebyggda naturmarken. För kv Syllen 3 gäller stadsplan för del av kv Nybodahemmet mm från 1959. Denna anger också industriändamål som användning för kvartersmark. Tillåten byggnadshöjd är 14 meter för båda planerna. Genomförandetiderna har gått ut.



Gällande detaljplaner för kvarteren Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1. Planen till vänster är antagen 1954 och planen till höger är antagen 1959.

Beslut om planuppdrag och utvidgning av planområdet

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 19 augusti 2010 beslut om planuppdrag för Golvläggaren 1 och 2, i syfte att planlägga dessa för i huvudsak bostadsändamål. Under vintern 2010-11 träffade expolatören, AB Stockholmshem, en överenskommelse om förvärv av grannkvarteret Syllen 3 med avsikt att omvandla även detta industrikvarter till bostäder. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en sådan omvandling är inom ramen för program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen och att den därför kan prövas inom samma detaljplaneärende som Golvläggaren 1 och 2, som således utvidgas till att även innehålla Syllen 3 samt del av Årsta 1:1. Sedan planarbetet startade har en fastighetsreglering skett, vilket medfört att Golvläggaren 2 ej längre inbegrips i planområdet. I utvidgningen av planområdet prövas även en vidare utsträckning av kv Syllen 3 ca 90 meter söderut mot naturmarken (ej med i programmet för Liljeholmen/Årstadal 2000) längs med Södertäljevägen enligt beslut i exploateringsnämnden den 14 april 2011.



Karta över befintliga fastigheter och planområdets omfattning.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av industribyggnader och hårdgjorda asfalterade ytor samt delar av naturmarken mellan Årstadal och Nybodahöjden. Naturmarken utanför den södra delen av planområdet är en del av den övergripande grönstrukturen som binder samman grönområden i flera stadsdelar i närområdet.

Naturvärden

I det översiktliga underlagsmaterialet som användes under det mer övergripande planarbetet med programmet för hela stadsutvecklingsområdet Liljeholmen/Årstadal var förutsättningen att utbredningen av spridningskorridoren för ekhabitatnätverket löpte från naturområdet och nordväst över Södertäljevägen. I det perspektivet var exploatering i naturmarken inte aktuell.

I den mer detaljerade utredningen av ekhabitatnätverket (CONEC 2011) ser spridningsvägarna annorlunda ut än i det översiktliga underlagsmaterialet. Läs vidare om detta under konsekvenser för naturmiljön (sid 23).

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken bjuder på möjligheter för rekreation. Här finns gångvägar, skogsmiljö, utsiktsplats etc. Den del av skogsområdet som kommer att bebyggas inhyser inte de högsta värdena, beroende på dess höga bullernivåer, starka kupering och vegetation med bedömt lägre värde än i övriga området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden/förorenad mark

Inom Golvläggaren 1 har det legat en ytbehandlingsindustri och inom Syllen 3 ett tryckeri.

En översiktlig markmiljöteknisk undersökning av Syllen 3 är framtagen (Sweco 2010). I denna framgår att marken är uppbyggd av olika osorterade fyllningsmassor för konstruktionsmaterial. Under fyllningen finns ett lager grusig sandig morän. De uppmätta föroreningshalterna är generellt låga. Gällande riktvärden för känslig markanvändning överskrids dock för vissa föroreningar (PAH M och H samt arsenik), vilket medför att massorna inte kan finnas kvar när fastigheten bebyggs för bostadsändamål. De ytliga fyllnadsmassorna föreslås bytas ut till ett djup av 70 cm under färdigställd mark.

För Golvläggaren är en miljöriskkostnadsbedömning framtagen (Sweco 2009). Från underlaget kan antas att fyllnadsjorden troligen inte är så förorenad. Däremot finns risk för klorerade lösningsmedel i marken, vilket kräver provtagning av grundvatten eller porgas. Förekomsten ska inför bygglov undersökas för att säkerställa att inga olägenheter uppstår i form av att t.ex. lösningsmedel tar sig in i byggnaden.

Ras/skred

Planområdet består delvis av utsprängt berg och en förkastningsbrant. I samband med utbyggnad behövs ytterligare sprängningar göras. Geotekniska undersökningar ska säkerställa att ras undviks.

Markradon

Risk för markradon ska undersökas och elimineras inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Enligt VISS (Vatteninformations-system Sverige) januari 2012 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status. Däremot har Årstaviken sämre status då den ligger mer isolerad än den centrala delen av vattenförekomsten. Mälaren-Stockholm uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015.

Stadsbild

Den bebyggda delen av planområdet gränsar i söder mot klippväggar och mycket brant skogsterräng av mestadels blandskog/lövskog som utgör ett naturstråk mellan Årstadal och Nybodahöjden. Förmansvägen mynnar i en trappa som leder upp till en gångväg som förbinder Nybodahöjden med Årstadals station.

De flesta kvarteren i omgivningen har omvandlats från industribebyggelse till bostadsbebyggelse som en del av det pågående stadsutvecklingsprojektet inom Liljeholmen/Årstadal. Se under rubriken Program (sid 5).

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet bedrivs i dagsläget diverse verksamheter inom framför allt bygg-, tryck- respektive speditionssektorn. Bebyggelsen, som kommer att rivas, består av äldre industribyggnader utan särskilda kvaliteter ur kulturhistoriskt eller arkitektoniskt perspektiv. Byggnadshöjden uppgår som högst till fem våningar.

I höjdpartiet omedelbart söder om Golvläggaren finns ett bergrum utsprängt (officialservitut). Ytan har använts som lager och är idag oanvänt.



1.



2.



3.



4.

1. Förmansvägen öster ut, med kv Syllen 3 närmast till höger. 2. Gränden mellan Syllen 3 och Golvläggaren sett norrut. 3. Förmansvägen intill Golvläggaren med nuvarande entré till bergrummet omedelbart söder om fastigheten. 4. Utsikt åt nordost ovanför tvärbananstationen.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Årstadal finns f-5-skola samt förskola. I Liljeholmen finns 6-9-skola. Fler lokaler för skolor och förskolor behövs i området.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral och närakut finns i Liljeholmens centrum.

Kommersiell service

I Årstadal finns närservice såsom livsmedelsbutik, ett antal caféer och restauranger. Vid Liljeholmstorget, cirka 500 meter från planområdet, finns en galleria med ett stort antal butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Gatustrukturen i den utbyggda delen består av ett rutnät med ett antal större allmänna huvudgator och mindre gränder som binder samman dessa.

Biltrafik och parkering

Det är möjligt att ta sig fram med bil i planområdets närhet. All boendeparkering sker i parkeringsgarage. På allmänna gator är parkering upplåten med p-skiva i 2h och fri parkering på natten. På kvartersgatorna är parkering avgiftsbelagd.

Gång- och cykeltrafik

Årstadal är tillgängligt för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i direkt anslutning till tvärspårvägens station Årstadal och 500 meter från Liljeholmens tunnelbanestation. Sjövikstorget, ca 300 meter från området, trafikeras av busslinje 160 Gullmarsplan-Liljeholmen.

Tillgänglighet

De flacka bebyggda delarna av området är inte allmänt tillgängliga. Skogspartiet som har en kraftig topografi angörs idag nedifrån via en trappa och ovanifrån via en gång- och cykelväg. Tillgänglighetskraven enligt BBR är inte uppfyllda.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Magnetfält har mätts upp vid spårvägen. De högsta värdena 0,35-0,5 μ T genereras från ledningskablage i marken under trottoaren, samt vid ett par tillfällen när tåg passerar. Vid det närmaste kvarteret med ett avstånd på 10-12 meter har detta magnetfält klingat av och sammanfaller med magnetfält från kablage i marken. Om dessa magnetfält skulle medföra problem inom det nya kvarteret kan åtgärder för reducering vidtas.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för buller från trafiken på Essingeleden och Södertäljevägen. Verksamheten på industrispåret sker så sällan att den inte bedöms störa i någon större omfattning.

Stora delar av området är utsatt för buller över 65dB (A) vilket förutsätter dels en byggnad parallellt med Södertäljevägen som bullerskärm för övriga området, dels att Stockholmsmodellen tillämpas. Ljudnivån inomhus i bostäder, på grund av stomljud från spårväg, får inte överstiga 30 dB(A), vilket regleras genom planbestämmelse.

Farligt gods

Transport av farligt gods sker varken på Södertäljevägen eller på det närliggande industrispåret.

Påverkan från industrispår/stickspår

Längs med Södertäljevägen ligger ett industrispår som utgör den enda spårförbindelsen mellan det nationella järnvägsnätet och tvärspårbanan/tunnelbanan. SL använder industrispåret exempelvis vid nyleveranser av fordon till tvärspårbanan och tunnelbanan. Även vissa materialtransporter och omlastning av räler kan förekomma på spåret. Trafiken är ringa och verksamheten sker främst nattetid. Möjligheten att använda spåret får inte försämrats.

Planförslag**Ny bebyggelse****Övergripande**

Mot Södertäljevägen och de till planområdet angränsande industrispåren skapas en skärmbebyggelse som öppnar sig i öster och söder mot naturmarken och samtidigt skärmar av trafikbullret från Södertäljevägen och Essingeleden. Bebyggelseskärmen ger både tystare bostadsgårdar och grönområde. Längs med Förmansvägen och mot tvärbanestationen orienteras bebyggelsen i tydliga stadskvarter med husfasader längs gatuliv och kringbyggda gårdar, vilket bygger vidare på den karaktär och struktur som påbörjats efter intentionerna i programmet för utvecklingsområdet Liljeholmen.

Höjdskalan är för planområdets båda kvarter som högst sju våningar samt en eller två indragna takvåningar beroende på läge och topografi.



Situationsplan 2012-04-05.



Sektion – med tvärsparvägen (Årstadals station) till vänster i bild och industrispåret vid Södertäljevägen till höger i bild. Nybodahöjdens bebyggelse skymtar upp på höjden.



Modellfoto - vy från öster.



Modellfoto - vy från norr.



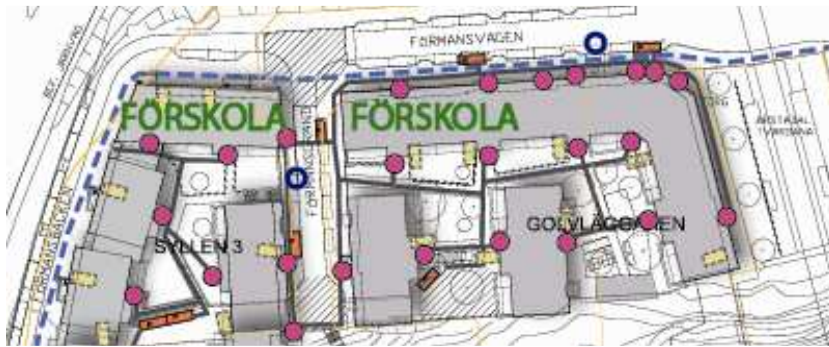
Modellfoto - vy från väster.



Modellfoto - vy från söder.

Markanvändning i huvuddrag

Ny bebyggelse planeras i huvudsak för bostäder. Handel eller andra centrumverksamheter skall inrymmas i bottenvåningar närmast stationen och korsningen Förmansvägen-Ingenjörsvägen med anledning av dess kollektivtrafiknära läge. Behovet av förskolor i närområdet är stort och därför möjliggörs för förskolor på alla våningsplan i samtliga byggnader utom i huskroppen längs med Södertäljevägen.



Behovet av förskolor i närområdet är stort. I förslaget planeras förskolor om tre till fyra avdelningar inom respektive kvarter.

Naturmark inbegrips i planområdet för att bekräfta nuvarande markanvändning och synkronisera med gällande detaljplanegränser samt för att ge tillåtlighet för parkering i bergrummet invid spårvägstunneln.

Befintlig återvändsgränd mellan kvarteren Syllen och Golvläggaren ändras från att vara allmän platsmark i gällande detaljplan till kvartersmark i den nya detaljplanen. Marken görs tillgänglig för allmänhetens gång- och cykeltrafikpassage genom en x-bestämmelse. Kvartersgatan längst i väster som förbinder Förmansvägen med naturstråket söder om bostadskvarteren görs också tillgänglig för allmänhetens passage genom x-bestämmelse.

För att möjliggöra en utformning av den västliga kvartersgatan med besöksparkeringsplatser behöver en smal remsa längs med industrispåret, T i gällande plan, tas i anspråk och överföras till kvartersmak. Även en mindre remsa av fastigheten Liljeholmen 1:5 behöver tas i anspråk för att möjliggöra ändamålsenlig utformning och användning av de friliggande punkthusen.

Utbyggnadsförslag – Golvläggaren I

Kvarteret innehåller ca 155 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Dess närhet till tvärbanan, med hållplats precis utanför, ger underlag för en urban boendemiljö väl integrerad i staden. Lägenhetsstorlekarna varierar från 2 rok till 5 rok med en någorlunda jämn fördelning mellan mindre lägenheter, mellanstora lägenheter och större lägenheter. Bostäderna får huvudsakligen genomgående kök-vardagsrum som släpper in ljus från fasad till fasad med minst hälften av boningsrummen placerade åt tyst sida. Små lägenheter är vända mot gården för att klara en tyst sida.

I sockelvåningen mot gatan finns bostadsentréer och lokaler för förskolor, kontor och handel. I källare ges plats för teknik, bostadskomplement och lägenhetsförråd. Alla lägenheter får balkong eller uteplats. Lägenheterna på nedre våningarna ges uteplatser på gården.



Vy väster ut längs Förmansvägen sett från tvärbane stationen mot kvarteret Golvläggarens nordöstra hörn. Vypunkt 3 i orienteringsfigur sid 22.



Elevation av kvarteret Golvläggaren 1 från Förmansvägen. Längst till vänster i bild ligger Årstadals station och i bildens högra del syns kvarteret Syllen 3.

Utbyggnadsförslag – Syllen 3

Kvarteret innehåller ca 245 lägenheter, som ska upplåtas med hyresrätt. Lägenhetsstorlekarna varierar från 2 rok till 5 rok med en någorlunda jämn fördelning mellan mindre lägenheter, mellanstora lägenheter och större lägenheter. Bostäderna får huvudsakligen genomgående rum för kök/samvaro som släpper in ljus från fasad till fasad. De mindre enkelsidiga lägenheterna ligger alla mot gården.

Centralt i området planeras en separat entré med hiss och gång, som kan nås av alla hyresgäster för att ta sig mellan övre södra området och det nedre planet vid kvarteretsgatan. Se figur över tillgänglighet i området (sid 18). Högst upp på taket i samma hus kan samlingslokal med takterrass och odlingslotter anordnas. Plankartan föreskriver vegetationsbeklätt tak och tillåtlighet att anordna takvåning.



Referens odlingslådor på gemensam takterrass, komplementbyggnad på gård med grönt tak samt balkongräcken med planteringslådor (Cord Siegel och Pontus Åqvist)

I källare och souterränglägen ges plats för teknik, bostadskomplement och lägenhetsförråd. Alla lägenheter får balkong, fransk balkong eller uteplats. Vissa lägenheter mot Södertäljevägen får två balkonger; en mot väster och en mot öster. Lägenheterna på nedre våningarna ges uteplatser på gården.



Perspektiv från Södertäljevägen och söderut. Vypunkt 4 i orienteringsfigur sid 22.



Elevation av kv Syllen 3 från Södertäljevägen.

Gårdsmiljö

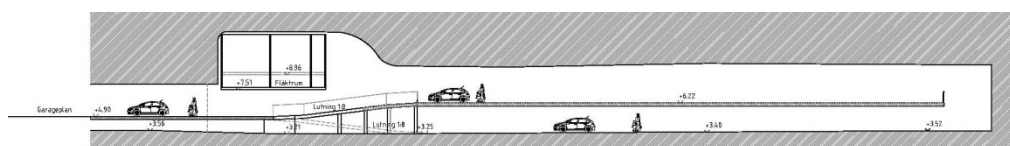
Kvarteret Golvläggarens gård är relativt plan och utformas med plats för samvaro och lek både för boende och för planerad förskoleverksamhet. Förskolan får en utsläppsgård för barnen att samlas på i ett ljust och skyddat läge, innan de kan gå vidare till t.ex. naturområdet eller närliggande lekplatser.

Det branta gårdsutrymmet som omsluts av bostäderna inom kvarteret Syllen får en urbant grön prägel. Ytor och plana avsatser med plats för samvaro och lek ska tillskapas. Den övre gården i söder består till stor del av en grön och lummig plats med trädplanteringar och ett fåtal parkeringsplatser. De sydliga husen ansluter mot omkringliggande naturmark så att naturen släpps så långt som möjligt in mellan husen och befintlig vegetation och mark bevaras. Den nedre gården i norr är underbyggd och har varierade höjder för att möjliggöra lägenheter med uteplatser. Öppningar och portiker i gårdsplan ger transparens och visuell fysisk tillgänglighet till gaturummet.

Biltrafik och parkering

För kvarteret Golvläggaren sker angöring dels vid entréer direkt mot Förmansvägen och på östra respektive västra sidan av kvarteret, dels via en portik till en vändplan för personbil på gården och via garaget. Fordon för leveranser eller hämtning kan använda vändytan i korsningen mellan Förmansvägen och den planerade gränden mellan kvarteren alternativt köra genom kvarteret enligt figur visandes körbara ytor under kapitlet tillgänglighet (sid 18).

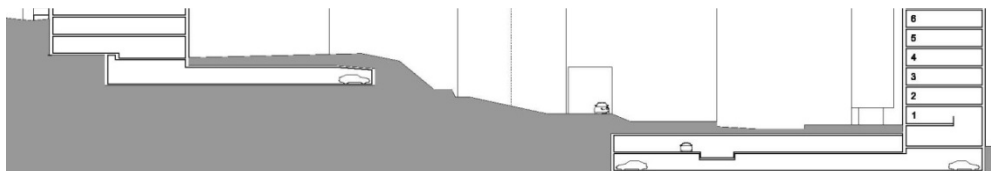
Underbyggt garage finns i källare med tillgänglighet till bostäder via hissar. Detta kompletteras av parkering i ett befintligt bergtrum som angränsar mot fastigheten. Från bergtrummet kan utrymning ske till spårvägstunneln. Ett fåtal parkeringsplatser finns längs Förmansvägens båda sidor samt längs den nya kvartersgatan. Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns på gården vid vändplanen. Tillsammans utgör antalet, ca 130 p-platser, ett parkeringstal om 0,7 bilar per lägenhet med tillkommande 0,1 för besöksparkering längs gata.



Sektion över parkeringsgarage för kvarteret Golvläggaren. Se även bild under övergripande struktur.

För kvarteret Syllen sker angöring via entréer direkt från kvartersgatan mellan Syllen och Golvläggaren, via de norra och södra gårdplanerna samt via de underbyggda garagen. Ett tvåvåningsgarage i den norra delen, som ersätter befintligt garage, och ett enplansgarage i den södra övre delen ingår i exploateringen. Ett fåtal parkeringsplatser anordnas även på kvartersgatorna som omger bebyggelsen och på innergården i söder. Se referensbild sid 19.

Tillsammans utgör antalet parkeringsplatser, ca 180 p-platser vilket motsvarar ett parkeringstal om 0,6 bilar per lägenhet med tillkommande 0,1 för besöksparkering längs gata och gårdsgator.



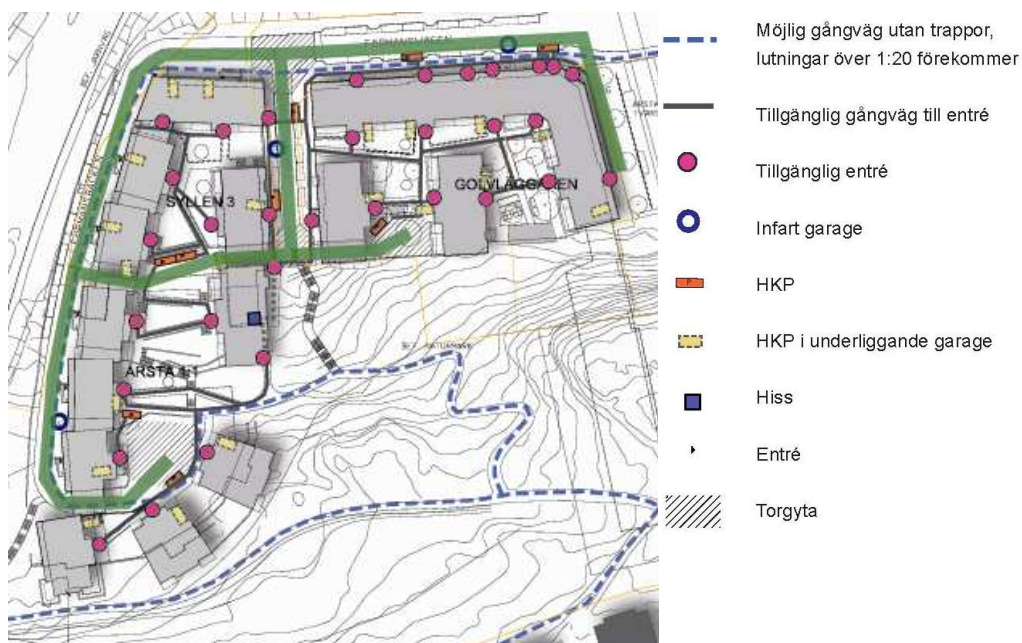
Sektion visandes parkeringsgarage för kvarteret Syllen. Se även bild under övergripande struktur.

Tillgänglighet

Handboken "Stockholm – en stad för alla" är vägledande för hur god tillgänglighet skall tillgodoses på såväl gatumark som inom kvartersmark. Syftet är att åstadkomma god tillgänglighet för alla grupper mellan olika start- och målpunkter mellan den egna bostaden och stadens målpunkter.

Den föreslagna kvartersgatan i väster samt den nya trappan i förlängningen av gränden mellan kvarteren kommer att vara allmänt tillgängliga och bidra till att skapa attraktivare passager till kollektivtrafiken. Den västliga kvartersgatan utformas med en maximal lutning på 8 % och vilplan intill entréer. Gränden mellan kvarteren har en maximal lutning på 5 %.

Från gränden kan man ta sig upp till Syllens övre gård via ett trapphus med hiss. Golvläggarens gårdsentréer är tillgängliga via en gångväg längs norra huslängan samt från vändplanen på gården. Alla gårdsentréer är tillgängliga till närmaste parkeringsplats för rörelsehindrade. Från garaget är alla trapphus tillgängliga.



Tillgänglighet inom planområdet. Grön linje visar körbara ytor.

Gång- och cykeltrafik

Parkering

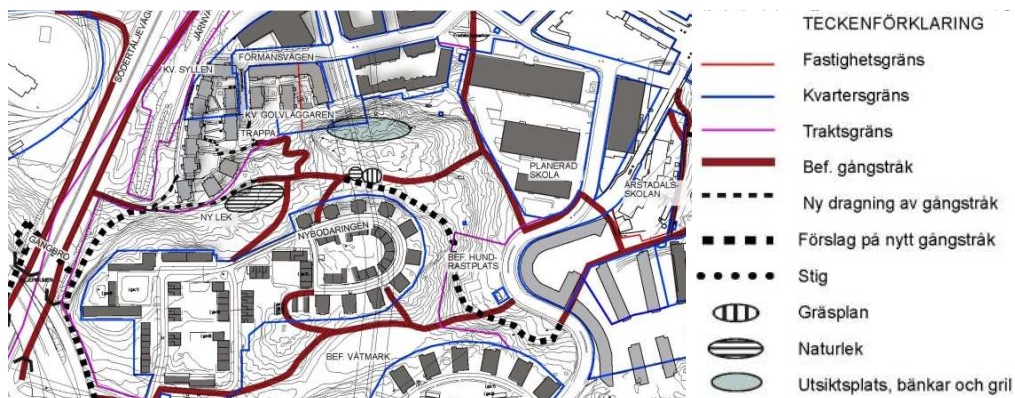
Behovet av platser för cykelparkering utgår från 1,5 platser/lägenhet. Inom kvarteret Golvläggaren planeras för ca 170 cykelparkeringar inomhus. På gård planeras ca 60 ytterligare cykelparkeringar. Inom kvarteret Syllen planeras för ca 250 cykelparkeringar inomhus och på gård ytterligare 125 platser.



Referens cykelparkering på gård och parkering på gårdsgata, Nybodaringen.

Koppling till omgivning

Förmansvägen ska förses med trottoar på båda sidor och cykling sker i blandtrafik. Utanför planområdet finns förslag på att anlägga nya gångvägar. Det finns önskemål om en gångväg söder om planområdet. Syftet skulle vara att binda ihop det övergripande gång- och cykelsystemet från Midsommarkransen över Årstabron mot Södermalm. Från föreslagna bebyggelse skulle gångvägar kunna ansluta till befintliga och föreslagna gångvägar som leder både öster ut mot skogspartiets lekytor och berghällar och söderut mot Södertäljevägen.



Exempel på hur planområdets koppling till omgivningen skulle kunna stärkas. Prickad linje avser ny dragning av gångstråk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

För kvarteret Golvläggaren samlas dagvatten upp via brunnar eller via fördröjningsanläggningar på gårdarna, för att förbättra bevattningen till den underbyggda grönskan. Vattnet leds sedan på befintliga slutna självfallsledningar. Bergrumsgaraget förutsätts utföras på ett sådant sätt, så att spill från fordon samlas upp, renas och tas om hand. Olje- och bensinspill får inte ledas till avloppsnätet eller grundvattnet.

Det ytvatten som översilar bergssidan från Nybodahöjden ner mot kvarteret Syllen samlas upp i ett dike som breddas till en mindre damm/våtmark.

Dagvatten samlas upp via brunnar eller fördröjningsanläggningar på gårdarna, för att förbättra bevattningen till den underbyggda grönskan. Vattnet leds sedan till befintliga slutna självfallsledningar.

Nya vatten- och avloppsanslutningar kopplas till befintliga ledningar i Förmansvägen.

El/Tele

El och telenät finns utbyggt i området och säkras genom u-område.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Avfallshantering

De planerade bostadskvarteren kommer att utrustas med sopsug. Gatumått är dimensionerade för att möjliggöra framkomlighet för sophämtning. Plats för källsortering kommer att anordnas i ett läge i nära anslutning till Förmansvägen.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsförslag – Golvläggaren I

Kvarteret sluter sig mot gaturummet och tar upp Årstadals stadsbyggnadsgrepp om en sluten kvartersstruktur, medan det öppnar sig mot grönområdet och solen i söder med tvärställda gårdshus och luftiga gårdsrum. Kvarteret följer med gatans lutning och görs i sju våningar samt en indragen takvåning. Mot gata ligger mer uppglasade lokaler i läge mot tvärbanans hållplats i öster samt mot Förmansvägen där en förskola om tre till fyra avdelningar planeras i etage mot gården. Bostadsentréerna markeras mot gatan och är genomgående mot gård. I Årstadal finns inslag av tegelbyggnader. Fasaderna mot gatan ges därför ett rustikare ramverk av tegel med rektangulära uttag för fönster och skivmaterial alternativt puts i liv med fönstret. Härigenom uppnås ett intressant och lekfullt uttryck i fasaderna som speglar en modern och levande stadsmiljö med bostäder. Gårdsfasaden hålls lättare i skivmaterial respektive vit puts. Takvåningen kläs med skivmaterial. Balkonger får smidesräcken alternativt glasade fronter i bullerutsatta lägen. Förkastningsbranten i kvarterets södra del är ett dominerande inslag som bidrar till stadslandskapets karaktär. Den ska förbli obebyggd och skogsklädd liksom den är i de redan bebyggda delarna av Årstadal.



Referenser fasaduttryck med lekfullt placerade fönster mot gata och vit puts mot gård. Mecanoo architecten, Delft och Tengbom, Stockholm.

Gestaltningförslag – Syllen 3

Kvarteret Syllens läge vid Södertäljevägen inspirerar till en arkitektur med ett större helhetsgrepp, nedbrutet i mindre delar. Byggnaderna blir väl synliga från Södertäljevägen samtidigt som bostäderna får utsikt mot väster ovanför den skyddande växtligheten. Byggnadernas höjd varierar mellan fem till sju våningar plus en eller två indragna takvåningar, beroende på läget i terrängen.

Gestaltningen tar fasta på en uppdelning av bostadshusen i trapphusenheter, vilka är kopplade genom en indragen glasad balkong med växtbalkong framför kök och samvaro. På så sätt vrider sig ett pärlband av olikfärgade byggnader sammanlänkade av glas och växtlighet. Färgerna är naturens höstfärger från rött till gult, en intensifierad tolkning av Stockholms färgskala. Både färg och form är inspirerad av den omgivande naturen. I gatuplanet är bottenvåningen bearbetad som sockel i avvikande material i vilken välkomnande entréer och förhöjda bostadssdelar tecknar sig. Väggarna däröver är tänkta som skyddande ”sköldar” av glaserat skärmtegel eller liknande blankt material mot gata och fasader i puts och skivmaterial mot gårdarna. Taklandskapet är uppbrutet med takvåningar, hisstoppar o takterrasser med inspiration från den naturligt varierande trädsiluetten.

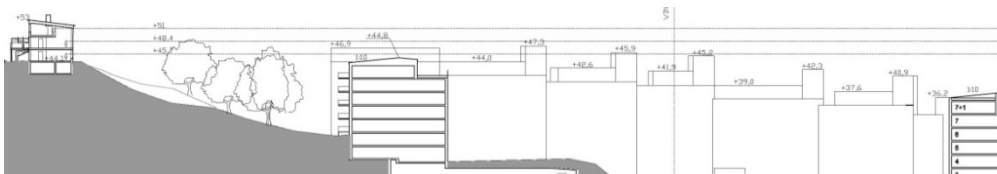


Referens fasadutformning (varierad fönstersättning) och taklandskap (uppbrutna volymer). Claus en Kaan architecten och Jaques Ripault architecture, Paris.

Konsekvenser

Olägenheter för grannar

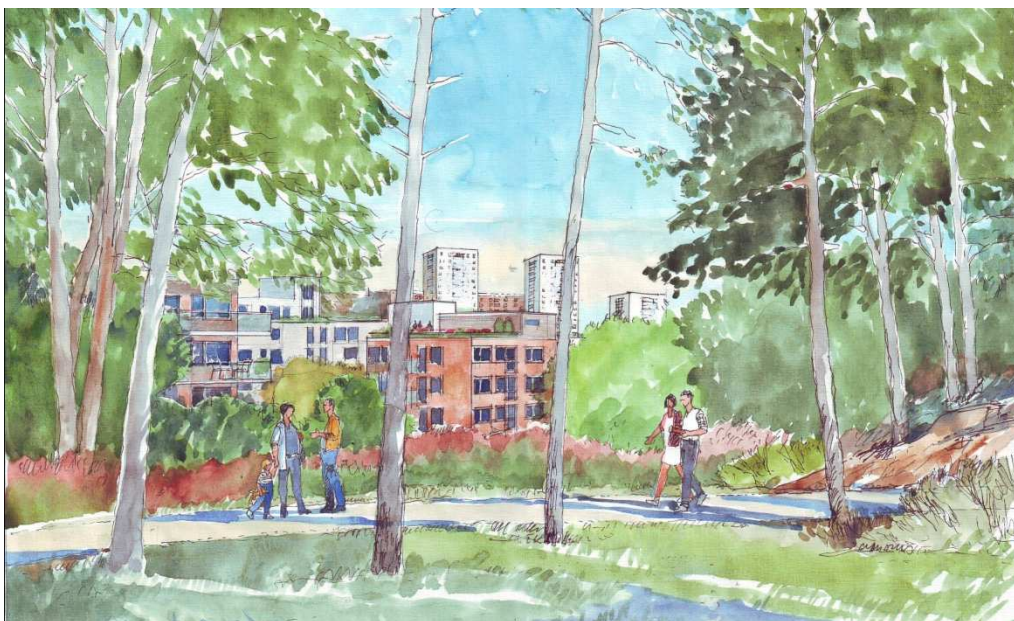
Ett utbyggt planförslag medför att en begränsad del av den befintliga utsikten mot horisonten från några fönster på fastigheten Nybodahemmet 15 kommer att förändras. Även utsikten från skogsområdet kommer att bli annorlunda från vissa partier.



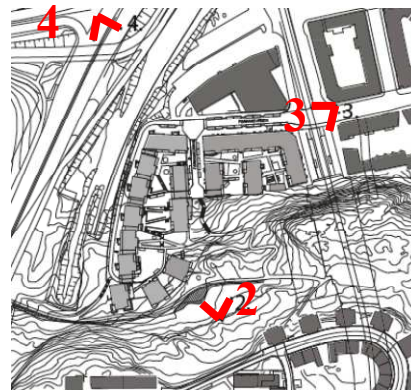
Siktlinjer från Nybodahöjden mot gårdsbebyggelsen med byggnadskroppen mot Södertäljevägen i bakgrunden.



En begränsad del av utsikten mot horisonten från fastigheten Nyboda hemmet 15 försämras.



Ny utsikt från skogsområdet mellan det nya området och Nybodahöjden. Vypunkt 2 i orienteringsfiguren.



Befintlig utsikt från skogsområdet vypunkt 2. Orienteringsfigur över vypunkter.

Naturmiljö

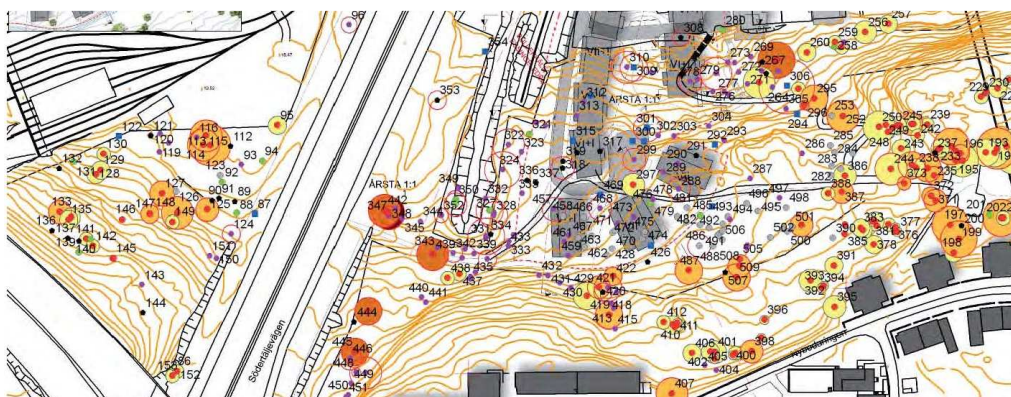
Även rekreativsmöjligheterna kommer att påverkas. En del av naturmarken tas i anspråk, samtidigt som tryggheten för de som vistas i området kommer att öka, liksom möjligheterna för att skogsområdet kan "upprustas". Den nya bebyggelsens utformning som skärm mot trafikbuller från Södertäljevägen och Essingeleden ökar dessutom möjligheterna för kvalitativ rekreation i ett tystare naturområde. Utbyggda gångvägar enligt förslag under rubriken Koppling till omgivning (sid 19) medför positiva effekter för rekreativsmöjligheterna i Årstadal som helhet.

En utredning med hänsyn till slitstyrka, slitage, intensitet och åtgärdsförslag av naturmarken har tagits fram. Slutsatsen är att det blir slitage på marken, men att träd och berg i dagen, bedömda som värdefulla, ej påverkas. Lekytter är föreslagna att koncentreras till markytter som tål högt slitage. Delar av naturområdet ska skyddas under byggtiden.

Den del som tas i anspråk bedöms ej vara så värdefull ur ekologisk eller rekreativsynpunkt att den är nödvändig att bibehålla. Istället sparas och förädlas de delar av naturmarken som identifierats som mest värdefulla.

I den mer detaljerade utredningen av ekhabitatnätverket (CONEC 2011) ser spridningsvägarna annorlunda ut än i det översiktliga underlagsmaterialet och gränserna har därför justerats. Det har visat sig att fler större ekar finns längs Södertäljevägen och att spridningsvägen för eklevande arter snarare är bättre rakt väster ut över Södertäljevägen och att ianspråkstagande av naturmarken omedelbart söder om Syllen ej påverkar ekhabitatnätverket negativt.

Utförd trädinventering visar vidare att en mindre ek (stamdiameter på 27 cm) på blivande gårdsplan liksom ett fåtal större lövträd såsom ask, lönn och asp (träd med en stamdiameter över 40 cm) påverkas av planförslaget.



Trädinventering utförd 2011. En inmätt ek påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Vatten från planområdet leds till Årstaviken genom att koppla på befintliga vattenledningar, såsom har tillämpats i den övriga utbyggnaden av Årstadal/Liljeholmen närmast Årstaviken. På grund utav planområdets direkta anknäytning till recipienten Årstaviken och dess redan hårdgjorda ytor anses denna hantering skälig. Byggherren får inte genom

val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Miljökvalitetsnormer för luft

Partiklar alstras främst vid uppvirvling, däck- och bromsslitage, vilka förekommer vid relativt höga hastigheter. I garaget bedöms antalet bilar vara så litet och hastigheten så låg att det eventuella tillskottet av partiklar i luften blir försumbart. Miljökvalitetsnormerna för partiklar bedöms inte överskridas. Halterna av kväveoxid i garaget bedöms bli låga, med hänsyn till antalet platser, den begränsade omsättningen av fordon som kan förväntas och det ventilationssystem som ska installeras. Med hänsyn till de trafikmängder som beräknas förekomma på gatorna i nära anslutning till den planerade bebyggelsen samt bakgrunds nivåerna i området bedöms risken för överskridande av Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och PM10 som liten.

Landskapsbild/stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

Trots att fastigheterna redan idag är bebyggda kommer det högre våningsantalet och intrånget i skogsmarken att förändra stads- och landskapsbilden både i området lokalt samt sett från Södertäljevägen.

Bebyggelsen bedöms möjlig med hänsyn till byggnadshöjder på övriga nyproducerade lägenheter inom Årstadal samt det kuperade skogområdet och Nybodahöjden som tornas upp söder om området.

Störningar och risker

Buller

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 55 dB(A)/60 dB(A) utomhus vid fasad för väg- respektive spårtrafik och 70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats. För spårtrafik gäller dessutom 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid uteplats. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. Planbestämmelser som motsvarar avstegsfall B finns som planbestämmelse.

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Minst en balkong/uteplats i anslutning till varje bostad eller en gemensam uteplats ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximalnivå (frifältsvärde).

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00 – 06.00. Bostäder ska grundläggas och utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger 30 dBA slow vid tågpassage. Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivåerna i bostäder inte överstiger 0,3 mm/s.

Eftersom området ligger i närheten av både Södertäljevägen och Essingeleden samt station för tvärsparvägen har bullerutredningar tagits fram (Bernström

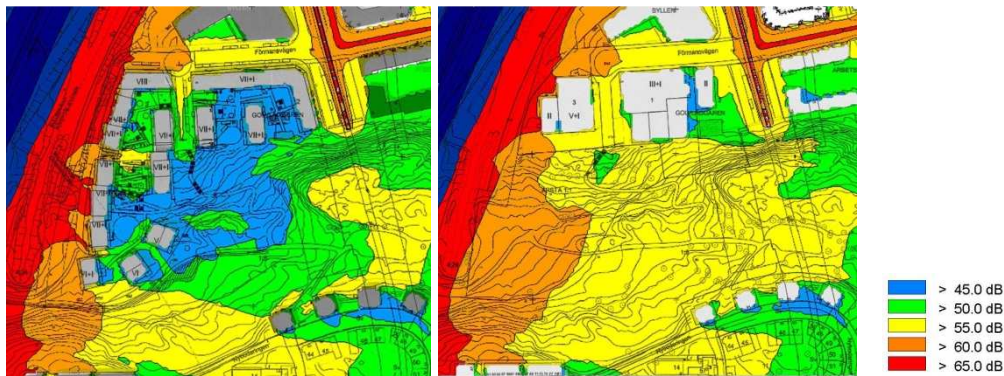
akustik, nov 2010, juli 2010 samt kompl. 2012). Utredningarna visar att riktvärden för trafikbuller med avstegsfall B innehålls.

För Syllen 3 visar beräkningarna att alla lägenheter uppfyller kraven för yttre buller med aktuella planlösningar (genomgående lägenheter och minst hälften av boningsrummen förlagda mot gårdssidan). Ett par av lägenheterna kommer dock att behöva skärmlösning eller ljudfönster för att klara riktvärdena. Alla lägenheter har tillgång till balkong eller uteplats som uppfyller planbestämmelserna. Ljudnivån från tvärsparvägen uppfyller SLs riktvärden. Ljudnivån på grund av högtalarutrop, spårskrik och signaler från tvärbanan är försumbar jämfört med övrigt trafikbuller på grund av stort avstånd till tvärbanan, minst ca 100 m, och överskrider inga riktvärden.

För Golvläggaren 1 visar beräkningarna att alla lägenheter uppfyller planbestämmelserna med föreslagna planlösningar. Några av hörnbalkongerna i nordost mot Förmansvägen/tvärbanan kräver delvis inglasning.

Den nya bebyggelsens utformning som skärm mot Södertäljevägen medverkar dessutom till att skapa sänkt bullernivå i skogspartiet nedanför Nybodahöjden. Bullerreduceringen är en stor fördel som ökar möjligheterna för kvalitativ rekreation i naturområdet.

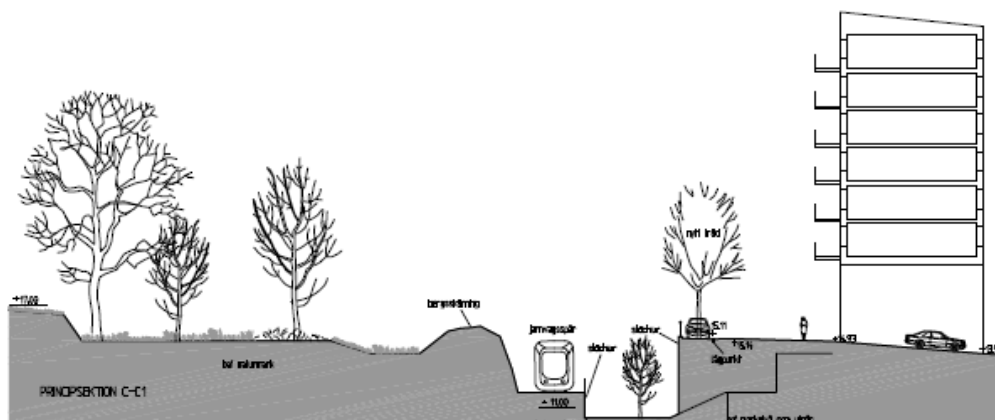
Industrispåret mellan Södertäljevägen och planområdet trafikeras med så låg frekvens att den ur bullerhänseende inte betraktats som relevant.



Ekvivalent ljudnivå, dBA, 2 m över mark. Till vänster utbyggnadsalternativ och till höger nollalternativ.

Risk

Ur riskhänseende bedöms närheten till industrispåret vara acceptabel. Bedömningen baseras på industrispårets placering på en lägre nivå i förhållande till de planerade byggnaderna (se illustration nedan) samt uppgifter från SL och Trafikverket om lågfrekvent användning endast för nyleveranser av fordon samt för materialtransporter. Inget farligt gods transporteras. Frekvensen för godstransporter är låg, ca 3 ggr/vecka enligt Trafikverket. Inom en begränsad del finns en sträcka med två spår som används för lastning och lossning av gods. Detta genererar ytterligare tågtransporter. Dessa är dock mer glesa och oregelbundna i tid. Avståndet från Södertäljevägen (ej transportled av farligt gods) är som kortast 60 meter, vilket bedöms som acceptabelt.



Principsektion mellan Södertäljevägens östliga väggkant till vänster och ny bebyggelse till höger. Industrispårets nedsänkta läge i mitten.

Solstudier

För den nya bebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen har solinstrålning till gårdsmiljö och lägenheter studerats. Nedan redovisas solinstrålningen vid vårdagjämning och sommarsolstånd vid olika klockslag.



20 mars kl 09.00

20 juni kl. 9



20 mars kl 12.00

20 juni kl. 12



20 mars kl 17.00

20 juni kl. 18

Barnperspektiv

Området kommer att omvandlas från industri- och kontorskvarter till bostadskvarter med säkra gång- och cykelmöjligheter till skolor och lekplatser i dess omedelbara närhet.

Närheten till trafik och tvärspårbana är möjligen en osäkerhetsfaktor ur ett barnperspektiv. Lokaler för förskolor inom planområdet är placerade med hänsyn till detta. De ges möjlighet till entré från gata med utgång till innergård för utevistelse och lek. Gårdarnas läge ger direkt access till naturområdet i söder som medger utevistelse i natur, tillgång till bollplan och trafiksäkra gångvägar till lekområden på andra platser i Årstadal. Till Årstadalsskolan är det möjligt att gå trafiksäkert genom naturområdet eller via Förmansvägen och Sjöviksbacken som kommer att trafiksäkras med hänsyn till den stora mängd barn som tillhör skolan. Förmansvägen och Sjöviksbacken ska ha trottoar och övergångsstället vid Årstadalsskolan kommer att trafikregleras.

Jämfört med ett nollalternativ bedöms planförslaget inte innebära några negativa konsekvenser för barn utan snarare ge ett positivt tillskott av bostäder, förskola och lekyta.

Tidplan

Start-PM augusti 2010
Plansamråd 4:e kv 2011
Utställning 2:a kv 2012
Antagande 3:e kv 2012

Nina Åman
planchef

Susanne Werlinder
planarkitekt