

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2024-03-21

Remiss av samråd om planärende – Detaljplan för fastigheten Görväln 1

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2022-04261

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett planförslag som möjliggör påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad inom fastigheten Görväln 1, i stadsdelen Årsta. Planförslaget ger planstöd för centrumverksamhet och 40-45 bostäder. Inom ramarna för planbestämmelsen centrumverksamhet ryms bland annat de vårdinrättningar och kontor som finns där idag, men som saknar planstöd.

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget. I det fortsatta planarbetet efterfrågar förvaltningen att stadsbyggnadskontoret säkerställer att det står samma antal bostäder överallt i planförslaget, samt att de redovisar placeringen av föreslagen markparkering. Vidare föreslår förvaltningen att stadsbyggnadskontoret ser över om utökade dagvattensåtgärder är möjliga.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan för fastigheten Görväln 1 med flera i stadsdelen Årsta. Planförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter.

Remissen inkom till förvaltningen den 16 januari 2024 och samrådet pågår till och med den 26 februari 2024. Förvaltningen har ansökt om förlängd svarstid för att kunna ta upp ärendet på

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning

Slakthusplan 8 A
Box 81
121 22 Johanneshov
Växel 08-508 14 000
Fax
eav@stockholm.se
start.stockholm

nämndsammanträde i mars, och stadsbyggnadskontoret har godkänt detta.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett planförslag som möjliggör påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad inom fastigheten Görväln 1, i stadsdelen Årsta. Idag gällande detaljplaner för planområdet medger småindustri, parkering och garage.

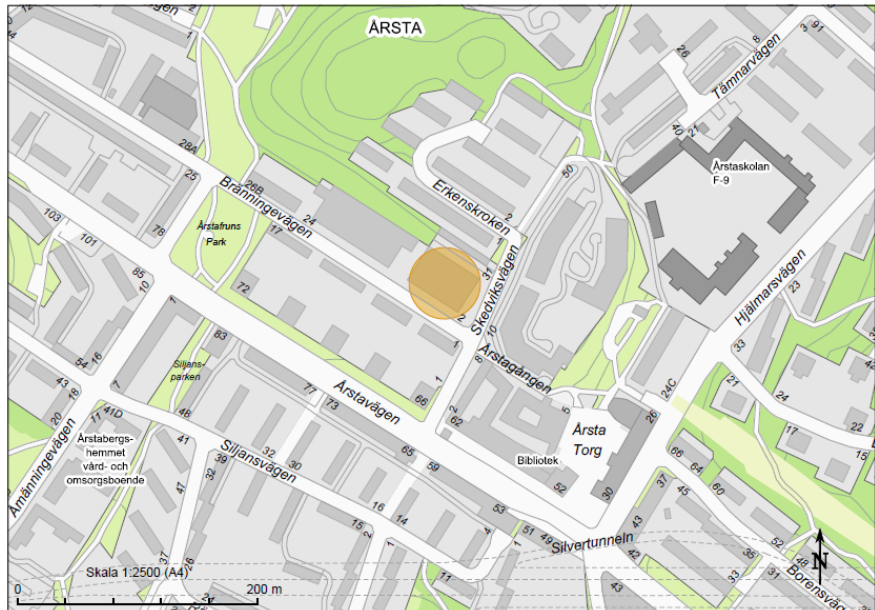


Bild 1. Karta över Årsta där planområdet har markerats med en cirkel. Källa: DpMap 2024.

Planförslaget ger planstöd åt centrumverksamhet och 40-45 bostäder. Samtliga bostäder från planförslaget ska upplåtas som hyresrätter och inom ramarna för planbestämmelsen centrumverksamhet ryms bland annat de vårdinrättningar och kontor som finns där idag.

Skala och utformning

Påbyggnaden med två våningar på befintlig byggnad innebär en ny byggnadshöjd på upp till sju våningar, där bottenvåningen är en suterrängvåning. De tillkommande våningsplanerna ska skilja sig utformningsmässigt från befintliga, bland annat genom träfasader och stora fönsterpartier med franska balkonger.



Bild 2. Illustration som visar hur den planerade påbyggnaden från planförslaget kan komma att se ut. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2024.

Park och rekreation

Ingen mark tas i anspråk för exploatering från planförslaget, eftersom den möjliggör påbyggnad på en befintlig byggnad. Däremot föreslår stadsbyggnadskontoret att cirka 25 kvadratmeter naturmark, som idag är planlagd som park, ska omvandlas till kvartersmark tillhörande fastigheten Görväln 1. Detta för att möjliggöra underhåll av en stödmur som ligger inom fastigheten.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget beskriver att det i planområdets närhet finns ett relativt brett utbud av både offentlig såväl som kommersiell service. I befintlig byggnad inom planområdet finns det idag en vårdcentral, tandläkare och korttidsboende, vilka får planstöd i planförslaget.

Det finns även en privat förskola i byggnaden, med plats för upp till 72 barn, som har ett tillfälligt bygglov som löper ut 2026. Stadsbyggnadskontoret beskriver hur förskolans gård är liten och till största delen hårdgjord, och att den dessutom inte ligger i anslutning till förskolans lokaler. De bedömer att det inte är möjligt att anordna en tillräckligt stor förskolegård inom planområdet, och det finns därför inte med en förskola i planförslaget. Detta innebär att förskolan kommer behöva flytta vid ett framtida eventuellt genomförande av planförslaget.

Dagvattens- och skyfallshantering

Stadsbyggnadskontoret beskriver i planförslaget att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten, enligt stadens dagvattenstrategis åtgärdsnivå. Åtgärdsnivån har inte tillämpats på delar av fastigheten som inte förändras i och med planförslaget,

med argumentet att det rör sig om en påbyggnad och att höjdskillnader försvårar möjligheterna att leda vatten till dagvattenanläggningar.

Inom ramarna för planförslaget föreslår stadsbyggnadskontoret bland annat biotop, växtbäddar och skelettjordar för att fördröja dagvatten. Deras bedömning är att dessa åtgärder kommer att bidra till en bättre dagvattenssituation inom fastigheten jämfört med befintlig situation.

Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

De tillkommande bostäderna genererar ett behov på 19 parkeringsplatser. Utöver dessa tillkommer ett behov på 5 parkeringsplatser för verksamheter i byggnaden och 8 besöksparkeringar. Det totala behovet är alltså 33 parkeringsplatser, och 18 av dessa kan inrymmas i ett befintligt garage. Resterande 17 parkeringsplatser hanteras genom markparkering. Parkering för funktionsnedsatta finns både vid huvudentrén samt i garage.

Stadsbyggnadskontoret har tillämpat stadens riktlinjer för cykelparkering i nyproduktion, och bedömer att 145 platser är tillräckligt för att täcka behovet från bostäder och verksamheter. Av dessa kommer 130 platser vara inomhus.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, med cirka 250 meter till busshållplatser utmed Årstavägen och cirka 470 meter till tvärbanestationen Valla torg.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget, eftersom det möjliggör nya bostäder samtidigt som det säkerställer att befintliga vårdinrättningar får planstöd, utan att ta mark i anspråk. De tillkommande våningarna bedömer förvaltningen inte kommer att ha negativ påverkan på närliggande parkområden, till exempel genom skuggning.

Enligt exploateringskontorets bostadsportfölj är 65 procent av bostäderna i pågående planprocesser i Årsta bostadsrätter. Det innebär att det finns ett behov av att öka andelen projekt med hyresrätter i stadsdelen, för att tillmötesgå direktiv från budget om att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Idag är drygt 70 procent av bostäderna i Årsta bostadsrätter, och förvaltningen anser att hyresrätterna från planförslaget kan bidra till att skapa en bättre balans av upplåtelseformer i stadsdelsområdet.

Förvaltningen vill påpeka att det står att det både ska byggas 40 såväl som 45 bostäder i planförslaget, och stadsbyggnadskontoret bör se över detta inför granskningsversionen så att det står samma överallt.

I planförslaget står det att tillkommande parkeringsbehov kommer att tillgodoses i ett befintligt garage, samt genom 17 markparkeringar. Det framgår inte var dessa markparkeringar ska vara, och förvaltningen efterfrågar att stadsbyggnadskontoret redovisar detta.

Rörande dagvattenshantering, anser förvaltningen att det är positivt att föreslagna åtgärder förbättrar situationen jämfört med idag. I närområdet finns det flera lågpunkter där det samlas vatten vid nederbörd, bland annat inom fastigheten Svärdlången, i Årstafruns park samt vid entrén till Årstaskogens naturreservat utmed Bränningevägen. Förvaltningen vill därför att stadsbyggnadskontoret i det fortsatta planarbetet ser över om utökade dagvattensåtgärder är möjliga inom ramarna för detaljplanen, för att minska belastningen på dessa ytor.

Förvaltningen har inte några invändningar mot förslaget om att omvandla cirka 25 kvadratmeter parkmark till kvartersmark, för att underlätta underhåll av en stödmur. Med avseende på dagvattenssituationen i området är det viktigt att ytan inte hårdgörs i framtiden.

Förvaltningen håller med stadsbyggnadskontoret om att förutsättningarna för en förskola inom fastigheten är dåliga, och det är därför rimligt att en permanent förskola inte ingår i planförslaget. Detta påverkar däremot förvaltningens planering av förskolor i området, och det är därför viktigt att den privata aktören kan erbjudas alternativa lokaler i närområdet. Årsta är en stadsdel med högt söktryck och beläggning på befintliga förskolor, och om 72 platser försvinner kommer de att behöva kompenseras av förvaltningen

Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2023 står det att kvinnor är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen samt mindre trygga i parker och grönområden, jämfört med män. Denna statistik är för hela Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde och det går tyvärr inte att få mer detaljerad statistik för Årsta.

Förvaltningen bedömer att påbyggnaden från planförslaget, med bland annat nya bostäder, kan bidra med en överblick över gaturummet från tillkommande lägenheter. Det kan potentiellt bidra till en ökad upplevd trygghet utmed Bränningevägen och

Skedviksvägen. Eftersom det finns en entré till Årstaskogens naturreservat utmed Bränningevägen, bedömer förvaltningen att det är en strategiskt viktig sträcka för att säkerställa tillgång till rekreation för alla, oavsett kön.

Barnrättsperspektiv

Förvaltningen bedömer att planförslaget har försumbar påverkan på barn och unga i området. Däremot är det positivt för framtida barn och unga som kommer att bo i huset att det finns både förskolor och skolor i närheten till planområdet. Planområdet ligger dessutom i anslutning till Årstalidens lekplats och Årstaskogens naturreservat. För framtida boende bidrar bostädernas placering till uppfyllelse av artikel 31 i barnkonventionen, om att barn ska ha rätt till lek, vila och fritid.

Tillgänglighet

Eftersom byggnaden inte förändras i markplan eller att mark tas i anspråk, bedömer förvaltningen att planförslaget inte har någon direkt påverkan på tillgängligheten i området.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänstutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2024-03-04
Anna Larsson, Avdelningschef	2024-03-01