

Detaljplan för fastigheten Görväln 1 m.fl. i stadsdelen Årsta, S-dp 2022-04261



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, kontor och vård inom fastigheten Görväln 1 i Årsta. Planen syftar även till att bekräfta den befintliga användningen vårdcentral samt korttidsboende som idag saknar planstöd. Genom planen säkerställs bebyggelse med god funktionsblandning i en närförort med god kollektivtrafik.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad uppförd 1954 byggs på med ytterligare två våningar. Påbyggnaden gestaltas med hänsyn till den befintliga byggnaden samt omgivningens arkitektoniska- och kulturhistoriska värden. En del av fastigheten Görväln 3 samt Årsta 1:1 överförs till Görväln 1 för att säkra åtkomst för underhåll av fastighetens bebyggelse inom den egna fastigheten.

Då planförslaget innebär att användningarna av en befintlig byggnad utvecklas och får fler användningsområden bidrar planen till effektiv markanvändning genom att inte ta mer mark i anspråk vilket är miljömässigt hållbart.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Befintligt	12
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor	13
Mark och utrymmesförvärv.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Organisatoriska frågor.....	18
Kulturvärden	18
Planeringsunderlag	19
Kommunala	19
Utredningar	19
Planeringsförutsättningar	19
Kommunala	19
Riksintressen.....	21
Miljökvalitetsnormer	21
Miljö.....	22
Hälsa och säkerhet	22
Geotekniska förhållanden	23
Hydrologiska förhållanden.....	23
Kulturmiljö	23
Fysisk miljö.....	24
Service	24
Trafik	24
Konsekvenser	25
Bostadsförsörjning	25
Natur	25
Miljö.....	25
Miljökvalitetsnormer	27
Hälsa och säkerhet	28
Social hållbarhet.....	29
Riksintresse.....	30
Trafik	30

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, kontor och vård inom fastigheten Görväln 1 i Årsta. Planen syftar även till att bekräfta den befintliga användningen vårdcentral och korttidsboende som idag saknar planstöd. För att inrymma nya bostäder föreslås befintlig byggnad kompletteras genom en påbyggnad på två våningar. De föreslagna påbyggnadsvåningarna ska gestaltas med hänsyn till den befintliga byggnadens arkitektoniska- och kulturhistoriska värden. De olika användningarnas funktioner och behov av angöring, entréer och parkering ska säkerställas i planen.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Görväln 1 m.fl. i stadsdelen Årsta, Stockholms stad, S-dp dnr 2022- 04261, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 12 maj 2022 § 18.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

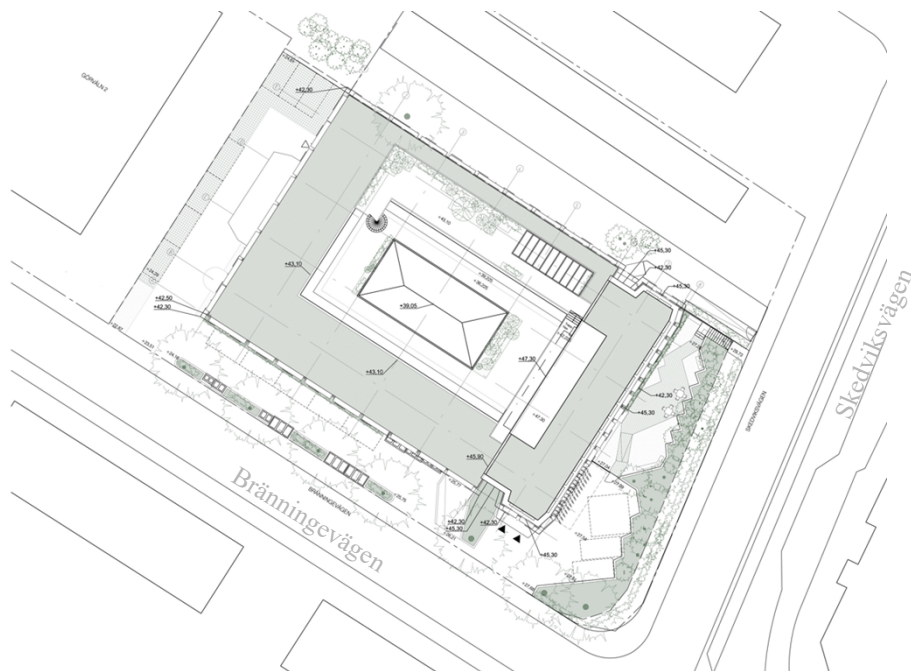
Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerarna Sophia Norrman Winter och Kajsa Vogel samt kartingenjör Oscar Jarheim. Från exploateringskontoret har Marija Pavlovic medverkat.

Planens huvuddrag

Planen omfattar hela fastigheten Görväln 1 och en mindre del av fastigheten Görväln 3 samt Årsta 1:1. Området är cirka 3140 kvadratmeter. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Görväln 1 och Görväln 3 upplåts med tomträtt till Samhällsbyggnadsbolaget SBB respektive Brf Årsta Torg.

Planen föreslås reglera centrumändamål och bostäder vilket bekräftar befintlig verksamhet som kontor och vårdcentral motsvarande 3210 BTA samt möjliggör 40 nya bostäder genom en påbyggnad på två våningar. Takpåbyggnaden ska gestaltas med hänsyn till den befintliga byggnadens samt omgivningens arkitektoniska- och kulturhistoriska värden. De olika användningarnas funktioner och behov av angöring, entréer och parkering ska säkerställas i planen.



Situationsplan över planområdet. .

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 60 månader (fem år) efter att planen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Förslaget innebär att befintlig byggnad inom Görväln 1 byggs på med två våningar. Påbyggnaden ska representera ett nytt tidslager och vara avläsbar i fasad samtidigt som den inordnar sig mot befintlig bebyggelse och utformas med respekt för byggnadens grundform. Gestaltningen ska samspela med den befintliga byggnaden avseende volymhantering, proportioner, kulörtoner och fasadindelning för att skapa en samhörighet med befintlig bebyggelse. Den ursprungliga takfoten är avläsbar i fasad genom en svag livförskjutning. Bebyggelsens nya funktion som bostäder ska vara avläsbar i fasad genom stora fönsteröppningar med franska balkonger och genom träfasaderna. Påbyggnadsvåningarna har en samhörighet i kulör, horisontell och vertikal linjering med respektive underliggande byggnadsdel; fabriksdel och kontorsdel.

Påbyggnadsvåningarnas kulör ska studeras noggrant så att påbyggnaden upplevs som ett tillägg som harmonierar med befintlig byggnad.

Bebyggelsens nya skala och höjd ska förhålla sig till den omkringliggande bostadsbebyggelsen och ta fasta på områdets befintliga taklandskap, byggnadshöjder och gaturummets proportioner. Förslaget innebär ingen förändring av bebyggelsens fotavtryck.

De nya bostäderna medför ett behov att utveckla befintliga gårdsutrymmen och tillföra mer grönska. Projektet har potential att förbättra de klimatrelaterade och ekologiska kvalitéerna inom fastigheten genom att tillåta gröna tak.

Planförslaget innebär ingen förändring av områdets gång- eller gatustruktur. Förgårdsmarken mot Skedviksvägen och Bränningevägen inrymmer grönska som ska värnas för att gatan fortsatt ska ha en grön karaktär.



*Vy över Görväln 1 med föreslagna påbyggnadsvåningar.
Illustration Equator arkitekter*

Allmän plats

I anslutning till korsningen mellan Skedviksvägen och Bränningevägen planeras för en mindre remsa allmän platsmark med koppling till gatans funktion. Platsen inrymmer idag elskåp, gatubelysning och parkbänk. Inga fysiska förändringar planeras för ytan.

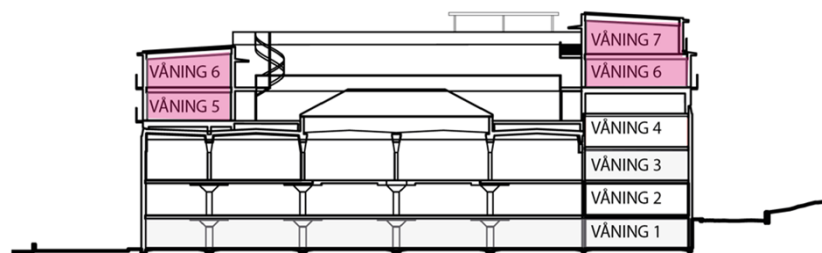
Huvudmannaskap

Allmän plats ägs av Stockholms stad och förvaltas av trafikkontoret.

Kvartersmark

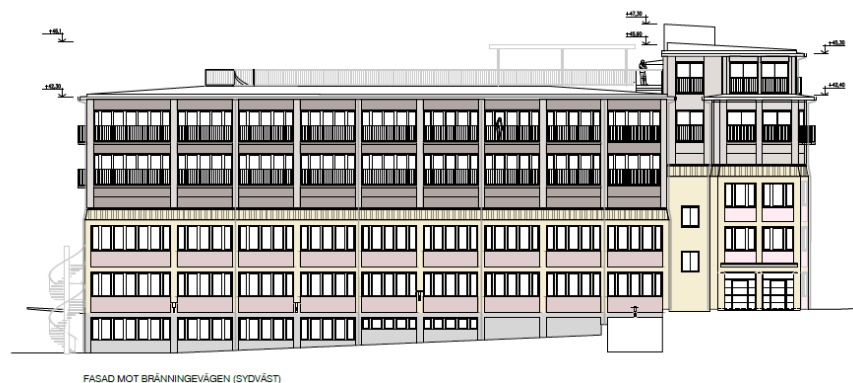
Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad sammansatt av två volymer i två till fyra våningar som inrymmer vårdcentral, förskola, tandläkarmottagning, korttidsboende samt verksamheter.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad byggs på med två våningar. Påbyggnadsvåningarna motsvarande våning fem, sex och sju kommer inrymma bostäder (B). Den befintliga byggnaden kommer fortsatt kunna inrymma vårdcentral, tandläkarmottagning och kontor inom våning ett, två och fyra (C). Inom våning ett ska även bostadskomplement så som garage och förråd inrymmas. På våning tre planeras korttidsboende (C) och bostäder (B).



Sektion som visar våningsplanen, föreslagen påbyggnad markerad med rosa.

Illustration Equator Arkitekter.



Fasadelevation som visar den högre kontorsdelen och den lägre fabriksdelen.

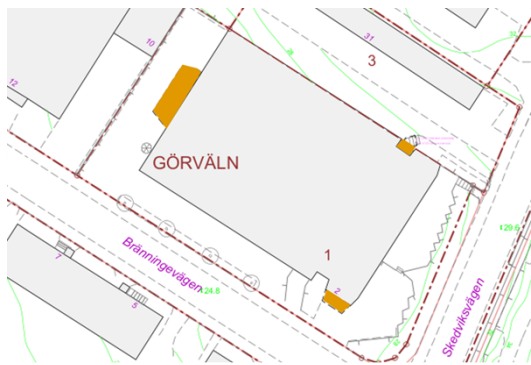
Illustration Equator Arkitekter.

Bebyggelsens utformning



Vy mot bebyggelsen från Årstagången. Fotomontage Equator Arkitekter

Fasaderna på den befintliga byggnaden bevaras och förses med varsamhetsbestämmelser för att säkerställa byggnadens gestaltning avseende fasadmateriell och uttryck. Befintliga skärmtak och smidesräcken som är värdebärande karaktärsdrag förses med skyddsbestämmelse och bestämmelse att endast skärmtak får uppföras.



Gult markerar entréer skärmtak som förses med skyddsbestämmelse (q)

Utformning av de föreslagna påbyggnadsvåningarna utgår från den arkitektoniska idén att gestaltningen ska samspela med befintliga byggnadens arkitektoniska värden avseende volymhantering, proportioner, kulörtoner och fasadindelning. Genom det skapas en tydlig samhörighet med befintlig bebyggelse samtidigt som ett nytt tidslager med en samtida gestaltning tillkommer. De föreslagna påbyggnadsvåningarna tar fasta på den befintliga byggnadens rytm och logik i fasadutformning och volymhantering för att säkerställa att den befintliga bebyggelsens tydliga uppdelning i låg- och högdal

fortsatt är avläsbar. En skuggfris och ett lätt indrag i fasad förtydligar övergången mellan den befintliga byggnaden och påbyggnaden. Fönsterpartierna på påbyggnaden utformas med samma antal fönsterluffer som underliggande våning.

På den lägre byggnadskroppen har påbyggnaden en enkel volym med tydlig fasadindelning som tar fasta på den befintliga byggnadens tydliga vertikala och horisontella element. Påbyggnaden på den högre kontorsdelen utformas med indragna fasadliv.

Franska balkonger inpassas i fasadens rytm och bidrar tillsammans med de större fönsterpartierna att påbyggnaden funktion som bostäder blir avläsbar i fasad. Balkongräcken och detaljer anpassas till fasadens kulör. Påbyggnadens fasad utgörs av trä eller ett material som likt trä har matt karaktär och som upplevs lättare än underliggande byggnad. Kulören ska samspela med den befintliga byggnaden. Exakt kulör ska provas ut under bygglovsskedet med hjälp av fasadprover på plats.



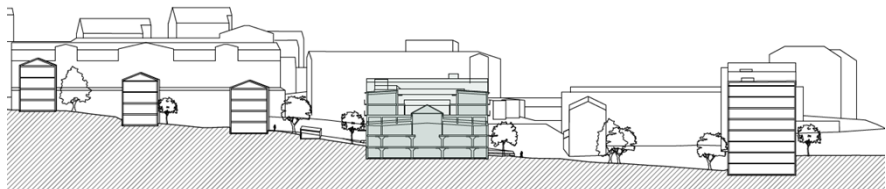
Exempel på färgsättning av påbyggnad. Illustration Equator Arkitekter.



Fotomontage över föreslagen påbyggnadsvåning som redovisar hur påbyggnaden följer fasadutformningen på befintlig bebyggelse. Bild Equator Arkitekter.

Påbyggnadens tak utgörs av ett grönt sedumtak, på taket finns även möjlighet att uppföra en takterrass samt en mindre pergola. En uppstickande hisstopp utformas med sluten fasad.

Befintlig byggnad har en atriumgård som täcks av en lanternin. Påbyggnaden placeras runt lanterninen och bildar en innergård på befintligt tak. Lägenheterna nås via loftgångar som löper längs fasaden mot innergården. Påbyggnaden och loftgångarna nås via befintliga trapphus och entréer som anpassas till den nya användningen.

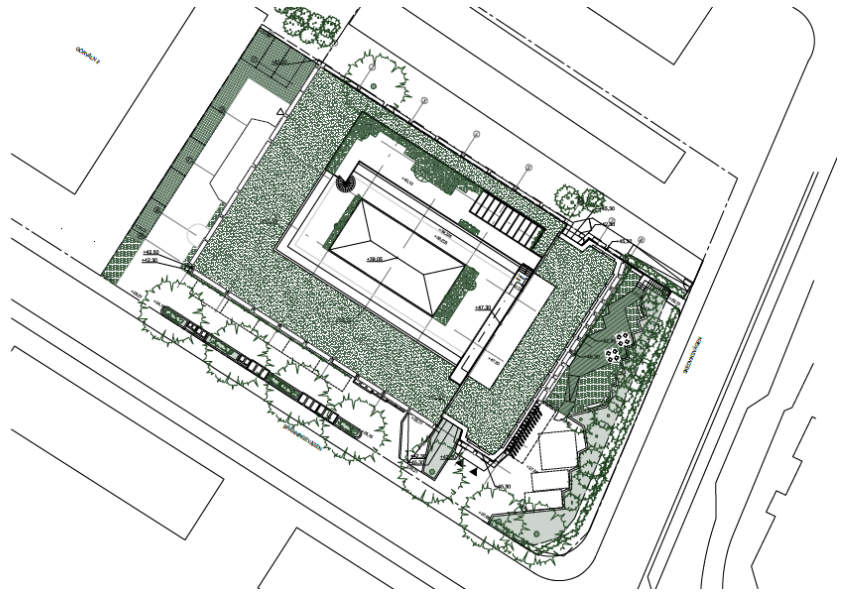


Sektion genom Görväln 1 som visar påbyggnadens placering i förhållande till befintligt tak samt förslaget i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

Illustration Equator Arkitekter

En bostadsgård anordnas i den nordöstra delen av fastigheten. Delar av gårdsytan utgörs växtbäddar som även har en fördröjningsfunktion för dagvatten. Hårdgjorda ytor bryts upp med hjälp av körbara ytor med armerat gräs. Besöksparkering till befintliga verksamheter ligger kvar i befintligt läge i fastighetens sydvästra hörn. Befintliga träd och grönska mot Bränningevägen,

Skedviksvägen och Görväln 3 bevaras för att bibehålla en grön karaktär mot gaturummet. Ett område med buskar längs Bränningevägen ersätts med behållare för avfall. Lönner längs Bränningevägen utgör en allé och omfattas av biotopskydd.



Situationsplan som redovisar områden med växtlighet. Illustration Equator Arkitekter.

Gatumark

Angöring till fastigheten ligger kvar i befintligt läge från Bränningevägen. Avfallshämtning sker från Bränningevägen, vilket innebär att ett par befintliga kantstensparkeringar tas i anspråk.

Parkering

Stadens riktlinjer för bilparkering ger ett parkeringstal 0,47 för tillkommande bostäder vilket innebär ett behov om ca 19 platser. För verksamheterna beräknas ett behov på fem parkeringsplatser. Utöver detta tillkommer åtta besöksparkeringar. I samrådsunderlaget redovisas total 33 parkeringsplatser varav 18 stycken i befintligt garage och 15 markparkeringar. Parkeringsplats för rörelsehindrad finns invid huvudentrén samt i garage.

Gång- och cykeltrafik

Stockholm stads riktlinjer för cykelparkering i nyproduktion medger för lägenheter ett intervall om 2,5-4 platser/lägenhet vilket för kvarteret Görväln motsvarar cirka 94-156 platser. Där till kommer ett behov för verksamheter. Totalt planeras för 145 cykelplatser, varav 130 stycken inomhus och 15 utomhus.

Tillgänglighet

Tillgänglig parkering ordnas i anslutning till entrén.

Befintligt

Fastigheten ligger i korsningen Bränningevägen/Skedviksvägen med närhet till Årsta centrum. Gällande detaljplan är Pl. 3837 fastställd 1953 som medger garage och småindustri samt pl 8253 fastställd 1990 som inom berört område medger parkering samt småindustri. Genomförandetiden har gått ut.

Industribyggnaderna Görväl 1 och Görväl 2 med sina breda byggnadskroppar sticker ut i stadsbilden i Årsta som till största del består flerbostadshus i form av lameller från 1940-talet. Öster om fastigheten på en högre nivå ligger Skedviken med bostäder byggda på 1990-talet. Väster om planområdet ligger Årsta skog.

Bebyggelsen inom Görväl 1 uppfördes som korsettfabrik 1954, arkitekt var Sture Frölén. Idag inrymmer fastigheten vårdcentral, tandläkare, korttidsboende, kontor, garage och förskola.

Byggnaden är sammansatt av två volymer i två till fyra våningar. Den västra lägre byggnadskroppen uppfördes ursprungligen som fabriksdel och den västra högre byggnadskroppen som kontor. Gårdsyta finns på tre av byggnadens sidor mot Bränningevägen, Skedviksvägen och Görväl 2.



Befintlig bebyggelse sedd från korsningen Bränningevägen/skedviksvägen. Den tidigare kontorsdelen i rosa puts och tidigare fabriksdelen i tegel och puts.

Gårdsytan används idag som entréytor, förskolegård, parkering och infart till garage. Gårdsytan inrymmer viss grönska i form av buskar och träd. Fastigheten sluttar längs Bränningevägen.

Bebyggelsen är gulklassificerad av Stadsmuseet vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha en positiv betydelse för stadsbilden och ett viss kulturhistoriskt värde. En beskrivning av byggnadens kulturhistoriska värden finns under rubrik ”Planeringsförutsättning, Kulturmiljö” nedan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Genomförandefrågor

Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA. Området inrymmer funktioner kopplat till gatumiljön längs Skedviksvägen.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostad. Regleras för att möjliggöra för bostäder i befintlig bebyggelse samt i påbyggnad av befintlig bebyggelse inom Görväln 1.

Centrumändamål. Regleras för att bekräfta befintlig användning som kontor, vårdcentral, tandläkarmottagning, korttidsboende och verksamheter inom Görväln 1.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.

Begränsning av markens utnyttjande, prickmark. Marken får inte förses med byggnadsverk. Parkeringsplatser samt stödmurar med en maximal höjd på 2 meter medges. Mur mot Bränningevägen medges ej. komplementbyggnader för avfallshantering om maximalt 45 kvadratmeter och byggnadshöjd på maximalt 1,8 meter medges. Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelses utbredning. Höjden 2 m syftar till att omgivande stödmurar ska vara möjligt att anlägga mot omgivande marks högre nivåer. Höga murar mot Bränningevägen medges inte för att säkerställa gatans karaktär. Avfallsbehållare tillåts för att klara krav på avfallshantering.

Begränsning av markens utnyttjande, plusmark. Endast skärmtak medges. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra befintliga skärmtak.

Byggnaders användning (s1). Centrumändamål ska anordnas inom våning 1, 2, 3 och 4. Bostadsändamål ska anordnas inom våning 1, 5, 6 och 7, bostäder får anordnas inom maximalt 50 % av våning 3. Våning 1 får endast inrymma bostadskomplement. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en blandad användning och säkerställa att bostäderna får tillgång till nödvändiga ytor för bostadskomplement så som förråd och parkering

Höjd på byggnadsverk. Högsta nockhöjd (h1-h2) och högsta totalhöjd (h3-h6). Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadshöjd och säkerställa byggnadsvolymens utformning för att samspela med omkringliggande bebyggelse och bevara delar av den ursprungliga byggnadens form.

Skydd av kulturvärden (q1). Skärmtak vid den västra, norra och södra fasaden ska bevaras. Smidesräcken vid södra och norra entrén ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att skydda karaktärsbärande byggnadsdelar för att bevara befintlig bebyggelses kulturvärden.

Takvinkel. Minsta takvinkel är 5 grader (o1) Största takvinkel är 7 grader (o2). Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadsvolymens form för att anpassa bebyggelsen till den omgivande bebyggelsen.

Utformning (f1). Balkong får endast uppföras på våning 5, 6 och 7 som fransk balkong som kragar ut maximalt 60 centimeter från fasadliv. Bestämmelsen syftar till att begränsa balkonger till bostadsvåningarna samt att säkerställa att byggnadsvolymen får en sammanhållen karaktär.

Utformning (f2). Fasaden på våning 5 och 6 ska utföras i trä eller i material med liknande uttryck och ha en kulör som samspelar med de underliggande våningarna 1, 2 och 3. Den ursprungliga takfoten ska vara avläsbar i fasad genom en svag livförskjutning. Fasaden på våning 5 och 6 ska likt fasaden på våning 1, 2 och 3 ha tydligt avläsbara vertikala och horisontella element som samspelar med våning 1, 2 och 3 avseende indelning, proportioner och fönsterplacering. Fönsterpartier ska utformas med samma antal fönsterlufte som underliggande våning. Blindfönster medges ej.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att påbyggnaden anpassas efter befintlig bebyggelse och kan läsas som ett senare tillägg. Med meningen trä eller material med liknande uttryck syftas att påbyggnadens fasad ska förmedla att påbyggnaden utgör ett lättare tillägg än den underliggande volymen i tegel och puts samt att fasaden ska upplevas vara matt.

Utformning (f3). Fasaden på våning 6 och 7 ska utföras i trä eller i material med liknande uttryck och ha en kulör som samspelar med de underliggande våningarna 2, 3 och 4. Den ursprungliga takfoten ska vara avläsbar i fasad genom en svag livförskjutning. Fasadlivet på våning 7 ska vara indraget minst 70 centimeter från fasadliv på våning 6. Fönsterpartier ska utformas med samma antal fönsterlufte som underliggande våning. Blindfönster medges ej. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att påbyggnaden anpassas efter befintlig bebyggelse och

kan läsas som ett senare tillägg. Med meningen trä eller material med liknande uttryck syftas att påbyggnadens fasad ska förmedla att påbyggnaden utgör ett lättare tillägg än den underliggande volymen i tegel och puts samt att fasaden ska upplevas vara matt.

Utformning (f4). Ljuscgården ska täckas av en lanternin i genomsiktligt material. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ljusinsläpp till befintlig ljuscgård.

Utformning (f5). Teknikutrymme ska utföras med tät fasad. Bestämmelsen syftar till att anpassa takets gestaltning.

Utformning (f6). Trappor, skärmtak och loftgångar som kragar ut maximalt 1,6 meter från fasadliv får uppföras längs gårdsfasaden. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra loftgångar och väderskydd till bostadsentréer.

Utformning (f7). Takterrass får ordnas, räcken får överstiga totalhöjden maximalt 1,5 meter. Pergola om maximalt 36 kvadratmeter med en byggnadshöjd om högst 2,8 meter medges. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra takterrass och att begränsa bebyggelsen siluett.

Utförande (b1). Takytan ska förses med vegetation för hantering av dagvatten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för hantering av dagvatten.

Markens anordnande och vegetation. Träd med stamdiameter över 20 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska ersättas med nytt träd. Bestämmelsen syftar till att bibehålla den gröna karaktären längs gaturummet.

Varsamhet. Byggnadens olika höjd- och fasaduttryck som innebär en läsbar uppdelning mellan före detta kontor och fabrik ska bibehållas. Den repetitiva fönstersättningen och fasaden i puts och tegel på våning 1, 2, 3 och 4 ska bibehållas. Vid utvändiga underhållsarbeten av våning 1, 2, 3 och 4 ska kulör och material vara typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens kulturvärden. Bestämmelsen syftar till att skydda den befintliga bebyggelsens kulturvärden och karaktär.

Villkor för lov. Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar är avhjälpta. Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämpliga markförhållanden för bostäder.

Villkor för lov. Bygglov krävs för underhållsåtgärder som berör delar som omfattas av bestämmelser under rubriken Skydd av kulturvärden. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bygglov krävs för skärmtak och räcken som omfattas av skyddsbestämmelser.

Ändrad lovplikt. Marklov krävs för åtgärder som förändrar markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att begränsa spridning av markförorening.

Mark och utrymmesförvärv

Ett område längs Skedviksvägen övergår från allmän platsmark till kvartersmark inom Görväln 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten

- Görväln 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till SBB Görväln 1 Fastighets AB

samt del av fastigheterna

- Görväln 3, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Brf Årsta Torg.
- Årsta 1:1, ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Rättigheter

Inga rättigheter finns inom planområdet.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl. 3837 fastställd 1953 samt pl 8253 fastställd 1990 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

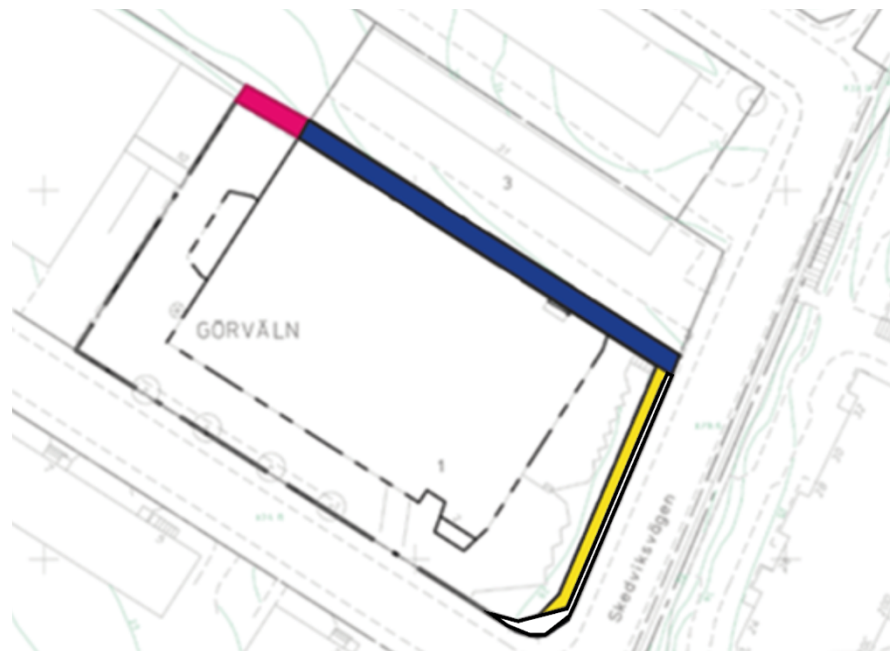
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning industri – J i nuvarande plan. Ett område längs Skedviksvägen som i befintlig detaljplan är planlagd som industri – J och är en del av fastigheten Årsta 1:1 övergår till Görväln 1.

Resterande delen av det nuvarande J-området övergår till allmän platsmark GATA. Område utlagt som allmän platsmark GATA ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet Årsta 1:1.

Ett mindre område inom Årsta 1:1 ändras från allmän plats PARK och övergår till kvartersmark inom Görväln 1. En remsa närmast Görväln 1 inom Görväln 3 övergår till Görväln 1.

Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Görväln 3 och Årsta 1:1 som ska tillkomma Görväln 1.



Gul omfattar områden som överförs från kvartersmark inom Årsta 1:1 till kvartersmark inom Görväln 1, rosa område motsvarar område som överförs från allmän plats Årsta 1:1 till kvartersmark inom Görväln 1. Blå omfattar område som övergår från kvartersmark inom Görväln 3 till kvartersmark inom Görväln 1.

Tekniska frågor

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet. Inga tekniska åtgärder bedöms genomföras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören bekostar och ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark som innefattar detaljplanens genomförande.

Fastigheten Görväln 1 är upplåten med tomträtt. Ett tomträttsavtal som reglerar tomträttsavgälden finns mellan tomträttsinnehavaren och exploateringskontoret i egenskap av markägare.

Planavgift

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna

Drift allmän plats

Trafikkontoret i Stockholm stad ansvarar för drift av anläggningar inom allmän platsmark med användningen GATA.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheten

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter

Markanvisning

Planområdet markanvisades gällande cirka 30 bostäder till SBB Görväln1 Fastighets AB av exploateringsnämnden den 21 oktober 2021.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	januari 2024
Granskning	augusti 2024
Antagande	december 2024
Laga kraft, tidigast	februari 2026

Kulturvärden

Bebyggelsen är gulklassificerad av Stadsmuseet vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha en positiv betydelse för stadsbilden och ett viss kulturhistoriskt värde. Byggnaden förslås med anledning av det

få skydds- och varsamhetsbestämmelser. Se under rubrikerna ”Beskrivning av detaljplanen, Kvartersmark samt Motiv till detaljplanens regleringar” ovan.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Stadsmuseet anser inte att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras ur kulturmiljösynpunkt.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Niras, 2023)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2022)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyrens 2023)
- *Markmiljöundersökning* (Niras, 2023)
- *Bullerutredning* (ÅHA AB, 2023)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Equator Arkitekter, 2023)
- *Solstudier* (Equator Arkitekter, 2023)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan är Pl. 3837 fastställd 1953, som medger garage och småindustri. Ingen genomförandetid återstår.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav 2022-01-20 positivt planbesked till Exploateringskontoret för att markanvisa för ändrad markanvändning av Görväln 1. Planbeskedet föranleddes av en ansökan från SBB rörande ändrad markanvändning för bolagets befintliga tomträtt inom fastigheten Görväln 1. Planbeskedets medskick till den fortsatta processen var följande:

- Påbyggnadsvåningarna ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.
- En kulturmiljöutredning med konsekvensbeskrivning ska tas fram.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggnandet. Detaljplanen för Görväln 1 bidrar till stadsbyggnadsmålen *en växande stad*, *en god offentlig miljö* och *en klimatsmart och tålig stad*. Genom att skapa fler bostäder i en attraktiv närförort ligger planförslaget i linje med utbyggnadsstrategin *använda den centrala stadens attraktionskraft* och *möjliggöra värdeskapande kompletteringar*. I en god offentlig miljö är funktionsblandning en kvalitet som stärker stadslivet, det är därför positivt att möjliggöra för att delar av befintlig verksamhet i fastigheten Görväln 1 kan fortgå samtidigt som fastigheten bidrar med fler bostäder. Då planförslaget innebär att användningen av en befintlig byggnad utvecklas och får fler användningsområden bidrar planen till effektiv markanvändning genom att inte ta mer mark i anspråk vilket är miljömässigt hållbart.

Byggnadsordningen

Stadens byggnadsordning ger vägledning kring hur staden kan kompletteras med ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse på fastigheten har en typologi som är sällsynt i stadsdelen. Byggnaden är ursprungligen uppförd som fabrik med tillhörande kontorsdel. Planområdet omges i norr och söder av bostadskvarter från 1940-talet med stadsbyggnadskaraktären ”smalhusstad”. Öster om Görväln 1, på en högre topografisk nivå, ligger bostadskvarteret Skedviken som uppförts 1990 och har karaktären ”tät stadsenklav”. Väster om planområdet ligger Görveln 2 med en industribyggnad från 1963.

Årsta som helhet har stadsbyggnadskaraktären ”grannskapsenhet”. Vägledning för utveckling av bebyggelsen är att utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och andra karaktärsdrag som kulörer och detaljer. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till smalhusstäderna och grannskapsenheterna utformas utifrån ett helhetsperspektiv i området. Ny bebyggelse och verksamhetslokaler kan stärka lokala centrum genom sitt läge och genom nya flöden av

människor. Omvandling av lokaler till bostäder ska undvikas. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummets kan tas tillvara och utvecklas.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Planområdet markanvisades gällande 30 bostäder till SBB Görväl 1 fastighets AB av exploateringsnämnden 21 oktober 2021.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planen ligger i anslutning till Årsta centrum från 1953 som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (AB 113). Nuvarande och föreslagna bebyggelse är inte visuellt synlig från Årsta centrum.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Fastigheten ligger inom två avrinningsområden. Dagvatten från fastigheten till dagvattenbrunnar går till kombinerade ledningar och leds vidare till Henriksdals avloppsreningsverk och därifrån vidare ut i recipienten, vattenförekomsten Strömmen SE591920-180800. Det naturliga avrinningsområdet för fastigheten är Norrström och vatten avrinner ytligt till recipienten Mälaren-Årstaviken SE657834-162783. Båda vattenförekomsterna (Strömmen och Mälaren-Årstaviken,) är oktober 2023 klassade med ekologisk status otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Mälaren- Årstaviken är måttlig ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027. Ytvattenförekomsten Strömmen

påverkas av hamnanläggning som gör det svårt att uppnå ekologisk potential för ytvattenförekomsten, god kemisk ytvattenstatus ska uppnås år 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Bränningevägen och Skedviksvägen direkt söder och öster om planområdet. Ljudnivån vid fasad anges till 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta. Trafikbullerförordningens riktvärden för bostäder innehålls därmed.

Den intilliggande fastigheten Görväln 2 är planlagd för industriändamål vilket kan medföra verksamhetsbuller. Det uppmätta verksamhetsbullret överstiger inte värdena för bullerdämpad sidan enligt Boverkets allmänna råd.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Bränningevägen och Skedviksvägen direkt söder och öster om planområdet. Ljudnivån vid fasad anges till 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta.

Den intilliggande fastigheten Görväln 2 som tidigare inrymt en läkemedelsfabrik är planlagd för industriändamål. Fabriken har flyttat och byggnaden har byggts om till kontorshus. Pågående verksamhet bedöms inte störande för omgivningen.

Risk för översvämning

Fastigheten omfattar ett relativt litet område som till stor del består av hårdgjorda ytor med få möjligheter till infiltration. I dagsläget finns inga fördröjande åtgärder för dagvatten. Tre lågpunkter återfinns inom fastigheten, en mindre i nordvästra hörnet, på den nuvarande gården i nordöstra hörnet samt vid en garageinfart längs den södra fasaden. Ett flödesstråk för skyfall har identifierats i det nordvästra hörnet.

Förorenad mark

Inom Görväln 1 har det tidigare funnits en bensinstation med tillhörande verkstad. Inom Görväln 2 har det tidigare bedrivit läkemedelsindustri.

Halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning har påträffats inom fastigheten. Föreningen kommer därför troligtvis från ett lokalt spill. En kompletterande undersökning för att bestämma utbredningen av föreningen är initierad under planprocessen. Efter ytterligare markundersökningar kommer åtgärdsförslag tas fram att avhjälpa föreningen.

Om det utförs schaktarbeten inom fastigheten bör miljökontroll upprättas för att undersöka eventuella föroreningar i jord. Detta för att säkerställa korrekt hantering av massor i återanvändning eller vid transport till avfallsanläggning samt att säkerställa att inga föroreningar lämnas på platsen. Med anledning av föroreningarna på platsen så råder villkor för lov i planen att avhjälpa föroreningarna innan startbesked ges för bostäder.

Vibrationer

Fastigheten är belägen på mark som delvis består av lera. Lera innebär risk för vibrationer och stömljud. Då planen endast omfattar påbyggnad av befintlig bebyggelse bedöms inte risken för vibration behöva utredas ytterligare.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten är enligt SGU:s jordartskarta belägen på lera med omkringliggande urberg. Lera ger en begränsad möjlighet till infiltration i mark och innebär risk för vibrationer och stömljud. Då planen endast omfattar påbyggnad av befintlig bebyggelse bedöms inte de geotekniska förhållandena behöva utredas ytterligare.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Fastigheten omfattas inte av vattenskyddsområde.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Fastigheten är gulklassad i Stadsmuseets klassificering. Det innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Söder om området ligger Årsta centrum som är riksintresse för kulturmiljövården, samt blåklassat område.

Väster om området ligger kvarteret Svärdlången med blåklassade smalhus från 1946.

Kulturmiljö

Som underlag för detaljplanen har en kulturmiljöanalys tagits fram.

Värdeskapande karaktärsdrag för bebyggelsen är den sammansatta huskroppen med en läsbar uppdelning mellan fabriksdelens lägre volym och kontorsdelens högre volym, fasaden i puts och tegel med tydliga repetitiva fönsterpartier och byggnadens platta tak.

Originaldetaljer så som det större skärmtaket på den västra gaveln, skärmtaket vid huvudentrén, räcken vid entrén är även dessa värdebärande karaktärsdrag. Interiört har huvudtrapphuset ett välbevarat värdeskapande uttryck

Fysisk miljö

Fastigheten sluttar från Skedviksvägen västerut ner efter Bränningevägen. Området är lummigt och har bebyggelse i låg skala i öppna kvarter. Fastigheten är en del av ett tidigare spårreservat och är därför bredare än närbelägna kvarter. Topografin på tomten och i närområdet gör att byggnaden har en suterrängvåning.

Närområdets bebyggelse består av flerbostadshus i lameller i tre våningar från 1940-talet. Öster om fastigheten på en högre nivå ligger kvarteret Skedviken med bostäder byggda på 1990-talet.

Sydöst om kvarteret ligger Årsta centrums låga 1950-talsbebyggelse. Årsta centrum och torg har ingen tydlig koppling till fastigheten utan möter gatan åt det hållet med en sluten fasad.

Service

Görväln 1 ligger centralt i Årsta nära kollektivtrafik och inrymmer idag service i form av vårdcentral, tandläkare, förskola, korttidsboende och kontor. På ett avstånd på 200-400 meter finns matbutik och restauranger. Närmsta grundskola är Årstaskolan 250 meter bort. Det finns ett flertal förskolor inom 500 meter från fastigheten.

Trafik

Planområdet gränsar till Bränningevägen och Skedviksvägen. Båda är lokalgator med dubbelriktad trafik med cirka 200 fordon/vardagsdygn. Cykeltrafiken är inte separerad utan sker i blandtrafik. Tillgången på kollektivtrafik är god. Buss finns på Årstavägen på ett avstånd om 250 meter. Det är cirka 470 meter till tvärbanans station Valla torg. Med tvärbanan nås tunnelbana och pendeltåg.

Fastigheten inrymmer ett befintligt parkeringsgarage under mark samt markparkeringar. Fastigheten angörs via två infarter från Bränningevägen.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör för 45 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätt vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

Natur

Grönområde

Ett område om ca 25 kvadratmeter naturmark planlagd som park övergår från allmän platsmark inom Årsta 1:1 till kvartersmark inom Görväln 1 för att möjliggöra underhåll av stödmur tillhörande Görväln 1. Området består av låg slyskog.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

Det totala fördröjningsbehovet enligt Stockholms stads åtgärdsnivå uppgår till 33 kubikmeter. Fördröjningsbehovet inom planområdet har beräknats utifrån Stockholms stads åtgärdsnivå där 20 mm nederbörd ska magasineras och renas. Åtgärdsnivån har inte tillämpats på de delar av fastigheten som lämnas orörda. Detta beror på att det till största del endast är en påbyggnad som sker, och de ytor som lämnas helt orörda inte anses med enkla medel kunna leda vatten till dagvattenanläggningar på grund av befintlig höjdsättning.

Biotoptak föreslås anläggas så att de kan magasinera de första 20 mm som faller direkt på takytan. Vatten från takterrasser och

taktytor föreslås hanteras genom regnbäddar (upphöjda eller ned-sänkta) som placeras vid utkastare från stuprör samt mot stödmuren mot Görväln 2. Regnbäddar på den västra sidan av bebyggelsen kan genomföras först efter sanering av markförorening. Bostadsgården föreslås bestå av skelettjord som täcks av en träspång för vistelse. Fördröjningsbehovet innebär ett totalt ytbehov av växtbäddar och skelettjordar på cirka 158 kvadratmeter.

Med föreslagna åtgärder förväntas föroreningsmängderna i dagvattnet minska från dagens nivåer vilket innebär en bättre dagvattensituation än den befintliga.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planen innebär att det blir möjligt att förändra Görväln 1 med nya volymer som takpåbyggnader och tillföra en ny funktion i form av bostäder.

Byggnaderna har inget skydd i gällande plan och en utveckling eller renovering utifrån bygglov på gällande plan skulle kunna ge negativa konsekvenser för kulturvärdena.

Planförslaget innebär inga förändringar i de befintliga våningarnas fasader eller entréer. De nya funktionerna nås genom befintliga entréer vilket är positivt.

Detaljplanens skydds- varsamhets- och utformningsbestämmelser syftar till att bevara den tydliga uppdelningen i en fabriksdel och kontorsdel, samt att bevara karaktärgivande byggnadsdelar. De nya våningarna ska gestaltas i samklang med de underliggande våningarna genom fasadmateriell, kulör och linjering. Detta styrs genom detaljplanens utformningsbestämmelser. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms bli hanterbara och att den ursprungliga byggnadens värden fortfarande kan upplevas.

Ljusförhållanden och lokalklimat

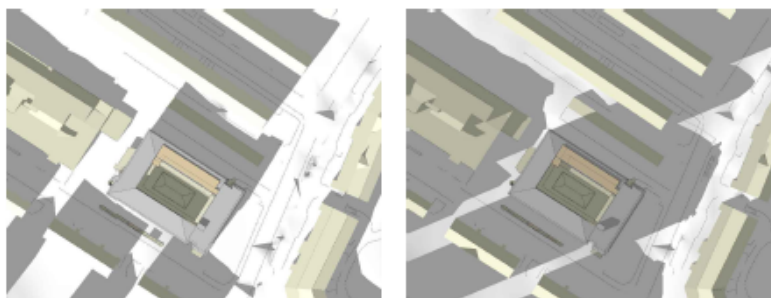
Solstudier har genomförts för vår- och höstdagjämning. Påbyggnaden innebär att fastigheten Görväln 2 samt Ekoln 2 blir något mer skuggad under delar av dygnet.

GÖRVÄLN 1: BEFINTLIGT HUS + PÅBYGGNAD



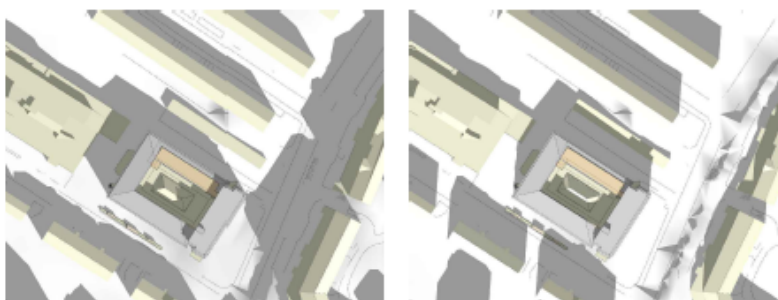
20e Mars kl 06.00

20e Mars kl 08.00



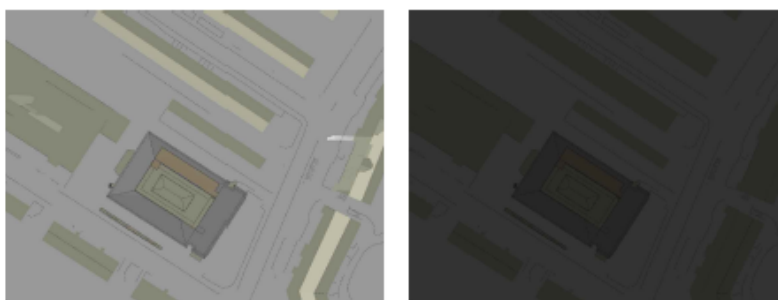
20e Mars kl 14.00

20e Mars kl 16.00



20e Mars kl 10.00

20e Mars kl 12.00



20e Mars kl 18.00

20e Mars kl 20.00

Solstudie vid vårdagjämning. Illustration Equator.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen och Mälaren Årstaviken för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen och Mälaren Årstaviken namn.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker via det kombinerade avloppsnetet. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henrikdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

De planerade bostäderna utsätts för buller från trafiken på Bränningevägen och Skedviksvägen. Inga fasader får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bostäderna kan enligt både Trafikbullerförordningen och stadens vägledning planeras utan hänsyn till utomhusbullret.

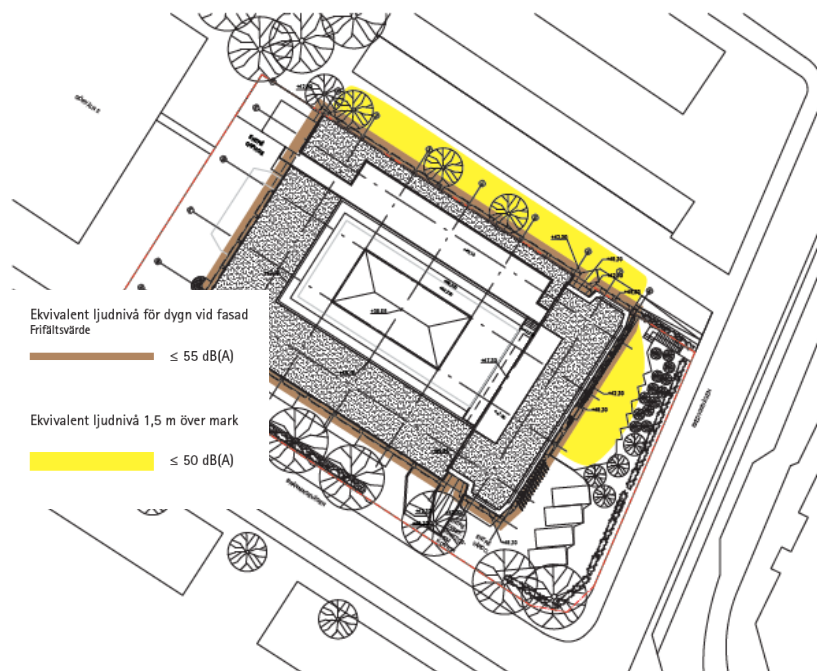
Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats med lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Den tidigare läkemedelsfabriken i Görväln 2 på Bränningevägen, som skulle kunna ge visst industribuller, har flyttat och byggnaden byggs nu om till kontorshus. Inget omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad karaktär högre än Boverkets riktvärden för bullerdämpad sida bedöms förekomma.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad beräknas vara under 55 dB(A). Ekvivalent ljudnivå för bostadsgård beräknas vara under 50 dB(A).



Figur som redovisar ekvivalent bullernivå vid fasad och gårdsytor. (Illustration ÅHA, 2023)

Översvämning

Skyfallssituationen förväntas inte försämrats vid ombyggnationen om hänsyn tas till flödesvägar. Befintlig situation kan även ses över och eventuellt förbättras utan större ingrepp eller ombyggnad.

Idag antas vatten vid kraftiga regn rinna ut från fastigheten i det sydvästra hörnet och vidare längs med Bränningevägen. Vatten kan även bli ståendes inom fastigheten på den östra sidan av byggnaden, det nordvästra hörnet av fastigheten samt i nedfarten som finns på byggnadens södra sida. Skyfallssituationen beräknas dock förbättras i och med anläggningen av vegetationsklädda tak som kan minska vattenmängden som når ytorna direkt.

I det nordvästra hörnet av fastigheten är det idag identifierat ett flödesstråk där vatten från ovanliggande områden tar sig ut och ner mot Bränningevägen. Det är av stor vikt att behålla flödesstråket och inte bygga in en stängd lågpunkt.

Social hållbarhet

Barn

Inom Görväln 1 finns idag en förskola med 72 platser, förskolan har ett tillfälligt bygglov fram till 2026. Nuvarande förskolegård är till stor del hårdgjord och motsvarar ca 2 kvadratmeter per barn. En tillräckligt stor förskolegård bedöms inte kunna ordnas inom fastigheten. Förskolegården ligger inte i direkt anslutning från förskolans lokaler i byggnaden utan behöver nås genom att passera

gatan. Den sammantagna bedömningen är därför att förskoleverksamhet inte är lämplig i fastigheten. Detta innebär att förskolan behöver flyttas och 72 förskoleplatser försvinner från området. I närområdet finns ett flertal andra förskolor och skolor.

Jämställdhet

Projektet bidrar med att skapa boenden och verksamheter som bidrar till närhet och lättillgänglig service vilket främjar jämställdhet.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka upplevelsen av riksintresse för kulturmiljövården Årsta Centrum. Tillkommande bebyggelse är synlig från Skedviksvägen men inte från Årsta torg.

Trafik

Motortrafik

Planen ger inte upphov till förändringar i gatunätet. Andelen trafikorörelser bedöms öka något på Bränningevägen och Skedviksvägen när nya bostäder tillkommer. In- och utfart ligger kvar i befintligt läge. Ett fåtal parkeringsplatser längs Bränningevägen kommer att tas i anspråk vid avfallstömning.

Tillgänglighet

Avfallsinsamling kan nå utomhus inom 25 m från entrén. RHP-plats finns i garage samt i anslutning till entrén