



Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08- 508 22 048

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2011-11-24

Plansamråd för Golvläggaren 1 och Syllen 3 samt del av Årsta 1:1 i Årstadal

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.
2. Ärendet hanteras med omedelbar justering.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att ca 400 nya bostäder kan uppföras på redan bebyggd industrimark och en del på befintlig naturmark. Den nya detaljplanen ger också planmässiga förutsättningar för lokaler och förskolor samt parkering i underbyggt garage och i befintligt bergrum. AB Stockholmshem är byggherre och lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Planområdet utgörs av området mellan spårvägens hållplats i Årstadal i öster; det gamla industrispåret i väst; Förmansvägen i norr och naturmarken i söder.

Förvaltningen ser positivt på att området omvandlas till bostadskvarter och att två förskolor ryms inom projektet. Området kommer att upplevas som mer tryggt med bostäder och främja passage från till exempel Nybodahöjden ner till Årstadal. Den bullerdämpande effekten av bebyggelsen bidrar till en mer kvalitativ naturupplevelse i området och förvaltningen har lämnat önskemål om utveckling och upprustning av gångstråk samt upprustning av den befintliga lekytan som ligger i naturmarken.

Bakgrund

Ett förslag på ny detaljplan för kv Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1 har inkommit på remiss. Yttrande önskas senast 22 november men anstånd har givits till den 24 november.

Ärendet

Planens syfte

Detaljplanen möjliggör ny markanvändning för bostäder på tidigare bebyggd industrimark. En del av befintlig naturmark tas också i anspråk för nybyggnation. Fullt utbyggt omfattar detaljplanen drygt 400 nya bostäder. Den nya detaljplanen ska även ge planmässiga förutsättningar för lokaler och förskolor samt möjliggöra parkering i underbyggt garage och i befintligt bergrum. De nya lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

AB Stockholmshem är innehavare av tomträtten till fastigheten Golvläggaren 1 och har tecknat en avsiktsförklaring med ägaren till den intilliggande tomträttsfastigheten Syllen 3 om förvärv av densamma. Naturmarken/parkmarken samt gatumarken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Planområdet utgörs av området mellan spårvägens hållplats i Årstadal i öster, de gamla industrispåret i väst, Förmansvägen i norr och naturmarken i söder.



Kartan visar planområdets läge i Årstadal

Översiktsplan för Stockholm

I den förra översiktsplanen för Stockholm, ÖP 99, markerades stadsdelen Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal som stadsutvecklingsområde med ett övergripande mål att omvandla området till en funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, service och parker. I Promenadstaden, den nya översiktsplanen för Stockholm, ingår området som stadsutvecklingsområde genom utvidgning av den centrala staden i enlighet med ÖP 99.

Program för Liljeholmen

Ett program för utvecklingsområdet Liljeholmen var på remiss och samråd under år 2000. En utgångspunkt för gestaltningen av området är innerstadens täta urbana miljö tillsammans med landskapets karaktär och kopplingar till omgivande stadsdelar och det kollektivtrafikhärla läget.

Ny bebyggelse

Totalt planeras för drygt 400 nya lägenheter, ca 160 i kv Golvläggaren 1 och ca 250 i kv Syllen 3. Mot Södertäljevägen och de angränsande industrispåren skapas en skärmbebyggelse mot trafikbullret som ger både tystare bostadsgårdar och ett tystare grönområde. Övrig bebyggelse utformas som tydliga stadskvarter med husfasader längs gatuliv och kringbyggda gårdar. Höjdskaan blir som högst sju våningar samt indragna takvåningar. Handel eller andra centrumverksamheter skall inrymmas i bottenvåningar närmast spårvägens station och korsningen Förmansvägen-Ingenjörsvägen. I respektive kvarter planeras förskola om tre till fyra avdelningar i bottenvåning mot Förmansvägen och i etage mot bostadsgården. Dessa har entré i gatuplan samt utgång från etageplan mot skyddade utsläppsgårdar i söderläge.

Den befintliga återvandsgränden mellan Syllen och Golvläggaren överförs till kvartersmark men görs tillgänglig för allmänhetens gång- och cykeltrafik genom x-bestämmelse. Den nya kvartersgatan väster om bebyggelsen föreslås också med x-bestämmelse. Centralt i området, inom Syllen, planeras en separat entré med hiss och gång, som kan nås av övriga hyresgäster för att ta sig mellan övre södra området och det nedre planet vid kvartersgatan.

Koppling till naturmark och omgivning

I samband med exploateringen finns förslag på att anlägga nya gångvägar i naturområdet för att koppla samman stråk och olika målpunkter i området.

Parkering

En parkeringsnorm om 0,7 bilar per lägenhet i garage med tillkommande 0,1 i

besöksparkering längs gatan föreslås i Golvläggaren respektive en parkeringsnorm om 0,6 bilar per lägenhet i garage med tillkommande 0,1 i besöksparkering längs gata och gårdsgator inom Syllen. Totalt anordnas inom de två kvarteren ca 430 cykelparkeringar i förråd i källarplan och bottenvåning varav ca hälften är hängande. Utöver det planeras 197 cykelparkeringar som kan inrymmas i gårdshus och på gård.

Tillgänglighet

Gångbanan längs kvartersgatan på östra sidan och genomfartsgatan i den öppna delen har en max lutning på 5%. Från kvartersgatan kan man ta sig upp till Syllens övre gård via ett trapphus med hiss. Golvläggarens gård är även tillgänglig från gårdsentréer, längs en gångväg vid norra huslängan mot den mindre gatan samt från vändplanen på gården. Alla gårdsentréer är tillgängliga till närmaste parkeringsplats för rörelsehindrade. Från garaget är alla trapphus tillgängliga. Innergården görs även körbar för angöring och räddningstjänst.

Konsekvenser för miljön

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Avfallshantering

Projektet förbereds för mobil sopsug kompletterad med ett större miljörum i gatuplan.

Natur - grönstruktur

Spridningsmöjligheterna är idag goda inom delar av stadens ekhabitatnätverket, men spridningsmöjligheterna i dalgången mellan Syllen och Nybohovsberget har bedömts som små.

En mindre ek (stamdiameter på 27 cm) på blivande gårdsplan liksom ett fåtal större lövträd såsom ask, lönn och asp påverkas i planförslaget. I och med att området bebyggs kommer rekreativsmöjligheterna och utsikten från Nybodahöjden att påverkas.

Markföroreningar, magnetfält och dagvatten

Marken ska undersökas och i förekommande fall saneras enligt gängse anvisningar. Magnetfält har mätts upp vid spårvägen. De högsta värdena 0,35-0,5 μ T genereras från ledningskablage i marken under trottoaren. Om dessa

magnetfält skulle medföra problem inom det nya kvarteret kan åtgärder för reducering vidtas.

Dagvatten tas om hand via brunnar eller fördröjningsanläggningar på gårdarna och leds sedan till slutna självfallsledningar. Ytvatten från bergssidan från Nybodahöjden ner mot kvarteret Syllen samlas upp i ett dike som breddas till en mindre damm/våtmark före den nya gångvägen. Bergrumsgaraget förutsätts utföras på ett sådant sätt att spill från fordon samlas upp, renas och tas om hand.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inom planområdet då bakgrundsvärdena i området bedöms som låg.

Riskfrågor

Risker från Södertäljevägen och även risker från industrispåret till Liljeholmen bedöms vara hanterbara och bedöms inte utesluta bostadsbebyggelse inom kvarteret Syllen. Riskerna måste dock beaktas i det fortsatta planarbetet.

Buller

Eftersom området ligger i närheten av både Södertäljevägen och Essingeleden samt station för tvärsparvägen har bullerutredningar tagits fram. För flertalet av de bullerutsatta lägenheterna kan ljudnivåer klaras genom att lägenheterna görs genomgående och boningsrummen förläggs mot den tystare gårdssidan. För övriga utsatta lägenheter kan godtagbara ljudnivåer uppnås genom olika bullerdämpande åtgärder såsom inglasade balkonger. Den nya skärmbebyggelsen mot Södertäljevägen medför också ett bullerskydd med sänkt bullernivå i skogspartiet nedanför Nybodahöjden.

Samrådsmöte

Ett samrådsmöte hölls i Årstadalsskolan den 28 november på kvällen. Representanter från berörda förvaltningar, byggherren samt deras anlitade arkitekter fanns på plats.

Ett 20-tal intresserade besökte mötet. De synpunkter som lämnades handlade främst om risken för skymd utsikt. En viss osäkerhet rådde kring den faktiska höjden på de nya husen i relation till hur den redovisades i den modell över nybyggnationen som visades på mötet. Stadsbyggnadskontoret återkommer i frågan med redovisning av hushöjden och effekter för boende på Nybodahöjden.

I övrigt önskades att de tre sydligaste byggnaderna plockades bort ur projektet, dels med anledning av utsikten men främst för att spara mer naturmark. Frågor kring förskoleplatser, lekmöjligheter, upprustning av gångstråken framkom också samt frågan om ombyggnad av Södertäljevägen.

Fler uttryckte sig också positivt om att området bebyggs med bostäder vilket skapar en tryggare miljö. I dagsläget menade fler på mötet vågar många inte använda det stråket som passage ner till Årstadal eftersom det upplevs som otryggt.

Preliminär tidplan

Start-PM augusti 2010

Plansamråd 4:e kv 2011

Utställning 2:a kv 2012

Antagande 3:e kv 2012

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på att området omvandlas till bostadskvarter. Idag upplevs området som otryggt att passera när det är mörkt och verksamheterna är stängda. Med bostäder, anordnade gångvägar och ny belysning kommer området att upplevas som tryggare och att främja gångpassage till t ex spårvägens station även efter mörkrets inbrott för till exempel boende på Nybodahöjden.

Skärmbebyggelsen mot Södertäljevägen ger ett tystare grönområde än idag vilket ökar förutsättningarna för en mer kvalitativ upplevelse av naturmarken.

Förvaltningen har under planprocessen framfört önskemål om upprustning och utveckling av gångstråken samt den befintliga lekytan i området. I samrådsunderlaget föreslås en rad nya gångvägar vilket kommer att stärka tillgängligheten till grönområdet i större utsträckning. Förvaltningen kommer i en fortsatt dialog med berörda förvaltningar att se över vilka åtgärder som kan vara lämpliga.

Inom Årstadal råder det idag brist på förskoleplatser, vilket är ett känt faktum för berörda förvaltningar. Inom planarbetet har förvaltningen framfört behovet av nya förskolor inom nybyggnationen vilket har tillmötesgått i full utsträckning. Utifrån rådande förutsättningar och beräknat behov av förskoleplatser skapas möjligheter att inrätta två förskolor med respektive tre och fyra avdelningar. En mindre

utsläppsgård planeras till respektive förskola. Tanken är sedan att verksamheten nyttjar naturmarken och lekparkerna inom Årstadal för utevistelse. Även ur den aspekten är det positivt att naturmarken bullerskyddas genom den nya bebyggelsen. Det är också viktigt att en upprustning av lekytan i naturområdet på Nybodaberget kommer till stånd.

På samrådsmötet framkom önskemål om en upprustning och utveckling av gångstråken som löper genom grönområdet, vilket också är synpunkter förvaltningen sedan tidigare varit medveten om och föreslagit som åtgärder i och med exploateringen. Det rådde viss osäkerhet angående redovisningen av de nya byggnadernas höjd närmast Nybodahöjden, där synpunkter om risken för skymd utsikt framfördes på samrådsmötet. Det är naturligtvis viktigt att korrekt underlag redovisas och stadsbyggnadskontoret lovade att återkomma till berörda när de sett över och vid behov justerat uppgifterna.

Generellt vid nybyggnation i tät stadsmiljö, vilket är stadens inriktning för utbyggnaden av Årstadal, uppstår ofta en situation med skymd utsikt. Förvaltningen kan inte avgöra vad som gäller här innan slutliga uppgifter om byggnadernas höjd har redovisats men anser ändå att avståndet mellan befintlig och ny bebyggelse blir så pass stort att påverkan inte bör bli mer än marginell. Omfattningen på den sydliga bebyggelsen är också begränsad varför den inte bör riskera att skymma hela utsikten från berörd fastighet på Nybodahöjden.

När det gäller önskemålet om att de tre sydligaste byggnaderna ska tas bort för att spara naturmark anser förvaltningen att den bullerdämpande effekten bör prioriteras och att skärmbebyggelsen bibehålls i hela den förslagna sträckningen. De övriga två fristående husen skapar en helhet med bostadsområdet och en tydligare inramning till bostadsgården. Den naturmark som sparas uppges vara tillräcklig för att bibehålla spridningskorridoren för olika arter genom området.

Bilaga

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning