

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

## **Startpromemoria för planläggning av del av Årsta 1:1 vid Ottsjövägen, i stadsdelen Årsta (ca 90 bostäder, park)**

### **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 vid Ottsjövägen i stadsdelen Årsta. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 90 bostäder som avses uppföras i form av hyresrätter. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Planarbetet syftar även till att förbättra tillgängligheten och tydliggöra entrén till Årstaskogen som ligger i direkt anslutning till planområdet.

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.

Placering och skala behöver studeras med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Den öppna naturmarken och gränsen mot Årstaskogen bör behandlas med omsorg och uppvuxna träd ska om möjligt sparas. Årstaskogens ekologiska värden och funktioner ska hanteras inom ramen för planarbetet och konsekvenserna av föreslagen bebyggelses påverkan behöver studeras och utredas. Det finns en registrerad kulturhistorisk lämning inom området vars påverkan på den föreslagna bebyggelsen behöver utredas under planprocessen.

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

Planområdet ligger inom fastigheten Årsta 1:1 vilken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden fattade 2020-12-17 beslut om markanvisning till fastighetsbolaget Wallenstam för cirka 90 bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

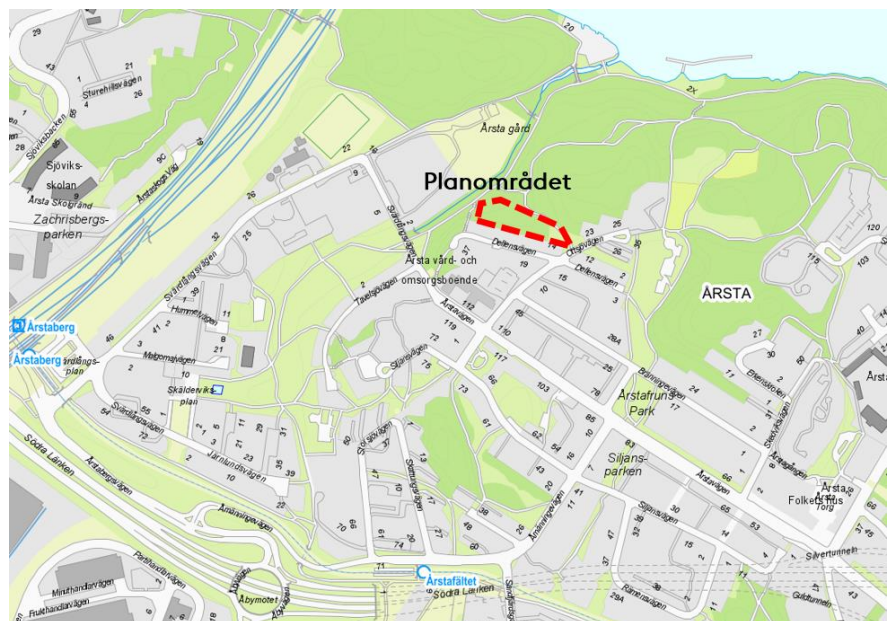
## Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Ottsjövägen i stadsdelen Årsta. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 90 bostäder i form av flerbostadshus. Planarbetet syftar även till att förbättra tillgängligheten och tydliggöra entrén till Årstaskogen som ligger i direkt anslutning till planområdet.

## Bakgrund

## Plandata

Planområdet ligger vid Ottsjövägen i stadsdelen Årsta och är cirka 4 000 kvm stort. Planområdet ligger i direkt anslutning till Årstaskogen i norr och avgränsas i söder av befintlig bostadsbebyggelse vid Dellensvägen. Platsen har idag en öppen karaktär med naturmark och en del träd.



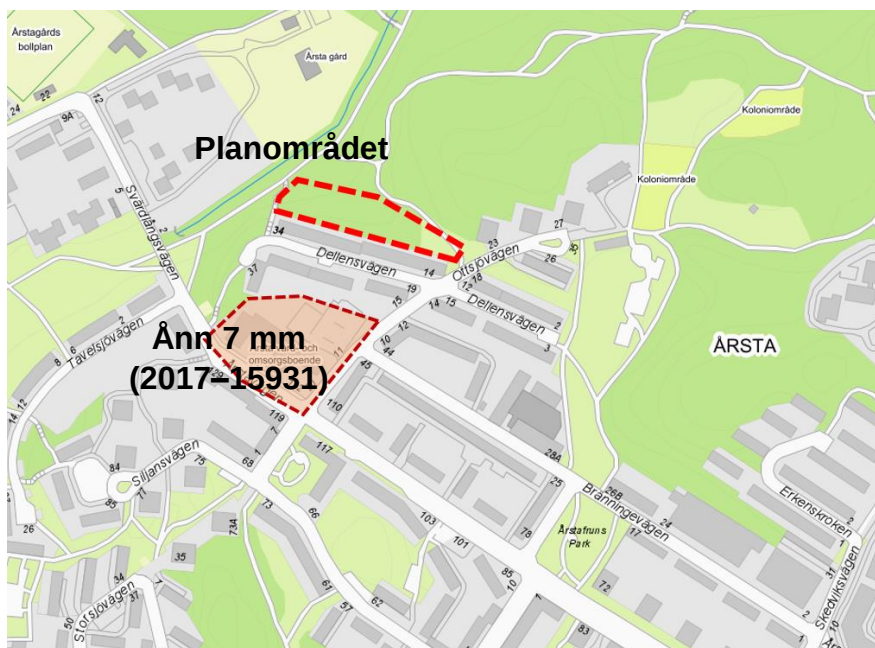
Karta som visar planområdets läge i västra delen av Årsta.

### Gällande detaljplan

För området gäller Pl 2353 från 1940 och anger markanvändningen parkmark. Ingen genomförandetid återstår.

### Pågående detaljplan i området

I kvarteret Ånn, cirka 100 meter söder om planområdet, pågår ett planarbete (Dp 2017–15931, Ånn 7 mm) för ett nytt vård- och omsorgsboende och seniorbostäder.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt närliggande pågående planarbete.

### Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Årsta 1:1 vilken ägs av Stockholms stad.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

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

I översiktsplanen finns fyra övergripande stadsbyggnadsmål. Ett av dem är *En växande stad*, vilket bl a 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 gestaltningssidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

#### Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2020-12-17 beslut om markanvisning till Wallenstam för ca 90 bostäder i form av hyresrätter.

#### 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, där planområdet ingår.

#### Nuvarande förhållanden

##### Planområdet idag

Stadsdelen Årsta började byggas ut under 1940-talet, med grannskapstanken som utgångspunkt. Bebyggelsen består framförallt av lamellhus men även 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-, 1990- och 2000-talet har stadsdelen kompletterats med ny bebyggelse, främst bostäder.

Bebyggelsen längs Ottsjövägen följer Årstas övergripande stadsstruktur och består av lamellhus samt punkthus från 1940- och 1950-talet. Husen är inpassade i terrängen med sparad naturmark kring och emellan husen.

Planområdet består av naturmark med delvis öppen karaktär med gräsytor i gränsen mot Årstaskogen. I anslutning finns angöring och parkeringsyta för angränsande bostadskvarter i söder.



*Vy över planområdet och den närmsta omgivningen.*

#### Kulturmiljö

Det finns en registrerad kulturhistorisk lämning inom området vars påverkan på den föreslagna bebyggelsen behöver utredas under planprocessen.

Omkringliggande bebyggelse är gulklassade enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

#### Trafik och kollektivtrafik

Ottsjövägen trafikeras av ca 200 fordon per dygn. Cykling sker i blandtrafik medan gående hänvisas till gångbanor som finns på båda sidor av gatan. Området ligger på cykelavstånd till Södermalm och Stockholm city.

Årstafältets hållplats för Tvärbanan ligger ca 600 meter bort. Till Årstaberg med pendeltågsstation och bytespunkt för flera busslinjer är avståndet cirka 1 kilometer. Närmsta busshållplats finns vid Årstavägen, ca 150 meter söder om planområdet.

#### Natur

Området ligger i kanten till Årstaskogen och utgörs som en del av ett större grönområde bestående av både äldre barrträd och ädellövträd. Genom Årstaskogen finns ett nätverk av promenadstigar och gångvägar. 2018 blev Årstaskogen och Årsta holmar ett naturreservat. Som en stor sammanhängande biotop har naturområdet stora ekologiska värden, inte minst som spridningskorridor för olika arter. En utredning om en utvidgning av reservatet pågår. Det aktuella området ligger utanför både nuvarande och den föreslagna utvidgningens reservatsgränser.



*Foto från platsen som visar det aktuella planområdet.*

#### 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 mindre matbutik finns vid Årstavägen. 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.

Idrottsplatser finns inom en kilometer från planområdet. Årtaskogen erbjuder stora möjligheter till idrott, rekreation och naturupplevelser. Det finns en större lekplats vid Årstaliden, cirka 250 meter ifrån det aktuella området.

#### Teknisk försörjning

Anslutning till el, vatten och avlopp finns i närheten.

#### Planförslaget

Förslaget innehåller nybyggnation av 90 lägenheter i tre eller fyra flerbostadshus. Lägenheterna avses upplåtas som hyresrätt. Parkering föreslås i garage.

Ett antal utgångspunkter har identifierats inför det fortsatta planarbetet. Området ligger i direkt anslutning till Årtaskogen och i närheten av befintliga bostadshus vid Ottsjövägen varför placering, skala och höjder behöver studeras noggrant. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet med hänsyn till omgivande bebyggelse och läget vid Årtaskogen. Våningsantalet bör som högst vara fyra till fem våningar. Solstudier bör göras utifrån husens höjd och skuggning av parkmark samt befintlig bebyggelse.

Tillgängligheten till Årtaskogen behöver förbättras med tydliga parkentréer. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark är viktig att studera. Den öppna naturmarken runt bebyggelsen bör behandlas med omsorg och uppvuxna träd om möjligt sparas. Årtaskogens ekologiska värden och funktioner ska hanteras inom ramen för planarbetet och konsekvenserna av föreslagen bebyggelses påverkan behöver studeras och utredas noggrant. Parkeringstal bör studeras i avsikt att spara naturmark mellan bostadsvolymerna.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att cirka 90 nya bostäder föreslås. Planområdet ligger i ett relativt centralt läge och har närhet till större grönområden för rekreation.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Inom området finns en registrerad kulturhistorisk lämning vars påverkan på den föreslagna bebyggelsen behöver utredas under planprocessen.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget ska bidra till att stärka och tydliggöra entrén till Årtaskogens naturreservat.

#### **Jämställdhet**

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

#### **Trygghet**

En komplettering med ny bebyggelse ger en ökning av antalet bostäder och därmed människor i området. Förbättrade och tydliga entréer till Årtaskogen samt hur den nya bebyggelsen placeras och gestaltas kan bidra till att öka upplevelsen av trygghet.

#### **Barnkonsekvenser**

Den nya bebyggelsen tar naturmark i anspråk som eventuellt används för naturlek. Planområdet ligger i direkt anslutning till Årtaskogen och tillgången till flera lek- och rekreationsområden är stor.

#### Trafik och mobilitet

Parkeringstal bör särskilt studeras i avsikt att spara naturmark mellan bostadsvolymer. Påverkan på befintlig gata och parkeringsyta för angränsande bostadskvarter ska studeras.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och gestaltning

De nya byggnaderna kommer att bli ett nytt arkitektoniskt tillskott i Årsta. Volymer ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse och till Årstaskogen och arkitekturen ska hålla en hög kvalitet.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget ska bidra till att stärka entrén till Årstaskogens naturreservat

#### En klimatsmart och tålig stad

##### Grön och vattennära stad

Att tillskapa bostäder med närhet till Årstaskogens naturreservat bidrar till att de boende får tillgång till närliggande gröna miljöer.

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark och fler hårdgjorda ytor än idag. En anpassning till det omkringliggande landskapet behöver studeras och uppvuxna träd ska om möjligt sparas. Det aktuella området ligger i utkanten av Årstaskogen men ingår i ett större område som bedöms ha höga naturvärden. Stora delar av Årstaskogen är idag naturreservat. Området ligger utanför både nuvarande samt den föreslagna utvidgningens reservatsgränser. I samband med planarbetet behöver utredningar tas fram för att studera de ekologiska värdena och funktionerna i området och hur de kan hanteras.

Hantering av dagvatten ska studeras i planarbetet.

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området är inte särskilt bullerutsatt och kan därför erbjuda en god boendemiljö.

##### 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 har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Miljöförvaltningen anger i sitt yttrande att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan med avseende på ekologiska spridningsfunktioner och negativ påverkan på gröna funktioner i strukturen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de ekologiska värdena och funktionerna kan hanteras inom ramen för planarbetet men att konsekvenserna av föreslagen bebyggelses påverkan behöver studeras och utredas noggrant.

### 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 Wallenstam AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en komplettering av bostäder inom aktuellt planområde vid Ottsjövägen. 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. Mötet med Årtaskogen är viktigt, både hur de nya husen möter naturen samt genom att förbättra tillgängligheten och tydliggöra entrén till naturområdet. Konsekvenserna av föreslagen bebyggelses påverkan på Årtaskogen behöver studeras och utredas noggrant. Planförslaget ska bidra med ett arkitektoniskt tillskott i den befintliga miljön.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT