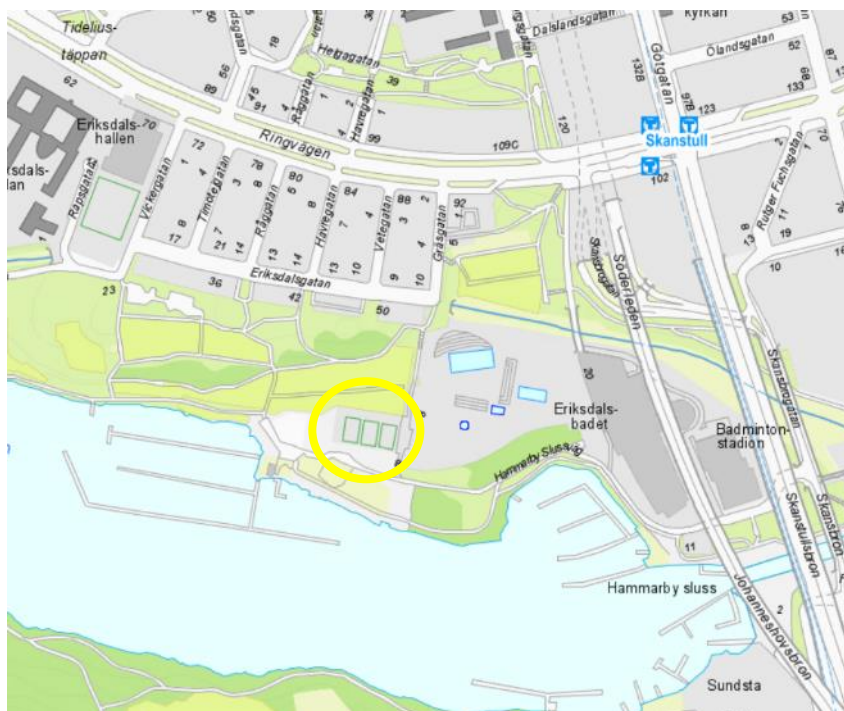


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Södermalm 5:2, Hellas tennishall i stadsdelen Södermalm i Stockholm S-Dp 2020-00730



#### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget möjliggör uppförandet av en tennishall väster om Eriksdalsbadet. Befintliga tennisbanor har funnits på platsen sedan 1960-talet. På vintrarna har uppblåsbara tält använts för att spela i. Tälten är uppförda med tillfälligt bygglov som gått ut och som inte går att förlänga. Därför har Hellas tennisklubb genom ägarna Hellas Tennis AB ansökt om en planändring för att bygga en tennishall som skulle möjliggöra att tennis kan spelas året om på inomhusbanor. Marken ägs av Stockholms stad och har markanvisats till Hellas Tennis AB.

Den planerade tennishallen föreslås innehålla fyra tennisbanor, med tillhörande reception, omklädningsrum och gym m.m. Tennishallen föreslås även innehålla ett café med möjlighet till uteservering som även de som inte spelar tennis ska kunna besöka.

En ny tennishall säkerställer medborgarnas fortsatta tillgång till idrottsanläggningar i området. Mot söder och Årstaviken ska den nya byggnaden öppna upp sig och på så sätt stärka promenadstråket genom att innehålla exempelvis café med uteservering. Vidare innebär en ny tennishall att fler människor rör sig i området, inte minst kvällstid, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planförslaget syftar till att ge möjlighet till uppförandet av en idrottshall väster om Eriksdalsbadet, inom del av fastigheten Södermalm 5:2. Syftet är även att stärka promenadstråket längs Årstaviken genom att placera en publik del i tennishallens södra fasad som vänder sig mot promenadstråket. Ett ytterligare syfte är att säkra allmänhetens möjlighet att gå från koloniområdet mot promenadstråket i söder samt att passera norr om hallen. Planen syftar även till att ge planstöd till en planstridig kolonilott med tillhörande stuga.

Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

### **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

7 september – 18 oktober

Granskning

april-maj 2022

Antagande

november 2022

**Innehåll**

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	3
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden.....	14
Dagvatten .....	14
Befintlig bebyggelse .....	17
Landskapsbild/stadsbild .....	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	18
Gator och trafik .....	22
Störningar och risker .....	23
<b>Planförslag</b> .....	<b>23</b>
Ny bebyggelse.....	24
Gestaltungsprinciper.....	27
Gator och trafik.....	29
Teknisk försörjning .....	29
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>30</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	30
Naturmiljö .....	30
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	31
Dagvatten .....	32
Skyfall .....	34
Upphävande av strandskydd.....	34
Båtuppställning .....	36
Landskapsbild/stadsbild .....	36
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	38
Störningar och risker .....	44
Ljuförhållanden .....	44
Barnkonsekvenser .....	45
<b>Tidplan</b> .....	<b>45</b>

<b>Genomförande .....</b>	<b>45</b>
Organisatoriska frågor .....	45
Verkan på befintliga detaljplaner .....	46
Fastighetsrättsliga frågor .....	46
Ekonomiska frågor.....	49
Tekniska frågor .....	49
Genomförandetid.....	50

## 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

- Dagvattenutredning för Hellas Tennis (Trapezia, 2021)
- Markhistorik för Hellas Tennis (Trapezia, 2021)
- Hellas Tennisplan - naturvärdesinventering (White, 2021)
- Hellas – Skanstull - kulturmiljöanalys (White, 2021)
- Hellas – Skanstull – antikvarisk konsekvensanalys (White, 2021)

#### Övrigt underlag

- Solstudie (White, 2021)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Per Jacobsson med kartingenjör Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Max Goldstein på Landskapslaget AB. Planbeställare är Hellas Tennis AB.

### Planens syfte och huvuddrag

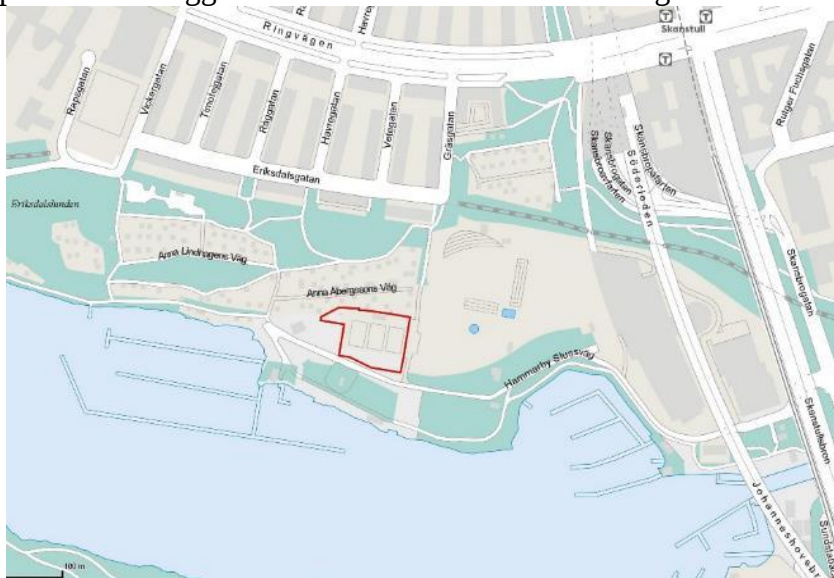
Planförslaget syftar till att ge möjlighet till uppförandet av en idrottshall väster om Eriksdalsbadet, inom del av fastigheten Södermalm 5:2. Syftet är även att stärka promenadstråket längs Årstaviken genom att placera en publik del i tennishallens södra fasad som vänder sig mot promenadstråket. Ett ytterligare syfte är att säkra allmänhetens möjlighet att gå från koloniområdet mot promenadstråket i söder samt att passera norr om hallen. Planen syftar även till att ge planstöd till en planstridig kolonilott med tillhörande stuga.

Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

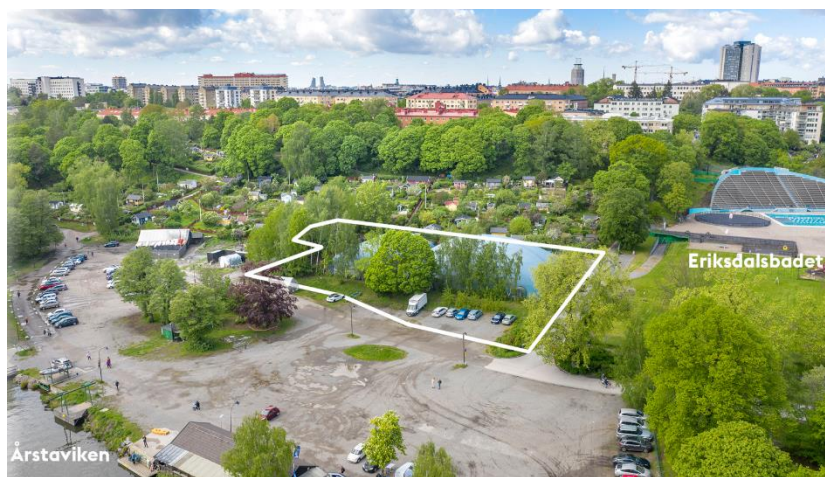
## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger inom del av Södermalm 5:2 som ägs av Stockholms stad. Planområdet är cirka 5000 kvm och omges i norr av kolonilottsområdet Eriksdalslunden och i söder av båtuppläggningsplatser samt parkeringsplatser. Öster om planområdet ligger Eriksdalsbadets utomhusbassänger.



Karta med planområdet markerat med röd linje.



Drönbild över området med tennistälten uppblåsta. Planområdet är markerat med vit linje.



*Ortofoto från 2017 som visar området utan tennistälten.*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i Södermalms täta och blandade stad och är markerad inom Skanstulls stadsutvecklingsområde. Översiktsplanen uttalar bland annat att ”Skanstull kommer att utvecklas till en tät och mer mångfunktionell stadsmiljö för att ge ett effektivare markutnyttjande och bättre koppling till Hammarby sjöstad och Gullmarsplan”.

Översiktsplanen pekar även ut ett antal platser längs Årstavikens promenadstråk som platser med stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. Dessa platser omfattar bland annat samlingslokaler och andra mötesplatser, idrottsanläggningar och skolor som lockar besökare från olika delar av staden och därigenom bidrar till att människor med varierande bakgrund möts samtidigt som stadsdelarnas lokala identitet stärks. Dessa platser bedöms även vara viktiga kompletteringar till centrum och parker.

I översiktsplanen beskrivs även hur värdefulla stadens vattenrum är och att det är viktigt att utveckla stränderna för fler aktiviteter både på land och vatten med ökad tillgänglighet för promenader och cykling. Även vikten av båtliv i samband med allmänhetens tillgänglighet till strandområden ska främjas.

## Program

Enligt ”Vision för Söderstaden 2030” ska området utgöra en idrottsnod med befintliga och tillkommande idrottsverksamheter.

I planprogrammet för Södra Skanstull (2009-04719) föreslås att det prövas om en ny permanent tennishall (med fyra banor) kan tillkomma på platsen, trots att platsen ligger inom strandskyddet. Programmet har inte formellt godkänts av Stadsbyggnadsnämnden. Däremot har pågående arbete stöd av nämnden i och med beslut om att påbörja denna plan.

I planprogrammet föreslås utbyggnaden av ”Strandparken” där en ny tennishall ingår. I programmet beskrivs även hur båtuppställningsytorna minskar söder om Hammarby slussväg men utökas norr om vägen enligt illustrationen nedan.



*Strandparken – illustration från planprogrammet södra Skanstull. Den föreslagna tennishallen finns med i programmet och är illustrerad med den rosa rutan.*

Det beskrivs även hur platser för aktiviteter och uteserveringar blir nya målpunkter längs vattnet och hur området kan utvecklas till en ”sommarstockholmsk kafédestination”.

## Detaljplan

För aktuellt planområde gäller detaljplan Pl 5931A, fastställd 1983. Planen anger idrottsändamål (Y) och småbåtshamn (Y1) inom, planområdet. Byggrätt finns i detaljplanen för en mindre byggnad för administration och omklädningsrum för tennisen, men i övrigt får marken inte bebyggas. En mindre del av planområdet omfattas även av Pl 7458, fastställd 1977, med användningen



koloniträdgård, specialområde där marken ska vara tillgänglig som gångtrafikområde.



Utdrag ur den så kallade planmosaikens som visar gällande detaljplaner i området. Planområdet markerat i rött.

#### Markanvisning

Planområdet har markanvisats till Hellas Tennis AB av Exploateringsnämnden 2020-05-28.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), och regleras enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

#### Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Årstaviken vilket innebär att strandskyddet gäller inom dessa delar av planområdet. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas om det finns särskilda skäl och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skälen finns beskrivna i miljöbalken 7 kap. 18 c § MB.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är i huvudsak hårdgjort med tennisbanor och omgivet av ett högt trådstaket med busk- och trädvegetation. Planområdet ansluter till stadens övergripande gröna infrastruktur genom närhet till Årstavikens strandområde. En mindre del av planområdet omfattar en del av en kolonilott.

#### Naturvärden

Planområdet ansluter till stadens övergripande gröna infrastruktur genom närhet till Årstavikens strandområde. Området ansluter till den regionala grönstrukturen genom länken Södermalm – Årstaskogen – Nackareservatet och utgör Tyrestakilens yttersta spets, som är en av Stockholms tio gröna kilar. Planområdet utgör ett s.k. habitatområde för groddjur genom närheten till vatten. Habitatnätverket för eklevande insekter och barrskogslevande arter överlappar inte planområdet.



Utredningsområdet (markerat i rött) ligger inom habitatnätverket för våtmarkslevande arter (groddjur). Planområdet består av ytor klassade som "spridning trolig" (mellanblått) och "spridning möjlig" (ljusblått). Illustration White.

Planområdet utgör en del av en utpekad skyddsvärd trädmiljö enligt länsstyrelsen. Skyddsvärda trädmiljöer är miljöer med särskilt skyddsvärda träd eller träd som är på väg att bli skyddsvärda eftersom de är tillräckligt gamla eller stora (så

kallade ersättningsträd eller efterträdare). Inga skyddsvärda träd eller ersättningsträd har identifierats på platsen enligt Naturvårdsverkets definition, vilket gör att detta område inte definieras som skyddsvärd trädmiljö. En tvåstammig alm i inventeringsområdets nordvästra hörn uppfyller kriteriet för ett ersättningsträd, men står strax utanför den utpekade skyddsvärda trädmiljön. Trädmiljön är dock värdefull genom förekomsten av almarna.

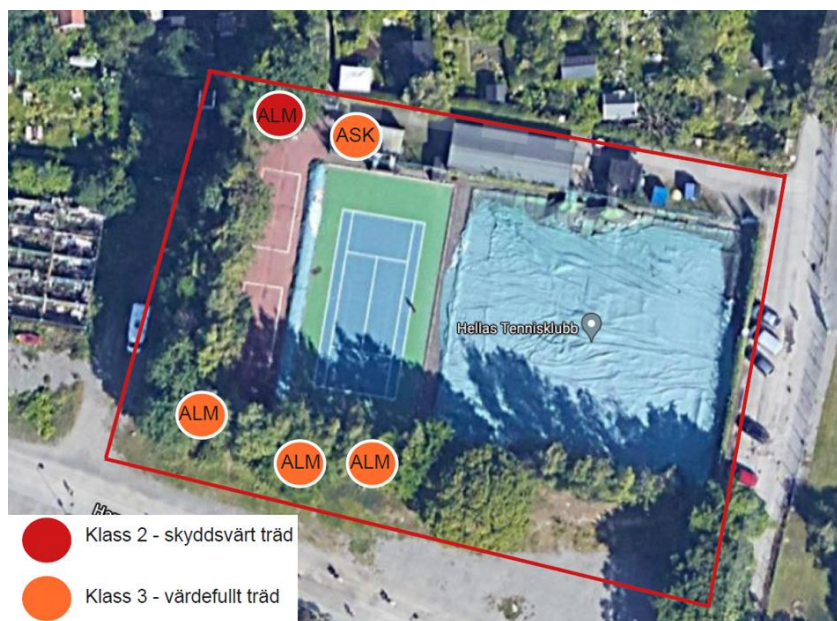
Genom planområdet löper en regional spridningslänk för ädellövträd utpekad av länsstyrelsen. Området angränsar till värdefulla ädellövsmiljöer i öst, också utpekade av länsstyrelsen, och även till ekområden i väst, varför denna länk uppstår där emellan. Regionala samband är av betydelse för arters möjlighet att sprida sin in till staden genom att koppla på kommunala och lokala spridningsvägar som löper vidare till andra värdefulla regionala grönstrukturer. Den ädellövslänk som löper genom det aktuella området kan ses som en lokal spridningslänk som kopplar samman dessa i sin förlängning.



*I utredningsområdet (markerat i rött) finns skyddsvärda trädmiljöer (orange skrafferat) och en regional spridningslänk för ädellövträd (grönt streck). Den tvåstammiga almen är markerad med en gul prick. Illustration White.*

En naturinventering har utförts i området. I inventeringen observerades två rödlistade arter: skogsalm (*Ulmus glabra*) som är *akut hotad* och ask (*Fraxinus excelsior*) som är *starkt hotad*. Totalt återfanns sju större almar. Av de sju almarna visade fyra

god vitalitet, men en står trängd av andra träd. De övriga tre var döda eller visade tecken på almsjuka. Staketet längst i väst kantas av små almar i norr-södergående riktning. Dessa står väldigt tätt men ser friska ut. Dock är de allra flesta inväxta i staketet vilket talar mot fortsatt god vitalitet på sikt.



Identifierade skyddsvärda träd inom inventeringsområdet. Illustration White.

Alm är rödlistad med den högsta hotningsgraden - Akut hotad (CR) som är sista utposten innan klassificeringen Nationellt utdöd (RE). Friska almar bör därför fredas från nedtagning och all form av störning på såväl rötter som kronverk. Almar är ädellövträd som har många arter knutna till sig.

Den alm som har ett mycket stort värde är den tvåstammiga almen i nordvästra hörnet. Det finns två varianter av almsjukan i omlopp som skördar almar i hög takt. Eftersom almen är frisk så är den värdefull eftersom den skulle kunna återpopulera arten på sikt med motståndskraftiga almar.

Asken som finns i området bedöms som sjuk (askskottssjukan) och bör därför tas bort. I övrigt finns träd som asp, björk och lönn i området. Den stora lönen bedöms vara i gott skick. Lönnen och asparna bedöms som värdefulla träd.

#### Rekreation och friluftsliv

Området ingår i ett kluster av idrottsanläggningar tillsammans med Eriksdalsbadet och rackethallarna under Skanstullsbroarna.

Planområdet ingår i sociotopområdet Eriksdalslunden med kvaliteter så som naturlek, promenad, utsikt, vattenkontakt, uteservering, båtliv.

### **Geotekniska förhållanden**

#### Markförhållanden

Enligt jordartskarta från SGU består marken under och runt omkring tennishallen av fyllning och postglacial lera.

#### Markföroreningar

En markundersökning genomfördes 2013 i området för planprogrammet för Södra Skanstull för att kartlägga eventuella föroreningar inom området i både mark och sediment. Provtagningen var en riktad provtagning där fler prover togs i områden där föroreningar misstänks finnas i större utsträckning. Analysresultaten jämfördes sedan mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för *känslig markanvändning* (KM), och *mindre känslig markanvändning* (MKM). Hela området består av fyllningsmassor. Inom flera undersökningspunkter påträffades inga naturliga massor överhuvudtaget medan på andra platser påträffades naturliga massor under fyllnadsmassorna. Av de 37 undersökningspunkterna är det 18 som berör området kring Hellas tennis. Tretton av dessa punkter har analyserats, varav tre har analyserats på två olika djup. Klassning utifrån analysresultaten visar på att samtliga analyserade punkter uppvisar förorening över KM i de ytliga proverna. Sex av dessa uppvisar halter över MKM och en av punkterna uppvisar halter av bly över gränsen för *farligt avfall* (FA). Av de tre djupare proverna uppvisar två värden inom KM medan den sista uppvisar halter av bly över FA.

Hur fyllnadsmaterial och uppbyggnad under tennisbanorna ser ut är i dagsläget okänt. Det är känt från markundersökningen att området uppvisar förhöjda föroreningshalter av metaller inom närområdet. Den troliga orsaken till dessa föroreningar är att området har använts som båtuppställningsplats under en längre tid. De höga metallhalterna tros komma från båtbottnfärg, då båtar tidigare målades med blyhaltig färg.

Huvuddelen av de föroreningar som konstaterats i markundersökningen ligger utanför planområdet men det utesluter inte att föroreningarna även kan påträffas under tennisbanorna. Dock ligger tennisbanorna ”uppströms” från

båtuppställningsplatsen vilket minskar risken för spridning via grundvatten. Området med tennisbanorna ligger aningen förhöjt jämfört med båtuppställningsplatsen vilket minskar risken för att massorna direkt under banorna skulle uppvisa liknande halter.

## Hydrologiska förhållanden

### Dagvatten

I den norra delen av planområdet, ovan tennisbanorna är marknivån +6 m. Efter slänten i den södra delen ligger den på +4,-.5 m. Detta skapar en naturlig avrinning mot Årstaviken. De befintliga tennisbanorna fungerar idag som en naturlig vattendelare och vattnet leds både öster och väster om dem. På grund av tältens välvda form leds vatten ner längs alla sidor av tältet och sedan ner mot Årstaviken. Annars rinner vattnet över tennisbanorna. Idag finns en utpekad rinnväg längs den asfalterade vägen till öster om tennisbanorna.



*Befintliga rinnvägar inritade med blåa pilar med planområdet grovt markerat i rött. Illustration Trapezia.*

Det finns idag inga dagvattenledningar inom planområdet och inte heller i den direkta närheten till området. Närmsta dagvattenledning finns ca 120 m åt öster och berör inte planområdet. I koloniområdet norr om planområdet infiltreras mycket av vattnet eller tas upp av växterna i området. Det vatten som avrinner tar de ytliga rinnvägar som finns på östra respektive västra sidan av tennisbanorna.

### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns en plats inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall, med en ansamling av vattenmängder på 0,1–0,3 meter. Planområdet berörs även av risken för flödesvägar från norr vid skyfall.



Maxdjup enligt skyfallsmodell. Illustration Trapezia.



Flödesvägar enligt skyfallsmodell. Illustration Trapezia.

Enligt beräkningar och simuleringar av Mälarens högsta 100-årsflöden ligger planområdet ovanför översvämningsområdet.



Översvämning av Mälaren med planområdet grovt markerat i rött. Ljusblått motsvarar 100 års flöde och mörkblått motsvarar 200 års flöde. Illustration Trapezia.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Årstavikens tillrinningsområde där Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Årstaviken klassades senast 2019 enligt VISS. Då klassades hela Årstaviken som *ekologisk status måttlig* och den kemiska statusen som *uppnår ej god*. När det kommer till den ekologiska statusen är det framförallt det morfologiska tillståndet i sjön som drar ner klassningen. Närområdet kring sjön är dåligt och bottensubstratet och strukturer på de grunda områdena klassas båda som *otillfredsställda*. När det kommer till de fysikaliska-kemiska faktorerna är det enbart koppar och ickedioxinliknande PCB:er som klassas som *måttlig*. Resterande parametrar klassas som *god* eller *hög*. Gällande den kemiska statusen för Årstaviken är klassningen *uppnår ej god*. De ämnen som uppvisar för höga halter för klassningen *god* är Antracen, Bromerade difenyleter, Bly, kadmium, kvicksilver, PFOS, och tributyltenn föreningar. Dioxiner och Benso(a)pyren är inte klassade (VISS, 2021).

Årstavikens utlopp går igenom Hammarbyslussen och till Hammarby sjö. Hammarbys sjö ingår i den större vattenförekomsten Strömmen som även inkluderar Saltsjön, Svindersviken, Ladugårdsviken m.fl.(VISS, 2021) På miljöbarometern från Stockholms stad går att läsa att Hammarby sjö lider av höga näringsämneshalter. Sedimentet innehåller måttligt till höga halter av metaller och PAH halterna är höga till



mycket höga. Vattnet anses som otjänligt för bad (Stockholms stad 2021).

### **Befintlig bebyggelse**

På platsen finns fyra tennisbanor. Vintertid är tre av bannorna täckta av uppblåsbara tält som värms med oljepannor. Numera är tälten även uppblåsta sommartid. Tälten är uppförda med tillfälligt bygglov som gått ut.



*Tennisbanorna med de uppblåsbara tälten. Ytan framför tennisen används som båtuppställning vintertid.*



*En av de mindre tennisbanorna som inte täcks av tälten.*

En del av planområdet används för båtuppställning. En mindre del av planområdet utgörs av en kolonilott med kolonistuga som är planstridig då den står på mark som inte får bebyggas, och som är avsedd för båtuppställning, idrott och allmän gångtrafik.



*Kolonilotten med kolonistuga som inte är tillåten enligt gällande detaljplan.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Stadsbilden präglas av Södermalms och Årstas branta topografi och Årstavikens dramatiska vattenrum. Eriksdalsbadets utomhusbassänger och stora rekreationsytor är vidsträckta och avslutas mot norr av en läktare som hanterar områdets höjdskillnader. Söder om planområdet ligger Årstavikens segelsällskaps (ÅSS) grusade båtuppläggningsplats. Längs promenadstråket och Årstaviken är grönskan frodig. Koloniområdena bidrar till stråkets och områdets rofyllda och gröna karaktär.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet har inte inventerats eller klassificerats av Stadsmuseet och är därför strekat i deras klassificeringskarta.

### **Bebyggelse och anläggningar**

Planområdet är beläget inom ett område som sedan lång tid tillbaka har varit en plats dit kommunaltekniska funktioner förlagts. År 1861 anlades stadens första vattenverk, Skanstullsverket, som snart följdes av intilliggande Eriksdalsverket. På 1920-talet flyttades stadens vattenverk till Norsborg och Lovön.

Efter att Eriksdals vattenverk lades ner på 1920-talet nyttjades vattenverkets anläggning som en offentlig badplats, Eriksdalsbadet. Badet arrenderades av Hellas idrottsklubb som bedrivit idrottsverksamhet sedan 1899. På Södermalm rådde det brist på tennisbanor varför Hellas beslutade att upplåta tre av vattenbassängerna från vattenverkets tidigare verksamhet till tennisbanor. De ansågs särskilt lämpliga för ändamålet med sina höga bassängväggar, cementbottnar och hade en lämplig storlek.



*I Dagens Nyheter 1926-05-09, publicerades bilden ovan med en av de nya tennisbanorna i en av de tidigare bassängerna. Källa DN Arkivet.*

På 1960-talet, när det nya Eriksdalsbadet byggdes anlades Hellas tennisbanor på sin nuvarande plats strax väster om badet. Inte långt därefter beslutades det att två uppblåsbara plasthallar skulle uppföras åt klubben. En mindre plasthall uppfördes som rymde en tennisbana och en större för de andra två. Plasthallarna fick en utformning som är typisk för den typen av tillfälliga anläggningar.

#### Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger inom en värdekärna för riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115)*. Värdekärnan är ett uttryck för riksintresset genom att vara en av *innerstadens koloniträdgårdar*. Riksintresset regleras enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

Eriksdalslunden är en av Stockholms äldsta kolonilottsområden och bildades 1906. Eriksdalslundens koloniområde är särskilt utpekad som värdekärna inom riksintresset.

Stockholms stad har delat riksintresset i olika teman. Följande teman och uttryck återfinns i Eriksdalslunden:

#### Förindustriell tid

##### *1600-talets starkt expansiva stad*

I samband med utbyggnaden och regleringen av Södermalm i mitten på 1600-talet byggdes även en försvarsskans. Lämningar efter 1600-talets försvarsskans finns i området.

##### *Det sena 1800-talets stadsbyggande*

Den naturliga parken, söder om Eriksdalsbadet, utgör till viss del park som tillhörde det kommunala vattenverket som tidigare fanns på platsen. Även tre byggnader finns bevarade från vattenverket. Samtliga utgör tidigare kommunaltekniska anläggningar och därmed uttryck för riksintresset.

*Områden med stenhus från 1600-, 1700- och första delen av 1800-talet, både för aristokratin, den nya klassen av rika borgare och för ett lägre borgerligt skikt - stadspalats, malmgårdar, borgargårdar.*

Invid Skansbron vid Årstavikens södra strand finns Sundsta gård. Gården användes delvis som ett tidigt sommarnöje och uttrycker således stenhus från 1800-talets första hälft uppförd för det övre samhällsskiktet.

#### Industriell tid

*1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling. Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande*  
Bostadsområdet Eriksdal är ett exempel på 1930-talets stadsbyggande med tidstypisk funktionalistisk lamellhusbebyggelse. Skanstullsbron är en av Stockholms högbroar från 1930- och 40-talen, som berättar om den framväxande bilismen och försök till rationellare sätt att angöra staden.

*Nöjeslivets, samvarons och rekreationslivets byggnader och miljöer, idrottsanläggningar, parker och flanörstråk.*

Under 1920-talet anlades i området friluftsbadet och småbåtsbryggor tillkom 1930-talet som byggde vidare på Eriksdalslunden som rekreativ område. Området präglas även

av flera idrottsanläggningar med kontinuitet på platsen och utgör sammantaget uttryck för riksintresset.

Gångvägen utmed Årstavikens norra strand, som binder samman Skanstull med Tantolunden, blev ett utpräglat flanörstråk kring sekelskiftet 1900, med grönska, vyer och vattenkontakt. Liknande stråk finns på Årstavikens södra sida.

#### *Sjöfarts-, handels- och industristaden.*

Skansbron från 1920-talet ingår som delar i Stockholms historia som sjöfarts- handels- och industristad. Bron är en del av den stora satsningen på utbyggnaden av Hammarbyleden med slussning i Skanstull.

#### *Parkanläggningar och grönska, innerstadens koloniträdgårdar.*

Koloniträdgårdarna i Årstalunden utgör ett område som avsattes för parkanläggningar och grönska i staden under det tidiga 1900-talet. Koloniträdgårdarna uttrycker det tidiga 1900-talets socialpolitiska stadsbyggande och berättar om hur mindre bemedlade familjer gavs möjlighet till egen odling, återhämtning och rekreation men även om stadens tidiga insatser för en bättre hälsa. Kolonilotterna är utpekade som ett av riksintressets värdekärnor. Utmärkande för innerstadens koloniområden var de medvetet utvalda natursköna lägena med låg påverkan på den omgivande, särpräglade naturen. Området karaktäriseras av färdigställda, inhägnade odlingslotter bebyggda med omsorgsfullt men enkelt utförda små ”lusthus”. Kolonilotterna bygger vidare på närområdets långa kontinuitet som präglats av trädgårdar i form av stadens trädgårdar och malmträdgårdar och bergsparker.

#### Övriga uttryck

##### *Landskapet*

Landskapet utgör ett uttryck för riksintresset där delar av Mälardalens sprickdalslandskap kan upplevas tillsammans med höjder, dalar och vattenrummet. Landskapets topografi är lätt att avläsa på platsen. Längs sluttningarna mot vattenrummet präglas landskapet av grönska och småhusbebyggelsen där bebyggelsen underordnar sig landskapet. Anpassningen till naturen är tydlig.

##### *Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång, kontakten med vattnet.*

Ett uttryck för riksintresset är de blickfång som gör det möjligt att uppleva platser på avstånd. Viktiga utsiktspunkter finns på broarna mellan Gullmarsplan och Skanstull, varifrån den ursprungliga topografin och stränderna i Årstavikens dalgång går att uppleva med gröna och bebyggda fronter. Även utblickarna från koloniområdena är av betydelse då dessa utsiktsplatser bjuder på långa utblickar. Kontakten med vattnet är särskilt

påtaglig vid vistelse nere vid stränderna och flanörstråken, dels vid utsiktspunkter.

#### *Fronten mot vattenrummen*

Landskapet och bebyggelsen representerar stadens utveckling och förhållandet till topografin och vattnet. Fronterna mot vattenrummet präglas av grönska som klättrar upp längs åsarna vilket utgör ett särdrag för staden. Även rörelse mellan broarna utmärker vattenrummet.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

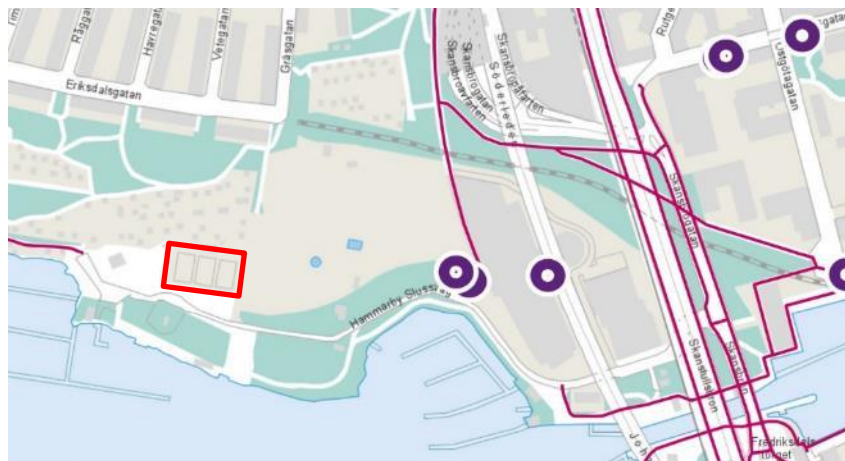
Planområdet ligger vid Hammarby Slussväg som angörs via Skansbrogatan i öster, under Skanstullsbron nära Skansbron.

#### Biltrafik

Planområdet angörs med bil från den angöringsväg som ligger mellan tennisbanorna och Eriksdalsbadet. Angöringsvägen nås via Hammarby slussväg. Vid angöringsvägen finns utrymme för ca 13 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna tillhör fastigheten Eriksdalsbadet 1 men ligger utanför badets stängsel.

#### Gång- och cykeltrafik

Tennisbanorna ligger i ett mycket gynnsamt läge för gång- och cykeltrafik. Befintlig gångväg från Eriksdalsgatan mynnar vid planområdets östra gräns. Hammarby Slussväg övergår till gång- och cykelväg i väster. Cykelparkering för allmänheten finns utanför Eriksdalsbadet.



Karta som visar cykelvägar med rosa linje och cykelparkeringar med lila cirkel. Planområdets placering är ungefärligt markerad med röd linje.

#### Kollektivtrafik

Skanstulls tunnelbanestation och busshållplatser finns inom gångavstånd från planområdet.

#### Tillgänglighet

Området är huvudsakligen tillgängligt då Hammarby slussväg inte lutar längs med planområdet. Dock övergår Hammarby slussväg från asfalt till grus vid planområdet om man rör sig i västlig riktning från Skanstull. Vägen mellan planområdet och Eriksdalsbadet är något brantare och övergår därefter i trappor förbi och genom kolonilottsområdet.

#### Störningar och risker

##### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Både halten av partiklar PM10 och halten av kvävedioxid ligger under miljökvalitetsnormens dygnsvärde.

##### Buller, vibrationer

Stockholms stads översiktliga bullerkarta visar att planområdet inte är påverkat av buller från vägtrafiken och spårtrafiken i Stockholm. Planområdet är inte vibrationsstört.

#### Planförslag

Planförslaget möjliggör att en tennishall får uppföras på platsen. Hallen planeras innehålla fyra banor med tillhörande reception, omklädningsrum, gym och klubbkansli med mera. Tennishallen planeras även innehålla ett café som ska vara till för såväl tennisklubben som övriga besökare i området.



*Illustrationsplan. Illustration White.*

Den föreslagna tennishallen fyller nästan hela planområdet och byggnaden ska vara väl anpassad till omgivningens gröna karaktär. Mot söder och Årstaviken föreslås hallen öppna upp sig och stärka promenadstråket genom att innehålla exempelvis café med uteservering.

### **Ny bebyggelse**

#### **Övergripande**

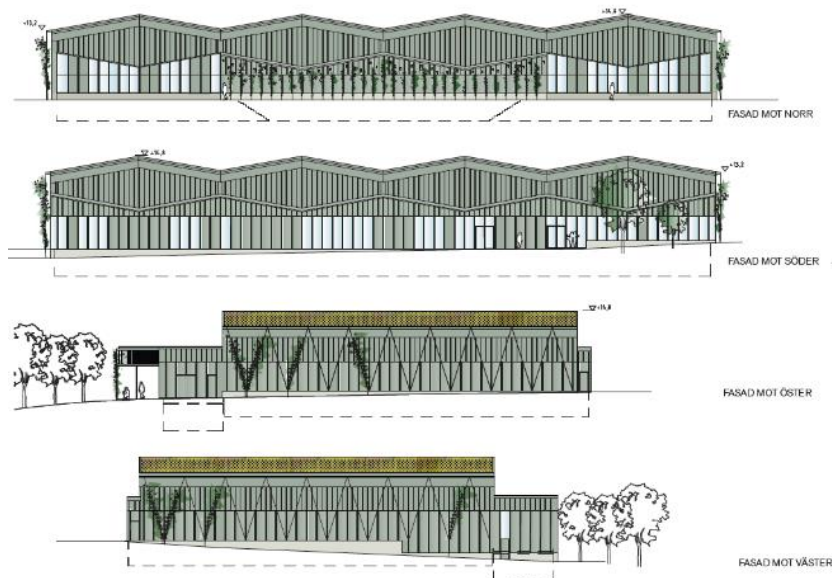
Byggnaden gestaltas i form av en större huvuddel som innehåller tennisbanorna och en lägre entrédel mot vattnet. Taken uppförs som veckade tak med gavlarna mot vattnet. Byggnadens utformning är tänkt att ge ett paviljongliknande uttryck. Hallen planeras att byggas med både stomme och ytskikt i trä, med fasader i grön kulör. Det stora taket planeras som ett vegetationstak. De västra och östra fasaderna planeras utan fönster för att inte skapa solinfall på tennisbanorna. Mot kolonilotterna och gångstråket norr om hallen föreslås fönster i delar av fasaden vilket gör det möjligt att se in samtidigt som den långa fasaden bryts upp och blir mer varierad.



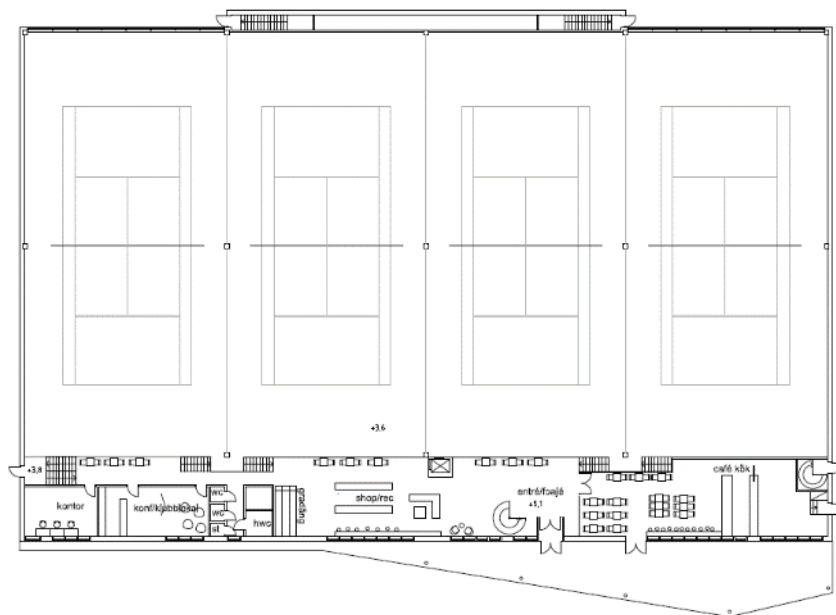


*Den planerade byggnaden sedd från Hammarby Slussväg. Illustration White.*

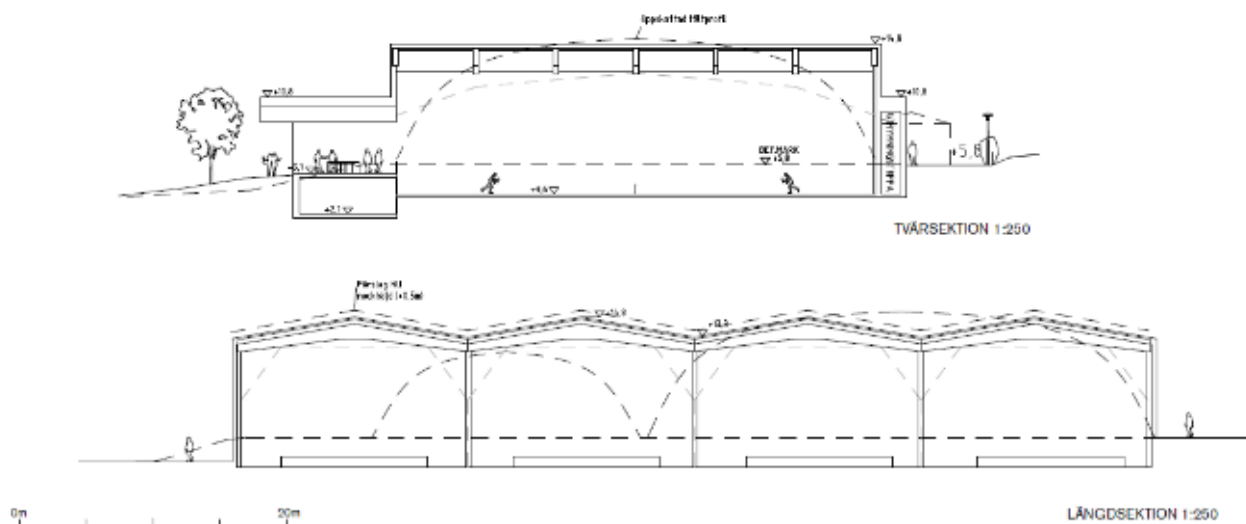
Mot söder och Hammarby slussväg planeras hallens entré ligga. Här kan fasaden ha flera fönster och det planeras även för ett café som kan vara tillgängligt för allmänheten. Framför hallen planeras en yta som även kan användas som uteservering. Genom ett café kan tennishallen tillföra fler kvaliteter till området, än om den bara innehåller tennis.



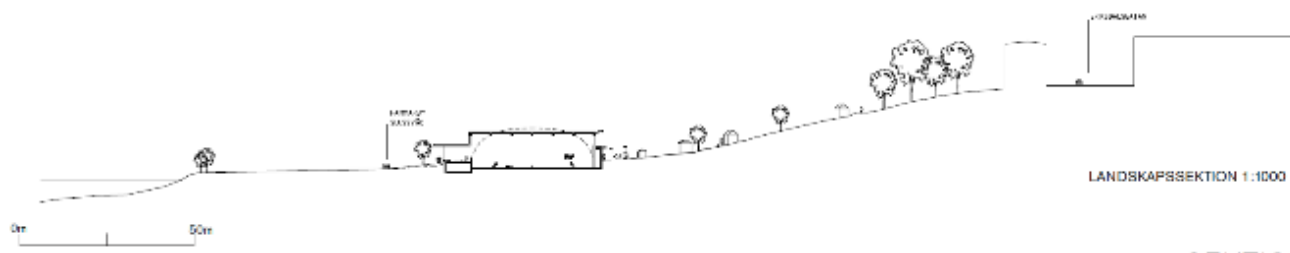
*Tennishallens fasader. De veckade taken syftar till att bryta ner hallens skala och skapa en intressant profil som ska påminna om varvsbyggnader som ofta återfinns i vattennära miljöer som här vid Årstaviken. Fasaderna mot väster och öster som saknar fönster föreslås kläs med klätterväxter. Illustration White.*



*Tennishallen inrymmer fyra banor, samt en entrédel med bland annat, reception, kansli och café. Illustration White.*



*Längd- och tvärsektioner. Hallen föreslås vara delvis nedgrävd för att minska hallens höjd. I sektionerna har även de befintliga tältens sektioner lagts in med streckad linje. Obs. ej i angiven skala. Illustration White.*



Längdsektion som visar hallen i relation till Årstaviken (t.v) och Eriksdalsgatan (t.h). Obs. ej i angiven skala. Illustration White.

Förslaget uppnår en grönytefaktor (GYF) på 0,4. För att klara detta värde förslås ett vegetationsklätt tak. Två nya träd framför den planerade hallen föreslås liksom olika planteringar med buskar, perenner samt klättrväxter på fasaderna. Ytvatten föreslås samlas i rännalar längs fastighetsgränsen.

## Gestaltungsprinciper

### Bebyggelse

#### *R1 – Besöksanläggning, Idrottshall*

Hallen anläggs som besöksanläggning, idrottshall. Huvudsyftet är idrott, i det här fallet tennis. I bestämmelsen inryms även tillhörande verksamheter så som reception, kontor, kansli, gym, och café. Caféverksamhet som faller under användningen besöksanläggning innebär att den är öppen för allmänheten som kan besöka den utan att nödvändigtvis ta del av idrottsändmålet.

*Byggnad får inte uppföras. Skärmtak får uppföras. Parkering medges endast för rörelsehindrad.*

På ytan kring hallen får skärmtak uppföras som en del av huvudbyggnaden. Skärmtaken skapar regnskydd och skugga för att öka vistelsevärdena vid olika väderlek. Olika trappor, stödmurar och liknande får uppföras runtomkring hallen. Den bilparkering som föreslås är endast till för rörelsehindrade, så att de enkelt kan ta sig in till hallen och till caféet. Cykelparkering medges.

*Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.*

I planen regleras nockhöjden, dvs. bebyggelsens högsta punkt. Över nockhöjden får tekniska anläggningar, solpaneler, antenner

med mera sticka upp. Det som är viktigt att reglera är den dominerande höjd som själva taket utgör.

*f1 – Tak ska uppföras som ihopsatta sadeltak med gavlarna i nordsydlig riktning. Skillnaden mellan sadeltakets högsta punkter (nockhöjd) och lägsta punkter (takfot) ska vara minst 1,2 meter.*

Det veckade taket är viktigt för att bryta ner skalan på hallen och inte göra den för dominerande i stadsbilden. Takens utformning påminner om såväl varvsbyggnader vid vattnet som kolonistugornas sadeltak.

*f2 – Fasad mot söder ska utföras i genomsiktligt material till en yta av minst 30% av fasadarean mellan 0 och 4 meter räknat från marknivån.*

*f3 – Fasad mot norr ska utföras i genomsiktligt material till en yta av minst 15% av fasadarean mellan 0 och 4 meter räknat från marknivån.*

För att skapa en inbjudande och publik byggnad regleras fasaden mot Hammarby slussväg (f2) samt mot kolonilotterna (f3). Genom att ha fasader med stora fönster blir hallen mer öppen. När det är mörkt ute sprids ljus inifrån hallen genom fönsterna. Det blir även lättare att se den aktivitet som föregår inne i hallen, vilket även bidrar till ökad upplevd trygghet längs med Hammarby slussväg och mot kolonilotterna. Fasaden mot kolonilotterna har en genomsiktighet för bryta ner och öppna upp fasaden som annars skulle kunna te sig något ”murliknande”.

*x – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.*

Ett x-område läggs in i planen så att allmänheten ska kunna gå runt hallen på samma sätt som de kan gå runt tennisbanorna idag. X-området ansluter även till de befintliga gångstråken (x-områdena) inne i kolonilottsområdet.

Användningen Odling, koloniområde (L1) samt bestämmelserna om utnyttjandegrad och våningsantal läggs in i planen enbart för att ge planstöd till den befintliga kolonilotten med tillhörande kolonistuga. Marken närmast parken får inte bebyggas med byggnader.

## **Gator och trafik**

### Gator, angöring och parkering

De flesta besökare förväntas nå området till fots genom att gå längs med Hammarby slussväg. Det går även att cykla dit samt köra bil. I området rör sig många till fots, vilket gör att Hammarby slussväg upplevs som en lågfartsgata.

För att klara transporter och inlastning till hallen är det tänkt att använda den befintliga vägen mellan tennisbanorna och Eriksdalsbadet. Transporter förväntas köra in på vägen en kort bit för att sedan backa ut på Hammarby slussväg, på samma sätt som sker idag. Tennisverksamheten väntas inte ge upphov till några större transportmängder. Caféverksamheten förväntas ha ett antal leveranser i veckan.

Inom tennishallens område planeras för en tillgänglighetsanpassad parkeringsplats i anslutning till entrén. Besökare till såväl tennisen som området i övrigt har möjlighet att nyttja de befintliga parkeringsplatserna öster om byggnaden mellan byggnaden och Eriksdalsbadet. Där finns det plats för ca 13 fordon.

I förslaget planeras för ca 30 cykelparkeringsplatser vid tennishallens entré. Det motsvarar trafikkontorets riktvärde för idrottsanläggningar på 10-40 parkeringsplatser per 100 besökare.

### Tillgänglighet

Den planerade hallen kommer vara tillgänglig från Hammarby slussväg. En gångväg längs med hallen kommer ta upp de höjdskillnader som finns i slänten framför hallen fram till entrén. Gångvägen nås från den västra delen av området framför hallen och kommer vara helt integrerad i landskapsutformningen. Från den tillgängliga parkeringsplatsen nås även entrén tillgängligt.

## **Teknisk försörjning**

### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet, men inte till dagvattennätet. Området föreslås kopplas till befintligt dagvattennät.

#### Avfallshantering

Avfall avses att hämtas via Hammarby Slussväg från vägen väster om Eriksdalsbadet.

#### Räddningstjänst

Räddningstjänstens åtkomst till området påverkas inte av planförslaget. Den planerade hallen kan nås av räddningstjänsten via Hammarby slussväg.

#### Konsekvenser

I följande delar beskrivs förslagets konsekvenser. För att förstå förslagets konsekvenser är det viktigt att jämföra med ett så kallat ”noll-alternativ”, det vill säga vad som händer om den planerade detaljplanen inte går igenom och den befintliga detaljplanen i området fortsätter gälla. Om befintlig detaljplan fortsätter gälla behöver de befintliga tälten tas ned eftersom deras tillfälliga bygglov har gått ut och inte kan förnyas. Tälten saknar stöd i gällande detaljplan. För att jämföra den föreslagna detaljplanen med gällande detaljplan är det därför viktigt att ha detta i åtanke. Gällande plan innebär att tälten inte längre kommer att kunna uppföras på vintern, och att tennis endast kan spelas sommartid. I planbeskrivningen görs dock flera hänvisningar till tälten som finns på plats. Dels eftersom de har använts i över 50 år, dels för att det underlättar förståelsen av planförslaget eftersom den planerade hallen har ungefär samma storlek som de befintliga tälten.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Stadsbyggnadskontoret har rådgjort med miljöförvaltningen och kulturstrategiska staben i detta ställningstagande.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor och kulturmiljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### Naturmiljö

Den regionala spridningslänken för ädellöv som löper genom området bryts upp för den sträcka som faller inom planområdet. För insektsarter knutna till ädellöv med god spridningsförmåga

får uppbyggnaden av spridningslänken inga betydande konsekvenser då avståndet mellan närliggande värdefulla ädellövsbiotoper ligger inom 200-3000 m från varandra. Påverkan på arter knutna till ädellöv med låg spridningsförmåga bedöms inte påverkas heller då avståndet mellan kvarstående ädellövsbiotoper invid är inom 200 m från varandra (avståndskriteriet för ädellövsinsektsarter med låg spridningsförmåga). Planen bedöms därmed inte påverka de regionala ädellövssambanden.

Samtliga träd utom den värdefulla almen behöver tas ner för att genomföra förslaget. Den planerade bebyggelsen hamnar ca fem meter från almen. Almar växer med djupa rotsystem, så det finns en viss chans att den klarar att stå kvar om förslaget genomförs. Men eftersom almens överlevnad inte kan säkras i förslaget har den heller inget skydd i detaljplanen. Enligt naturvärdesinventeringen som har tagits fram för planen bör projektet kompensera för tre almar, den stora lönen och de grövre asparna eftersom de har vissa naturvärden.

Enligt den framtagna naturvärdesinventeringen bedöms förslaget inte påverka möjligheten för groddjurspridning inom området. Detta eftersom genomförandet av planen inte medför ökade svårigheter för groddjurens framkomlighet mellan livsmiljöer som finns utanför planområdet. Planområdet innehåller inte heller i sig några livsmiljöer för groddjur i dagsläget utan dessa återfinns längs med Årstavikens strandmiljöer söder om planområdet.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Årstaviken. Byggaktör får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Den planerade hallen och idrottsverksamheten förväntas inte bidra med någon förhöjd föroreningsrisk för recipienten. Stora delar av fastigheten kommer att vara bebyggd och vattnet kommer huvudsakligen bestå av avrinning från tak.

Enligt dagvattenutredningen kommer föroreningsituationen förbättras i och med byggnationen av den nya tennishallen. Enda parametern som uppvisar en högre halt är kväve. Detta är troligtvis p.g.a. ett medräknat näringsläckage från det gröna taket. Det har gjorts flera studier gällande vattenkvalitet från gröna tak. För att undvika att näringsämnen läcker ut från det gröna taket till dagvattensystemet bör gödsling inte ske i för stor utsträckning och när gödsling sker kan gödsel med långsam frisättning eller växter som tål näringsfattig miljö användas. Verksamheten bidrar i sig inte till någon ökad föroreningsrisk. Trafiksituationen beräknas bli densamma som i nuläget då verksamheten i sig inte kommer att förändras nämnvärt och därmed inte bidra till fler föroreningar från biltrafik.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder
Fosfor (P)	kg/år	0,28	0,22
Kväve (N)	kg/år	2,1	2,6
Bly (Pb)	kg/år	0,0045	0,002
Koppar (Cu)	kg/år	0,013	0,012
Zink (Zn)	kg/år	0,046	0,026
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0012	0,00038
Krom (Cr)	kg/år	0,0064	0,0033
Nickel (Ni)	kg/år	0,0071	0,0036
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,0000072	0,0000063
Suspenderad substans (SS)	kg/år	41	21
Olja	kg/år	0,034	0,028
PAH16	kg/år	0,00068	0,0011
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000016	0,000099

*Tabell som visar uppskattade föroreningshalter med befintlig utformning och med planerade utformning utan inräknade dagvattenåtgärder. Tabell Trapezia.*

### Dagvatten

Dimensionering av de föreslagna dagvattenlösningarna bygger på de totala regnmängderna vid ett 10-årsregn. Med befintlig markanvändning inom området beräknas att det vid ett 10-årsregn med en längd på 10 minuter genereras totalt 36,1 m<sup>3</sup> vatten. Med föreslagen bebyggelse och dess utformning kommer detta att ändras till 21,2 m<sup>3</sup>. Dagvattenlösningen ska även kunna fördröja ett 20 mm regn. Vid ett sådant regn genererar befintlig markanvändning, med hänsyn till avrinningskoefficienter, en total vattenmängd om 52 m<sup>3</sup>. Vid föreslagen byggnation kommer samma regn att generera en total vattenmängd på 32 m<sup>3</sup>.

Den huvudsakliga dagvattenlösningen föreslås vara ett fördröjningsmagasin ihop med ett vegetationsklätt tak. Det finns även möjligheter att skapa nersänkta växtbäddar och skelettjordar i anslutning till hallen.



Vegetationstak kan minska avrinningen från tak med upp till 50% och taket som föreslås för den planerade hallen har en förmåga att hålla upp till 20 l/m<sup>2</sup>. I bästa fall skulle det gröna taket kunna behålla hela vattenmängden av ett 20 mm regn. Sedumtaket kommer även att agera som kolsänka. Fördröjningsmagasinet som planeras installeras bör ha möjlighet att fördröja 35m<sup>3</sup> utan risk för översvämning på markytan. Detta ger god marginal för fördröjning av hela volymen från ett 20 mm regn. Då det idag saknas anslutningspunkt för dagvattennät är dagvattenhanteringen utformad efter var en tilltänkt anslutningspunkt kan tänkas anläggas samt utifrån vad som skulle vara en bra anpassning till fastighetens utformning och de naturliga rinnvägar som finns på platsen idag. Fördröjningsmagasinet bör utifrån den planerade utformningen läggas i fastighetens södra del med en anslutningspunkt i antingen sydväst eller sydöst.

Magasinet kan anläggas framför byggnaden under den planerade vistelseytan på kvartersmark. Utformningen är till stor del beroende på var anslutningspunkten hamnar i djup under marken och exakt placering. Eftersom anslutningspunkten inte är bestämd har inget detaljerat förslag tillutformning tagits fram. Vatten från taket bör ledas via stuprör direkt ner till fördröjningsmagasin och inte ut över marken till brunnar. Detta för att minska risken att suspenderat material kommer ner i fördröjningsmagasinet. Runt om fastigheten kommer rinnvägar att skapas för att leda vatten från omkringliggande mark till fördröjningsmagasinet och dagvattenledning.

Den omkringliggande marken består av fyllnadsmassor och lera med förhöjda föroreningshalter. Att installera en lösning som bygger på infiltration av vatten anses därför som olämplig i området då det kan leda till en större föroreningsbelastning hos recipienten.



*Föreslagen bebyggelse med nya rinnvägar inritade med blåa pilar. De mörkblåa pilarna visar hur vattnet rinner över marken och de ljusblåa pilarna visar hur vattnet rinner ner från taket. Illustration Trapezia.*

### Skryfall

Med föreslagen hallen och tillhörande markarbeten kommer de områden där idag risk för vattenansamling finns att byggas bort. Vatten kommer i stället att ledas till de två huvudflödesvägarna i öster och väster genom höjdsättning av marken. Två utrymningsvägar på den norra sidan av fastigheten kommer att anläggas. För att undvika att det vid höga flöden riskerar att ske inströmning av vatten ner till tennisbanorna genom utrymningsdörrarna bör de anläggas med en tröskel på en decimeter. Detta skapar ett skydd för översvämning av tennishallen och vattnet kommer genom höjdsättningen av marken kunna avrinna via de befintliga flödesvägarna.

### Upphävande av strandskydd

Strandskydd återinträder inom 100 meter från strandlinje då en äldre plan ersätts med en ny. I samband med att en ny detaljplan tas fram kan strandskyddet upphävas inom planområdet.



Ortofoto där den skrafferade ytan (a1) markerar de delar av planområdet där strandskyddet behöver upphävas för planens genomförande.

För att kunna genomföra detaljplanen krävs att strandskyddet upphävs inom kvartersmark som ska användas för idrott samt för odling. En bestämmelse om upphävande av strandskydd inom nämnda delar av planen har därför införts i plankartan. Inom parkmark kan strandskyddet ligga kvar.

I detaljplanen får det bestämmas att strandskydd upphävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (miljöbalken 7 kap 18c §). Detaljplanen uppfyller i lagen nämnda särskilda skäl och planens innehåll väger tyngre än strandskyddet.

Följande skäl, i enlighet med miljöbalkens 7 kap 18c §, finns för upphävande av strandskyddet:

- Stora delar av marken är redan ianspråktagen. Marken har under längre tid varit ianspråktagen av tennisbanorna som varit instängslade (eller inne i tält vintertid) och har på så sätt varit otillgänglig för allmänheten (om de inte spelat tennis på de privata banorna). Delar av marken används för båtuppställning. En mindre del av marken används i form av en privat kolonilott som inte allmänheten har tillträde till.
- Stora delar av marken är till följd av tidigare användning utan naturvärden då största delen av ytan består av grus eller tennisbanor.
- Den yta inom planen som planläggs som parkmark är idag planlagd som kvartersmark för båtuppställning.

- Möjligheten att röra sig längs med strandkanten påverkas inte av detaljplanens genomförande.
- Den föreslagna tennishallen möjliggör en mer publik verksamhet med bland annat café i entréplanet med möjligheter till uteservering på sommaren. Den föreslagna byggnaden med sin publika bottenvåning bidrar till ökad trygghet för de som rör sig längs med stranden, i synnerhet under mörka kvällar under hösten, vintern, och tidig vår.
- Sammantaget bedöms planen tillföra kvaliteter till platsen och gör den mer attraktiva under fler tider på dygnet och året, samt för en bredare publik än idag. Detta väger tyngre än strandskyddet inom kvartersmarken inom planområdet.

### **Båtuppställning**

Förslaget innebär att den plats för båtuppställning som finns söder om tennisbanorna och norr om Hammarby slussväg inte längre kan finnas kvar på den platsen. Ersättningsplatser för båtarna kan erbjudas i direkt anslutning till de befintliga uppställningsplatserna utanför planområdet.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Den planerade hallen kommer vara synlig från Hammarby slussväg. Den kommer även vara synlig från andra sidan Årstaviken och upp i kolonilottsområdet. Den planerade hallen kommer att synas från omgivningen på liknande sätt som de uppblåsbara tälten syns idag. Från andra sidan Årstaviken kommer kolonilottsområdet fortfarande att synas. Från den övre delen av kolonilottsområdet kommer den planerade hallen att synas tydligt, men det kommer även gå att se omgivande grönska och delar av Årstaviken. Från de nedre delarna av kolonilottsområdet kommer hallen att blockera utsikten på liknande sätt som tälten och träden i området gör idag.



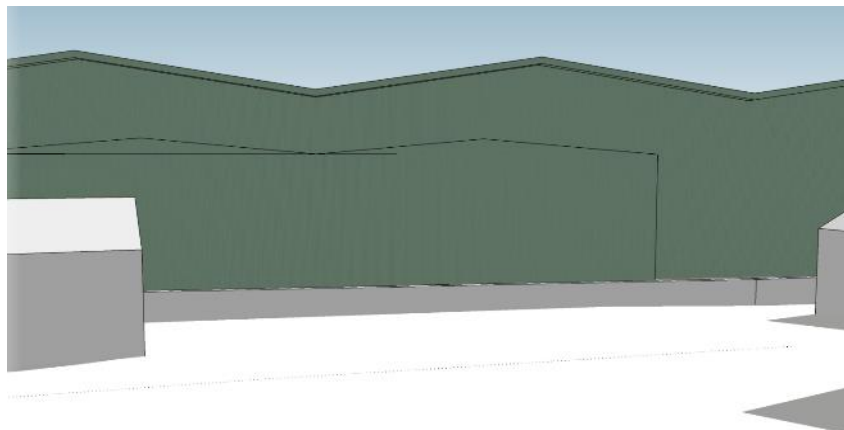
*Volymstudie som visar hur den planerade hallen syns från andra sidan Årstaviken, från en bit högre upp än vid vattennivån. Illustration White.*



*Volymstudie som visar hur den planerade hallen syns från kolonilottsområdets övre gångstig. Illustration White.*



*Vy från den övre gångstigen.*



*Volymstudie som visar hur den planerade hallen syns från kolonilottsområdets nedre gångstig. Illustration White.*



*Vy från den nedre gångstigen. I dagsläget skymts utsikten av tälten, och annars av delvis av de befintliga träden vid tennisbanan.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram i samband med detaljplanen. Bedömningen omfattar byggnadens volym, men inte fasadmateriell och kulör. Efter samrådsskedet ska konsekvensanalysen uppdateras för att även omfatta fasadmateriell och kulör när detta studerats vidare.

Utredningen finner att förslaget i volym, skala och utförande är anpassat till platsen. Gestaltningmässigt tar det avstamp i typologier lämpliga för platsen. Förslaget bedöms med dessa

aspekter uppfylla kraven i PBL 2 kap 6§ och inte innebära förvanskning enligt 8 kap 13 §. Planförslaget bedöms inte heller, vare sig enskilt och kumulativt utgöra risk för påtaglig skada på riksintresset enligt MB 3 kap 6§.

Konsekvenser enligt PBL.

#### Anpassning till Staden

##### *Anpassning till topografin och stadslandskapet*

Höjden på hallen anpassar sig till landskapets nedtrappning mot vattnet.

#### *Visibilitet*

Områdets topografi och växtlighet påverkar hur området ses idag. I närområdet så blockeras vissa vyer av tälten, som har en volym som motsvarar den planerade tennishallen. Jämfört med ett så kallat noll-alternativ, dvs. om den föreslagna detaljplanen inte genomförs, och tälten tas ned i och med att det tillfälliga bygglov för tälten gått ut, så försämrar den föreslagna tennishallen visibiliteten på samma sätt som de befintliga tälten gör idag.

Visibiliteten västerifrån är oförändrad i och med att den idag begränsas av byggnader tillhörande Årstavikens segelsällskap som skymmer tennisanläggningen.

Hallen blir synlig framför allt söderifrån, och då även från andra sidan Årstaviken. De träd som finns framför tältet idag kommer tas ned för att bygga hallen. Den föreslagna volymen bedöms inte bli dominerande i stadsbilden på ett sådant sätt att den påverkar kulturvärdena negativt. Detta är under förutsättning att gestaltningen är den föreslagna, dvs. en uppbruten volym, trä som fasadmateriell, vegetationsklädda tak, samt att kulören anpassas till platsen.

#### Konsekvenser på närmiljön

##### *Anpassning till koloniområdet*

I mötet med koloniområdet är detaljeringsgraden på den nya tennishallen av stor vikt. Koloniområdet präglas av små stugor med stor variation i utförande och kulörer. De har alla en hög detaljeringsgrad vilket ger området en enhetlighet. I nästa skede är det viktigt att arbeta med karaktäristiska material och kulörer för hallen. Det är positivt att hallen planeras med inslag av gröna tak och väggar, samt att det primära fasadmaterialet är trä.

Framöver är det även viktigt att marken och övrig grönstruktur runt hallen anpassas till koloniområdet.

#### *Anpassning till Eriksdalsbadet och Hammarby Slussväg*

Idag upplevs platsen för Hellas tennis som något avskuren från Eriksdalsbadet och Hammarby slussväg. Det beror på topografin samt att träden framför tennisbanorna påverkar siktlinjerna och visibiliteten. Den föreslagna hallen skapar en starkare visuell koppling mellan Eriksdalsbadet och Hellas tennis, vilket ökar upplevelsen att det här är en plats för rekreation och idrott.

Mot Hammarby Slussväg skapas en kontakt, visuellt och fysiskt. Entréplatsen till hallen kommer göra att den upplevs som mer tillgänglig och öppen. Hallen blir även mer synlig i stadslandskapet. Därför är det viktigt att gestaltungsambitionen är hög.

#### *Konsekvenser på platsen.*

Den föreslagna hallen placeras där tennistält tidigare uppförts vintertid, och tennisverksamhet funnits sedan minst tidigt 1970-tal. Kontinuitetsvärdet bedöms därför vara betydande vilket också bedöms vara fortsatt starkt i och med den föreslagna hallen.

Att tennisverksamhet fortsätter i den planerade hallen är även positivt för det socialhistoriska och samhällshistoriska värdet även om dessa inte är lika starka som kontinuitetsvärdet av tennisverksamhet på platsen.

Det är positivt att volymen delats upp med en mindre del mot vattnet. Genom takets form ges möjligheter till olika utblickar och upplevelsen av hallen bedöms som mindre framträdande i och med den varierade takformen. Det utskjutande taket vid entrédelen är ett arkitektoniskt grepp vanligt på idrottsplatser. En stor uppglasad bottenvåning med tydlig entré är också ett arkitektoniskt grepp för att byggnaden ska ansluta till typologin för offentliga byggnader. Detta bedöms som lämpligt på platsen där gångstråket är en tydlig prägel och funktionen är allmänt tillgänglig.

Konsekvenser enligt Miljöbalken och påverkan på riksintresset

Påverkan på riksintressets väsentliga aspekter:

Förslaget bedöms förhålla sig till de befintliga karaktärsdragen på platsen. Förslaget är ritat på i stort sett samma plats som den



pågående tennisverksamheten. Förslaget har utformats med medvetenhet om mötet med vattnet. Förslaget är utformat för att ansluta till befintlig terräng i sänkan från Söder ned mot vattnet. Stadens silhuett ska därmed inte påverkas. Då byggnaden kommer vara synlig från några av stadens utsiktspunkter har fasaden varierats för att läsas samman med det omkringliggande landskapet och minimera omgivningspåverkan. Förslaget har en gestaltning som är samtida, men inspirerad av traditionell träbyggnadsarkitektur, och utgör därmed en tydlig årsring på platsen. Tydliga årsringar präglar närområdet, där arkitektur har fått präglas av sin samtid men aldrig på bekostnad av respekt för historien och helhetsintryck. Den föreslagna gestaltningen av den nya tennishallen förhåller sig väl till detta.

Påverkan på uttryck att särskilt beakta:

#### Förindustriell tid

##### *1600-talets starkt expansiva stad*

De lämningar som finns från 1600-talets försvarsskans i närområdet påverkas inte av föreslagen byggnation. Den föreslagna byggnationen är inte heller i direkt närhet av försvarsskansens. Därmed bedöms föreslagen åtgärd inte innebära risk för påtaglig skada på detta uttryck av riksintresset.

##### *Det sena 1800-talets stadsbyggande*

De befintliga byggnaderna som anges i detta uttryck berörs inte av aktuellt förslag. Den naturliga parken söder om Eriksdalsbadet ansluter till naturområdet för den aktuella platsen. Denna kommer förändras genom att träd tas ned mot vattenrummet. Graden av påverkan bedöms dock inte vara av sådan grad att det innebär risk för påtaglig skada på detta uttryck av riksintresset.

*Områden med stenhus från 1600-, 1700- och första delen av 1800-talet, både för aristokratin, den nya klassen av rika borgare och för ett lägre borgerligt skikt - stadspalats, malmgårdar, borgargårdar.*

Byggnaderna som anges i detta uttryck berörs inte av aktuellt förslag. Skalan på föreslagen byggnation är inte heller sådan att det bedöms påverka byggnaderna eller anläggningarna negativt. Därmed bedöms föreslagen åtgärd inte innebära risk för påtaglig skada på detta uttryck av riksintresset.

#### Industriell tid

*1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling. Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande*

De befintliga byggnaderna och anläggningarna som anges i detta uttryck berörs inte av aktuellt förslag. Skalan på föreslagen byggnation är inte heller sådan att det bedöms påverka byggnaderna eller anläggningarna negativt. Därmed bedöms föreslagen åtgärd inte innebära risk för påtaglig skada på detta uttryck av riksintresset.

*Nöjeslivets, samvarons och rekreationslivets byggnader och miljöer, idrottsanläggningar, parker och flanörstråk.*

I och med att föreslagen byggnation bygger vidare på den befintliga prägeln i området, med anläggningar för idrott och rekreation, bedöms föreslagen åtgärd som helt förenligt med detta uttryck av riksintresset. Därmed bedöms inte någon risk för påtaglig skada på riksintresset föreligga.

Gångvägen utmed Årstavikens norra strand, som binder samman Skanstull med Tantolunden, utgör ett viktigt flanörstråk i staden. Då föreslagen byggnation inte försämrar detta förhållande eller bygger om någon del av gångstråket bedöms risk för påtaglig skada på detta uttryck inte föreligga. Genom att en del träd föreslås tas ned sker en påverkan i det parkområde som aktuell byggnation förläggs intill. Under förutsättning att utpekade värdefulla träd värnas så långt som möjligt bedöms påverkan dock vara av sådan begränsad art att risk för påtaglig skada inte föreligger.

*Sjöfarts-, handels- och industristaden.*

Skansbron från 1920-talet bedöms inte beröras av aktuellt förslag. Skalan på föreslagen byggnation är inte heller sådan att det bedöms påverka upplevelsen av skansbron negativt. Därmed bedöms föreslagen åtgärd inte innebära risk för påtaglig skada på detta uttryck av riksintresset.

*Parkanläggningar och grönska, innerstadens koloniträdgårdar.*

Föreslagen byggnation ligger direkt söder om koloniträdgårdarna i Årstalundarna. Aktuell byggnad har ett långt kontinuitetsvärde som också anknyter till ett annat av riksintressets uttryck på platsen. En förutsättning för att påtaglig skada på detta uttryck inte ska uppstå är fortsatt bearbetning av fasaderna inför bygglovsskedet. Detaljeringsgraden av byggnadens utförande är här av stor vikt för att byggnaden ska fungera i närmiljön och på platsen och framför allt i mötet med kolonistugorna. Koloniområdet präglas av många små volymer med stor variation i utförande och kulörer men gemensamt är att de strävat efter en hög detaljeringsgrad vilket gett området en enhetlighet trots

olikheterna i utförande. Om detaljeringsgraden och ett balanserat möte med kolonistugorna kan uppnås bedöms inte risk för påtaglig skada föreligga.

### Övriga uttryck

#### *Landskapet*

Den nedsänkta placering och skalan på föreslagen byggnation bedöms som anpassad efter naturförutsättningarna på platsen liksom intilliggande bebyggelse. Föreslagen byggnation bedöms inte påverka detta uttryck då landskapets topografi fortsatt bedöms som lätt att avläsa på platsen även efter exploatering. Byggnadens utformning med bl.a. uppbruten form, träfasaden och varierat taklandskap med växtlighet bedöms utgöra goda förutsättningar för att föreslagen byggnad ska underordna sig landskapet. Detaljeringsgraden på utförande är även här av betydelse för att påtaglig skada på riksintresset inte ska uppstå.

#### *Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång, kontakten med vattnet.*

Föreslagen byggnation påverkar inte befintliga utsiktspunkter och bedöms som tidigare nämnts vara anpassat till topografin och omgivande landskap. Förslaget bedöms därmed inte utgöra risk för påtaglig skada på detta uttryck.

#### *Fronten mot vattenrummet*

Landskapet och bebyggelsen representerar stadens utveckling och förhållandet till topografin och vattnet. Inom utredningsområdet präglas fronterna mot vattenrummet av grönska som klättrar upp längs åsarna vilket utgör ett särdrag för staden. Även rörelse mellan broarna utmärker vattenrummet.

Föreslagen byggnation kommer vara synlig från stadsrummet. Den nya byggnationen föreslås ha entréer och fönsterpartier mot vattnet vilka kommer generera ljus och därmed även vara synligt under mörka timmar. Takform och variationen i byggnadens form i mötet mot entrédelens lägre volym mot vattnet bedöms vara utformat på ett sådant sätt att byggnaden inte upplevs som dominerande. Även för detta uttryck är fortsatt bearbetning av fasaderna av betydelse för den sammantagna upplevelsen av byggnaden, särskilt vad gäller reflektioner i fasadmateriäl och ljussättning. Upplevelsen av stadens front mot vattnet kommer i denna del påverkas, men bedöms under förutsättning av att förslaget bearbetas vidare inte utgöra en sådan negativ grad av påverkan att det föreligger risk för påtaglig skada detta uttryck av riksintresset.

## Störningar och risker

### Markföroreningar

Huvudområdet som behöver grävas ut inför byggnationen av den planerade hallen ligger under de befintliga tennisbanorna. Då schakt ska förekomma på området bör en inledande markundersökning utföras inom planområdet innan eller i direkt anslutning till att markarbete ska utföras inför kommande byggnation. Undersökningen ska kontrollera och klassificera samtliga massor inom projektet för borttransport till deponi eller återvinningsanläggning. Om förorening påträffas ska en anmälan upprättas till tillsynsmyndighet och därefter ska åtgärdsförslag tas fram i samråd med tillsynsmyndighet. Förslagsvis kommer sanering ske genom utschaktning och provtagning efter saneringsåtgärd för att kontrollera att föroreningen är färdigsanerad.

Då området planeras att användas som idrottsanläggning där barn och vuxna kommer att spendera tid är det rekommenderade saneringsmålet för området naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM. Alla massor som ska användas inom projektet kommer därför ha som krav att uppfylla de riktvärden som är satta av Naturvårdsverket. Omkringliggande mark som ingår i planområdet ska kontrolleras så att de uppfyller kraven. Vid tillfällen där halter över KM uppmäts kommer lämplig åtgärd att tas i samråd med utförande entreprenör och tillsynsmyndighet.

### Buller

Tennishallens ventilationssystem planeras att placeras i källarplanet. Detta ventilationssystem bidrar inte med mer ljud än något annat modernt fläktsystem och bedöms inte påverka bullernivåerna i området. Bullernivåerna minskar jämfört med ljudet från de fläktar som används för tälten.

### Ljusförhållanden

Den planerade hallen skuggar delvis de kolonlotter som ligger närmast den planerade hallen. Vid vår- och höstdagjämning (ca 21 mars och 21 september) skuggas de närmsta kolonilotterna delvis under olika tider på dygnet. Vid sommarsolståndet (21 juni) skuggas kolonilotterna i princip inte alls. Den 1 maj och den 11 augusti är det i stort sett bara kolonilotten direkt väster om hallen som skuggas på morgonen. Sammantaget har den planerade

hallen en väldigt liten påverkan på kolonilotterna under odlingssäsongen.

I bilagan *Solstudier* är ljusförhållandena illustrerade i planer.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms inte påverka barns utemiljöer. Detaljplanen förändrar inte den pågående markanvändningen inom planområdet. Tennisverksamhet med flera tennisbanor kommer att fortsätta drivas inom området, där även barn kan ta del av verksamheten. När planen är genomförd kommer barnens rörelsefrihet fortsatt vara densamma utmed Årstavikens promenadstråk.

Platsen kan idag upplevas som en något otrygg plats, särskilt under den mörka delen av året. Att den planerade hallen har fönster och entré mot promenadstråket, bedöms vara viktigt för att promenadstråket upplevs som tryggare att passera, framför allt kvällstid

### **Tidplan**

Samråd	7 september – 18 oktober
Granskning	april-maj 2022
Antagande	november 2022

### **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 på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal för genomförande av planen samt för iordningställande av allmän plats inom planområdet.
- Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för

iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark inom planområdet.

- Byggaktören ansvarar för nödvändiga återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen.

#### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

Stockholms stad genom exploateringskontoret ska senast innan antagande av detaljplanen träffa överenskommelse om exploatering med byggaktören. Fastigheten föreslås bli upplåten med tomträtt. Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Planavtal har tecknats med Hellas Tennis AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

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

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 5931A och Pl 7458 upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planförslaget berör del av fastigheten Södermalm 5:2. Ägare till fastigheten är Stockholms stad.

#### Användning av mark

Området avses användas för besöksanläggning, idrottshall (R1 på plankartan), och odling, koloniområde (L1 på plankartan), samt PARK.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

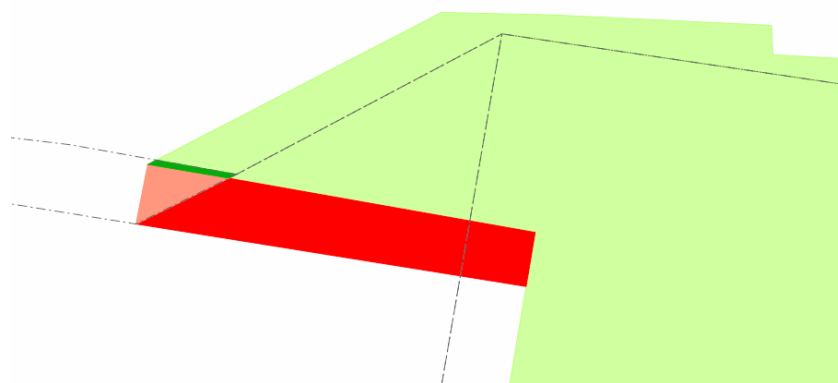
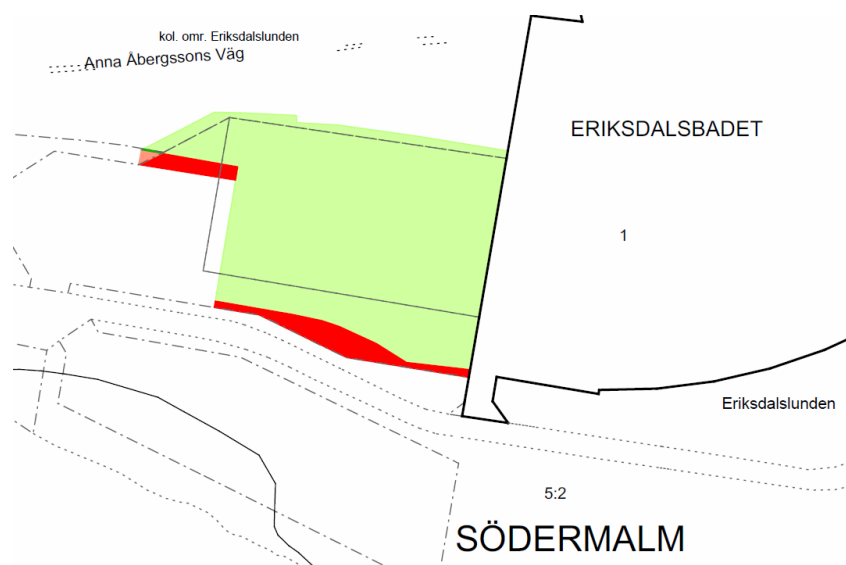
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (besöksanläggning, idrottshall) ska

utgöra en separat fastighet, som bildas genom avstyckning från Södermalm 5:2. Kvartersmarken ska avskiljas från allmänplatsmark. Ingen ny fastighet avses bildas för ändamålet odling, koloniområde.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning idrottsändamål i nuvarande plan. Ett mindre område ändras från allmän plats (park) till kvartersmark (odling, koloniområde). Två områden ändras från kvartersmark (idrottsändamål) till allmän platsmark (park), se förändringskarta nedan.

#### *Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats*

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).



*Förändringskarta som visar ändrad markanvändning inom planområdet, med inzoomning nedan.*

*Ljusgrön= mark som fortsatt är kvartersmark.*

*Grön=mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.*

*Ljusröd= mark som fortsatt är allmän platsmark.*

*Röd= mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.*

#### Rättigheter

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x) har avsatts i norra delen av plankartan. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Angöring med bil till fastigheten sker via den befintliga angöringsvägen på kvartersmark inom fastigheten Eriksdalsbadet 1, men stöd av gällande detaljplan Dp 95091 och bestämmelsen d1 – Marken skall vara tillgänglig för tillfart samt allmän gång- och cykeltrafik.



Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

### **Ekonomiska frågor**

Stockholms stad bekostar iordningställandet av anläggningar inom allmän plats samt står för kostnader för fastighetsbildning. Byggaktören bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i överenskommelse om exploatering. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp bekostas av staden medan övriga anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme med mera debiteras byggaktören enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

### **Grönkompensation**

Ingen grönkompensation utgår i samband med detaljplanens genomförande då inga träd tas ner inom stadens allmänna platsmark.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Den nya hallen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

#### **Värme**

Hallen avses anslutas till fjärrvärme.

#### **Markföreningar**

Dialog avseende åtgärdsbehov och hantering ska göras med Miljöförvaltningen i genomförandeskedet. Jord med förhöjda halter (över mindre än ringa risk) får inte hanteras fritt. Schakt i förorenad jord är anmälningsskyldigt. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

#### **Dagvatten**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt dagvattennät, som dock inte finns framdraget till planområdet. Exploatören ska följa Stockholm stads dagvattenstrategi vid dagvattenhantering.

Dagvatten som alstras inom planområdet ska lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av dagvattenledningar fram till och med ny förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploitören.

#### Markradon

Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.