

Handläggare
Lina Fihlen
Telefon 08-50827452Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Siljan 5 mm, längs Tavelsjövägen, i stadsdelen Årsta (ca 70 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse längs Tavelsjövägen i Årsta. Planarbetet ska även bidra till att utveckla Tavelsjövägens gaturum.

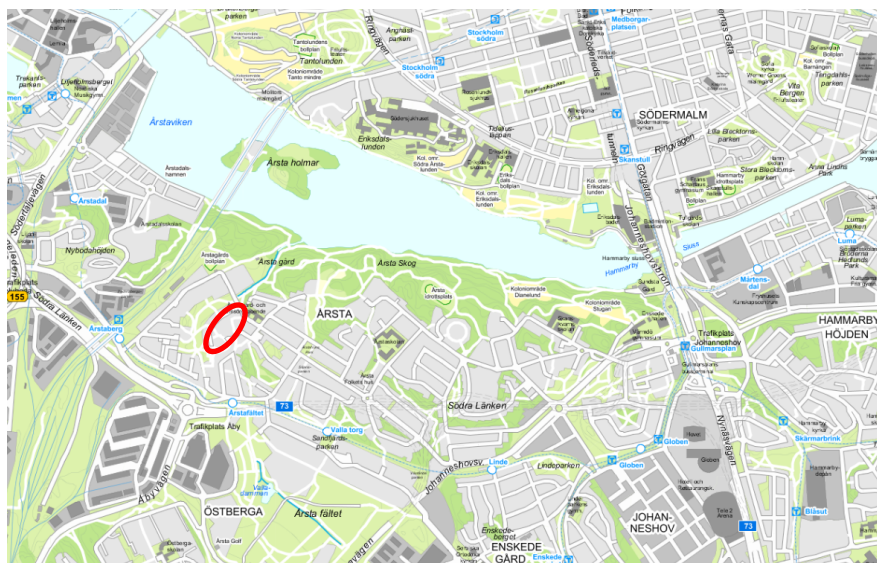
Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på ca 70 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge i Årsta och är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Besqab fick av Exploateringsnämnden 2016-02-04 en markanvisning för 70 bostadsrätter som enligt inkommet förslag inför markanvisning är fördelat på ett antal punkthus.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar påbörja planarbete för del av Siljan 5 mm, längs Tavelsjövägen i stadsdelen Årsta.

Stadsbyggnadskontoret

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



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

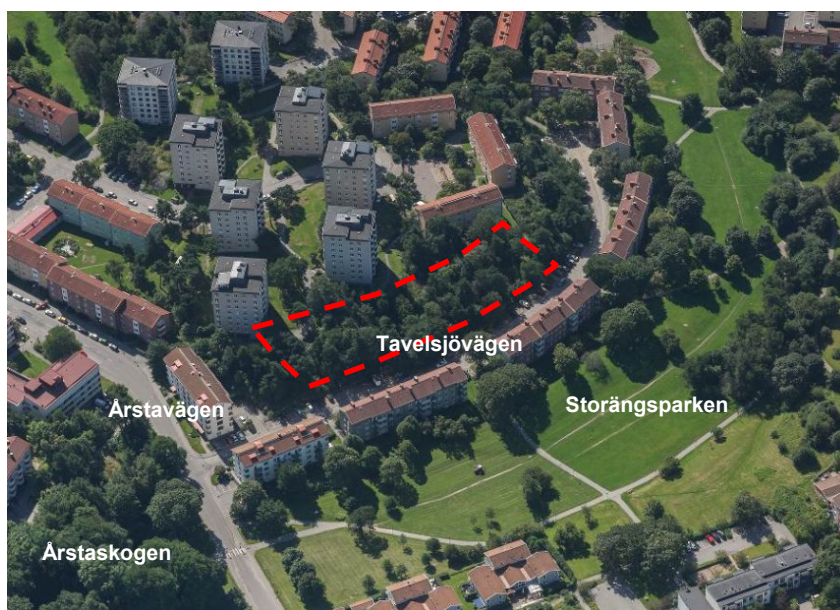
Utlåtande

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse längs Tavelsjövägen i Årsta. Planarbetet ska även bidra till att utveckla Tavelsjövägens gaturum.

Bakgrund

Besqab har hos exploateringskontoret ansökt om markanvisning för delar av Årsta 1:1 och Siljan 5 med avsikt att bygga bostadsrätter fördelat på ett antal punkthus. Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge Besqab en markanvisning för 70 bostadsrätter.



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

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger längs Tavelsjövägen i stadsdelen Årsta och är drygt 5000 kvm stort. Planområdet avgränsas av Tavelsjövägen och av intilliggande fastighetsgränser.

Markägoförhållanden

Föreslaget planområdet omfattas av delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5, vilka båda ägs av Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen, *Promenadstaden* antagen 2010, 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. Föreslagen bebyggelse bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

En ny översiktsplan står inför godkännande och den beskriver bland annat de stora stadsutvecklingsområdena Årstafältet och Årstaberg, men även att viss kompletteringsbebyggelse kan ske vid lokala centrum.

Gällande detaljplan

För området gäller idag detaljplanerna Pl 3866 från 1951 och Pl 07220A från 2001. Marken är planlagd som parkmark med undantag av längsgående ytor utmed Tavelsjövägen som är prickmark som tillåter parkering.



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

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge Besqab en markanvisning för ca 70 bostadsrätter för delar av Årsta 1:1 och Siljan 5.

Pågående projekt i närområdet

I Årsta, med bland annat Årstafältet, Årstastråket och Årstaberg, pågår flera stora projekt. I kvarteret Ånn på andra sidan Årstavägen har Micasa fått en markanvisning för ett nytt vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola.

Nuvarande förhållanden

Bebyggelse, stadsbild

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.

Aktuellt planområde ligger mellan två befintliga bostadsområden byggda på 1940 och 1950-talet. På höjden sydväst om området ligger privatägd punkthusbebyggelse i sju våningar. Utmed Tavelsjövägen i nordost ligger lamellbebyggelse i tre våningar som ägs av det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder. Infarten till Tavelsjövägen flankeras av två flerbostadshus byggda under 2000-talet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har klassificerat intilliggande bebyggelse som gul. Gult innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Lamellhusen längs Tavelsjövägen ingår i ett större område utpekade som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv och som också innefattar bland annat det stora parkstråket som ligger precis bakom lamellhusen.

Naturmiljö, grönsstruktur

Marken inom planområdet består idag av en starkt sluttande (ca 10 meter i höjdskillnad) naturmark med delvis berg i dagen, beväxt med gammal blandskog med tydligt inslag av tallar. Inom det aktuella området finns den rödlistade trädsvampen Tallticka, vilken indikerar på gammal barrskog. För området finns kartlagda habitatnätverk för groddjur och barrskogslevande arter.

Enligt sociotopkartan och Årsta parkplan finns idag inga utpekade sociala värden inom aktuellt område, vilket delvis kan tänkas bero på dess svårtillgängliga topografi. Planområdet har i övrigt god tillgång till lek- och rekreationsområden med höga rekreativa värden av varierande slag. Inom 200 meter nås både Storängsparken och Årtaskogen samt två kommunala lekplatser.

Service

Årsta centrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, matbutik och flera andra butiker och restauranger ligger inom 1 kilometers avstånd från planområdet.

Skola/förskola

Närmsta skolan är Årtaskolan och det finns ett flertal förskolor i närområdet. Det finns dock ett växande behov av förskolor när Årsta växer med fler bostäder.

Trafik och parkering

Planområdet ligger längs Tavelsjövägen som är en återvändsgata in från Årstavägen. Längs gatan finns idag ca 40 stycken parkeringsfickor. Marken ägs av Stockholm stad, men arrenderas ut till ett parkeringsbolag och platserna hyrs slutligen av bland annat av de boende i lamellhusen längs Tavelsjövägen.

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 i anslutning till Tavelsjövägen.

Fornlämning

I den norra delen av området finns en registrerad fornlämning (RAÄ Brännkyrka 21:1) som enligt Riksantikvarieämbetets fornsök uppges vara en stensättningsliknande lämning, ca fyra meter i diameter, beväxt med nyponbuskar och lövsly.

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 kväll- och nattetid.

Planförslaget

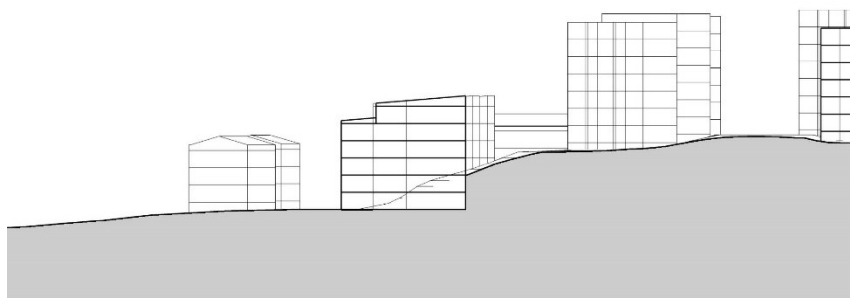
Den huvudsakliga markanvändningen som föreslås är bostäder. Besqab har tillsammans med White arkitekter gjort en tidig volymskiss på tomten för ca 70 bostäder i flerbostadshus. Förslaget utgörs av ett antal punkthus i souterräng med fem våningar och en sjätte indragen våning. Upplåtelseformen planeras vara bostadsrätter och parkering föreslås i garage.

Den föreslagna bebyggelsen placeras ut mot gatan. Byggnaderna i norr (till vänster i bilden nedan) är placerade med ett släpp mellan husen så att naturmarken når fram till gatan. Byggnaderna i söder (till höger i bilden nedan) är underbyggda av ett garage som

tillgodoser bostädernas parkeringsbehov. Ovanpå garagen föreslås en för bostäderna gemensam gårdsyta.

Parkering och angöring

Bebyggelsen kommer angöras från Tavelsjövägen. Parkering föreslås ske i garage som i skissen är placerat under byggnaderna i söder och försörjer parkeringsbehovet för alla husen. Garagets storlek är i skisserna för ca 32 bilar och beräknat med ett parkeringstal på 0,4 platser per bostad.



Sektion för föreslagen bebyggelse (bild från White/Besqab).



Bilden visar en tidig volymiskiss över föreslagen bebyggelse som legat till grund för markanvisningen. Förslaget visar fem punkthus i souterräng (bild från White/Besqab). Föreslagen bebyggelse kommer studeras och utredas vidare i planarbetet, varför denna skiss endast ska ses som en tidig utredningsskiss.

Fortsatt planarbete

Nedan listas några viktiga utgångspunkter för det fortsatta planarbete som identifierats i detta skede.

Den nya bebyggelsens relation till befintlig bebyggelse och stadsbild

- Byggnadernas volym behöver studeras ytterligare så att de intar en självständig och medveten hållning till de nätta smalhusen och till punkthusbebyggelsen.

- Bebyggelsen får inte vara högre än fem våningar med en indragen våning mot Tavelsjövägen för att samverka med befintlig bebyggelse.
- Byggnadernas placering i landskapet bör ha en tydlig relation till naturen och den luftighet som präglar Årsta som stadsdel. Mötet mellan bebyggelse och natur bör utformas omsorgsfullt.
- Sambandet mellan punkthusen på höjden och möjligheten att röra sig ner till Tavelsjövägen och i förlängningen Storsjöparken ska bevaras och om möjligt förstärkas. Det gäller även det visuella sambandet.
- Studier bör göras av påverkan på landskapsbild och bebyggelsesiluett.
- Arkitektoniskt uttryck bör vara av hög kvalitet, med väl genomförd detaljering.
- Solstudier bör göras utifrån husens höjd och skuggning av Tavelsjövägen samt Familjebostäders befintliga bebyggelse.

Den lokala grönstrukturen

- Då föreslagna byggnader placeras i en starkt sluttande terräng krävs extra hänsyn och omsorg för att föreslaget inte ska få större påverkan på naturmarken och träden än nödvändigt. Öppen naturmark runt bebyggelsen ska behandlas med omsorg där uppvuxna träd bör mätas in och värdefulla träd sparas.
- För att öka möjligheten till sparad natur mellan byggnadsvolymer bör parkeringstalet särskilt studeras i avsikt att minimera antal bilarplatser och därmed garagets utbredning.
- De ekosystemtjänster som naturmarken idag bidrar med ska utredas.

Tavelsjövägens gaturum

- Bebyggelsen ska utformas med aktiva bottenvåningar mot gata, där möjligheter till lokaler för affärsverksamhet ska studeras.
- Förgårdsmark och marken mellan husen bör utformas inbjudande med växtlighet och på ett sådant sätt de bidrar till utevistelse och stärker upplevelsen av trygghet och offentlighet längs gatan.
- Bilgaragets placering i höjd bör särskilt studeras så att en attraktiv lösning åstadkoms, både vad avser garagets fasadhöjd mot Tavelsjövägen och den skärning som blir i garagets bakkant mot slänten.
- Om garage läggs i marknivå med infart direkt från gata ska fasaderna utformas med omsorg och möjlighet till lokaler

mot gata studeras för att undvika en sluten fasad mot Tavelsjövägen.

Planförslagets konsekvenser

Kulturhistoriskt värdefull miljö, stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen är punkthus, vilket inte är något främmande inslag i närområdet där lamellhus och punkthus är de dominerade bebyggelsetyperna. Just punkthus kan även just på denna plats motiveras av den kraftigt kuperade terrängen där luftighet och grönska mellan byggnaderna är ett viktigt inslag i stadsbilden.

Stadsmuseet har i detta tidiga skede yttrat sig om att viktiga framgångsfaktorer för planarbete är anpassning till stadsdelens ursprungliga struktur, vilket bland annat innebär att ny bebyggelse placeras som enskilda hus anpassade till topografin med bevarad naturmark runt byggnaderna.

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

Fornlämning

Fornlämningen kommer utredas i fortsatt planarbete.

Naturmiljö, grönstruktur

Föreslagen bebyggelse innebär att naturmark tas i anspråk. Naturmarkens värden kommer utredas och studeras vidare i planarbetet. Miljöförvaltningen föreslår att en landskap- och konnektivetetsanalys görs över det aktuella naturmarksområdets betydelse för ekologiska spridningssamband för Årstaskogen som kärnområde. De påpekar även att det bör göras en bedömning av hur identifierade ekosystemtjänster påverkas och hur de kan utvecklas. Miljöförvaltningen förespråkar att ekologiska kompensationsåtgärder i första hand bör stärka livsmiljöer för barrskogslevande arter. Kompensation för ianspråktagen grönmark kommer att utredas vidare i samråd med bland annat miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

Dagvatten och översvämning

Föreslagen bebyggelse innebär att området kommer bli mer hårdgjort och mer vatten kommer rinna på ytan. Området har också en kraftigt kuperad terräng där risken för översvämningar i lågpunkter i området ökar. Hantering av dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten samt översvämningrisker kommer utredas i planarbete.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele osv. Elnätet har kapacitetsbrist i området och en ny elnätstation kommer behöva tillkomma i samband med föreslagen exploatering. Förutsättningar och placering av denna kommer utredas i planprocessen.

Trafik, angöring och parkering

Föreslagen bebyggelse placeras så angöring kan ske från Tavelsjövägen, vilket innebär att ingen ny gatuinfrastruktur behöver byggas ut och att befintlig struktur utnyttjas mer effektivt. Trafiken på Tavelsjövägen kommer med fler bostäder öka något, men inte i någon omfattning som befintligt gatunät inte bedöms klara av eller som bedöms bidra till några negativa konsekvenser som inte är acceptabla i en växande stad.

Befintliga parkeringsfickor utmed Tavelsjövägen, ca 40 st, försvinner delvis med föreslagen bebyggelse. Hur parkeringssituationen på gatan och de parkeringsplatser som försvinner kommer hanteras ska utredas i planarbetet.

Störningar och risker

Miljöförvaltningen bedömer att även om ljudnivåerna enligt stadens bullerkarta ligger under riktvärdena vid fasaden på 2 meters höjd kan högre nivåer förekomma för den föreslagna bebyggelsens högre våningsplan. En enklare standardutredning föreslås i fortsatt planarbete för att utreda bullersituationen för de högre våningsplanen.

Jämställdhet och trygghet

Föreslagen bebyggelse ger en ökning av bostäder och därmed människor i området. Den nya bebyggelsen längs Tavelsjövägen kan bidra till ett tryggare offentlig rum där fler människor vistas och rör sig längs gatan. Genom aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan skapas en övervakning av gatumiljön.

I det fortsatta arbetet ska hänsyn tas till aspekter som kan påverka upplevelsen av trygghet och bidra till jämställdhet. Då trygghetsmätningen bland annat visade att kvinnor i större utsträckning känner en oro att vistas och gå hem från närmsta kollektivtrafik på kvälls- och nattetid bör extra hänsyn i den vidare planeringen tas till utformning av bebyggelsen mot gatan för att stärka tryggheten från bland annat busshållplatsen till bostäderna. Mer konkret vilka metoder och aspekter kring jämställdhet och trygghet som är aktuella att använda i detta planarbete kommer att studeras vidare.

Barnkonsekvenser

Planområdet har god tillgång till lek- och rekreationsområden av varierande slag där en inom 200 meter når både Storängsparken, Årstaskogen och två kommunala lekplatser.

Planprocess

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal som är upprättat med byggaktören Besqab.

Uppskattad tidplan

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

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen är lämplig att pröva för bostäder och att planarbete kan påbörjas. Nuvarande förslag behöver bearbetas för att bättre svara mot platsens förutsättningar.

Det är i linje med intentionerna i översiktsplanen att bygga i goda kollektivtrafiklägen och skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar. Att tillföra ny bebyggelse som får en hög arkitektonisk kvalitet och är väl anpassad till landskapet och den befintliga bebyggelsen bedöms kunna bli ett positivt tillägg och bidra till att utveckla och befolka Tavelsjövägens gaturum.

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 att ett grönområde tas i anspråk, parkeringssituationen på Tavelsjövägen ändras, mer trafik kan tillkomma samt att ljusförhållanden och utsikter kan komma att förändras för närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen vägas mot att tillskapa fler bostäder i centrala och kollektivtrafikhärlägen och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT