



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Josefin Westerlund

Tfn 08-508 274 52

SAMRÅDSHANDLING

DNR 2010-21655-54

2012-04-18

I(27)

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Sjövik 5, Årstaäng 4 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm S-Dp 2010-21655



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att, inom utvecklingsområdet Årstadals östra del, möjliggöra ny markanvändning för ca 440 bostäder med lokaler och förskola i bostadskvarteren samt en ny skola i befintlig bebyggelse. Planen reglerar även pågående kontorsanvändning längs med Fredborgsgatan med nya planbestämmelser.

Detaljplaneförslaget ger planmässiga förutsättningar för ett gatunät med trafiksäkra gång- och cykelvägar till både den nya och den befintliga skolan.

Bebyggelsen ska ta hänsyn till rådande förutsättningar beträffande gestaltning, rådande trafiksituation i nya Sjöviksbacken samt de krav som ställs på skolornas närmaste omgivning.

Behovsbedömning

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	2 maj -13 juni 2012
Utställning	3: e kvartalet 2012
Antagande	4: e kvartalet 2012

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Behovsbedömning	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Befintlig bebyggelse	7
Landskapsbild/stadsbild.....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	8
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Gator och trafik.....	9
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Ny bebyggelse.....	12
Gator och trafik.....	22
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	24
Konsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Naturmiljö	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Landskapsbild/ stadsbild	24
Störningar och risker	26
Barnkonsekvenser	27
Tidplan.....	27

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, en genomförandebeskrivning och en illustrationsplan.

Övrigt underlag

- *PM Trafikbuller, Kvarteret Backen, Liljeholmen* (Bernströms, 2012)
- *PM Akustik Årsta äng 4, Ombyggnad av kontor till skola (ACAD, 2012)*
- *PM Akustik Årsta äng 4, Nybyggnad av bostäder (ACAD, 2012)*
- *Miljö due diligence, Årstaäng* (WSP Environmental, 2012)
- *Rapport Markprovtagning Reciphuset* (JM, 2011)

Formalia

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen för del Sjövik 5 påbörjades innan maj 2011 och omfattas därför av äldre bestämmelserna (1987:10).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Josefin Westerlund och Susanne Werlinder. Medverkande i framtagning av planhandlingar har varit Sara Peny och Per Jacobsson, Tengbom. Illustrationer och fotografier är framtagna/tagna av AIX Arkitekter, SWECO Architects, LAND Arkitektur och Tengbom.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att, inom utvecklingsområdet Årstadals östra del, möjliggöra ny markanvändning för ca 440 bostäder med lokaler och förskola i bostadskvarteren samt en ny skola i befintlig bebyggelse. Planen reglerar även pågående kontorsanvändning längs med Fredborgsgatan med nya planbestämmelser.

Detaljplaneförslaget ger planmässiga förutsättningar för ett gatunät med trafiksäkra gång- och cykelvägar till både den nya och den befintliga skolan.

Bebyggelsen ska ta hänsyn till rådande förutsättningar beträffande gestaltning, rådande trafiksituation i nya Sjöviksbacken samt de krav som ställs på skolornas närmaste omgivning.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i Årstadals östra del och avgränsas av Sjöviksbacken i söder och öster, i norr av Fredborgsgatan och väster av naturmark i sluttande terräng. Området innefattar Årstaäng 4, Årstaäng 5 och del av fastigheterna Sjövik 5 och Årsta 1:1. Öster om planområdet ligger Årstadalsskolan. Planområdets sammanlagda yta är ca 2,8 ha och ägs av JM AB och Stockholms kommun. Fastighets AB Sängen innehar tomträtt inom planområdet.



Planområdets avgränsning är markerat med streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, är planområdet del av stadsutvecklingsområdet Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal som ingår i utvidgning av den centrala staden.

Det övergripande målet är att omvandla den östra sidan av Södertäljevägen, Årstadal och Liljeholmskajen, till en funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, service och parker bland annat genom att befintliga industrianläggningar kan förändras till bostäder och icke störande verksamheter.

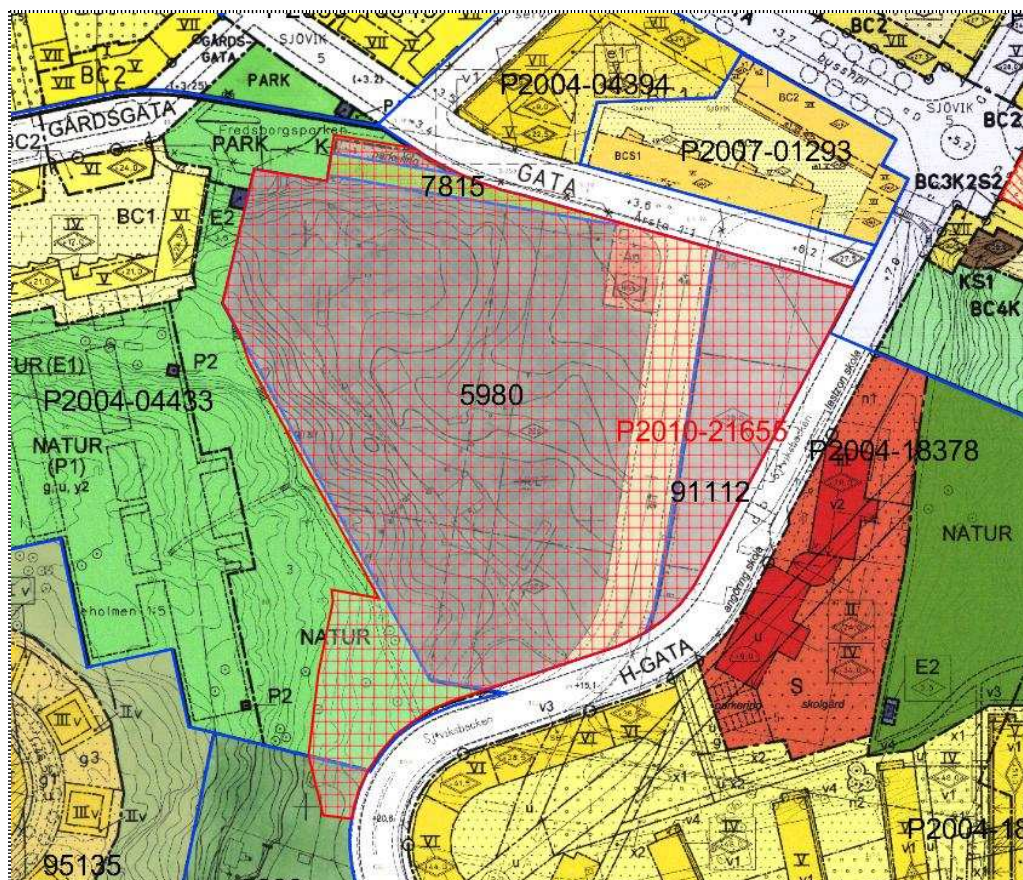
Program

Programmet för utvecklingsområde Liljeholmen, från 2000, redovisar idéer om en tät stadsbygd inom områdena Liljeholmstorget, Liljeholmskajen och Årstadal. En utgångspunkt för gestaltningen av den nya bebyggelsen är innerstadens täta urbana miljö men också landskapets karaktär. I området formas den offentliga staden med en blandning av bostäder och arbetsplatser med butiker, kollektivtrafik och stora flöden. En stadsplanestruktur för området har arbetats fram i programmet och efterföljande detaljplaner ska i huvudsak följa denna gällande kvartersstrukturer liksom mötet mellan volymer, höjder och landskap.

Detaljplan

Inom planområdet finns idag två gällande planer; en stadsplan, Pl 5958 från 1963, och en detaljplan, Dp 9112 som vann laga kraft 1993. Stadsplanen anger industriändamål för större delen av planområdet men även allmänt ändamål (för nätstationen) samt område för naturmark med industrilokaler i bergrum

medan detaljplan anger industriändamål. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.



Karta över gällande planer och aktuellt plans avgränsning

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består delvis av rester från rivning efter tidigare verksamhet (marken utmed Sjöviksbacken) och delvis av hårdgjorda ytor mellan bebyggelsen. Mot väster finns bergskärningar, ramper och betongmurar som tar upp stora nivåskillnader. En liten del av planområdet består av en vegetationsbeklädd sluttning.



I västra delen av planområdet är nivåskillnaderna stora

Naturvärden

Planområdet innehåller inga betydande naturvärden då det till sin största del utgörs av redan ianspråktagen mark.

Rekreation och friluftsliv

I planområdets sydvästra hörn finns idag en hundrastgård i som föreslås tas i anspråk för skolgård.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet ligger nedanför Nybodahöjdens sluttning mot Årstaviken. Nivåskillnaderna inom området är över 20 meter. Enligt Statens Geologiska Undersökning är den naturliga jordarten inom området urberg eller lera/silt. I planområdet och dess närhet syns berg i dagen, sprängda bergytter och fyllnadsmassor.

Ras/skred

Risken för ras eller skred är inte utredd. Att risk inte föreligger ska säkerställas innan nya byggnader uppförs.

Markradon

Risken för markradon är inte utredd men då området innehåller fyllnadsmassor kan risk inte uteslutas. Risk för markradon och eventuella åtgärder som följer av detta ska undersökas och säkerställas innan nya byggnader uppförs.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger mellan +3,5 och +20 meter över stadens nollplan och sluttar ned mot Årstaviken. Översvämningsrisken bedöms därför vara mycket låg.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Enligt VISS (Vatteninformations-system Sverige) mars 2012 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status. Däremot har Årstaviken sämre status då den ligger mer isolerad än den centrala delen av vattenförekomsten. Mälaren-Stockholm uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015. Det finns dock en risk att dessa ej uppnås.

Dagvatten

Området består av hårdgjorda ytor utan möjlighet till infiltration. Dagvatten rinner direkt ut i recipienten Årstaviken via befintligt dagvattensystem. Ny bebyggelse kan kopplas till det befintliga systemet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre byggnader samt en elnätstation. Två av byggnaderna inrymmer kontor varav den ena, som föreslås behållas i sin nuvarande form nyligen har renoverats. Kontorsbyggnaderna är sju våningar höga och byggdes runt 1970. Den tredje byggnaden är en industribyggnad i fyra våningar klädd med grön plåt. Den inrymmer bland annat lagerverksamhet. Byggnaden förslås rivas.



Baksidan av kontorshuset utmed Fredborgsgatan. Byggnaden avses även i fortsättningen inrymma verksamheter såsom kontor och lager.

Tidigare bebyggelse mellan Sjöviksbackens gamla och nya dragning har nyligen rivits. Platsen används tillfälligt för parkering.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger i en norrlutning längs den slingrande Sjöviksbacken. Väster om planområdet reser sig Nybodahöjdens bevuxna bergssluttning. Söder och norr om planområdet har nya bostadskvarter nyligen byggts. Bebyggelsen norr om området, ner mot Årstaviken, kännetecknas av tät kvarterstad medan bebyggelsen i sydväst, om än tät den med, kännetecknas av hus i park. Längs Sjöviksbacken slingrar sig ett bostadshus och skapar förutsättning för ett stadsmässigt gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturmiljöer av sådant värde som ska tas hänsyn till vid planläggning av ny bebyggelse.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Årstadal finns i dag f-5-skola samt förskola. Behovet av ytterligare skola och förskola är stort. Vid nybyggnation av bostäder krävs nya lokaler för förskola. I Liljeholmen finns 6-9-skola.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral och närakut finns i Liljeholmens centrum.

Kommersiell service

I Årstadal finns närservice såsom livsmedelsbutik, caféer och restauranger. Vid Liljeholmstorget, ca 500 meter från planområdet, finns en galleria med ett stort antal butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Gatustrukturen i den utbyggda delen av Årstadal består av ett rutnät med ett antal större allmänna huvudgator och mindre gränder som binder samman dessa. Flera gator ligger på kvartermark. Sjöviksbacken slingrar sig upp för berget och ansluter till Årstabergsvägen. Nyligen har den fått en ny sträckning förbi planområdet. Den äldre sträckningen som skär igenom planområdet planeras att stängas av för genomfartstrafik. Tillsammans med Sjöviksvägen bildar Sjöviksbacken ett genomgående stråk i stadsdelen.



Sjöviksbackens äldre dragning. I och med att Sjöviksbacken fått en ny dragning längs planområdets östra gräns och att bland annat busstrafiken förlagts till denna, har trafikflödena minskat på den äldre dragningen.

Biltrafik

Det är möjligt att ta sig fram med bil i området. All boendeparkering sker i parkeringsgarage. På allmänna gator är parkering upplåten med p-skiva i 2 timmar och fri parkering på natten. På kvartersgatorna är parkering avgiftsbelagd.

Gång- och cykeltrafik

Området är tillgängligt för gång- och cykeltrafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av buss 160 (Gullmarsplan-Årstaberg-Liljeholmen) och av tvärbanan. Till fots eller med kollektivtrafik nås pendeltåg i Årstaberg samt tunnelbanans röda linje och ett stort antal busslinjer i Liljeholmen. Existerande tvärbane- och busshållplatser ligger inom en 300-metersradie från områdets alla delar. Gångvägen beräknas bli runt 500 meter till tvärbana och mindre än 300 meter till buss för de delar av planområdet som ligger längst från hållplatserna.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i en sluttning och vägnätet anpassar sig därefter. Sjöviksbackens nya dragning har en flackare lutning än den äldre dragningen vilket är positivt för tillgängligheten. Tillgängligheten i stadsdelen i stort är god.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Störningar från elnätsstationen i områdets norra del bedöms vara av ringa omfattning. Uteservering kan anordnas i direkt anslutning till elnätstationen.

Förorenad mark

Undersökning av marken i kvarteret Backen har gjorts av byggherren för att utreda risk för föroreningar. Undersökningen visade på låga halter av föroreningar (under riktvärdena för känslig markanvändning) förutom i ett prov där zinkhalten låg strax över riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Miljöförvaltningen bör underrättas om de förhöjda zinkhalterna och en kompletterande undersökning bör utföras innan ny byggnad uppförs, eftersom nya föroreningar kan ha tillförts på den tillfälliga P-platsen. Dessutom bör prover tas på marken där en tidigare oljetank stått till vilken man inte hade tillgång vid det genomförda provtagningstillfället.

Byggherren på Årstaäng 4 där skolan, kontorshuset, det inre kvarteret och punkthusen föreslås; har låtit utföra en undersökning på fastigheten i vilken risken för omfattande föroreningar bedöms vara låg men där lokala förhöjda halter i fyllningsjord inte kan uteslutas. Uppmätta halter på skolgården bedöms inte medföra risk men verifierande provtagning rekommenderas om ytor som idag är hårdgjorda friläggs. Fördjupade undersökningar bör ske innan ny bebyggelse uppförs inom fastigheten.

(Not: Skola, förskola och bostäder bedöms normalt som känslig markanvändning medan kontor bedöms som mindre känslig markanvändning).

Luft, lukt

Värdena för kväveoxid och partiklar i området bedöms som låga.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för buller från trafiken i Sjöviksbacken. För bostadshuset längs Sjöviksvägen tillämpas Stockholmsmodellen.

Planförslag



Illustrationsplan över planområdet

Förslaget innefattar två kvarter på var sida om Sjöviksbackens äldre dragning. Det östra kvarteret förslås bebyggas med bostäder runt en delvis sluten gård med lokaler i bottenvåningen. I det västra kvarteret föreslås den södra kontorsbyggnaden byggas om till skola, den inre industribyggnaden rivas tillförmån för två nya husgrupper med bostäder, och den norra kontorsbyggnaden förslås bli kvar i nuvarande form. I det västra kvarteret förslås också en ny gata på kvartersmark, tillgänglig för allmänheten, vilket kommer att innebära att kvarteret upplevs som fyra skilda kvarter; skolan, ett inre kvarter, punkthus mot berget och kontorshuset.

Planförslaget omfattar ca 440 lägenheter, främst tvåor, treor och fyror men också ett mindre antal ettor och femmor, samt förskola med fyra avdelningar, en skola för 760 elever och ett mindre antal lokaler.

När planen genomförs stängs gamla Sjöviksbacken av i söder och blir istället en del av planområdets inre gata. Avstängningen innebär att det bildas en torgytan utmed nya Sjöviksbacken mot vilken både skolgård och lokaler i kvarteret backens södra del vetter. På den lilla platsbildningen mot södersolen ges utrymme för en uteservering. Gamla Sjöviksbacken byggs om för att skapa en

attraktiv gatumiljö med säkra skolvägar både till den nya och den befintliga skolan.



Fågelperspektiv över området. Skolan och kvarteret Backen i förgrunden.

Ny bebyggelse

Skolan



Illustrationsplan över skolan. Skala 1:1000

Den befintliga kontorsbyggnaden i planens södra del byggs om till skola för 760 elever i årskurs F-6. Byggnaden är en enkel volym i 9 våningar, varav ett källarplan. Terrängen sluttar mot norr varför entréplanet blir ett souterrängplan, med entré mot norr på +11,73 och skolgård mot söder på ca +15,00.

Matsalen, med dubbel takhöjd, ligger på entréplan i byggnadens östra del. Tillagningskök och inlastning nås direkt från lokalgatan i byggnadens västra del. I

källarplan ryms idrottshall, även den med dubbel rumshöjd, och omklädningsrum tillsammans med de tekniska utrymmena. På plan tre, med entré från skolgården, samlas de administrativa funktionerna som reception, rektorsexpedition, elevvård, bibliotek och personalutrymmen. Plan fyra till åtta innehåller undervisningssalar och specialsalar. Målet är att, inom befintlig volym, skapa fungerande undervisningslokaler.

Skolgården ligger på husets södra sida. Den terrasseras upp mot naturmarken i tre nivåer för att hantera höjdskillnaderna på platsen. De olika nivåerna möter Sjöviksbacken i ett system av stödmurar, ramper och trappor. Delar av gården underbyggs för förvaringsutrymmen. På skolgården placeras två multisport-tytor. Konstruktioner och lekredskap anpassas till naturmarken med berg och ekar i områdets västra del, där också ytor finns för naturlek. Skolgården avslutas mot naturmarken med ett genomsiktligt stängsel.

Skolgårdens olika nivåer görs tillgängliga via ramper som kompletteras med trappor. Den nedre och övre nivån nås direkt från Sjöviksbacken. Mellannivån nås internt via skolbyggnadens trapphus med hiss. Ett befintligt allmänt gångstråk leds om och löper längs skolgårdens västra sida. För att minska bullernivåerna på skolgården ska mur/plank finnas mot Sjöviksbacken. Skolgården blir ca 4300 kvm.



Skolan och skolgården. Vy från Sjöviksbacken. Befintligt fasad bevaras till stor del men sockelväningen förändras genom ny entré och nya fönster för anpassning till ny verksamhet och för reducering av trafikbuller. Putsfasaderna i ljus kulör kompletteras med nya kulörta skivor mellan fönsterpartier.

Kvarteret Backen



Illustrationsplan över kvarteret Backen. Skala 1:1000.
Kvarterets form har skapats av det mönster som bildats
när Sjöviksbacken getts en ny sträckning samtidigt som
den gamla delen har behållits.

Vid den branta lutningen på Sjöviksbacken ligger kvarteret Backen. Lutningen avspeglar sig i också i de övergripande fasadernas form medan gestaltningen av kvarterets volymer hämtar inspiration från samtida dansk arkitektur samt från det närbelägna kvarteret Lagbasen.

Kännetecknande för dessa kvarter är en stark sammanhållande yttre form samtidigt som fasaderna livas upp av att burspråk och balkonger placerats ut som självständiga formelement i mönster som ger grafiskt intressant skugg- och mönsterverkan.

Fasadmaterial mot gata är danskt tegel som bryts av vita putspartier. Sockelvåningarna tydliggörs med granitbeklädnader. I gatuplan föreslås verksamhetslokaler med entresol, där så är möjligt. En förskola med fyra avdelningar samt kök finns på gårdsplanet och våningen över.

Alla lägenheter mot Sjöviksbacken får sjöutsikt från burspråk i vardagsrum. Genom att balkongerna placeras omväxlande mot söder och mot norr kommer de att uppfattas vara i två våningar. Närmast gatuplanet, i det nedersta bostadsplanet på gårdsnivån, föreslås en lång sammanhängande balkong i kvarterets nordvästra del. Denna syftar dels till att skydda ovanförliggande lägenheter mot störande ljud från garageinfarterna, dels att "befolka" gatan under de tider på året och dygnet när förskolan och lokalerna i gatuplanet är stängda. Balkongen föreslås gå över hörn in på norrfasaden.

All parkering föreslås ske i två garage under den överbyggda gården. Alla in- och utfarter från dessa samt till gården sker från den gamla Sjöviksbacken.

Kvarteret rymmer ca 215 lägenheter.



Kvarteret Backen. Av hänsyn till det ur ljudsynpunkt utsatta läget sluter sig kvarteret mot bullerstörda sidor och öppnar sig istället mot den tysta sidan längs gamla Sjöviksbacken vilket innebär att den långsmala gården öppnas upp mot väster. Tillsammans med att fasaden är lägre mot söder blir gården solbelyst från middagstid till eftermiddagar och kvällar under sommarhalvåret.



Kvarteret Backen. Vy från Sjöviksbacken nedanför planområdet.



Kvarteret Backen. Vy från Sjöviksbacken ovanför planområdet. Kvarterets smalaste del bildar ett fondmotiv mot söder. Detta understryks av ett tornliknade motiv på klassiskt stockholmsvis möter besökaren genom att en del av fasaden begränsas till fyra våningar, medan den andra delen är åtta våningar hög.



Kvarteret Backen. Söderfasadens bottenvåning. En liten platsbildning mot södersolen ger här utrymme för en uteservering.

Inre kvarteret



Illustrationsplan över det inre kvarteret. Skala 1:1000

Bebyggelsen består av ett delvis öppet bostadskvarter i en terräng som sluttar mot norr. Nivåskillnaden tas upp i östfasadens sockelvåning och gör att kvarterets 8 våningar mot norr motsvarar 7 våningar mot sydost. För bättre solinfall på gården är husvolymerna mot sydväst och väster i lägre skala med 3-5 våningar. Kvarteret omgärdas av en ny en gata på kvartersmark som skapas då marknivåerna söder och norr om husen (i norr +8,30, i söder +11,73) knyts ihop med en ny länk väster om husen. Bostadsgården på +12,60 ligger en knapp meter ovanför den södra gatunivån.

Kvarteret hålls samman med en gemensam takfot mot gatorna i norr och öster. Mot sydväst och väster trappar husvolymen ned för att i nordväst ha en öppning mot gaturummet. Mot söder och väster är takvåningen indragen vilket skapar plats för en terrass. I kvarterets nordöstra och sydöstra hörn mot gamla Sjöviksbacken finns lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. I övrigt nyttjas bottenvåningen för bostäder. Mot norr är lägenheterna i bottenvåningen enkelsidiga. I de lägen där gavlarna vetter mot gatan löper balkonger längs gavelns hela bredd. Dessa gavlar har också större glaspartier och partier av träpanel. I de övriga fasaderna är fönstersättningen friare. Längsgående gatufasader utförs i brungult tegel med varierande relief. Skillnaden mellan långsidor och gavlar mot gatan blir tydlig och skapar variation. Gårdsfasaderna pustas i ljus kulör.

Tak utförs som bandtäckning av plåt. Entrépartier utförs i trä.

Lägenheter utformas för goda dagsljusförhållanden. Lägenheterna är antingen genomgående från gata till gård, hörnförlagda eller utskjutande med utsikt åt två håll. Större lägenheter är organiserade med sin sociala del i fokus, ofta med ett öppet förhållande kök och vardagsrum.

Parkering föreslås ske i garage under byggnader och gata. In- och utfart sker från den gamla Sjöviksbacken på +4,40 och från den nya gatan på +8,30 meter över nollplanet. Viss angöring och besöksparkering tillåts längs med gatorna.

Kvarteret rymmer ca 140 lägenheter.



Bebyggelsen i det inre kvarteret. Vy från torgytan mellan skolan och kvarteret Backen. Söderfasaden öppnas mot gatan genom en 7,5 meter bred slits för att få in sol på gården. Balkonger i liv med gatan sträcker sig förbi slitsen och hjälper till att hålla ihop volymen visuellt.



Innergården. I bakgrunden syns punkthusen. Balkongerna är lite djupare mot gården, 2,0 m, än mot gatan där de är 1,6 m djupa. En stor del av balkongerna har en generös längd. Fronter utgörs av pinnräcken i metall alternativt glas. Nedersta våningarna bereds uteplatser på gården.



Gatan mellan bebyggelsen i det inre kvarteret och kontorshuset.

Punkthusen vid sluttningen



Illustrationsplan över punkthusens och deras sockelbyggnad. Skala 1:1000

Punkthusen är placerade i väster, närmast berget, och har 10-11 våningar. De hålls samman av en sockelbyggnad i 2-3 våningar längs med gatan. Sockelbyggnadens tak utgör gårdsyta för punkthusen. Den norra ligger på nivå +15,7 och den södra gården på +18,7. Punkthusen ansluter mot väster till terrängen.

Fasaderna är skivklädda i ljusa kulörer och den sammanhållande sockelbyggnaden utförs i tegel. Tak utförs som bandtäckning av plåt. Entrépartier utförs i trä.

Balkongerna är 1,6 m djupa mot gata och 2,0 m djupa mot gård. En stor del av balkongerna har en generös längd. Fronter utgörs av pinnräcken i metall alternativt glas. Nedersta våningarna bereds uteplatser på gårdarna.

Lägenheterna är hörnförlagda med utsikt åt två håll och utformas för goda dagsljusförhållanden. Större lägenheter är organiserade med sin sociala del i fokus, ofta med ett öppet förhållande mellan kök och vardagsrum.

Parkering föreslås ske i garage under byggnaderna. In- och utfart sker från den nya gatan. Viss angöring och besöksparkering tillåts längs med gatorna.

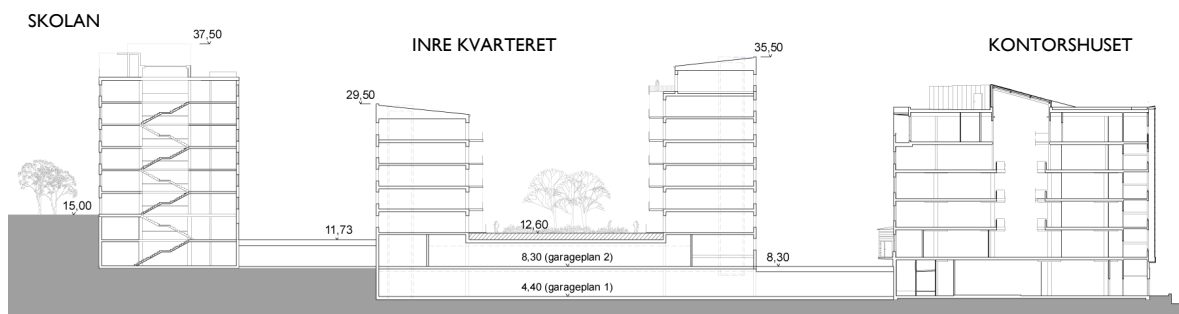
Punkthusen och deras sockelvåning rymmer ca 80 lägenheter.



Punkthusen. Elevation mot gatan.



Elevation, punkthusen längs till vänster och det inre kvarteret i mitten och till höger. Punkthusen utförs med två indragna våningar mot sydväst (bergssidan).



Sektion genom planområdet. Till vänster skolgården och till längst ut till höger Fredborgsgatan. Höjdskillnaderna inom planen tas upp med souterränglösningar.

Kontorshuset längs Fredborgsgatan



Illustrationsplan över kontorshuset. Skala 1:1000. Entrén ligger på den norra långfasaden. På den södra långsidan finns en lastkaj.

Kontorshuset längs Fredborgsgatan genomgick i början av 2000-talet en större upprustning och hyresgäst Anpassning. Med tiden har ytterligare ombyggnader och anpassningar utförts och idag innehåller huset sju kontorshyresgäster, en restaurang samt en mindre verksamhet inom logistik/lager och transportsektorn. Huset och verksamheterna planeras bli kvar och planen avser därför reglera pågående verksamhet.

Byggnaden har en totalyta på knappt ca 18 000 kvm fördelat på sex våningsplan. Huset saknar källare men ligger i souterränglösning. På taket finns fläkt- och installationsrum.

Besöksparkeringen till kontorshuset finns på den södra sidan. Kontorsparkering för anställda, ca 200 platser, finns i garage under det inre kvarteret och överdäckad markyta.

Allmänna platser

När genomfartsmöjligheterna från gamla Sjöviksbacken till den nya dragningen av Sjöviksbacken stängs bildas en ny plats mellan skolan och kvarteret Backen. Med hjälp av terrasseringar ordnas så att plats finns för både uteservering och möjlighet för gående och cyklister att röra sig över torgytan. Här, och i de gatuhörn där ytan för gående är extra tilltagen, finns plats för träd eller andra planteringar.



Kontorshuset sett från Vingårdsgatan.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Gatunätet inom planen ansluter till Fredborgsgatan mellan Kontorshuset och kvarteret Backen. Gamla Sjöviksbacken smalnas av och förskjuts åt väster samt stängs av mot Sjöviksbackens nya dragning. Den nya gatan på kvartersmark, som omger det inre kvarteret, ska vara tillgänglig för allmän trafik och ansluts i båda ändar mot gamla Sjöviksbacken så att trafiken kan köra runt inom planområdet.

Utformningen och gestaltningen inom planområdet kommer att ansluta till redan utbyggda gator och kajgränder i området. Gatubredder för lokalgatan som leder in i området, gamla Sjöviksbacken, (11,5 m) samt förbindelsegatan i väster (13 m) är mindre än för övriga gator i Årstadal och klarar därför inte dubbelsidig parkering.

Parkering

För området gäller p-norm 0,7 bilplatser/lägenhet.

Parkering för boende och verksamma i området sker i garage under bebyggelsen. Kontorshuset har även parkering på kvartersmark längs Fredborgsgatan. Även bostadsbesöksparkering och parkering för boende med funktionsnedsättningar sker i garage.

Utmed Sjöviksbacken och Fredborgsgatan (utanför planområdet) samt på den nya gatan runt det inre kvarteret kommer det att finnas ett fyrtiotal platser för allmän parkering. Dessa kan vid efterfrågan omvandlas till platser för funktionsnedsatta. Inga särskilda parkeringsplatser anordnas för lokaler i bostadshusen, förskola eller skola utöver en handikappsparkering till skolan i anslutning till angöringsytan.

Angöring

Angöring till garage sker från gamla Sjöviksbacken och den nya gatan inom planområdet.

Angöring och leveranser till skolan sker på skolans norra sida mot den nya gatan.

Angöring till kontorshuset sker norr om huset från Fredborgsgatan och leveranser sker söder om huset från den nya gatan via en lastbrygga.

Angöringen till de lokaler i kvarteret Backen som ligger mot det lilla torget i planområdets södra del sker från gamla Sjöviksbacken.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna inom området förses med trottoar på båda sidor på alla platser utom vid kontorshusets södra fasad där inlastning sker och plats för gångtrafik inte kan tillskapas.

Gångvägen och trapporna i bergslutningen bakom bebyggelsen (från Sjöviksbacken till Fredborgsparken) ska vara kvar men dras delvis om för att möjliggöra en större skolgård. Nya trappor från gångvägen anläggs mellan kontorshuset och punkthusen samt vid skolgården. Eftersom gångvägen löper längs med



Trappan som leder upp till gångvägen bakom bebyggelsen

bebyggelsen fungerar den som ett tydliggörande av gränsen mellan den privata kvartersmarken och den allmänna naturmarken.

I öster ordnas en gång- och cykelförbindelse från området till Årstadalsskolan och rampen mot Årstabron samt pendeltågsstation. Denna passage är viktig och kommer att användas av många gående och cyklister som färdas inom och genom stadsdelen Årstadal.

Cykelparkering för skolans behov anordnas på skolans fastighet. Behovet för cykelparkering för boende utgår från 1,5 platser/lägenhet vilket i första hand ska lösas inom respektive kvarter.

Kollektivtrafik

Ny busshållplats planeras i Sjövikbacken i höjd med den befintliga skolan. Busstrafiken planeras också att utökas till 5-minuterstrafik i framtiden. (Se även sidan 9)

Tillgänglighet

Området ligger i en sluttning och vägnätet anpassar sig därefter. Lutningen i området i nord/sydlig riktning är omkring 7 % och överstiger tillgänglighetskravet 5 %. Särskild omsorg om höjdsättning av gångbanor och entrétytor är därför nödvändig.

Den nya skolan som planeras inom planområdet ställer extra krav på trafiksäkerhet och tillgänglighet för gående. Då lutningarna är stora längs hela Sjöviksbacken är det svårt att säkerställa tillgängliga stråk till skolorna vid Sjöviksbacken. Lokal tillgänglighet kan åstadkommas mellan skolorna, mellan skolor och busshållplats samt vid skolornas entréområde.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

El/Tele

El och telenät finns utbyggt i området. Längs Fredborgsgatan, vid kontorshusets östra kortsida, ligger en befintlig elnätstation som planeras vara kvar.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Återvinningsrum planeras inom bostädernas fastigheter.

Skolan har ett återvinningsrum bredvid inlastningen till köket i gatufasaden mot norr samt ett källsorteringsrum. Matavfallet går via avfallskvarnar ned till en tank i källarplan som töms regelbundet från gatan.

Räddningstjänst

Ett antal brandposter kommer att behöva uppföras i området.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciperna kommer att beskrivas i ett gestaltungsprogram under det fortsatta planarbetet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planområdet består delvis av rester från rivning efter tidigare verksamhet och delvis av hårdgjorda ytor mellan bebyggelsen. Mot väster finns höga bergskärningar och betongmurar som tar upp stora nivåskillnader. En liten del av planområdet består av en vegetationsbeklädd sluttning. Planens genomförande innebär att området tillförs grönska i form av gröna bostadsgårdar och vissa trädplanteringar på allmän plats. Tillgång till natur finns i första hand öster om planområdet, på Sjövikshöjden och i Årstaskogen.

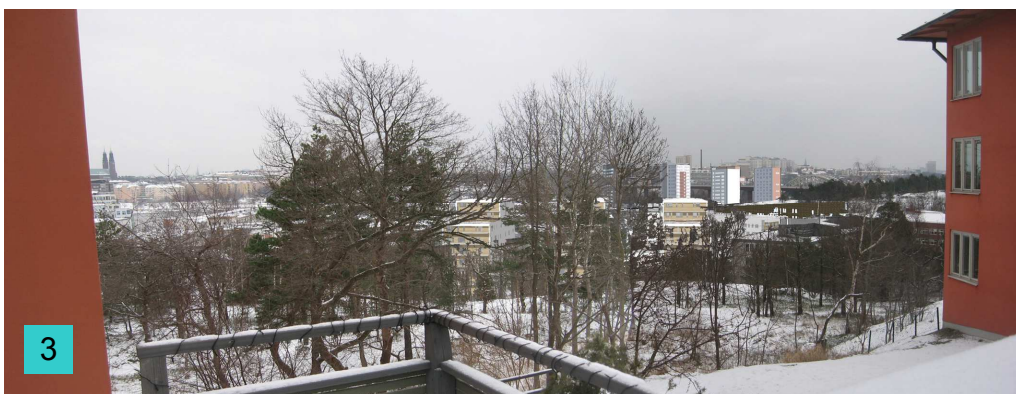
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren. Dagvatten från planområdet leds till Årstaviken genom att koppla på befintliga vattenledningar, enligt samma princip som övrig utbyggnad av Årstadal. På grund utav planområdets direkta närhet till recipienten Årstaviken och dess redan hårdgjorda ytor anses denna hantering skälig. Byggherrarna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter,

Landskapsbild/ stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer att förändra stads- och landskapsbilden lokalt. Utsikten från Nybodahöjden kommer till viss del att förändras, dock är effekten

av övrig planerad ny bebyggelse närmare Årstavikens kaj mer påtaglig än den planerade bebyggelsen inom planområdet.



Utsiktssbilder från Nybodahöjden. Planområdets bebyggelse syns i vitt och beige som en samlad bebyggelse strax ovan bergskanten. De fyra höga husen är de planerade höghusen längs med Årstavikens kaj.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller mestadels vid fasader längs Sjöviksbacken där buller vid fasad beräknas bli mellan 60 och 64 dB(A) (ekvivalenta ljudnivåer). Bebyggelsen planeras så att ljudnivåer enligt Stockholmsmodellen klaras och bostäder med god ljudkvalitet erhålls.

Kvarteret Backen

Ekvivalent ljudnivå utanför kvarterets fasader mot nya Sjöviksbacken och Fredborgsgatan beräknas bli över 55 dB(A). Gården beräknas få ekvivalenta ljudnivåer om 55 dB(A) eller lägre vid fasad. Skärmande åtgärder på ett mindre antal balkonger för bostäder utan gårdsläge samt orientering av hälften av boningsrummen mot gården för övriga lägenheter är en förutsättning.

Inre kvarteret

De ekvivalenta ljudnivåerna från väg- och spårtrafik för fasader mot norr och öster uppgår till eller överskrider 55 dB(A) vid värst utsatt del av fasad. De lägre våningsplanen får nivåer under 55 dB(A), förutom i hörnet närmast nya Sjöviksbacken. De lägre husen med fasader mot söder och väster får nivåer som uppgår till maximalt 55 dB(A). Fasader som vetter mot innergården får nivåer som underskrider 55 dB(A). Lägenheter planeras så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet har tillgång till en tyst sida med ljudnivåer som ej överskrider 55 dB(A). För att uppfylla detta kan vissa lägenheter i utsatta lägen behöva förses med bullerdämpande skärmar på balkonger.

De maximala ljudnivåerna för fasader som vetter mot den nya lokalgatan uppgår till som mest 73 dB(A) för värst utsatt del av fasad. Mot innergård är nivåerna lägre.

Punkthusen

De ekvivalenta ljudnivåerna från väg- och spårtrafik vid fasad för höghusen uppgår till eller överskrider generellt 55 dB(A) vid värst utsatt del av fasad. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad för låghusen och de lägre våningarna av höghusen underskrider 55 dB(A). Lägenheter planeras så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet har tillgång till en tyst sida med ljudnivåer som ej överskrider 55 dB(A). För att uppfylla detta kan vissa lägenheter i utsatta lägen behöva förses med bullerdämpande skärmar på balkonger.

De maximala ljudnivåerna för fasader som vetter mot den nya lokalgatan uppgår till som mest 72 dB(A). Övriga fasader har lägre nivåer.

Skolan

De ekvivalenta ljudnivåerna från väg- och spårtrafik för värst utsatt del av fasad uppgår till 60 dB(A) för fasader som vetter mot nya Sjöviksbacken. Maximala ljudnivåer vid värst utsatt del av fasad uppgår dagtid till 81 dB(A) för fasader som vetter mot den nya lokalgatan. Antalet tunga passager underskrider fem per timme.

Ekvivalenta ljudnivåer på skolgård mot Sjöviksbacken överskrider 55 dB(A). För att reducera ljudnivåerna kan ett bullerplank placeras längs nya Sjöviksbacken.

Barnkonsekvenser

I jämförelse med ett nollalternativ bedöms planförslaget inte innebära några negativa konsekvenser utan snarare ge ett positivt tillskott av bostäder, skola och säkrare gångvägar till befintlig skola.

I samband med planläggningen har ett pedagogiskt trafiksäkerhetsprojekt genomförts av Trafikkontorets trafikpedagog där man med hjälp av elever från Årstadalsskolan tagit reda på hur barnen rör sig i och upplever området, vilka skolvägar barnen använder och för att hitta brister i trafikmiljön. 155 elever av 220 har svarat på den enkät som delats ut under ht 2011 som hemgift att fylla i tillsammans med föräldrar.

Resultatet av projektet kan sammanfattas enligt följande:

- I jämförelse med andra skolor utanför innerstaden är det en hög andel barn som går eller åker sparkcykel till skolan och relativt få som blir skjutsade. Ingen har svarat att de cyklar till skolan.
- Upplevelsen av att gå till skolan är blandad. Många tycker det är ok men läskigt och farligt. Mycket bilar, förares beteenden, stressade skjutsande föräldrar, tung trafik, trafikens höga fart i backen och övergångsställen generellt pekas ut som problem. Flera nämner att trafikmiljön är som värst närmast skolan. Generellt tycker föräldrarna att trafikmiljön är värre än vad eleverna tycker.
- Många svarar att man ska göra mycket för att göra trafikmiljön säkrare och bättre. De flesta åtgärder som föreslås berör övergångsställen och trafikens hastighet. Även åtgärder som begränsar möjligheten för barnen att springa ut i gatan, leda bort trafiken från skolan, stänga av kopplingen mellan gamla och nya Sjöviksbacken, förbättra belysningen och minska antalet skjutsande föräldrar nämns.
- Den tunga trafiken, särskilt lastbilar och mindre utsträckning bussar upplevs som läskig och hemsk. Många tror att det kommer att bli bättre när området är färdigbyggt men anser att det är lång tid kvar och att åtgärder borde vidtas för att förbättra säkerheten nu.
- Flera elever önskar busshållplats vid skolan.

När planområdet är utbyggt bedöms trafikmiljön runt skolan ha förbättrats i enlighet med flera av de synpunkter som kom upp i projektet (säkrare övergångsställe, gamla Sjöviksbacken stängs av mot den nya dragningen, ny busshållplats, säkrare trafikmiljö i det här aktuella planområdet). För att minimera trafiksäkerhetsproblem under utbyggnaden (särskilt med hänsyn till att ny skola förväntas ta i bruk innan hela området är utbyggt) ska samordning mellan byggherrar och staden i ske. I denna samordning ska barns säkerhet vara prioriterad.

Tidplan

Samråd	2 maj -13 juni 2012
Utställning	3: e kvartalet 2012
Antagande	4: e kvartalet 2012