

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Årstaberg 1 m m i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2016-09371



Orienteringskarta, ungefärligt planområde markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet längs Sjöviksbacken som en fortsättning på stadsutvecklingen i Årstaberg samt att säkra en allmän gångkoppling mellan Sjöviksbacken och Hildebergsvägen. Förslaget syftar även till att byggnaden ska hålla en god gestaltning och innehålla höga boendekvalitéer i form av gemensamhetslokal och flera typer av uteplatser. Byggnadens placering utgör en fond för en ännu inte byggd men planerad park varför kraven på kvalitativ utformning och gestaltning av byggnaden är extra höga. Planförslaget innehåller ca 50 bostäder i form av seniorbostäder.

Byggnaden i sju våningar mot gata ligger i ett suterräng läge där byggnaden är sex våningar mot gården. I väster är en flygel placerad för att ge en bullerskyddad gård. Flygeln är fyra våningar för att släppa in ljuset på gården och bakomliggande bebyggelse. För att stärka Sjöviksbacken som stadsgata följer byggnaden gatan med en förhöjd bottenvåning. I bottenvåningen möjliggör planen för centrumverksamheter och den utformas med en offentlig karaktär. Byggnaden föreslås inrymma seniorbostäder. För att skapa en god fond mot parken och ett inramat gaturum utformas balkongerna mot gata som sex enheter och en yttre fasad. Den sjunde våningen upplevs indragen genom att den översta balkongen utformas öppen utan inramning och skärmtak.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd 21 juni – 1 september 2017
Granskning 1:a kvartalet 2018
Antagande 2:a kvartalet 2018

Detaljplanearbetet har påbörjats efter januari 2015 och genomförs enligt standardförfarande.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	13
Service.....	14
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Ny bebyggelse.....	16
Park	19
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	21
Gestaltungsprinciper.....	22
Konsekvenser	25
Behovsbedömning.....	25
Naturmiljö	25
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	25
Landskapsbild/ stadsbild	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö	26
Störningar och risker	26
Ljusförhållanden	27
Sociala konsekvenser	28
Tidplan	29
Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Verkan på befintliga detaljplaner	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor.....	31
Tekniska frågor.....	31
Genomförandetid.....	31

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar och delar av illustrationsmaterial som tagits fram under planarbetet är

- *Trädinventering & besiktning Årstaberg 1, Sjöviksbacken* (Arbor Konsult, 2017-01-09)
- *Historisk miljöinventering – Förorenad mark Årstaberg 1* (WSP, 2017-04-11)
- *Utlåtande och rekommendationer kring hantering av eventuella markföroreningar utifrån den historiska miljöinventeringen av marksaneringssamordnare* (JM, 2017-03-08)
- *Dagvattenutredning för del av Årstaberg 1* (Geosigma AB, 2017-03-31)
- *Arkivstudie Årstaberg, Arkeologis utredning etapp 1* (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2017-03-28)
- *Resultat av arkeologisk utredning inför planarbete omfattande fastigheten Årstaberg 1 Stockholms kommun* (Länsstyrelsen Stockholm, 2017-03-28)
- *Årstaberg 1, Stockholm Trafikbulerutredning för detaljplan, samt kartbilaga* (ÅHA AB, 2017-04-19)
- *PM Årstaberg 1 Trafikutredning* (Tyréns, 2017-04-21)
- *Solstudie på förslag för Årstaberg 1* (Brunnberg & Forshed, 2017-05-08)
- *Gestaltningsskiss (Stadsbyggnadskontoret, 2017-06-02)*

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Anna Wallström och Anneli Eskilsson samt kartingenjör Maria Falkö på Stadsbyggnadskontoret. Från Exploateringskontoret har Nina Morling (exploatering) och Britt Berntsson (landskap) medverkat. Trafikkontoret har representerats av Martin Båth. Byggherre/Exploator har representerats av Anna-Kari Malm, Seniorgården AB. Brunnberg & Forshed arkitektkontor har tagit fram underlag till detaljplan samt illustrationsmaterial för bebyggelse. SWMS arkitektur har tagit fram underlag till detaljplan samt illustrationsmaterial för utemiljöer.

Planens syfte

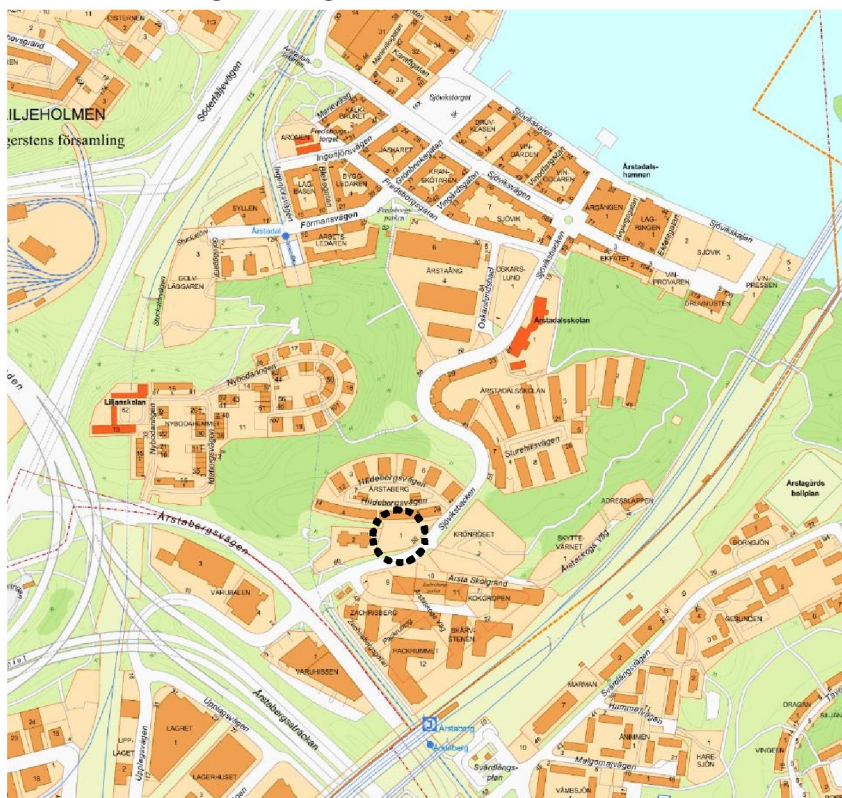
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet längs Sjöviksbacken som en fortsättning på stadsutvecklingen i Årstaberg samt säkra en allmän gångkoppling mellan Sjöviksbacken och Hildebergsvägen. Förslaget syftar även till att byggnaden ska hålla en god gestaltning och innehålla höga boendekvaliteter i form av flera typer av uteplatser samt gemensamhetslokaler. Byggnadens placering utgör en fond för en ännu inte byggd men planerad park varför kraven på kvalitativ utformning och gestaltning av byggnaden är extra höga. Planförslaget innehåller ca 50 bostäder i form av seniorbostäder.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i området Årstaberg invid utbyggnadsområdet Packrummet 9-12. Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge vid Årstaberg pendeltågstation i stadsdelen Liljeholmen. Planområdet är en obebyggd fastighet på cirka 2980 m².

Planområdet består av fyra fastigheter, där Årstaberg 1 är den största huvudsakligen berörda fastigheten. Årstabergs 1 ägs av JM AB och övrig mark ägs av Stockholms stad.



Planområde markerat med svart streckad cirkel.

Tidigare ställningstaganden

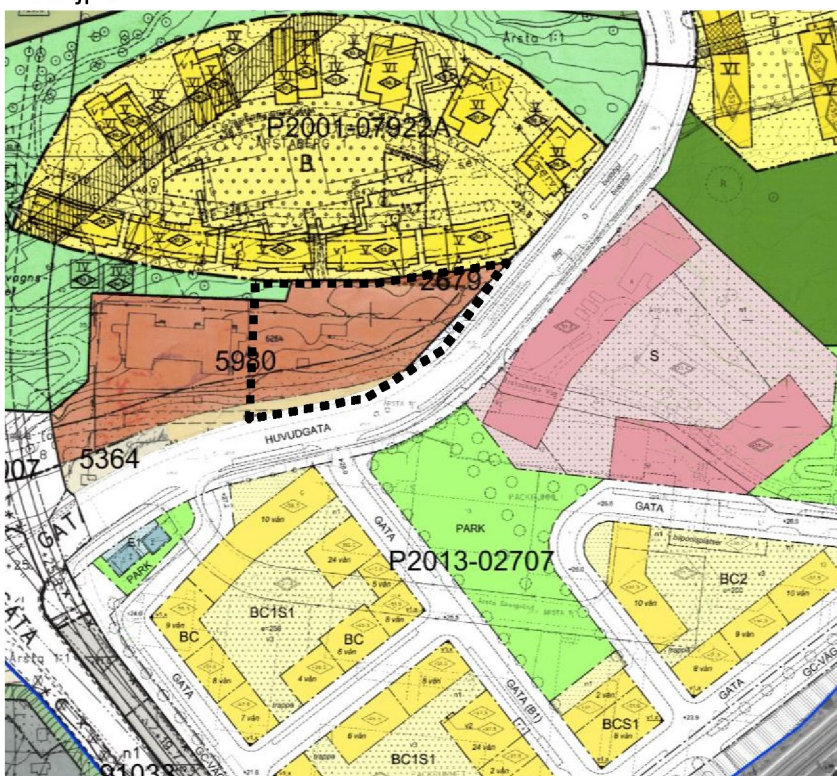
Översiktsplan

Liljeholmen är utpekad i Stockholms översiktsplan (2010) "Promenadstaden" som ett stadsutvecklingsområde i den centrala stadens utvidgning. Det övergripande målet för Stockholm är att skapa en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö vilket särskilt ska göras i den centrala stadens utvecklingsområden, såsom Liljeholmen. Årstaberg är beläget i stadsdelen Liljeholmens stadsutvecklingsområde och ska utvecklas enligt det övergripande målet.

Program

År 2001 godkändes programmet för Liljeholmen i Stadsbyggnadsnämnden. Programmet behandlar utvecklingen för stadsdelen som ska karaktäriseras av en blandning av arbetsplatser och bostäder. Årstaberg 1 ligger mellan det som benämns som "Bergsstad" och "Pendeltågsstaden". Bebyggelse föreslås i dessa delområden i programmet att placeras nära naturen på bergsplatåer med utblickar och intill stationen ska det vara ett varierat innehåll i ett kollektivtrafiktärläge. I illustrationsplanen för programmet finns bebyggelse utpekad i ungefär samma läge längs gatan.

Detaljplan



Karta över planmosaik med gällande detaljplaner, ungefärligt planområde markerad med svart streckad linje.

Inom planområdet gäller detaljplanerna Pl 5980 som vann laga kraft 1964, Pl 2679 som vann laga kraft 1944 och P 2001-07922A som vann laga kraft 2003. Inom Pl 5980 och Pl 2679 anges allmänt ändamål och gatumark, vilket är större delen av planområdet. Inom den gällande planen P 2001-07922A anges huvudgata och naturområde. Genomförandetiden för planen P 2001-07922A är 15 år vilket innebär att den går ut i maj 2018, men ingen byggrätt berörs av planområdet.

Tidigare planarbete

På södra sidan om Sjöviksbacken, mittemot planområdet ligger Packrummet 9-12 (dnr 2013-02707, laga kraft 10 maj 2016) som är planerat för cirka 900 bostäder i kvartersstruktur. Planen inrymmer ny skola för 1200 elever (F-9), förskolor och centrumlokaler i husens bottenvåningar. Mitt i området planeras en allmän park. Den föreslagna byggnadskroppen i det här planarbetet kommer utgöra fonden mot parkens norra sida och ligga intill den nya skolan.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 oktober 2016 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Årstaberg 1 och anförde att "I den fortsatta planeringen bör mötet med Årsta skola bearbetas för att öka respekten gentemot den äldre byggnaden.." samt att fler träd bör provas att sparas.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen planområdets direkta närhet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Ett ekologiskt särskilt betydelsefullt grönområde omger Hildebergsvägen norr om planområdet. Grönområdet är en spridningskorridor mellan Liljeholmen och Årtaskogen.

Sambandet har dock försvagats i takt med bebyggelseexploateringen i Liljeholmen. Planområdet omfattas av habitatnätverket för eklevande arter, groddjur och barrskogsfåglar. I naturområdet norr om planområdet ligger ett kärr som potentiellt är lekområde för groddjur.

Planområdet utgörs huvudsakligen av en uppbyggd grusbelagd parkering i en gräsbevuxen slänt. Högsta punkt inom planområdet är +35 ovan parkering och lägsta punkt invid trappan är +27,5 över nollplanet. Invid Årsta gamla skola finns ett stort antal träd, två tallar har ett särskilt bevarandevärde ur ett ekologiskt perspektiv (Arbor Konsult, 2017-01-09).



Ekologisk särskilt betydelsefullt område (ESBO) i ljusblått, ungefärligt planområde markerat med gul streckad linje.



Gångstråk med grönska som möter gatan invid Årsta gamla skola. Värdefull tall till vänster i bild.



*Brant lutning mot
Sjöviksbacken.*



*Plant stråk ovan trappa omgivet
av vegetation.*

Rekreation och friluftsliv

I närområdet pågår en omvandling av naturmark till stadsdelspark för att utöka parkområdena i Årstadal och Årstaberg. Gångstråket i den västra delen av planområdet leder till Årstabergsparken. Parkomvandlingen innebär ett utökat antal funktioner i form av utsiktsplatser och bollplaner m.m. I samband med omvandlingen till stadsdelspark avses det ekologiska sambandet stärkas. Hela upprustningen förväntas vara klar år 2018.



*Byggetapper för parker i Årstadal, ungefärligt planområde
markerat med svart linje.*

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Huvudsakligen utgörs planområdet av tunt moräntäcke på berg och berg i dagern, förutom i de sydvästra låglänta delarna där det förekommer lera.

Markföroreningar

Markföroreningar kan förekomma inom planområdet. Se vidare under kapitlet, Störningar och risker.

Markradon

I den historiska miljöinventeringen som tagits fram i samband med planarbetet görs en översiktlig bedömning av markradon baserat på geofysisk karta från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Marken bedöms som högmarkradon i skalan låg, normal och hög.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783).

Enligt VISS april 2017 har Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Årstaviken är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Planområde ingår ej i vattenskyddsområde.

Dagvatten och översvämningsrisker

För planområdet har en dagvattenutredning tagits fram av Geosigma (2017-03-31). Den visar på att dagvatten inom utredningsområdet leds via dagvattenledningar i ett duplikatsystem till Mälaren-Årstaviken men även att dagvatten rinner naturligt till Årstaviken.

Planområdet sluttar söderut vilket innebär att dagvattnets avrinning sker från norr till söder inom planområdet och samlas upp i dagvattenledningsnätet under gatan Sjöviksbacken som omgivande bebyggelse också är påkopplat. Viss översvämningsrisk finns i dike längs Sjöviksbacken. Den befintliga parkeringsytan inom planområdet innebär en föroreningsrisk av dagvattnet som i dagsläget inte omhändertas. (Geosigma 2017-03-31).

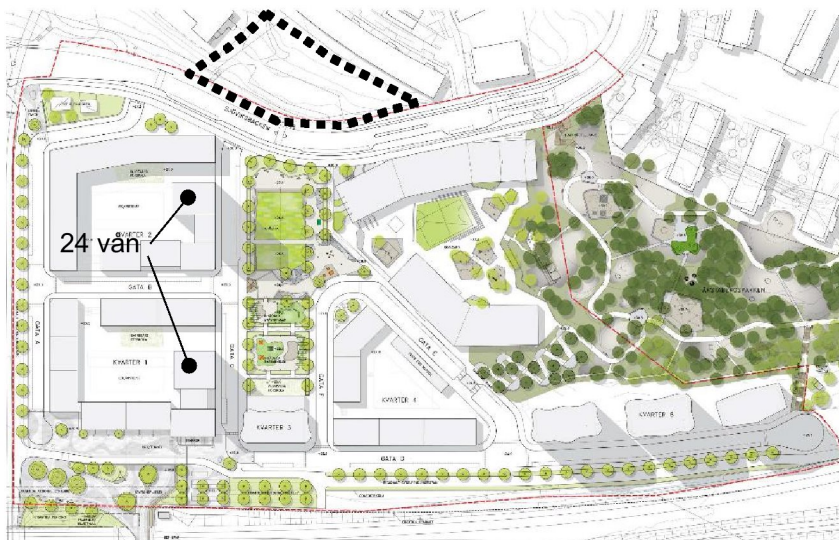
Befintlig bebyggelse

Det finns inga byggnader inom fastigheten Årstaberg 1. Väster om planområdet ligger Årsta gamla skola i två våningar, se mer under *Kulturhistoriskt värdefull miljö*. Vid Hildebergsvägen norr om fastigheten finns två välvda lamellhus och sex punkthus uppförda år 2006 i 5-6 våningar. Byggnaderna har ljus putsade fasader och utkragande balkonger. Närmast planområdet ligger en av lamellerna som topografiskt ligger något högre än fastigheten Årstaberg 1. Bebyggelsen är utformad som en bostadsenklay, se mer under *Landskapsbild/Stadsbild*.



Lamellhus ovan fastighet Årstaberg 1.

Söder om planområdet ligger industribebyggelse inom fastigheten Packrummet 9-12. Området kommer de närmsta åren omvandlas till en ny tät stadsdel med kvartersstruktur och en ny kvarterspark. Inom kvartersstrukturen medges två höga hus om 24 våningar närmast parken.

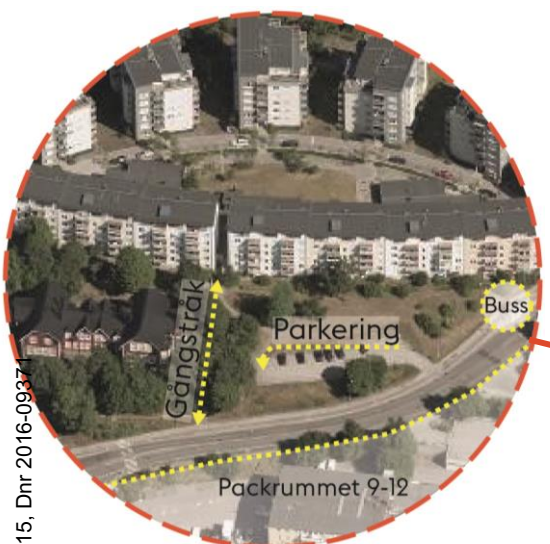


Illustrationsplan över Packrummet 9-12. Ungefärligt planområde markerat med svart streckad linje.

Landskapsbild/stadsbild

Årstaberg ligger högt beläget med utblickar över Årsta och Östberga i sydöst och Västberga industriområde söderut. Bebyggelsen i Årstaberg klättrar efter terrängen vilket gör landskapet med dess höjder fortsatt tydlig. De höga husen längs Sjövikskajen och de kommande i Packrummet skapar en ny årsring och silhuett i Stockholm.

Karaktäristisk för Årstaberg är bebyggelse i form av enklaver med radhus, punkthus och lameller som blickar ut från höjderna. Exempel på det är Hildebergsvägen och Nybodaringen. Med förtätningen i området vävs enklaverna in i en struktur där bebyggelsen möter gatan. Exempel på bebyggelsens möte med gata återfinns längs Sjöviksbacken och vid Sjövikskajen.

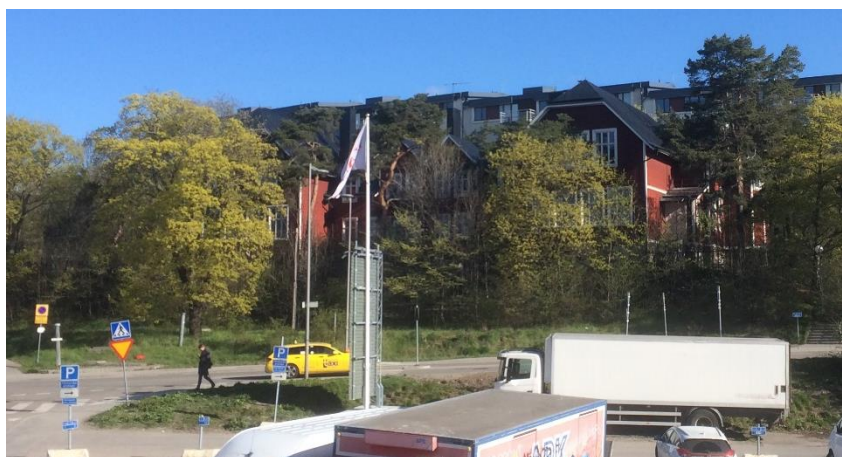


Områdeskarta, ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Årsta gamla skola är en träbyggnad i två våningar uppförd år 1903 för skolverksamhet. Stadsmuseet har gett byggnaden den kulturhistoriska klassificering grön, vilket innebär att byggnaden är ”särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. Byggnaden är uppdelad i ett mittskepp med två tvärställda flyglar i varje ände på mittskeppet. Byggnaden är omringad av tät vegetation. Det rödmålade huset har vita lister och knutar. Taket är ett sadeltak med branta lutningar i svart plåt. På 1930-talet övergick byggnaden till att användas som hem för astmasjuka barn. Förvaltare av Årsta gamla skola är Fastighetskontoret och byggnaden används idag för konstnärsateljéer.



Framsida på Årsta gamla skola med parkering inom industriområdet i förgrunden.



Årsta gamla skola med en grönskande baksida.

Fornlämningar

Brännkyrka 5:1 är en fornlämning i form av ett gravfält inom planområdet. Gravfältet har daterats till äldre Vendeltid (550 e.Kr.) och till vikingatid (ca 1000 e.Kr.) (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2017-03-27). En omfattande arkeologisk utredning genomfördes år 2003 för Årstadal där lämningarna undersökts. Länsstyrelsen har i samband med planarbetet bedömt att Brännkyrka 5:1 i praktiken är borttagen (Länsstyrelsen, 2017-03-28).

Service

Området ligger drygt 1,8 kilometer från Liljeholmens centrum med ett stort utbud av butiker och restauranger, vårdcentral, med mera. Runt Marievik och Årstadal, drygt 800 meter från planområdet finns mindre butiker, caféer och restauranger. Längs Sjöviksbacken ligger skolorna Årstadalsskolan och Engelska skolan. Det finns flertalet förskolor i närområdet. Närmsta gymnasieskola är Midsommarkransens gymnasium 850 meter från planområdet och i Liljeholmens centrum finns flertalet gymnasieskolor.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger längs Sjöviksbacken. Gatan kopplar samman Årstabergsvägen med Årstadal och Sjövikskajen. I Årstaberg finns ett finmaskigt nät av gångvägar och stigar i naturområdena som förbinder bostadsområdena.

Biltrafik

Sjöviksbacken är en huvudgata med trafikmängder på 6 700 fordon per dygn och används som genomfartsgata. Längs gatan bildas ofta köer vid rusningstrafik (Tyréns, 2017-04-21). När Årstaberg/Årstadal är utbyggt med planerad mängd bostäder har trafikmängden beräknats uppgå till cirka 12 000 fordon per dygn.

På fastigheten finns idag en avgiftsbelagd korttidsparkering som bland annat nyttjas av boende och arbetsplatsbesökare i närområdet. Parkeringen nås från Sjöviksbacken och är en grusad parkering av tillfällig karaktär.

Gång- och cykeltrafik

Sjöviksbacken är en del i Stockholms cykelnät och är utpekad som pendlingsstråk i Stockholms cykelplan 2012. Gatan kantas av gemensam gång- och cykelväg. Med utbyggnaden av Packrummet dras pendlingsstråket om och följer istället järnvägsspåren. Sjöviksbacken blir då ett huvudstråk för cykel.

Trappan i den västra delen av planområdet är en del i det finmaskiga nätet av gångvägar som kortar ner avståndet till målpunkter såsom pendeltågstationen och parker.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärläge med Årstaberg pendeltågstation och tvärbanehallplats på ett avstånd om cirka 300 meter. Cirka 100 meter från planområdet ligger en busshallplats.

Tillgänglighet

Årstaberg är mycket kuperat och likaså planområdet, Sjöviksbacken har förbi planområdet en längslutning mellan två till sex procent. Gångkopplingen i väster är därför utformad med en trappa, se bilder på sidorna 8 och 9. Byggnad kommer att uppföras enligt boverkets byggreglers krav på tillgänglighet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga riskobjekt för förorenad mark men förorenad mark kan ändå förekomma. (WSP, 2017-04-11) Norr om området där bostäder vid Hildebergsvägen ligger idag har ett riskobjekt i form av en träimpregneringsfirma legat som är i riskklass 2, stor risk. Söder om området har en bensinstation och tre grafiska industrier förekommit i utbyggnadsområdet Packrummet.

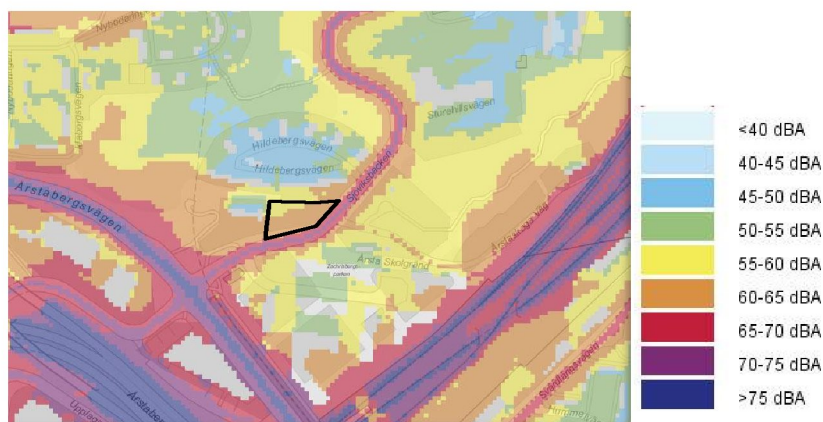
Störst risk för föroreningar bedöms finnas från parkeringsytan på fastigheten. Troligen är parkeringen uppbyggd med okända fyllnadsmassor vilka kan innehålla föroreningar. Dessutom är risken stor för spridning av oljekolväten från parkerade fordon. För mer information se historisk miljöinventering och utlåtande från marksaneringssamordnare (WSP, 2017-04-11 och JM, 2017-03-08).

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrider inte inom planområdet.

Buller

Planområdet är utsatt för höga nivåer av trafikbuller från Sjöviksbacken, Årstabergsvägen, Södra länken och Essingeleden. En bullerutredning har tagits fram för att studera planområdets bullersituation och vilka åtgärder som krävs. (ÅHA, 2017-04-19) Se vidare under kapitlet, Konsekvenser.



Karta över bullernivåer, ungefärligt planområde markerat med svart linje.

Planförslag

Planförslaget omfattar utbyggnad av ett bostadshus om cirka 50 bostäder med möjlighet för lokaler i bottenvåning. Byggnaden ska utformas som en fond mot den planerade parken. I de västra delarna av planområdet planläggs för en allmän gångkoppling mellan Sjöviksbacken och bostadsområdet Hildebergsvägen.



Orienteringskarta, föreslagen byggnad i grått. (Brunnberg & Forshed)

Ny bebyggelse

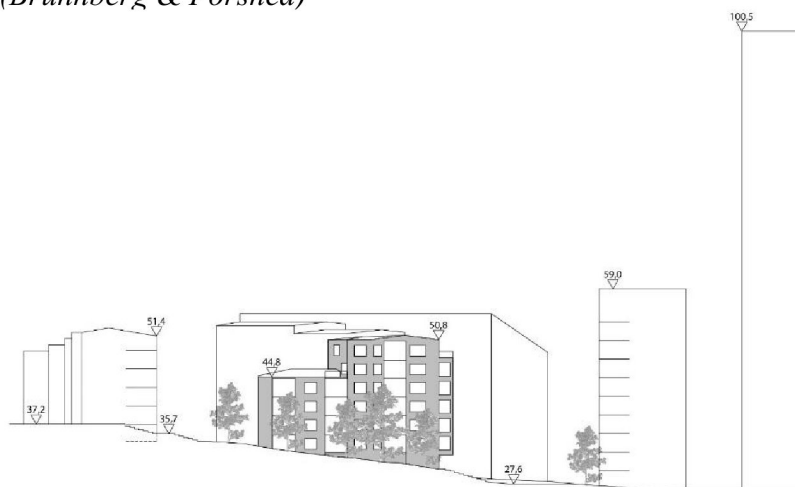
Byggnaden i förslaget är ett bostadshus i suterrängläge i sju våningar mot gatan Sjöviksbacken. In mot gården är byggnaden i sex våningar samt en flygel i fyra våningar. Flygeln avskärmar gården från buller och ger en ljuddämpad gemensam uteplats. Den branta lutningen på tomten nyttjas för att förlägga

parkeringsplatser i ett garage under gården innanför bottenvåningen som ligger i ett suterrängläge.

Byggnaden trappar ned längs Sjöviksbacken från öst till väst mot Årsta gamla skola. Höjden på bebyggelsen är avvägd för att möta den kommande bebyggelsen i Packrummet och samtidigt förhålla sig till den befintliga skalan i området med bebyggelsen på Hildebergsvägen och Årsta gamla skola. Större rymd mellan Hildebergsvägens bebyggelse och den nya byggnaden skapas genom att byggnad följer gatan samt att flygeln som skjuter in mot Hildebergsvägen hålls lägre än övrig byggnad vilket också ger ett ljusinsläpp på gården.



Elevation mot norr med föreslagen byggnad i mitten av bilden, Årsta gamla skola i väst och Hildebergsvägen i bakgrunden. (Brunnberg & Forshed)

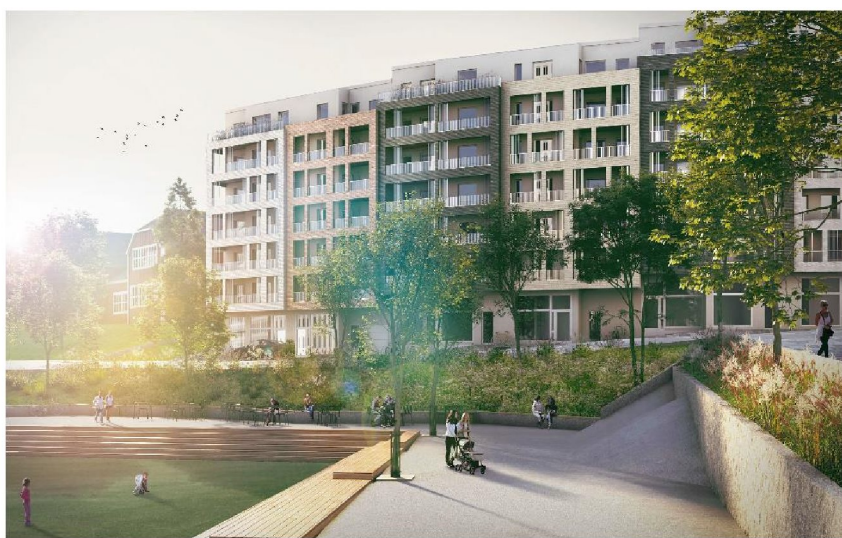


Elevation mot öst med föreslagen byggnad i mitten av bilden, till vänster i bild ses bebyggelse på Hildebergsvägen och till höger i bilden den kommande bebyggelsen i Packrummet. (Brunnberg & Forshed)

Sjöviksbacken stärks som stadsgata genom att byggnadsförslaget följer gatan och att detaljplanen möjliggör och ställer krav på centrumverksamheter i bottenvåningen, se planbestämmelse (C1). Centrumlokal krävs i det sydvästra hörnet då det är en plats med goda möjligheter för verksamheter där flöden av människor från flera håll förekommer. Det bidrar även till att gångstråk upplevs tryggt över dygnet med människor som har uppsikt dags- och kvällstid. För att skapa kontakt mellan gata och byggnadens

bottenvåning föreslås den utformas med en offentlig karaktär genom fönstersättning och en hög entré täthet.

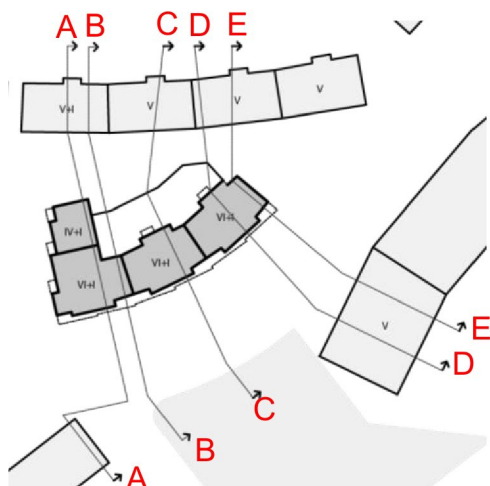
Eftersom byggnaden föreslås inrymma seniorbostäder är en lättillgänglig uteplats av stor betydelse, därför har balkong mot gatan bedömts som lämpligt. För att fasaden ska möta gata och skapa ett inramat gaturum med en fond mot den park som planeras i Packrummet, utformas balkongerna som en enhet med en yttre fasad. Se bilder nedan samt avsnittet *Gestaltungsprinciper*.



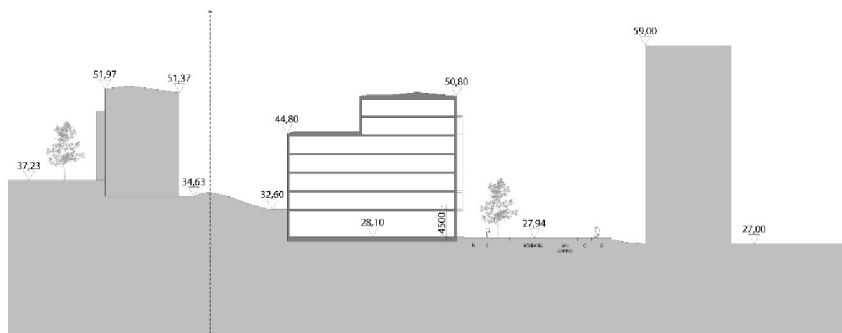
*Vy från park i Packrummet över föreslagen bebyggelse.
Illustration av Brunnberg & Forshed.*



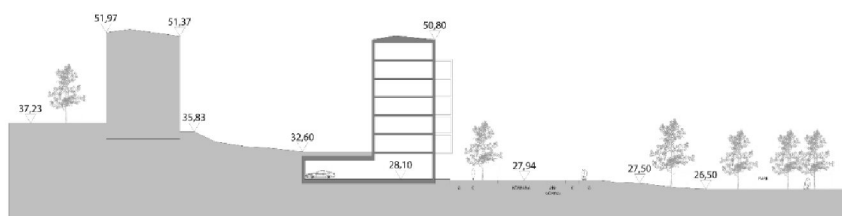
Vy från Sjöviksbacken på föreslagen byggnad. (Brunnberg & Forshed).



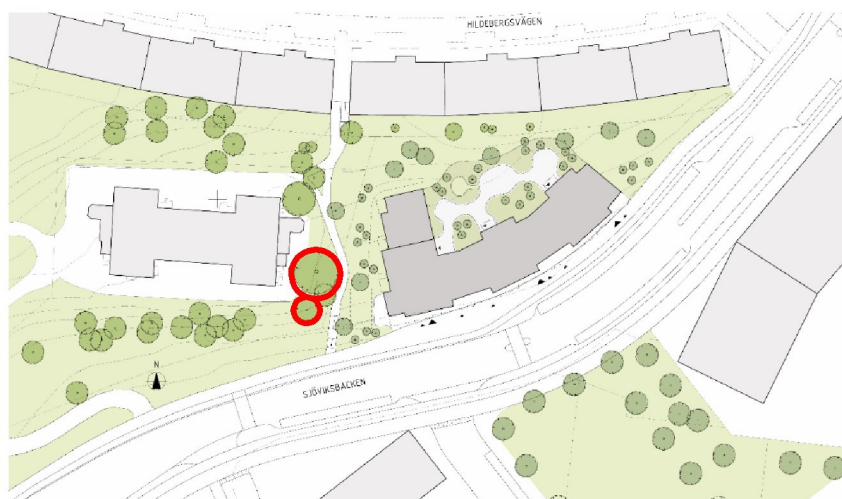
Karta över sektionlinjer. För att se alla sektioner, se Gestaltningsskiz. (Brunnberg & Forshed)



Sektion A-A, visar utrymme mellan flygel och byggnad på Hildebergsvägen. Träd är endast med för att ge en uppfattning om skala. (Brunnberg & Forshed)



Sektion B-B, visar där utrymme mellan byggnader är som störst. Träd är endast med för att ge en uppfattning om skala. (Brunnberg & Forshed)



Illustrationsplan över planområdet med gård och parkstråk. Skyddsvärda träd markerade i rött. (Brunnberg & Forshed, SWMS Arkitektur)

Park

Sjöviksbacken kopplas samman med Hildebergsvägen genom ett gångstråk i ett grönområde. Det föreslagna stråket är anpassat i bredd för att säkerställa de ekologiskt betydelsefulla träden och grönska invid gångvägen. Stråket möjliggör för bibehållen lummighet runt Årsta gamla skola.

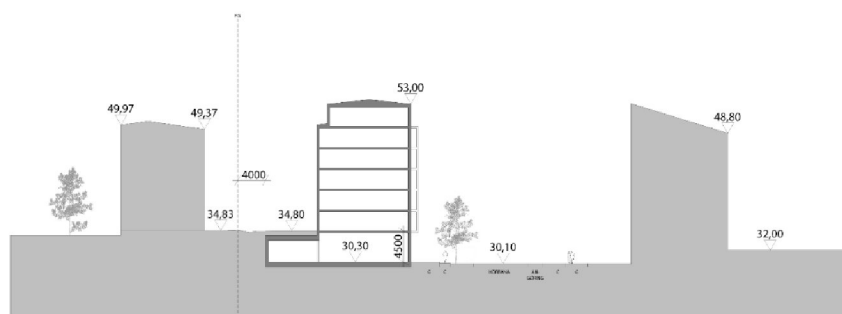
Gator och trafik

Gatunät

Områdets trafikstruktur utgår från befintligt gatunät och ansluter till Sjöviksbacken. (Tyréns, 2017-04-21) Planområdet omfattar en mindre del av Sjöviksbacken med del av trottoar.

Biltrafik

Antalet parkeringsplatser för bilar inom planområdet bygger på ett parkeringstal på 0,4 bilar per lägenhet. Parkeringstalet är framtaget utifrån stadens "Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal i Stockholm" baserat på platsens läge i förhållande till den centrala stadens utvidgning, närhet till service och spårbunden kollektivtrafik. Parkeringstalet ger cirka 20 parkeringsplatser för bilar, vilket också omfattar besöksparkering.



Sektion D-D, visar var parkeringsgarage är som närmast fastighetsgräns. Träd är endast med för att ge en uppfattning om skala. (Brunnberg & Forshed)

Parkeringar för bil löses i parkeringsgarage som ligger under gård, samt delvis i bottenvåningen. Som närmast ligger garage fyra meter från fastighetsgräns i norr, se sektion D-D. Parkering medges endast i garage och regleras genom (P), (ring- kryssmark) och (kryssmark).

Garaget ska utformas för att klara ett planteringsbart bjälklag, se planbestämmelse (ring- kryssmark) och (b). Tillfart till parkeringsgarage sker från sydväst, strax ovan infartsgata till Packrummet där god sikt kan uppnås i ett plant läge. Läget för tillfart från garage regleras genom ett utfartsförbud som endast gör det möjligt att köra ut på gata i det läge där förbud inte råder. (Tyréns, 2017-04-21).

Gång- och cykeltrafik

Gångstråket i den västra delen av planområdet säkras för att möjliggöra gångkopplingar mot den kommande parken i Packrummet och pendeltågstationen. Framför byggnaden föreslås

en bred trottoar som inrymmer separerad gång- och cykelbana. Cykelbanan förläggs närmast körbanan för bil.

För att främja cykel som färdmedel är utrymme för bra cykelparkering viktigt. Övervägande del cykelparkering föreslås i bottenvåning i cykelrum. Ett parkeringstal på 2,5 cyklar per lägenhet har varit utgångspunkten, vilket totalt omfattar cirka 130 parkeringsplatser för cyklar.

Viss mängd cykelparkering är även tillåten i form av bostadskomplement på kvartersmark. (Planbestämmelse e 000 och kryssmark).

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en viktig aspekt för seniorbostäder.

Förgårdsmarken framför byggnaden möjliggör för en hantering av Sjöviksbackens lutning, där entréer kan utformas tillgängliga. Förgårdsmarken under balkonger regleras med (prick-mark). Genomgående entréer har varit en förutsättning för att tillskapa en gemensam gård som är tillgänglig för alla boende samtidigt som gata och kommunikationer ska kunna nås.

En angöringsficka för färdtjänst, sopbil och utryckningsfordon föreslås i öster på allmän gatumark och är inom 25 meter från varje bostadsentré.

Teknisk försörjning

Ledningar, tele och el

Ledningar för vatten, el, bredband och telefoni finns i Sjöviksbacken. El- och teleledningar är dragna över planområdet till Hildebergsvägen men är tagna ur bruk, dessa ledningar behöver flyttas.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås i form av kärl i miljörum med egen entré mindre än 10 meter från angöringsficka. Miljörum ska vara tillgänglighetsanpassat för boende enligt boverkets byggregler.

Dagvattenhantering

Norr om flygeln föreslås en sänka för att leda ut dagvatten från den inre gårdsytan och tak till föreslagen plats för dagvattenmagasin, planbestämmelse (+0,0). Dagvattenmagasin föreslås även tillåtas på parkeringsgarage. För att tillskapa en sänka omformas landskapet i viss mån i nordvästra planområdet men med en fortsatt svag sluttning. Det möjliggör för ett fortsatt nyttjande av ytan. Genom sänkan är det möjligt att först leda

dagvatten till växtbäddar som terrasseras och därefter till dagvattenmagasin. För att fördröja vattenflödena krävs att stora delar av marken inte är hårdgjord utan kan planteras och ta upp dagvattnet, planbestämmelse (n1). Dagvattenmagasin tillåts i plan och en volym om totalt 32 m³ för fördröjning, reducering samt rening genom filtrering föreslås. (Geosigma 2017-03-31) Magasin föreslås utformas med växtbädd ovanpå.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för utryckningsfordon finns utrymme för längs Sjöviksbacken. Det är inte möjligt för räddningstjänst att nå bostadshus från gård eller parkstråket, därmed krävs att trapphus i flygel utformas brandsäkert för att klara boverkets byggregler.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Bebyggelseförslaget har utformats med utkragande balkonger mot gata. Balkongerna får kraga ut maximalt 1,0 meter från yttre fasadliv, för att möjliggöra större balkonger föreslås indrag i fasaden, se bilden nedan. Det redovisas i plankarta med illustrationslinje. För att rama in gaturummet med en tydlig fond mot parken är balkongerna föreslagna som enheter istället för enskilda frihängande balkonger. Enheterna placeras längs hela fasadlivet mot gatan, vilket gör att balkongerna uppfattas som en yttre fasad. För att ge känslan av en indragen sjunde våning tillåts inte tak på den sjunde våningens balkong. (Planbestämmelse f3)

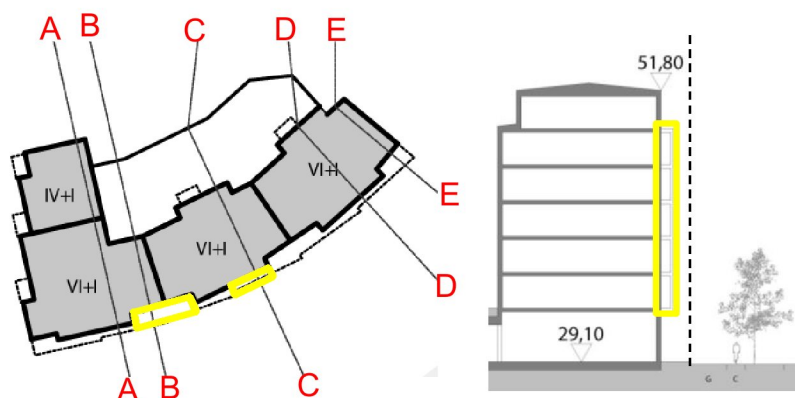
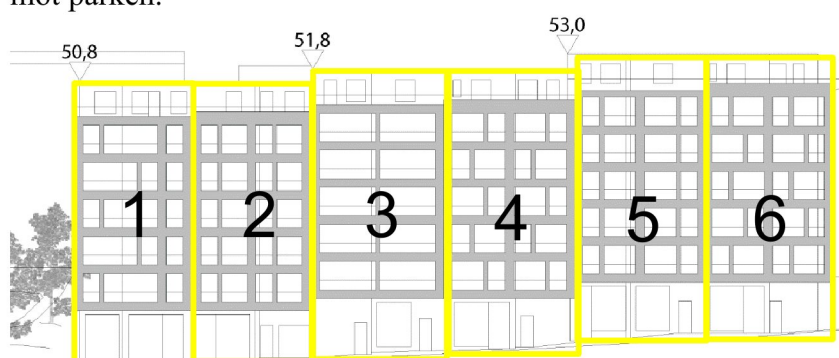


Bild till vänster; karta över sektionlinjer, kartan visar variationen i balkongdjupet med delvis indragna och delvis utkragande balkonger. Bild till höger; sektion C-C, är tagen där balkong kragar ut från yttre fasadliv med maximalt 1,0 meter och visar minsta frihöjd om 3,8 meter. (Brunnberg & Forshed)

En god fond mot parken föreslås genom att bryta upp byggnaderna i sex vertikala delar med olika grafiska mönster på balkongenheter. Den vertikala indelningen förstärks av att balkongenheter föreslås förskjutas en aning. Genom att göra det upplevs byggnaden som sex smala byggnader som sträcker på sig istället för en enda stor volym. I plan regleras det till minst tre delar då det är den indelning byggnaden har efter den topografiska anpassningen. Det grafiska mönstret på balkongerna varierar i olika typer av rutnät vilket bidrar till en god gestaltning mot parken.



Vertikal indelning av fasad i sex delar som regleras till minst tre delar med varierad grafisk mönsterverkan. Illustration framtagen av Brunnberg & Forshed.

Balkongenheter placeras som lägst 3,8 meter över markplan. Balkongernas golv ger ett gemensamt tak till gaturummet i en mänsklig skala och även ett skyddat läge. Med en frihöjd på som lägst 3,8 meter kommer gaturummet inte upplevas inträngt. Samtidigt möjliggörs för att inrymma verksamheter i bottenvåning med denna höjd. (Planbestämmelse f3)



Balkonger utförs med en grafisk mönsterverkan med en variation mellan fasadens delar. Färger föreslås utifrån omgivningen. (Brunnberg & Forshed)

Balkongfronter ska vara i murat verk av tegel och med räcken av tegel och/eller smide. Färgval och material är föreslagna för att

möta de olika karaktärerna i den omgivande bebyggelsen samt den kommande bebyggelsen i utbyggnadsområdet Packrummet, se bild på sidan 18. Inglasning av balkong mot gata tillåts inte för att det reflekterande glaset inte ska upplevas privat utan möjliggöra för mänsklig kontakt. (Planbestämmelse f2)

Fasad mot parkstråket föreslås i tegel och veckas för att tillskapa en ljuddämpad sida som annars hade varit bullerutsatt. I vecken förläggs balkonger med uteplatser mot grönskan som tillåter inglasning.

I detaljplanen regleras att tak på flygeln ska utformas med sedum eller som takterrass för att förstärka rymden mellan byggnaderna. Utformningen gör att tak istället kan upplevas som en del av gården och blir därmed även en boendekvalitet. (Planbestämmelse f1) Tak där byggnaden är i sju våningar tillåts endast en lutning om 10 grader för att möjliggöra avledning av dagvatten på tak, se mer om dagvattenhantering under rubrik teknisk försörjning.

Omgivande miljö, park, gaturum



Föreslagen hantering av gårdsmiljö och parkstråk. Skyddsvärda träd markerade i rött. Illustration av Brunnberg & Forshed och SWMS arkitektur.

Framför byggnaden möjliggörs en bred trottoar med cykelbana. Kvartersmark under balkonger ger plats för bänkar och cykelparkering. Befintlig trappa i västra delen av planområdet föreslås bli mer tillgänglig med barnvagnsramp.

På quartersmark föreslås uteplats utformas med anpassning till höjd utanför varje entré mot gård. Det ger uteplatser i tre höjder vilket regleras genom maximal markhöjd över nollplanet.

Uteplatserna föreslås bestå av sittplatser och en aktivitetsyta. På övriga delar av gård avses vegetation nyplanteras och ersättas vilket möjliggörs genom att 80 % av marken inte får hårdgöras.

På kvartersmark föreslås möjligheten till komplementbyggnader i form av växthus, förråd och skärmtak för att ordna goda boendekvaliteter. Komplementbyggnader får uppföras om maximalt 70 m² på kvartersmark.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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 översiktsplan. 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.

Naturmiljö

Genomförd trädinventering visar på att två tallar är av bevarandevärde utifrån ett ekologiskt perspektiv, rödmarkerade träd på bild på sidan 23. Dessa träd förläggs inom parkmark det kan därmed säkerställas att de bevaras. Utöver dessa två träd finns en gammal tall på kvartersmark inom planområdet mellan föreslagen ny byggnad och befintlig byggnad på Hildebergsvägen. Detta träd har stamsprickor och rötskador vilket därför bedömts ha ett lågt bevarandevärde trots att det är ett karaktärsfullt träd av hög ålder.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Istället tas

parkeringsytan bort som i dagsläget utgör en föroreningsbelastning på recipienten. Med borttagningen förväntas planförslaget snarare bidra till en förbättrad vattenkvalitet. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten (Geosigma, 2017-03-31). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Byggnaden bryter i viss mån bebyggelsestrukturen i form av enklaver i området genom att byggnaden följer gatan. Den sätter bebyggelsen på Hildbergsvägen i en ny kontext. Samtidigt är byggnaden del av en senare karaktär som återfinns längs Sjöviksbacken och som bibehåller idén om en grönska som tränger fram mellan bebyggelsen och anpassning efter topografin.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna byggnaden i planen avviker i skala mot Årsta gamla skola. Hänsyn har dock tagits på flera sätt för att minska de negativa konsekvenserna. Genom ett större avstånd mellan byggnaderna och en vertikal indelning av fasad upplevs byggnaden som flera smalare byggnader. Byggnaden trappar ned längs Sjöviksbacken vilket också ger en upplevelse av att den går ned mot Årsta gamla skola. Den sjunde våningen ska vara indragen vilket gör att byggnaden i viss mån upplevs som sex våningar.

Någon negativ påverkan på fornlämning kan inte antas då länsstyrelsen har bedömt att fornlämningen är i praktiken borttagen och kulturmiljölagens bestämmelser om skydd av fornlämningar inte längre är tillämplig inom fastighet. (Se beslut från Länsstyrelsen 2017-03-28)

Störningar och risker

Buller

Enligt den framtagna bullerutredningen kan en god ljudkvalitet erhållas för de nya bostäderna trots de höga bullernivåerna där ekvivalentnivån uppgår till 65 dB(A) (ÅHA, 2017-04-19).

Utformning av byggnad har tagit hänsyn till bullernivåerna och på så vis kan alla bostäder klara riktvärden för buller där minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida på ekvivalentnivån 55 dB(A) och maximalnivå 70 dB(A). För att klara en ljuddämpad sida i byggnadens sydvästra hörn krävs att balkonger mot väster utformas med vissa byggnadstekniska åtgärder bland annat med ljudabsorbent i tak. Möjligheten finns

också för att tillskapa en gemensam uteplats som klarar riktvärdet på 50dB(A) ekvivalentnivå genom att uppföra ett skärmtak om minst 12 m². Övriga gården har bullernivåer på 55dB(A) ekvivalentnivå. Utöver detta krävs inte ytterligare åtgärder.

Exploateringen av tomten ger ett tillskott på cirka 40 bilrörelser per dygn längs Sjöviksbacken, vilket är marginellt sett till prognosen på 12 000 fordon per dygn (Tyréns, 2017-04-21). Förslaget bedöms därför inte öka bullernivåerna, eventuellt bidrar byggnaden med viss avskärmning för bebyggelse på Hildebergsvägen (ÅHA, 2017-04-19).

Översvämningsrisker

Den dagvattenutredning som tagits fram för planförslaget visar att vid ett 100-års regn skulle inte dagvattenhantering inom planområdet vara tillräcklig för att omhänderta mängderna vatten (Geosigma, 2017-03-31). Därför krävs att dagvattnet kan avrinna ytledes via sekundära avrinningsvägar genom en planlagd höjdsättning, vilket är föreslaget i detaljplan.

Markföroreningar & markradon

Den historiska miljöinventeringen visade på att risk för föroreningar av riskobjekt är låg men att parkeringsytan kan utgöra en föroreningsrisk. Med anledning av detta bedöms att provtagning behöver genomföras för att säkerställa om och vilken typ av förorening som föreligger på platsen. Provtagningen ska omfatta metaller, PAH och oljekolväten.

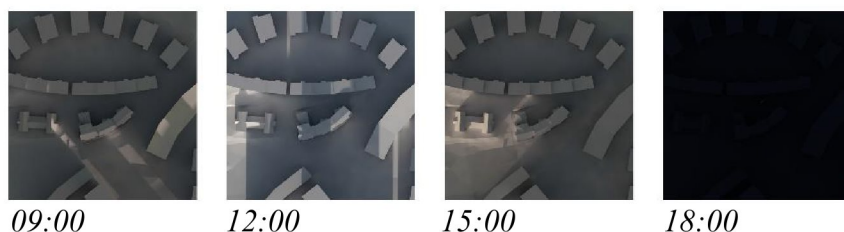
För att bebygga denna kuperade fastighet krävs sprängningar samt att ytliga massor schaktas bort oavsett om marken är förorenad eller inte. För att veta hur dessa massor ska omhändertas utan att påverka olika naturvärden krävs en miljöteknisk undersökning. Den miljötekniska undersökningen behöver genomföras med provtagningar enligt ovan och redovisa hur sanering bör genomföras. För mer information se ovan nämnd utredning och utlåtande från marksaneringssamordnare (WSP, 2017-04-11 och JM, 2017-03-08).

Då platsen har bedömts som risk för hög markradon behöver en mer detaljerad mätning genomföras för en exakt klassificering eller så utförs bebyggelse radonsäkert.

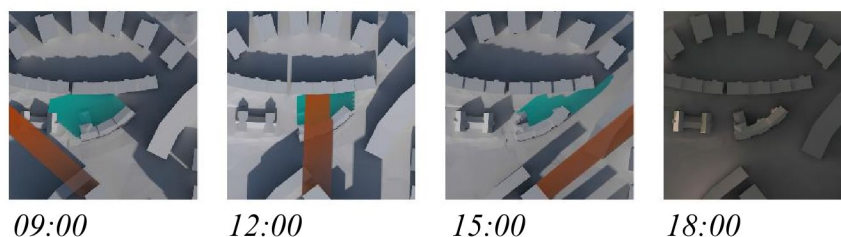
Ljusförhållanden

Byggnaden i sju våningar sträcker sig till största del inte över byggnad på Hildebergsvägen mer än i öster vilket innebär att goda ljusförhållanden fortsatt kan uppnås i relation till den skuggning

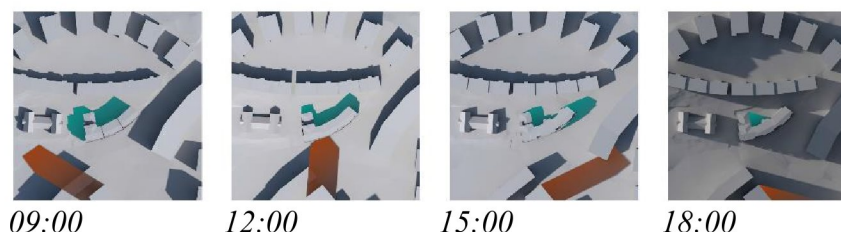
som kommer av kommande bebyggelse i Packrummet. Främst kommer gårdsrum på baksidan av föreslagen byggnad skuggas med undantag av de östra delarna som har kvällssol. Skuggning av bakomliggande byggnad på Hildebergsvägen kommer ske främst under vinterhalvåret. Vid vårdagjämning skuggas bakomliggande byggnad främst fram till klockan 12 på dagen, därefter kommer ljuset in under eftermiddagen. Stor del av skuggning på byggnad kommer ske av de höga hus som avses byggas inom Packrummet 9-12. Under juni månad sker ingen skuggning på intilliggande byggnad. För fler detaljer se solstudie nedan (Brunnberg & Forshed, 2017-05-08).



Solstudie för bebyggelse 22 januari. Skuggning från planförslag samt bebyggelse i Packrummet.



Solstudie för bebyggelse 22 mars. Blå yta är skugga från planförslag och orange yta är skugga från högsta byggnad föreslagen i Packrummet.



Solstudie för bebyggelse den 22 juni. Blå yta är skugga från planförslag och orange yta är skugga från högsta byggnad föreslagen i Packrummet.

Sociala konsekvenser

Jämställdhet & trygghet

Viktigt för planförslaget har varit att tillskapa ett tryggt gaturum där det ska vara möjligt att ha god uppsikt vid indrag för garage

och entréer. Därför är det viktigt att de utformas ljust och i en publik karaktär med en mer transparent fasad i bottenvåning. Det sydvästra hörnet i byggnaden ska inrymma en lokal för centrumändamål. Genom att inrymma en lokal där kommer gångstråket att bevakas dagtid likväl som kvällstid från bostäderna vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Säkerställandet av ett gent gångstråk till pendeltåg är ett viktigt perspektiv då kvinnor i högre utsträckning går och reser med kollektivtrafik. Det är även av stor vikt att stråk utformas med god belysning och barnvagnsramp samt med möjlighet till snöröjning för att öka tillgängligheten och minska olycksrisken för fall.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Mitt emot planområdet pågår utbyggnad av en stor skola. För skolan ska Sjöviksbacken utformas till en trygg skolväg. Planförslagets anslutning till Sjöviksbacken behöver därmed anpassas efter denna utformning. Med utbyggnaden av skola ökar trycket på parker i området som kommer nyttjas av elever. För att tillgängliggöra flera delar av Årstabergsparken kan gångstråket inom planområdet vara av stor vikt. Gångstråket nyttjas troligen som en del i barn och ungas väg till skola eller kollektivtrafik. Därmed antas att några negativa konsekvenser för barn och unga inte uppkommer.

Tidplan

Samråd 21 juni – 1 september 2017

Granskning 1:a kvartalet 2018

Antagande 2:a kvartalet 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar för gata och ombyggnad av gångstråk samt upprättande av exploateringsavtal.
- Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

- Exploatören ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande och anslutningar mot allmän platsmark, samt eventuell omdragning av ledningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören Seniorgården AB och Stockholms stad.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner Pl 5980 och P2001-07922A upphör att gälla inom planområdet.

Genomförandetid på P2001-07922A har ännu inte upphört men berörd del av planen omfattar inte någon byggrätt utan parkmark. Genomförandetiden för detaljplanen upphör 30 maj 2018.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

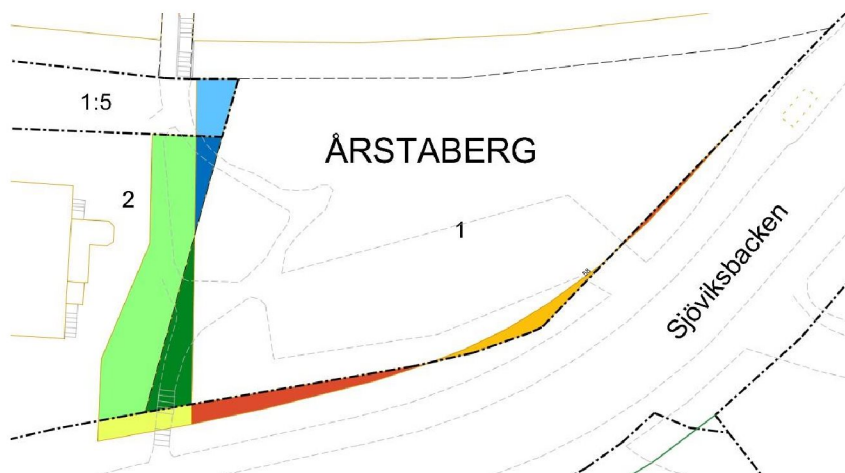
Planområdet omfattar hela fastigheten Årstaberg 1, del av Årstaberg 2, del av Liljeholmen 1:5 och del av Årsta 1:1. Årstaberg 1 ägs av JM AB, vilken omfattar den största delen av planområdet. Årstaberg 2 ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret men förvaltas av Fastighetskontoret. Liljeholmen 1:5 och Årsta 1:1 ägs av Stockholm stad genom exploateringskontoret.

Användning av mark

Detaljplanen anger huvudsakligen användningen bostadsändamål för kvartersmark, men planförslaget möjliggör även för parkering och lokaler för centrumändamål. För allmän plats anges användningen park och gata.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen, på exploatörens initiativ och bekostnad. Ljusgrönt, mörkgrönt och mörkgult område i kartan nedan, är kvartersmark i gällande detaljplan som blir allmän plats i nya detaljplanen. Områdena ska överföras till lämplig kommunägd allmänplatsfastighet. Röda områden och ljusblått område är sådana som i gällande detaljplan är allmän plats som blir kvartersmark. Mörkblått område är kvartersmark som fortsätter vara kvartersmark. Ljusbult område är allmän plats som fortsätter vara allmän plats.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Ljusgrönt område (allmän plats, park) ska överföras från Årstaberg 2 till Liljeholmen 1:5. Mörkgrönt område (allmän plats, park) ska överföras från Årstaberg 1 till Liljeholmen 1:5. Mörkblått område (kvartersmark) ska överföras från Årstaberg 2 till Årstaberg 1. Ljusblått område ska överföras från Liljeholmen 1:5 till Årstaberg 1. Mörkgult område (allmän plats, gata) ska överföras från Årstaberg 1 till Årsta 1:1. Ljsgult område bör överföras från Årsta 1:1 till Liljeholmen 1:5. Röda områden (kvartersmark) ska överföras från Årsta 1:1 till Årstaberg 1.

Ekonomiska frågor

Seniorgården AB har det ekonomiska ansvaret för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande, inklusive fastighetsbildning. Byggherre ansvarar för att bebyggelse utförs radonsäkert och att mark saneras vid behov. För angoring till byggnad, anslutning till ledningar och övriga kostnader för ombyggnation av gata på allmän plats står Seniorgården AB. De kostnader som uppstår vid upprättande av detaljplanen på Stadsbyggnadskontoret debiteras Seniorgården AB enligt planavtal.

Ombyggnad av gångstråk bekostas av exploateringskontoret och drift genomförs av Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Tekniska frågor

Samtliga nödvändiga ledningar, så som vatten och avlopp, el och tele finns i Sjöviksbacken. De el- och teleledningarna som går över fastigheten behöver tas bort i samråd med ledningsägare.

Genomförandetid

Detaljplanen har fem års genomförandetid efter att den vunnit laga kraft.