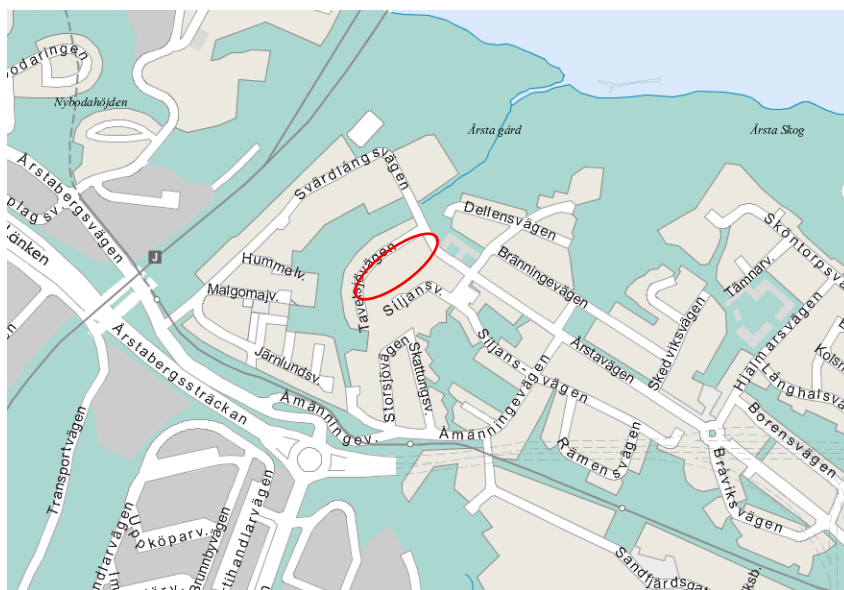


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Siljan 5 m m i stadsdelen Årsta i Stockholm, Dp 2017-06795



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

#### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett kuperat skogsparti längs Tavel sjövägen. Den nya bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i området, men med utgångspunkt i den kultur- och naturmiljö som karaktäriserar Årsta. Planen syftar vidare till att tydligare definiera Tavel sjövägens gaturum och bidra till en fortsatt attraktiv och trygg gatumiljö.

#### Huvuddrag

Planförslaget utgörs av fyra liknande bostadshus, där varje husvolym är uppdelad i två delar som är något förskjutna mot gatan. Detta syftar till att bryta ned skalan på husen och är även ett förhållningssätt till omgivande typologier. Förskjutningen syftar vidare till att skapa mer dynamik i gaturummet samt ge varje hus en tydlig entréplats. Idén med förslaget är att definiera Tavel sjövägens gaturum samtidigt som det bevarar den luftighet som karaktäriserar stadsbilden i Årsta. Så mycket naturmark som möjligt bevaras mellan och bakom husen för att anknyta till områdets karaktär.

Byggnadernas volymer innebär en hybrid mellan olika typologier, med de äldre smalhusens nättare volymer i kombination med nutida tjockare volymer. Byggnaderna är placerade i en skogsslätt, vilket ger fem till sex våningar mot Tavel sjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkthusen. Den nya bebyggelsens volym och höjd är anpassad till närmiljön och terrängen genom sitt souterrängförhållande, där höjden på de nya byggnaderna är högre än lamellhusen på andra sidan Tavel sjövägen, men lägre än punkthusen uppe på höjden.

Planförslaget uppskattas kunna ge cirka 80 nya bostäder. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att skapa en flexibilitet för framtida behov. Parkering till de nya bostäderna löses genom garage som möjliggörs genom en envåningsbyggnad mellan två av bostadshusen. Ovanpå garaget möjliggörs en grön bostadsgård. De enskilda parkeringsplatserna som ligger inom planområdet idag försvinner. Istället möjliggörs ett antal nya kantstensparkeringar längsmed gatan.

Planförslaget innebär att delar av natur- och parkmark omvandlas till privat kvartersmark. Ett antal tallar kommer försvinna och de

lokala naturvärdena samt spridningsmöjligheterna för barrskogsarter kommer att försvagas.

Grönytekompressionsåtgärder sker i och i närheten av planområdet.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan och planprocess**

Samråd	12 februari 2019 – 26 mars 2019
Granskning	25 september 2019 – 23 oktober 2019
Godkännande	12 december 2019
Antagande	Kvartal 1 2020

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning.....	3
Tidplan och planprocess.....	3
<b>Innehåll</b> .....	<b>4</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>6</b>
Handlingar .....	6
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Planprocess .....	7
Plandata.....	8
Tidigare ställningstaganden.....	8
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Landskaps- och stadsbild .....	14
Befintlig bebyggelse.....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	16
Offentlig och kommersiell service .....	17
Gator och trafik .....	17
Störningar och risker.....	19
<b>Planförslag</b> .....	<b>20</b>
Ny bebyggelse .....	21
Gator och trafik .....	27
Dagvattenhantering .....	30
Teknisk försörjning.....	32
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>32</b>
Behovsbedömning .....	33
Naturmiljö och rekreation.....	33
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	35
Landskaps- och stadsbild .....	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	36
Parkering .....	36
Störningar och risker.....	37
Ljusförhållanden .....	38
Barnkonsekvenser .....	39
<b>Tidplan</b> .....	<b>39</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>40</b>
Organisatoriska frågor .....	40
Verkan på befintliga detaljplaner .....	40
Fastighetsrättsliga frågor .....	41
Ekonomiska frågor.....	41

Tekniska frågor .....	42
Störningar och påverkan under byggtiden .....	42
Genomförandetid .....	43

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Spridningsanalys av barrskogssamband (Sweco, 2018-10-08)
- Naturvärdesinventering (Sweco, 2018-04-18)
- *Trädbedömning* (Arboristerna trädvård, 2019-09-25)
- *Dagvattenutredning* (Bjerring, 2018-12-21, rev. 2019-07-12)
- *Bullerutredning* (Acad, 2018-08-15)
- Parkeringsutredning (Sweco, 2018-07-10)
- Geotekniskt utlåtande (GeoMind, 2018)

#### Övrigt underlag

- *Solstudier* (Arkitektstudio Witte, 2019)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerarna Lina Fihlén, Martin Bretz och kartingenjör Sanna Norrby.

Medverkat under planarbetet har även Exploateringskontoret och andra förvaltningar inom Stockholm stad.

### Planens syfte och huvuddrag

#### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett kuperat skogsparti längs Tavelsjövägen. Den nya bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i området, men med utgångspunkt i den kultur- och naturmiljö som karaktäriserar Årsta. Planen syftar vidare till att tydligare definiera Tavelsjövägens gaturum och bidra till en fortsatt attraktiv och trygg gatumiljö.

#### Huvuddrag

Planförslaget utgörs av fyra liknande bostadshus, där varje husvolym är uppdelad i två delar som är något förskjutna mot gatan. Detta syftar till att bryta ned skalan på husen och är även ett förhållningssätt till omgivande typologier. Förskjutningen syftar vidare till att skapa mer dynamik i gaturummet samt ge varje hus en tydlig entréplats. Idén med förslaget är att definiera Tavelsjövägens gaturum samtidigt som det bevarar den luftighet

som karaktäriserar stadsbilden i Årsta. Så mycket naturmark som möjligt bevaras mellan och bakom husen för att anknyta till områdets karaktär.

De nya byggnaderna är placerade i souterräng, vilket ger fem till sex våningar mot Tavelsjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkt- och lamellhusen på höjden. Den nya bebyggelsens volym och höjd är anpassad till närmiljön och terrängen genom sitt souterrängförhållande, där höjden på de nya byggnaderna är högre än lamellhusen på andra sidan Tavelsjövägen, men lägre än punkthusen uppe på höjden.

Planförslaget uppskattas kunna ge cirka 80 nya bostäder. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att skapa en flexibilitet för framtida behov. Parkering till de nya bostäderna löses genom garage som möjliggörs genom en envåningsbyggnad mellan två av bostadshusen. Ovanpå garaget möjliggörs en grön bostadsgård. De enskilda parkeringsplatserna som ligger inom planområdet idag försvinner. Istället möjliggörs ett antal nya kantstensparkeringar längsmed gatan.

Planförslaget innebär att delar av natur- och parkmark omvandlas till kvartersmark. Ett antal tallar kommer försvinna och de lokala naturvärdena samt spridningsmöjligheterna för barrskogsarter kommer att försvagas.

Grönytekomponentsåtgärder sker i och i närheten av planområdet.

### **Planprocess**

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Plansamråd**

Plansamråd genomfördes 12 februari 2019 – 26 mars 2019.

Utifrån synpunkter i plansamrådet har planförslaget efter samrådet reviderats. De huvudsakliga förändringarna är att garaget har flyttats och minskat så det istället tillåts endast mellan de två mittersta husen, för att framför allt spara mer naturmark och fler tallar mellan husen. Av samma anledningar har även bostadshusens läge korrigerats något. En del av kvartersmarken som utgör naturmark som ska bevaras utgår och fortsätter vara allmän parkmark likt gällande plan. Takvinkeln på de nya husen har minskat och därmed även nockhöjden, men våningsantalen och antal bostäder är detsamma. Utformningsbestämmelserna har kompletterats med att bottenvåningarna ska ha en ljus kulör. Ett

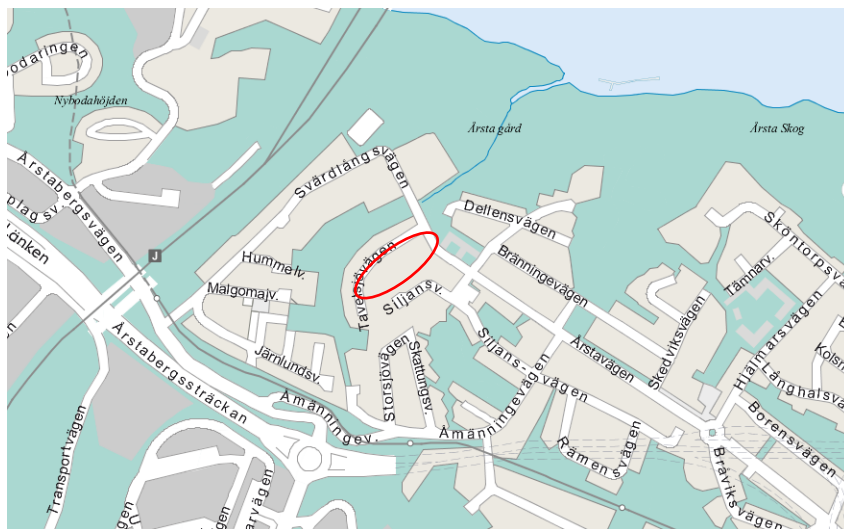
område för elnätstation (**E**) har tillkommit längs Årstavägen för att ge förutsättningar att tillgodose elförsörjningen.

### Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger längs Tavelsjövägen i stadsdelen Årsta och är drygt 5000 m<sup>2</sup> stort. Planområdet avgränsas av Tavelsjövägen och av intilliggande fastighetsgränser. I sydväst avgränsas området av en befintlig gångväg och trappa.

Föreslaget planområdet omfattas av delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5, vilka båda ägs av Stockholm stad. Siljan 5 arrenderas idag till parkeringsbolaget APCOA.



Figur 1. Kartbild som visar planområdets geografiska läge i stadsdelen Årsta.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm 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.



### 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 i gällande plan är kvartersmark för parkering. Beslut om att påbörja detta planarbete för en ny detaljplan (start-PM) togs av stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23.



Figur 2. Kartbild som visar gällande detaljplaner för området.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge Besqab Bostadsmark V AB en markanvisning för ca 70 bostadsrätter för delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5. Stockholms stad och Besqab Bostadsmark V AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-03-22.

### Naturreservat

Den 29 januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att Årstaskogen ska bli naturreservat. Gränsen för naturreservatet går på andra sidan Svärdlångsvägen, norr om aktuellt planområde.

### Pågående planer och projekt i närområdet

På andra sidan Årstavägen pågår ett detaljplanearbete för fastigheten Ånn 7 m m (dnr. 2017-15931). Befintligt vård- och omsorgsboende planeras att rivas och ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och ett aktivitetscenter för äldre.

I Årstas närområde pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt som exempelvis på Årstafältet, i Östberga, längs Årstastråket och i Årstaberg. De första delarna av Årstafältet har börjat genomföras. För andra delar av Årstafältet pågår detaljplanearbete. Ett

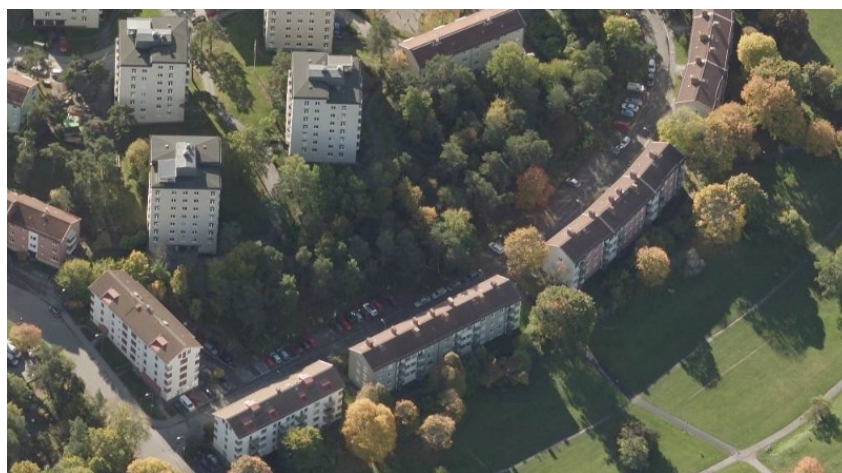
program har tagits fram för utvecklingen av Östberga. En utbyggnad av tunnelbanan är beslutad och planeras gå till Årstaberget, Årstafältet och Östberga.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Förutom parkeringsytor längs Taveljövägen utgörs planområdet av kraftigt sluttande naturmark med gammal blandskog som har inslag av tallar och berg i dagen.



Figur 3. Flygbild på planområdet.



Figur 4. T.v. Flertalet stora tallar står i nedre delen mot Taveljövägen. T.h. Skogsslänten sett uppifrån punkthusen ned mot Taveljövägen.

#### Ekologiska samband och naturvärden

##### *Ekologiska samband*

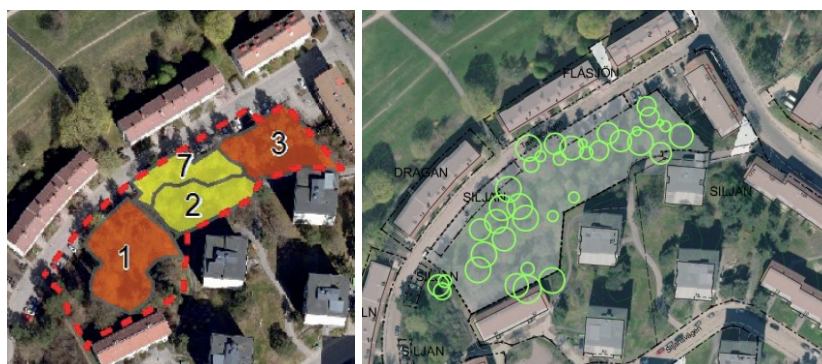
Planområdet ligger i nära anslutning till det nybildade naturreservatet Årstaskogen, vilket är ett kärnområde som är ekologiskt särskilt betydelsefullt. Planområdet ingår idag även i kartlagda habitatnätverk för groddjur och barrskogslevande arter.

Ett habitat är en lämplig livsmiljö för reproduktion, födosök, övervintring med mera för en viss art eller artgrupp. Habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkade med spridningszoner. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i ett område.

Spridningsvägarna mellan barrskogsområdena i söder (till exempel Hemsbogen, Svedmyraskogen) och barrskogsbiotoperna i Årsta begränsas idag av Årstafältet. Spridning mellan dessa större områden sker därför sannolikt främst via en korridor öster om Årstafältet. Aktuellt planområde bedöms därmed inte ha någon betydande påverkan på de större ekologiska sambanden, men utgör en länk mellan mindre habitat lokalt i södra Årsta. För att inte ytterligare försvaga spridning väster- och söderut så bör barrträd bevaras i så stor utsträckning som möjligt inom planområdet.

#### *Naturvärden*

En naturvärdesinventering (Sweco, 2018) visar att det inom planområdet finns två objekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och två objekt med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). De högsta naturvärdena är kopplade till äldre tallar. I områden har fynd av talticka gjorts vilket signalerar att flera av tallarna troligen är över 150 år. Inventeringen registrerade fem särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition, vilka alla är gamla tallar. Totalt är cirka 30 tallar inmätta inom aktuellt område.



Figur 5. T.v. Orangea områden har naturvärdesklass 3 och de gula områdena naturvärdesklass 4. Bild: Sweco (från bilagd naturvärdesinventering). T.h. Tallar inom aktuella området, redovisade utifrån kronbredd.

#### Rekreation och friluftsliv

Enligt Stockholm stads sociotopkarta och Årsta parkplan finns idag inga utpekade sociala värden inom aktuellt område, vilket

delvis kan tänkas bero på dess svårtillgängliga topografi. Under planprocessen har det framkommit att barn i viss utsträckning leker i skogsslätten. Planområdet har i övrigt god tillgång till lek- och rekreationsområden med höga rekreativa värden av varierande slag. Exempelvis nås inom 200 meter både Storängsparken och Årstaskogen samt två lekplatser. I Årstaskogen finns motionsspår och utegym. Inom cirka 300 meter finns även Årstagårds bollplan och inom cirka en km Årsta IP.



Figur 6. Lek- och rekreationsområden i närområdet.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet främst av berg i dagen, morän och lera. Jordlagerföljden inom aktuellt område består i huvudsak av ett tunt lager vegetationsmaterial på ytnära berg, där berg i dagen förekommer på flertalet ställen.

Planområdets högsta punkt finns i den södra delen, vid de befintliga punkthusen, där marken är cirka +26 meter (meter över nollplanet). Området sluttar kraftigt från syd-sydost ner mot Taveljövägen i norr-nordväst där lägsta punkten är cirka +15 meter.

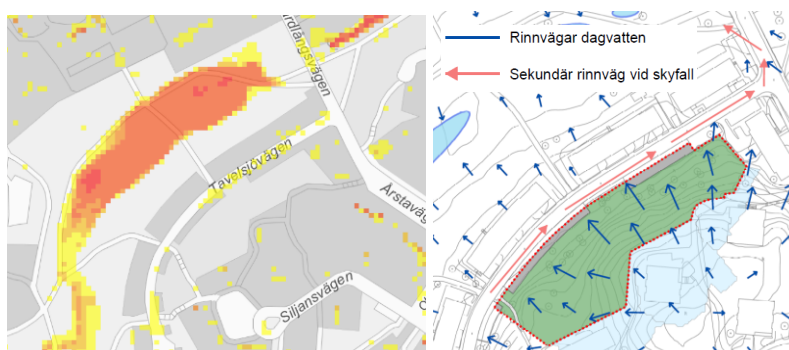
### Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Enligt Stockholm stads generella skyfallsmodelleringar riskerar inte området att svämmas över vid skyfall eller förhöjda vattennivåer i Mälaren. Stora mängder vatten kommer ansamlas på grönytan (Storängsparken) nordväst om planområdet, vilken kan fungera som översvämningsyta vid behov.



Figur 7. T.v. Kartutsnitt som visar ytor som riskerar att översvämmas vid skyfall (ju rödare, desto djupare vatten). Bild: Stockholm stads skyfallskartering. T.h. Rinnpilar som visar hur vattnet rinner i området. Bild: Bjerking (från bilagd dagvattenutredning).

### Dagvattenhantering

Längs Tavelsjövägen finns dagvattenbrunnar som är anslutna till kombiledningar vilka leds till Henriksdals reningsverk och från reningsverket till recipienten Strömmen. Längs Tavelsjövägen finns även dagvattenbrunnar som leder till Årstaviken via dagvattenledningar.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår dels i Årstavikens tillrinningsområde och i viss utsträckning även i vattenförekomsten Strömmen via Henriksdals reningsverk. Årstaviken och Strömmen är bägge vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas.

### Årstaviken

Den ekologiska statusen är enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) juli 2019 god för Årstaviken. Enligt miljökvalitetsnormen ska den ekologiska statusen bevaras framgent.

Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås senast till år 2021 med undantag av följande ämnen. För följande ämnen finns undantag i denna vattenförekomst till år 2027: Tributyltennföreningar, bly och blyföreningar, kadmium och

kadmiumföreningar samt antracen. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är förutom ovanstående även bromerad difenyletrar och PFOS. Potentiella källor till föroreningarna bedöms enligt VISS vara industriella utsläpp, urban markanvändning, enskilda avlopp med mera.

### *Strömmen*

För vattenförekomsten Strömmen, som är recipient från Henriksdals reningsverk, är den ekologiska statusen enligt VISS juli 2019 otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska en måttlig ekologisk status uppnås 2027. För att detta ska ske krävs bland annat omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten, att den totala tillförseln av näringsämnen minskas och att särskilda förorenande ämnen såsom zink och koppar reduceras.

Den kemiska statusen är idag ej god. En riskbedömning enligt VISS är att kemisk status inte kommer uppnås varken 2021 eller 2027. Exempel på ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är tributyltennföreningar, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, antracen samt även bromerad difenyletrar och PFOS. Potentiella källor till föroreningarna bedöms enligt VISS vara industriella utsläpp, urban markanvändning, enskilda avlopp samt att utgående vatten från Henriksdals reningsverk (även Bromma reningsverk) kan påverka.

### **Landskaps- och stadsbild**



*Figur 8. Flygbild över västra delen av Årsta där man kan se hur huvudstrukturen utgörs av framför allt lamellhus och med punkthus på höjderna, där parkstråk och grönska skiljer bebyggelsen åt i grannskapsenheter. Planområdet markerat med en röd linje.*

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.



*Figur 9. Gångvägarna från Storängsparken till Tavelsjövägen, med befintliga lamellhus i förgrunden och där befintliga punkthus syns på höjden bakom.*

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader. Aktuellt område ligger mellan befintliga bostadsområden byggda på 1940 och 1950-talet. På höjden i sydost möts planområdet av punkthusbebyggelse i sju våningar och i södra delen av lamellhus i tre våningar. På andra sidan Tavelsjövägen ligger lamellbebyggelse i tre våningar och vid infarten till Tavelsjövägen kompletterades denna bebyggelse med av två nyare lamellhus från 2000-talet, som är fyra till fem våningar.

Både punkt- och lamellhusen har sadeltak och putsade fasader. De äldre lamellhusen har putsade fasader i olika pastellkulörer medan de nyare husen har vitputsade fasader och detaljer i grönt och rött.



*Figur 10. T.v. Lamellhusen längs Tavelsjövägens västra sida. T.h. Ett av punkthusen på höjden öster om Tavelsjövägen.*



Figur 11. De nyare flerbostadshusen vid början av Tavelsjövägen.



Figur 12. T.v. Lamellhus på höjden ovanför planområdet.

### 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 utpekad som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv och som också innefattar bland annat det stora parkstråket som ligger precis bakom lamellhusen.



Figur 13. Utsnitt från Stadsmuseets klassificeringskarta.



### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. En tidigare registrerad fornlämning inom området har konstaterats inte vara aktuell. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturmiljölagen.

### Offentlig och kommersiell service

Årsta centrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, matbutik och flera andra mindre butiker och restauranger ligger inom cirka en km avstånd från planområdet.

Liljeholmens centrum, med ett stort utbud av service, ligger cirka två km från planområdet.

### Skola och förskola

Närmsta grundskola är Årtaskolan. Ett flertal förskolor i närområdet. Det finns dock ett växande behov av förskoleplatser när Årsta växer med fler bostäder. Gymnasium finns bland annat vid Gullmarsplan.

### Sjukvård

Närmsta vårdcentral finns i Årsta centrum och närmsta akutmottagning är Södersjukhuset på Södermalm.

### Gator och trafik

#### Biltrafik, angöring och parkering

Planområdet angörs via Tavelsjövägen som är en återvändsgata in från Årstavägen. Biltrafik tillåts i båda riktningar med en skyltad hastighet på 30 km/tim. Trafikflödena på gatan är låga.



Figur 14. Befintlig situation på Tavelsjövägen. Körbanan är idag cirka sex meter bred, en smalare trottoar finns på gatans ena sida och på andra sidan finns det tvärställda parkeringar.

Längs gatans ena sida finns idag ett antal tvärställda parkeringar. Marken för parkeringen ägs av Stockholm stad, men arrenderas ut till ett privat parkeringsbolag och platserna hyrs slutligen av boende i närområdet. Enligt den parkeringsutredning (Sweco, 2018) som är gjord i samband med planarbetet är i dagsläget inte alla av dessa platser uthyrda. Längs Tavelsjövägen finns också ett antal kantstensparkeringar som är tillgängliga för allmänheten och där boendeparkeringstillstånd gäller.

För närområdets gator bedöms Årsta enligt parkeringsutredningen ha en relativt fungerande parkeringssituation, men beläggningsgraden på gatorna varierar kraftigt mellan olika gator.

En kommentar till parkeringsinventeringen är att den utfördes i slutet av maj. Mellan 1 november och 15 maj är det parkeringsförbud en vardag i veckan kl. 08-16. Parkeringsförbudet ger området en minskad parkeringskapacitet på ca 20 % under vinterhalvåret. Den minskade parkeringskapaciteten bedöms inte göra att området får en parkeringsbrist. Den genomsnittliga beläggningen på eftermiddagen under inventeringen 29 och 31 maj 2018 var 68 %. Då parkeringsförbudet endast gäller dagtid de datumen så kommer eftermiddagens beläggning under vinterhalvåret bli mer lik kvällens beläggning (genomsnittlig beläggning kvällstid är 85 %).

#### Gång- och cykeltrafik

Årsta har ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar. Cykeltrafik sker idag i blandtrafik längs Tavelsjövägen. I Storängsparken går ett pendlingsstråk för cykel som ansluter upp på Årstabron och vidare in mot Södermalm och City. Längs Årstavägen går ett huvudstråk för cykel, som delvis består av en separat cykelbana.

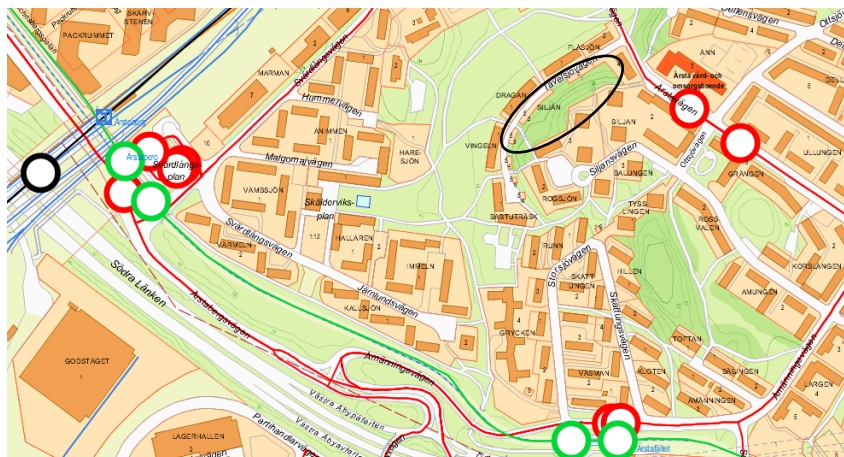


Figur 15. Utdrag ur Stockholms stads cykelplan som visar cykelvägar nära planområdet (2012).

En gångbana (cirka 1,5 meter bred) finns på ena sidan Tavelsjövägen och gatan ansluter till ett flertal gång- och cykelvägar både mot parken och vidare mot Årstaberg och Årstafältet samt upp mot punkthusen genom trappor.

#### Kollektivtrafik

Årstabergs pendeltåg och tvärbane-station ligger cirka 600 meter bort, Årstafältets tvärbane-station ca 500 meter bort. Buss 160, med hög turtäthet, både mot Årstaberg/Liljeholmen och mot Årsta centrum/Gullmarsplan, stannar längs Årstavägen i nära anslutning till Tavelsjövägen.



Figur 16. Busshållplatser (röda), tvärbanans stationer (gröna) och pendeltågsstation (svart). Planområdet markerat grovt med en svart ring.

Som en del i Sverigeförhandlingen har en överenskommelse om en ny tunnelbana med sex stationer mellan Fridhemsplan och Älvsjö beslutats. Den nya tunnelbanan ska bland annat få nya stationer i Årstaberget och Årstafältet. Det innebär två nya tunnelbanestationer inom cirka en km från planområdet, beroende på de nya stationernas exakta placering.

### Störningar och risker

#### Elektromagnetiska fält

Det finns ingen känd risk för elektromagnetisk strålning inom planområdet.

#### Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Med utgångspunkt från historiska kartor, flygfoton och geoarkivet bedöms att det är liten sannolikhet för markföroreningar inom området.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids i dagsläget inte inom planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 30-36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller

Regeringen har angett riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader i förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216 och sedan ändringen av förordningen i SFS 2017:359) Dessa riktvärden ligger till grund för bedömningen i denna plan. En bullerutredning är gjord som är bilagd denna planbeskrivning.

Planområdet utsätts för trafikbuller från vägtrafik på Södra länken (väg 75), kringliggande lokalgator samt spårtrafik förbi Årstaberget (västra stambanan). Riktvärden för trafikbuller ligger under gällande riktvärden för hela området.

#### Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av leder för farligt gods.

#### Planförslag

Planförslagets huvudsakliga markanvändning är bostäder (**B**). Förslaget utgörs av fyra nya bostadshus i souterräng. Mellan de mittersta husen tillåts garage i en våning mot gatan. I bottenvåningarna möjliggör detaljplanen även centrumändamål (**C**) för att skapa flexibla förutsättningar för framtida behov att exempelvis kunna anordna kontorslokal, föreningslokal osv. Plankartan medger en byggrätt för cirka 6300 m<sup>2</sup> (ljus) bruttoarea, vilket uppskattas kunna ge cirka 80 nya lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar. Vid Årstavägen möjliggör planen för en ny elnätstation (**E**).



Figur 17. Flygbild med planförslagets volymer. Bild: Arkitektstudio Witte och Stockholms stads stadsbyggnadskontor.



Figur 18. Perspektiv från början av Tavelsjövägen (från nordost) med den föreslagna bebyggelsen till vänster i bilden. Bild: Arkitektstudio Witte.

## Ny bebyggelse

### Byggnaderna

#### Placering, volym och skala

De nya byggnadernas placering, avtryck på marken och höjder regleras genom en utritad byggrätt och höjdbestämmelser i plankartan.



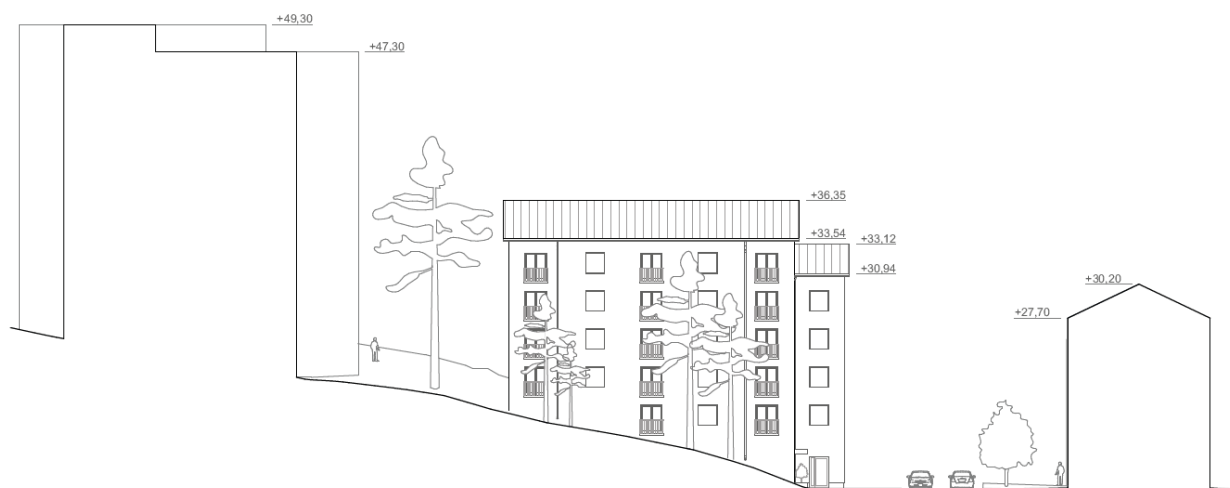
De föreslagna byggnaderna är placerade längs Tavelsjövägen i souterräng i en skogsslänt, vilket ger fem till sex våningar mot Tavelsjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkthusen. I höjd är de nya bostadshusen högre än lamellhusen på andra sidan Tavelsjövägen, men tydligt lägre än punkthusen på höjden ovanför. De befintliga lamellhusen på höjden ligger ungefär i höjd med de nya husen. Se sektioner på nästkommande sidor.



Figur 19. Fasadelevation längs Tavelsjövägen. Visar hur planförslaget fortsätter det gavelmotiv som det befintliga lamellhuset mot Årstavägen påbörjar längs Tavelsjövägens början. De nya husen är rytmiskt placerade längs gatan med mellanrum mellan husen vilka utgörs av bevarad naturmark och i mitten en garagebyggnad i en våning med bostadsgård ovanpå. Bild: Arkitektstudio Witte.

De nya husen bildar en ny årsring i mötet mellan punkthusen på höjden och lamellhusen på andra sidan Tavelsjövägen. Byggnadernas volymer innebär en hybrid mellan olika typologier, med de äldre smalhusens nättare volymer i kombination med nutida tjockare volymer. Planförslaget har därför gestaltats som par av två mindre volymer som är något förskjutna mot gatan. Detta syftar till att bryta ned skalan på husen och ge dem mått som harmoniserar med den kringliggande bebyggelsen samt skapar en dynamik i gaturummet och ge varje hus en tydlig entréplats.

Förslaget utgörs totalt av fyra par byggnader där gavlarna vetter mot gatan. Typologi och placering av bebyggelsen syftar till att definiera Tavelsjövägens gaturum samtidigt som den bevarar den luftighet som karakteriserar stadsbilden i Årsta. Den öppna strukturen med genomblickar mellan husen möjliggör goda ljusförhållanden för både lägenheter och utemiljöer samt ger förutsättningar för en fortsatt grön stadsbild. Majoriteten av bebyggelsen placeras så det skapas en förgårdsmark som innebär att bebyggelsen till stor del ligger i den gräns där de befintliga parkeringsplatserna övergår till naturmark idag, vilket också är i samma linje mot gatan som befintligt flerbostadshus vid Tavelsjövägens början.



*Figur 20. Sektion som visar höjdförhållandet och proportionerna i relation till gatan, lamellhusen längs gatan, punkthusen på höjden och souterräng-förhållandet för de nya husen. Bild: Arkitektstudio Witte.*



Figur 21. Sektion som visar höjdförhållandet och proportionerna vid garaget. Bild: Arkitektstudio Witte.



Figur 22. Sektion som visar höjdförhållandet vid lamellhusen på höjden bakom. Bild: Arkitektstudio Witte.

### Utformning och gestaltning

Byggnaderna ska utformas med gavlarna mot gatan (se figur 19) och med sadeltak som relaterar till smalhusens gavlar och bygger vidare på det flerbostadshus som står vid Tavelsjövägens början. Detta regleras i planbestämmelsen **f1** i plankartan. Även vinkeln på taken regleras med en planbestämmelse som begränsar vinkeln till max 30 grader.

I bottenvåningarna mot gatan får enskilda bostäder endast inredas till 50 % av fasadlängden, i syfte att ge förutsättningar att skapa mer öppna och varierande fasader med större fönsterpartier som kan ge in- och utblickar mellan gatan och byggnadens innehåll utan att inskränka på boendemiljön. I bottenvåningarna föreslås istället mer publika innehåll, antingen genom bostadskomplement

som exempelvis trapphus, föreningslokal, cykelrum, cykelverkstad, förråd, tvättstuga, garage osv. eller genom lokaler för externa verksamheter som exempelvis kontor, kommersiella verksamheter, föreningslokaler osv. Detta regleras i plankartan genom användningsbestämmelserna för bostäder **(B)** och centrum **(C)**.



*Figur 23. Bild på hur den nya bebyggelsen kan möta den allmänna trappan i söder. På höjden bakom syns det lamellhus som står närmast den nya bebyggelsen. Bild: Arkitektstudio Witte.*

Det är en viktig uppgift att utforma bottenvåningarnas fasad mot gatan på ett sätt som ger gatan ett högt trivselvärde, vilket bland annat kan uppnås genom att fasaderna inte upplevs som slutna och monotona när man rör sig längs gatan. Garagefasaden ska genomföras i tegel eller natursten i en ljus kulör (se figur 24). Bottenvåningarna på bostadshuset ska vara antingen i puts som övriga fasaden eller kläs i samma material som garagefasaden (tegel eller natursten) så de binds ihop som en enhetlig sockelvåning. Detta regleras i planbestämmelserna **f1** och **f2** i plankartan. Kulören på husen regleras inte genom någon planbestämmelse, mer än att bottenvåningarna ska ha en ljus kulör. Kulören ska anpassas till omgivande bebyggelse och föreslås i det illustrerade bebyggelseförslaget till en ljus grå kulör som är samma för alla fyra husen. Slutgiltiga kulörer och material fastställs i bygglovsskedet.

Ytterligare bestämmelser som syftar till att fasaderna inte ska upplevas slutna och monotona regleras vidare i **f1**, där minst 20 % av bottenvåningarnas fasadyta mot Tavelsjövägen ska utgöras av fönster- och dörrpartier. För att bryta upp garagefasaden reglerar **f2** att det ska finnas en trappa från förgårdsmarken upp till gården ovanpå garaget, samt att räcken uppe på gården ska vara genomsiktliga och något indragna från gatan. Syftet med den



senare är att garagefasaden inte ska upplevas högre än den behöver vara och att det möjliggör en visuell koppling mellan gård och gata.

Balkonger tillåts inte mot gatan, men tillåts på övriga fasader kraga ut max 1,3 meter utanför fasad och tillåts där att placeras lägre än 3 meter ovan mark. De tillåts inte att glasas in. Allt detta regleras genom planbestämmelse (**f1**) och syftet med dessa är en anpassning till omgivande bebyggelse och områdets karaktär.

#### Utemiljöerna

Planområdet består av en kraftigt sluttande terräng med befintliga naturvärden som har både ekologiska och karaktärsskapande värden, i form av framför allt tallar och berghällar. Dessa förutsättningar ställer krav på god utformning av byggnadernas och markanläggningarnas anslutning till befintlig mark.

Planen är utarbetad för att så långt som möjligt ta hänsyn till topografi och natur, men avvägningar har gjorts mot bland annat antal bostäder, parkering, ljusförhållanden, stadsbild och gaturummets karaktär. All kvartersmark utöver bostadshusens och garagens fotavtryck har i plankartan reglerats med att byggnad och parkering inte får uppföras (prickade ytor i plankartan), undantaget parkering för rörelsehindrade för att uppfylla krav på tillgänglighet.

Till detta har delar av marken planbestämmelser som reglerar att marknivån inte får förändras (**n2**) och ett trädfällningsförbud på tallar (**n1**). En zon runt den nya bebyggelsen kommer på grund av platsens topografiska förutsättningar påverkas under byggtiden samt behöva nyttjas för att hantera dagvatten. Denna zon har en planbestämmelse (**n3**) som syftar till att denna mark får förändras, men ska återskapas på ett sätt som fortfarande bevarar naturkaraktären i området ansluter till den bevarade marken på ett naturligt sätt utan höga stödmurar och sprängkanter.

Syfte med dessa bestämmelser är både en anpassning till stadsbilden i Årsta, där bebyggelsen är omsorgsfullt inbäddad i naturmarken, samt för att fortsättningsvis skapa vissa förutsättningar för spridning för vissa arter genom planområdet.

Utformningen av byggnaderna tillåter öppningar mellan husen som syftar till att väva in den befintliga naturen med den planerade bebyggelsen. Ambitionen är att kunna åter skapa så mycket ny grönska som möjligt på den nya gården,

förgårdsmarken och i gränzonerna utanför byggnadernas fotavtryck där naturmarken kommer påverkas under byggtiden genom till exempel sprängning.

Byggnaderna placeras likt omgivande bebyggelse något indragna från gatan som ger en förgårdsmark där det kan anläggas bland annat växtbäddar för dagvattenhantering, behållare för avfallshantering och cykelparkeringar i anslutning till entréerna. För att fortsatt åstadkomma ett trivsamt och grönt gaturum är det av stor vikt att med en omsorgsfull gestaltning av förgårdsmarken, genom exempelvis en stor andel vegetation. Detta regleras inte genom detaljplanen, men planen ger förutsättningar för fastighetsägaren att åstadkomma detta.



Figur 24. Vy från Storängsparken i mitten av planområdet, där det finns byggrätt för garage mellan husen. Bild: Arkitektstudio Witte.

Ovanpå garaget mellan husen skapas en upphöjd bostadsgård. Bostadshusen i mitten har direkt utgång till gårdarna från gemensamma trapphus som nås med hiss. Från gatan går trappor upp på gården, vilket också regleras med en planbestämmelse. Syfte med dessa är dels att skapa access till gården från gatan samt garagefasaden inte ska upplevas som så lång.

Ovanpå garaget bör bjälklaget dimensioneras så att tillräcklig jordtäckning kan uppnås för att ge god möjlighet till vegetation på gårdarna. Med fördel skapas förutsättningar att kunna plantera större buskar eller mindre träd. Detta i syfte att både skapa en attraktiv utemiljö för de boende och en anpassning till den gröna stadsbilden. Plankartans höjdsättning av gårdsbjälklaget har tagit detta i beaktning. Den höjdbegränsning av bjälklaget som finns syftar till att inte skapa en högre fasad mot gatan än nödvändigt. Ovan detta får växtbäddar eller liknande uppföras som syftar till att möjliggöra vegetation och dagvattenhantering.

Mellan de yttersta husen bevaras den befintliga naturen och träden i möjligaste mån. Minst en av de stora tallarna som står mellan dessa har bedömts kunna bevaras i mellanrummen, vilket säkerhetsställs genom planbestämmelsen **n1** och **n2**. Dessa delar ansluter mer tydligt till den karaktär som finns i Årsta där husen är placerade i naturen och naturområdena mellan husen inte har någon tydlig privat karaktär till skillnad från den upphöjda gården som blir mer privat.

#### Teknik

Plats för teknikutrymme och fläktrum planeras in i de lägre våningsplanerna, i de ytor som är svåra att nyttja som bostäder på grund av souterrängläget. Detta ger förutsättningar att inga uppstickande delar krävs i takutformningen, vilket också regleras genom en planbestämmelse (**f1**).

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Planförslaget innebär inga förändringar av gatunätet i stort, men Tavelsjövägen kommer vid den nya bebyggelsen tillföras möjligheterna till utökad kantstensparkering samt en trottoar på 2,5 meter längs den sida av gatan där de nya husen tillkommer.

##### Biltrafik

De nya byggnaderna angörs via Tavelsjövägen och från garaget.

##### *Bilparkering*

Utifrån ”Stadens riktlinjer för gröna parkeringstal” (2015) har ett projektspecifikt parkeringstal för det aktuella planförslaget arbetats fram i dialog med den aktuella byggaktören. Baserat på riktlinjerna bedöms det lägesspecifika parkeringstalet för platsen vara 0,5 bilplatser per lägenhet. Stadens sammanvägda bedömning är att det projektspecifika parkeringstalet bör vara 0,47 på grund av bland annat föreslagen lägenhetsfördelning med många små lägenheter.

Gröna parkeringstal i Stockholms stad är sedan ett frivilligt erbjudande till byggaktörer om att sänka parkeringstalet, vilket görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten. Mobilitetstjänsterna kan minska de boendes behov av egen bil och därmed minska efterfrågan på parkeringsplatser vid bostaden.

Planförslaget möjliggör och redovisar att det går att anordna parkering i garage med 30 parkeringsplatser. För att uppnå tillgänglighet möjliggörs även för två markparkeringar för

rörelsehindrade. Det innebär totalt 32 parkeringsplatser. Cirka 80 bostäder innebär då ett parkeringstal på 0,40, vilket ligger lägre än det projektspecifika parkeringstalet på 0,47. För att sänka parkeringstalet avser aktuell byggaktör genomföra följande mobilitetsåtgärder, vilka bedöms vara en medel nivå (enligt riktlinjerna):

- Lätt nåbara cykelrum i markplan, Cykelrum nås via entré eller garage. Dörrar förses med dörrautomatik.
- Cykelverkstad. Det kommer att finnas en cykelverkstad med möjlighet till rengöring, plats för servicearbeten av cykel samt pumpning av däck.
- Laddplatser för elcykel. I cykelrummen projekteras för möjlighet till laddning av elcyklar.
- Lådcykelpool. Lådcykel köps in till föreningens förfogande.
- Bilpool. Två bilar ställs i anslutning till husen och föreningens medlemmar har möjlighet att boka dessa. Avtal skrivs med poolbilsleverantör.
- Laddplatser för elbilar. I garaget projekteras för att minst 10% av platserna ska ha möjlighet för elbilsladdning.
- Information till boende om kollektivtrafik. Vid informationsmöten inför inflytt kommer de boende att informeras om de olika möjligheterna för kollektivtrafik samt om gång- och cykelvägar i närområdet.

Föreslagna mobilitetstjänster bedöms ge en rabatt som innebär att parkeringstalet kan sänkas till cirka 0,40 och därmed kan stadens riktlinjer uppnås. Parkeringstalet och mobilitetslösningar regleras utifrån överenskommelse om exploatering med hänvisning till vad som beskrivs i denna planbeskrivning, och följs sedan upp vid bygglov.



Figur 25. Möjlig utformning av entréplan/markplan för att lösa bl a bil- och cykelparkering till de nya bostäderna. Bild: Arkitektstudio Witte.

Cirka 40 befintliga parkeringsplatser försvinner med planförslaget. Detaljplanen möjliggör en breddning av gatan för att ge förutsättningar att tillskapa kantstensparkering längs hela denna del av Tavelsjövägen. Detta innebär en viss ökning av de allmänna gatuparkeringsplatserna, men en total minskning av parkeringsplatserna längs gatan då de 40 tvärställda parkeringsplatserna som försvinner inte ersätts.

#### Gång- och cykeltrafik

En ny trottoar för gångtrafikanter tillkommer på den sida av Tavelsjövägen där den nya bebyggelsen planeras.

Befintliga gångvägar och trappor mellan Tavelsjövägen och punkthusen ligger utanför planområdet och kommer att finnas kvar. Trappan som ligger direkt söder om planområdet kommer hamna bara någon meter från den nya bebyggelsens fasad, så denna kommer eventuellt behöva justeras något i sin placering (se bland annat figur 23).

Cykeltrafik är fortsättningsvis i blandtrafik på Tavelsjövägen.

### *Cykelparkering*

Cykelparkeringstalet för planen är tre cykelparkeringar per 100 kvm ljus bruttoarea (BTA). För bostäderna redovisas i bebyggelseförslaget cirka 250 cykelplatser (se figur 25), både inomhus (cirka 230 platser) och utomhus (cirka 20 platser) på förgårdsmarken. Besöksparkering för cykel föreslås på förgårdsmarken vid entréerna mot Tavelsjövägen. Cykeltalet för projektet uppskattas då upp till fyra cykelparkeringar per 100 kvm ljus BTA (vilket innebär ca tre cyklar per bostad utifrån föreslagen lägenhetsfördelning).

### **Kollektivtrafik**

Planförslaget innebär inga direkta förändringar kring kollektivtrafik, men fler bostäder i området ger ett ökat antal resenärer.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är kuperat upp i skogsslätten medan Tavelsjövägen är relativt flack. Med planförslaget skapas en ny trottoar och en förgårdsmark som ger tillgängliga entréer och passager till alla hus. De nya byggnaderna har huvudentrén i markplan och varje hus har hiss.

Alla bostäder samt entréer och angöring placeras på ett sätt som uppfyller de nationella kraven på tillgänglighet. Tillgänglig angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade kan anordnas i garage där det finns möjlighet att ta hiss direkt från garaget. Det finns även möjlighet att stanna och angöra tillgänglig direkt från gatan. För de två hus som inte är direkt kopplade till garaget finns möjlighet att anordna tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade på förgårdsmarken (se figur 25).

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten inom kvartersmarken i planområdet ska i första hand fördröjas och omhändertas lokalt. Den planerade exploateringen kommer att innebära ökade flöden och ökad mängd föroreningar för planområdet jämfört med dagens situation. Stockholms stads åtgärdsnivå innebär enligt bilagd dagvattenutredning, att dagvattenlösningarna behöver omhänderta och fördröja 40 m<sup>3</sup>.



Figur 26. Utsnitt av illustration från dagvattenutredningen över förslag till dagvattenåtgärder för planförslaget. För hela och större bild, se bilagd dagvattenutredning. Bild: Bjerking.

De föreslagna åtgärderna för att hantera dagvattnet innebär öppna och gröna lösningar. Huvudalternativet innebär att dagvattnet från tak och gårdsytan (ovanpå garaget) omhändertas genom växtbäddar. Dessa placeras inom de områden närmast husen där marken ändå behöver återställas efter genomförandet, samt i förgårdsmarken. För att hantera vatten som rinner från höjden bakom de nya byggnaderna föreslås en avskärande lösning där ytorna bakom byggnaderna och garagen höjdsätts för att skapa sekundära rinnvägar runt byggnaderna. De föreslagna dagvattenåtgärder har beräknats kunna fördröja denna beräknade mängd dagvatten som behövs för att uppfylla åtgärdsnivå och då inte riskera att påverka möjligheterna att uppnå MKN för recipienten.

Förgårdsmarken föreslås genomföras med genomsläpplig beläggning för att fördröja och rena dagvattnet som hamnar på den ytan.

Den nya trottoaren innebär inte att mer mark hårdgörs då den anläggs på befintliga parkeringsplatser. Trottoaren lutar så att vattnet från trottoaren rinner vidare till gatans dagvattenbrunnar.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, avlopp, el och tele. Anslutning sker till befintliga ledningar.

#### **EI**

Befintliga elnätstationer finns på Ottsjövägen 15 och Storsjövägen 32. Den senare är den som idag försörjer Taveljövägen. En förstärkt kapacitet behövs med tillkommande bebyggelse i denna detaljplan samt angränsande pågående detaljplan för fastigheten Ånn 7. En ny elnätstation möjliggörs genom denna detaljplan för ett område vid Årstavägen (**E**).

#### **Energiförsörjning**

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Taveljövägen. Befintligt fjärrvärmenät i närområdet finns i Årstavägen.

#### **Avfallshantering**

Avfallshantering för restavfall och matavfall planeras att ske genom botten tömmande behållare för maskinell hämtning, vilka kan placeras på förgårdsmarken mellan den nya bebyggelsen och gatan (se förslag till placering i figur 25). Avstånd mellan behållarna och tillgänglig entré uppfyller enligt föreslagen placering nationella krav på maximalt 50 meter. Hämtning för tömning av dessa behållare kan ske från Taveljövägen genom en lastplats i gatan som regleras med parkeringsförbud.

Övrigt avfall kan hanteras genom exempelvis ett gemensamt miljörum för alla husen som kan placeras i entréplan med ingång direkt från gatan.

Närmaste återvinningsstation för tidningar- och förpackningar ligger idag på Siljansvägen 75 och Skälderviksplan 3, mellan 200-400 meter från de planerade bostäderna. Närmaste återvinningscentral är idag Östberga Återvinningscentral.

#### **Utrymning**

På grund av de stora höjdskillnaderna inom planområdet är det en förutsättning för utrymning att de nya bostadshusen dimensioneras för Tr2-trapphus. Detta bedöms möjligt med detaljplanens byggrätt.

### **Konsekvenser**

En förtätning innebär alltid konsekvenser för dem som bor i området. Genomförandet av planen kommer innebära vissa olägenheter för grannarna i form av ökad insyn, förändrad utsikt, ökad skuggning, mer trafik och en förändrad parkeringssituation.



Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att planförslaget som helhet är väl avvägt och att platsen är lämplig för den skala på bebyggelsen som föreslagits. Årsta är ett relativt centralt område i Stockholm och kontoret bedömer utifrån kontexten att boendemiljön fortsatt kommer vara bra och att det allmänna intresset av att bygga bostäder väger tyngre än de enskilda intressena av en oförändrad boendemiljö.

Gällande den föreslagna bebyggelsens omfattning och placering på platsen har avvägningar i denna plan bland annat gjorts mellan att skapa ett proportionerligt gaturum med förgårdsmark, tillgodose parkeringsbehov och värna naturvärden samt avvägningar gällande påverkan på de befintliga punkthusen respektive lamellhusen som möter den föreslagna bebyggelsen från varsitt håll. Under rubrikerna nedan redovisas konsekvenserna mer utförligt.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34§ eller Miljöbalken 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 och rekreation**

#### **Ekologiska samband och naturvärden**

Planförslaget innebär att tidigare obebyggd naturmark kommer att bebyggas. Schaktning kommer behöva genomföras för att uppföra ny bebyggelse och träd kommer behöva fällas. Husens placering och plankartans utformning har gjorts med utgångspunkt att minimera ingrepp i naturmarken och kunna spara så mycket natur och träd som möjligt runt husen samt minska behovet av sprängning. Då det är en relativt smal yta som är väldigt kuperad så kommer den nya bebyggelsen ändå ha stor inverkan på naturmarken. Vid genomförande är val av metod för

sprängning och/eller skärning av berg viktigt för att säkerställa en minimering av ingreppet.

Cirka 30 tallar är inmätta och inventerade inom planområdet. Fem stycken av dessa är särskilt ekologiskt värdefulla enligt naturinventeringen. Med planförslaget kommer cirka 20 av dessa tallar behöva fällas. Tre av de enligt naturinventeringen värdefulla tallarna bedöms dock kunna bevaras och skyddas med planbestämmelser i plankartan. Totalt sett har cirka tio befintliga tallar trädfällningsförbud genom planbestämmelser i plankartan.

Vid den planerade elnätstationen kan ytterligare någon tall behöva tas ned. Det står idag en tall inom det utritade området för teknisk anläggnings (E) i plankartan.

Planförslaget kommer således ha en negativ påverkan på de lokala naturvärdena och det ekologiska sambandet. Gällande påverkan på de större ekologiska sambanden som kopplas till naturreservatet Årstaskogen och habitatnätverk för barrskogslevande arter innebär planförslaget en försämring av spridningen lokalt. Däremot bedöms detta område som mindre viktigt för de större spridningsmöjligheterna, vilket gör att den totala påverkan på naturreservatet och habitatnätverket bedöms som relativt liten.



Figur 27. Illustration som visar vilka tallar som förväntas försvinna med förslaget (röda), vilka som bevaras enligt planbestämmelser (gröna) och vilka som står i gränzonen för att kunna bevaras (orange).

I så stor utsträckning som möjligt ska barrträd bevaras för att det fortsättningsvis ska finnas förutsättningar för viss ekologisk

spridning genom planområdet. Därför har plankartan vissa bestämmelser om hur marken får anordnas (**n1, n2 och n3**).

#### Rekreation

Planförslaget innebär att naturmark som idag är allmän plats omvandlas till kvartersmark. Skogsslätten har inte några utpekade sociotopvärden idag och det finns gott om rekreationsytor med flera och varierade sociotoper i direkta närområdet. Även om skogspartier har stort värde för närboende så bedöms påverkan på de rekreativa värdena som liten. Grönkompensationsåtgärder planeras vid ett genomförande av planen.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken samt Strömmen (via Henriksdals reningsverk) för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Efter ett genomförande av planförslaget kan merparten av alla föroreningar förväntas öka om inga åtgärder vidtas. Med föreslagna lösningar till dagvattenhantering förväntas Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå uppfyllas. Planförslaget bedöms därmed inte negativt påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten, se bland annat figur 26 och bilagd dagvattenutredning för möjlig lösning för hantering av dagvatten. Med dessa lösningar förväntas föroreningarna från planområdet för samtliga ämnen minska förutom fosfor sett till mängd. Sett till halter förväntas samtliga ämnen utom fosfor och kväve minska efter förslagets genomförande och implementering av föreslagna åtgärder.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### Landskaps- och stadsbild

Förslaget förändrar stadsbilden lokalt, men bedöms inte ha en betydande negativ påverkan. Utgångspunkterna för utformningen av den nya bebyggelsen har varit flera. Dels så placerar sig förslaget i en hybridzon där det på ena sidan har som syfte att möta gatan på ett mer stadsmässigt sätt och å andra hållet placerar sig in i naturmarken. Förslaget har vidare sin första utgångspunkt i de förutsättningar som platsen bland annat ger genom naturmarken och de befintliga typologier som planområdet angränsar till. Förslagets volymer och uttryck

relaterar till båda omgivande typologierna där de nya husen fungerar som punkthus, men genom sin form och gestaltning av två förskjutna volymer med sadeltak tar upp lamellhusens smala gavelmotiv. Slutligen har förslaget utgått från dagens krav och förutsättningar gällande bland annat byggteknik, parkering och tillgänglighet och har som ambition att bidra med en ny årsring i området.

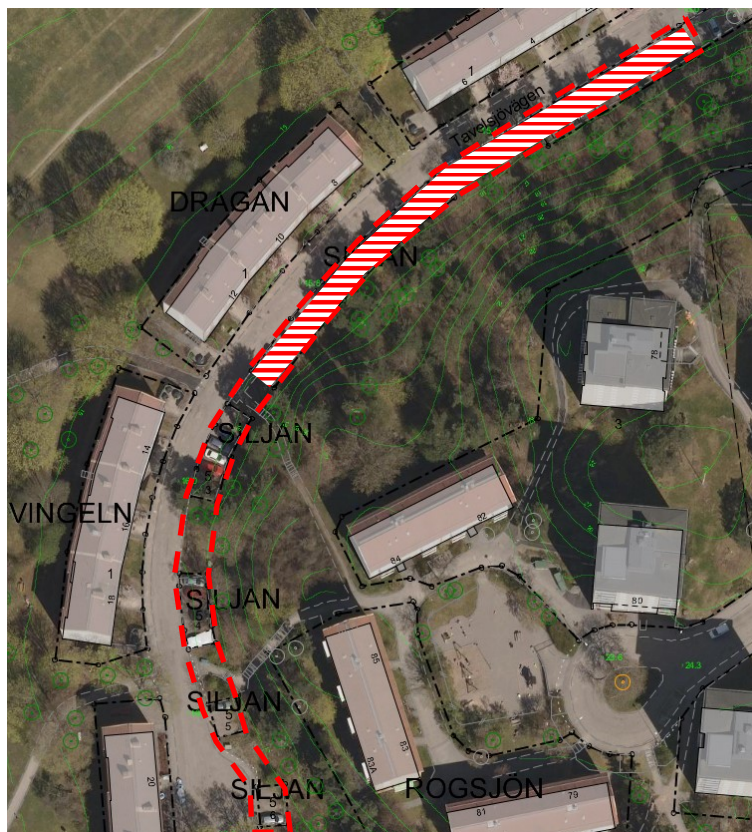
Byggnadshöjderna är högre än befintliga lamellhus längs gatan, men bedöms ha anpassats till karaktären i Årsta utifrån att punkthusen på höjden är fortsatt högre (se sektioner i figurer 19-22). De översta taken på de nya husen kommer vara synliga från vissa punkter som exempelvis höjderna på andra sidan Storängsparken, men fråntar inte befintliga punkthusens dominans i stadsbilden.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Årsta som helhet har höga kulturhistoriska värden. Planförslaget blir ett nytt inslag i området, där den föreslagna bebyggelsen både anpassar sig och bryter av mot karaktären i området genom sin placering, utformning och skala. Planförslaget påverkar således stadsbilden lokalt och kan påverka avläsbarheten av den befintliga stadsplanen. Men genom en samtida gestaltning som genomförs med hög kvalitet där de nya husen blir ett tydligt och enhetligt tillägg så bedöms de nya husen kunna ge ett mervärde till stadsbilden utan att på ett betydande sätt negativt påverka de kulturhistoriska värdena.

### **Parkering**

Planförslaget innebär att cirka 40 befintliga parkeringsplatser försvinner. Enligt parkeringsutredningen (Sweco, 2018) är inte uthyrningsgraden på dessa full i dagsläget. Planförslaget tillskapar inga nya parkeringsplatser på kvartersmark för att ersätta de privathyrda parkeringar som försvinner. Parkering på kvartersmark utgörs endast av det garage som ska försörja de nya bostäderna. Däremot planeras det för bilpoolsplatser på de tvärställda parkeringsplatser som bevaras söder om planområdet. Dessa har då förutsättningar att kunna nyttjas av andra närboende. Planförslaget möjliggör även för viss utökning av allmänna kantstensparkeringar längs gatan, där cirka 10-15 nya platser bedöms kunna ordnas utifrån förutsättningarna med öppningar för bland annat garageinfart och lastplats för exempelvis sopbilen.



Figur 28. Den streckade linjen visar ytan med de tvärställda privathyrda parkeringarna längs Tavelsjövägen. Den övre skrafferade ytan är de parkeringsplatser som ligger inom planområdet.

Parkeringsutredningen visar att det finns en viss ledig kapacitet på gatumark i närområdet, men ett genomförande av planförslaget utan att ersätta några av de parkeringsplatser som försvinner skulle innebära att situationen kan bli ansträngd med en belägningsgrad på gatorna som är acceptabel men inte optimal.

Totalt sett innebär planförslaget en minskning av de parkeringsplatser som finns i området idag. Bedömningen är i detta fall att denna minskning av bilparkering är hanterbar och godtagbar utifrån parkeringsutredningens resultat samt stadens mål och riktlinjer kring framkomlighet och mobilitet.

### Störningar och risker

#### Buller

Resultatet från bullerutredningen (Acad, 2018) visar att de gällande riktvärdena klaras i samtliga fall vid fasad för alla våningsplan. Detta innebär att lägenheternas planlösningar kan planeras utan hänsyn till trafikbuller i förhållande till gällande riktvärden. Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena för uteplatser kan anordnas på planerade gårdsytor mellan husen.

#### Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Om föroreningar påträffas under planens genomförande ska tillsynsmyndigheten underrättas, i enlighet med Miljöbalken.

#### Översvämningsrisker

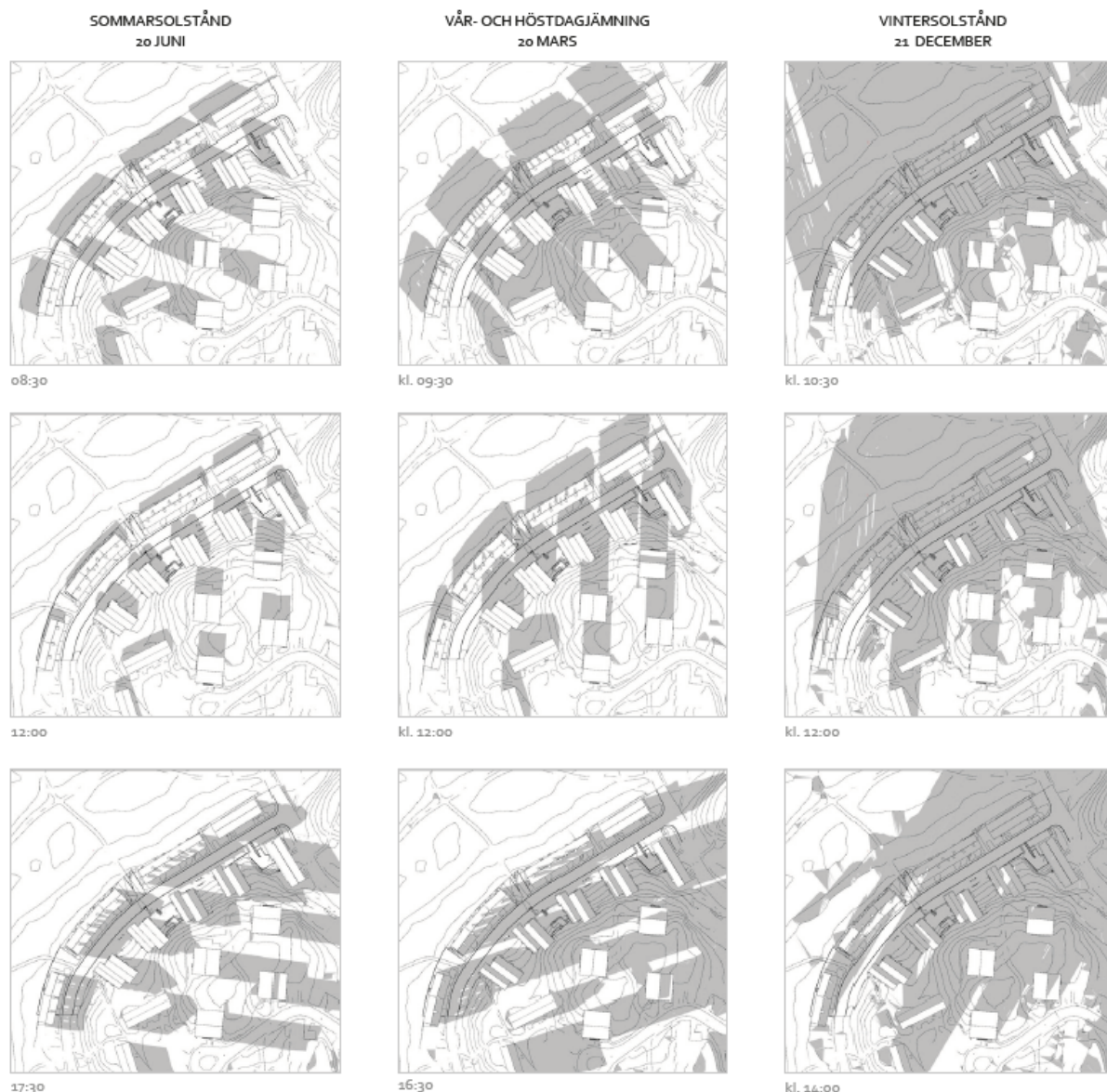
För att inte riskera att vatten som kommer från höjden ovanför planområdet blir stående vid de nya byggnaderna föreslås en avskärande lösning för att skapa kontrollerande avrinningsvägar runt byggnaderna. Vattnet kan exempelvis avledas via rännformationer med av svag lutning ner mot växtbäddar där det fördröjs och renas. Dessa åtgärder bedöms kunna genomföras inom området på plankartan som är markerat med **(n3)**. Se även figur 26 och bilagd dagvattenutredning.

#### Geoteknik

Beroende på grundläggningsnivå bedöms grundläggning av byggnader i huvudsak ske på berg, packad sprängbotten eller packad fyllning på berg. Inom vissa områden kan plintar eller pålning bli aktuellt lokalt, alternativt urskiftning av kohesionsmaterial ner till fast lagrad friktionsjord.

#### Ljushöghållanden

De förslagna husen bedöms kunna uppnå godtagbara ljushöghållanden. Den förslagna strukturen ger möjlighet för solen att lysa mellan husen och ner i gaturummet. Solstudier visar att omgivande bebyggelse på andra sidan Tavelstjövägen påverkas genom skuggning från ny bebyggelse under morgon och förmiddag vår, höst och vinter. På sommarhalvåret är ljushöghållanden fortsatt goda även på förmiddagen. Under eftermiddagen och kvällen är det istället framför allt lamellhuset mot Årstavägen (Siljan 4) som påverkas under framför allt vår, höst och vinter. Lamellhuset har sina balkonger åt den sida som påverkas. Sammantaget bedöms ljushöghållandena fortsatt som acceptabla.



Figur 29. Solstudier. Bild: Arkitektstudio Witte. För större bild och 3D-bilder, se bilaga.

### Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att grönyta i form av en skogsslutning tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Konsekvenserna för barn har bedömts som små eftersom området har god tillgång till andra lekmiljöer av olika karaktär i närområdet. Det finns förskolor i närområdet, men utifrån bland annat stadens underlag ”Här leker vi” så finns ingen kännedom att förskolorna leker i skogsslätten. Det finns gott om övriga lekområden i närområdet, som exempelvis den stora Storängsparken och hela Årstaskogens naturreservat. Delar av skogsslätten kommer fortsatt bevaras för bostadsnära lek.

### Tidplan

Samråd

12 februari 2019 – 26 mars 2019

Granskning	25 september 2019 – 23 oktober 2019
Godkännande	12 december 2019
Antagande	Kvartal 1 2020

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet.
- Byggaktören ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.
- Byggaktören och exploateringskontoret ansvarar för att vid byggnads-, mark- och rivningsarbeten följa de bestämmelser som gäller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen gällande påverkan på miljö och människors hälsa.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Exploateringsnämnden beslutade den 4 april 2016 att anvisa mark för cirka 70 bostadsrätter inom delar av fastigheten Siljan 5 och del av fastigheten Årsta 1:1 till Besqab Bostadsmark V AB. Markanvisningsavtal träffades den 22 mars 2016.

Avtal för överenskommelse om exploatering med markförsäljning ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Det finns idag ett arrende för parkeringsplatserna längs Tavelsjövägen. För de parkeringsytor som ligger inom planområdet kommer arrendet sägas upp.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3866 och 2001-07220A upphör att gälla inom planområdet.



## Fastighetsrättsliga frågor

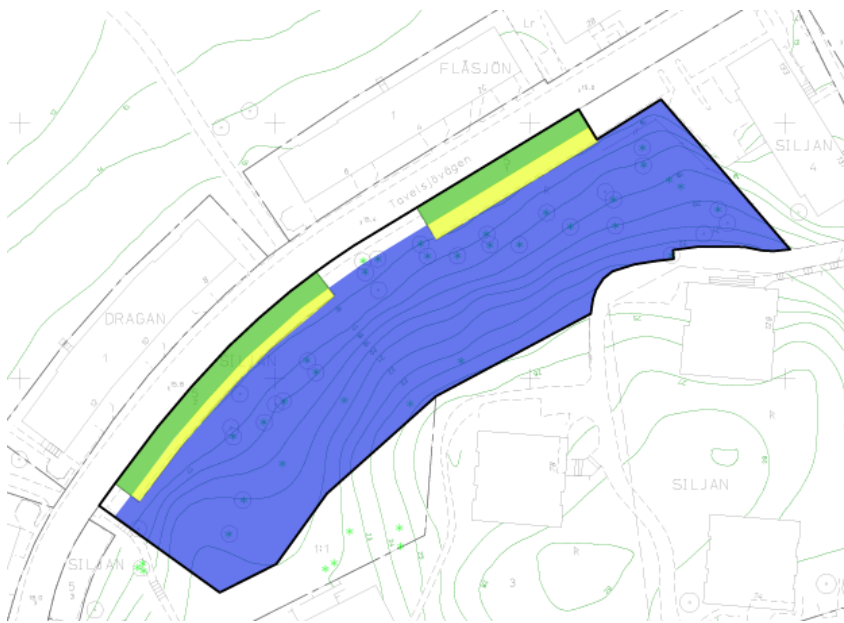
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar del Årsta 1:1 och del av Siljan 5 (hela område 1 och hela område 2). Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

### Användning av mark

Plankartan redovisar avgränsningar mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder och centrumanläggning inom kvartersmark. På allmän platsmark medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov. Genom avstyckning från Årsta 1:1 och marköverföring från del av Siljan 5, område 1 och område 2 (gula), till den avstyckade marken bildas en ny fastighet för bostad. Genom fastighetsreglering förs mark från del av Siljan 5, område 1 och område 2 (gröna) till allmän platsmark (gata).



Figur 30. Figuren illustrerar schematiskt den fastighetsbildning som blir aktuell: Blått område stycks av från Årsta 1:1. Gula områden överförs från Siljan 5, område 1 och område 2, till den avstyckade marken. Gröna områden överförs från Siljan 5 till Årsta 1:1 (gatumark).

## Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplanen enligt

planavtal.

#### Ledningar

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el-, tele. och VA-ledningar.

#### Gatukostnader

Byggaktören bekostar utbyggnad inom kvartersmark.  
Staden bekostar utbyggnad på allmän platsmark.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att sälja marken som avses att bli bebyggd med bostadsrätter till byggaktören.

#### Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om all fastighetsbildning.  
Byggaktören står för förrättningskostnader.

#### Grönytekomensation

Där bostäder och garage placeras kommer naturmarken försvinna och tillgången på naturmark för allmänheten således minska. Grönytekomensation regleras inte genom detaljplan, men ett utredningsarbete gällande lämplig komensation har skett parallellt med planarbetet. Beslut om vilken komensation som är aktuell sker i genomförandet, efter att detaljplanen blivit antagen.

#### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet. Fjärrvärme finns inte framdraget till planområdet utan endast längs Årstavägen.

#### **Störningar och påverkan under byggtiden**

Byggnads-, rivnings- och markarbeten kan innebära störningar för miljön och människors hälsa. Störningar under byggskedet styrs ej av detaljplaner. Det finns bestämmelser i både plan- och bygglagen och miljöbalken om vad som gäller vid byggverksamhet.

De arbetsmoment som för genomförandet av denna detaljplan bedöms kunna innebära störst störningar är bland annat sprängning, hantering av schaktmassor med mera. De störningar som kan uppstå är bland annat buller, där Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller ska följas. I genomförandeskedet studeras dessa frågor mer noggrant. Den totala byggtiden bedöms ta ungefär två år om inga förändringar av förutsättningarna uppstår.

Planområdets topografi och plankartans utformning ställer höga krav vid genomförandet av planen gällande sprängningsarbeten, för att ge så liten påverkan på omgivande naturmark som möjligt. Plankartan har utformats med en egenskapsgräns runt byggrätterna som möjliggör genomförandet av byggnationen genom schaktning med mera. Naturmarken utanför denna egenskapsgräns har i plankartan reglerats så att den inte får påverkan. Marken som kommer att påverkas vid byggnationen ska återställas på ett sätt som ansluter väl till omgivande naturmark och områdets karaktär.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det att planen vunnit laga kraft.