

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Enskede gård 1:1 m.fl. vid kv. Allgunnen i stadsdelen Årsta, S-Dp 2015- 20742



#### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen ingår i Årstastråkets tredje etapp. Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse om cirka 650 lägenheter, två förskolor och lokaler för centrumändamål längs Johanneshovsvägen. Planförslaget innebär att Johanneshovsvägens och Bolmensvägen flyttas söderut så en kvartersstruktur kan uppföras närmast Johanneshovsvägen. Bebyggelsen skapar en ny årsring och stadsstruktur i Årsta kring området vid Bolidenplan och projektet bidrar till att koppla samman olika utvecklingsområden i söderort, så som Söderstaden och Årstafältet. Vidare säkerställer planen att allmän genomfartstrafik fortsatt kan ske under mark i Södra Länken.

Inom projektet möjliggörs Stockholmshus med ca 150 lägenheter. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott både boendemiljömässigt samt arkitektoniskt.

Planen kommer att påverka stadsbilden då området omvandlas från lågexploaterad småindustri och verksamhet till urban stadsbebyggelse. I planförslaget har hänsyn tagits till värdefulla spridningssamband och ytor med gröna värden lämnas obebyggda.

Inga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen negativt.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan och planprocess**

Samråd 9 maj - 20 juni  
Granskning kv.1 2019  
Antagande kv. 2 2019

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning.....</b>              | <b>1</b>  |
| Miljöbedömning .....                    | 2         |
| Tidplan och planprocess .....           | 2         |
| <b>Inledning .....</b>                  | <b>5</b>  |
| Handlingar .....                        | 5         |
| Planens syfte och huvuddrag .....       | 6         |
| Plandata .....                          | 6         |
| Tidigare ställningstaganden .....       | 7         |
| <b>Förutsättningar .....</b>            | <b>12</b> |
| Natur .....                             | 12        |
| Geotekniska förhållanden.....           | 13        |
| Hydrologiska förhållanden .....         | 14        |
| Markavvattning .....                    | 15        |
| Dagvatten .....                         | 15        |
| Befintlig bebyggelse .....              | 15        |
| Stads- och landskapsbild .....          | 16        |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö .....   | 17        |
| Offentlig service.....                  | 18        |
| Kommersiell service .....               | 19        |
| Gator och trafik.....                   | 19        |
| Störningar och risker .....             | 20        |
| <b>Planförslag .....</b>                | <b>22</b> |
| Ny bebyggelse.....                      | 23        |
| Park och vattenområden .....            | 37        |
| Torgbildningar och platser .....        | 37        |
| Gator och trafik .....                  | 39        |
| Teknisk försörjning .....               | 47        |
| Gestaltungsprinciper.....               | 47        |
| <b>Konsekvenser .....</b>               | <b>56</b> |
| Behovsbedömning.....                    | 56        |
| Naturmiljö .....                        | 57        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten.....    | 58        |
| Miljökvalitetsnormer för luft.....      | 59        |
| Landskapsbild.....                      | 59        |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö .....   | 60        |
| Störningar och risker .....             | 60        |
| Ljusförhållanden och lokalklimat .....  | 64        |
| Barnkonsekvenser .....                  | 66        |
| <b>Tidplan .....</b>                    | <b>67</b> |
| <b>Genomförande .....</b>               | <b>67</b> |
| Organisatoriska frågor .....            | 67        |
| Verkan på befintliga detaljplaner ..... | 68        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....        | 68        |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Genomförandetid ..... | 71 |
|-----------------------|----|

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning för kvartersmark* (WSP, 2017-11-01)
- *Dagvattenutredning för allmän platsmark* (Sweco, 2018-03-22)
- *Bullerutredning- omgivningsbuller, Årstastråket etapp 3* (Structor 2018-01-24)
- *Fördjupning ekologisk utredning* (Conec 2017-12-11)

Övergripande utredningar eller underlag framtagna för Årstastråkets tredje etapp relevanta för planområdet:

- *Övergripande dagvattenutredning* (Sweco, 2017-03-23)
- *Översvämnings PM för Årstastråket III* (Sweco, 2018-03-23)
- *Kulturmiljöutredning Årstastråket III* (Nyréns, 2015-03-06)
- *Årstastråket- Gaturum och trafiknät i Etapp 3, Bolidenplan* (Sweco, 2018-01-05)
- *Risikanalys Årstastråket 3, Allgunnen* (Brandskyddslaget, 2017-10-14)
- *Årstastråket III – Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2030* (Östra Sveriges luftvårdsförbund, 2016-02-10)
- *Barnkonsekvensanalys Årstastråket III* (Landskapslaget, 2017-10-17)
- *Friytor i Årstastråket* (Landskapslaget, 2016-03-18)
- *Vision för framtidens Bolidenplan – underlag för detaljplanering* (Stockholm stad genom Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, 2016-11-24)

Övrigt underlag:

- *PM Berg* (Tenne AB, 2016-11-02)
- *Bergmekanisk beräkning resultat* (Itasca Consultants, 2017-12-19)
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen* (Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder, 2018)

- *Fas 1 markundersökning Allgunnen 3, 4 och 5 (Sweco, 2013-05-15)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Ida Thomasson och Jenny Selin samt Katarina Johansson, Mohamed Ibrahim, Johan Karlqvist, Elisabeth Thornberg och Johan Olsve på exploateringskontoret.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, två förskolor och lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen skapar en ny årsring och en ny stadsstruktur kring området vid Bolidenplan i Årsta stadsdel samtidigt som viktiga spridningssamband bevaras. En del av bostadsbebyggelsen är bostäder enligt Stockholmshusprojektet.

Bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt och planen säkerställer att bottenvåningarna längs Johanneshovsvägen får en offentlig karaktär med lokaler och entréer mot gatorna.

Vidare syftar planläggningen att stärka kopplingarna mellan olika utvecklingsområden i söderort såsom Söderstaden och Årstafältet samt förstärka kopplingarna till kringliggande stadsdelar, såsom Årsta, Enskede gård och Johanneshov.

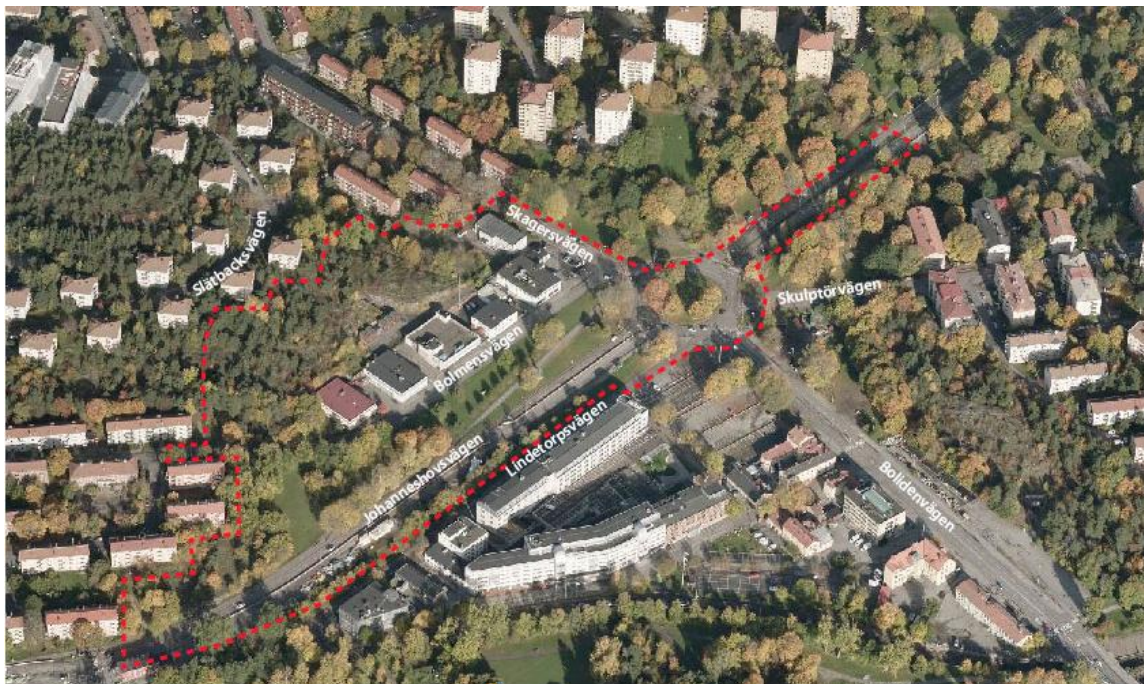
Planen syftar också till att bekräfta allmän trafikledstunnel under mark och medger 3d-fastighetsbildning.

### **Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är ca 6,5 ha stort och utgörs av fastigheterna Årsta 1:1, Enskede 1:1, Allgunnen 3-5, Allgunnen 7-8 samt en del av Sundsborg 1 i Årsta stadsdel. Årsta 1:1, Enskede 1:1, Allgunnen 9 ägs av Stockholms stad. Allgunnen 7 upplåtes med tomträtt till Fastpartner AB, Allgunnen 3-5 samt 8 upplåtes med tomträtt till Stockholmshem AB. Sundsborg 1 ägs av Stockholmshem.





*Flygbild med planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje (Stadsbyggnadskontoret).*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

En ny översiktsplan antogs i kommunfullmäktige 19 februari 2018. Enligt översiktsplanen ligger planen i område där omfattande kompletteringar kan prövas. Årstastråket pekas ut som en viktig länk mellan stadsutvecklingsområdet Söderstaden och omgivande stadsdelar och avser väva samman flera nya stadsdelar till en kontinuerlig stadsväv – från Hammarby sjöstad-Skanstull, Gullmarsplan- Söderstaden via Årstastråket till Årstafältet och vidare upp mot Årstaberg, Årstadal och Liljeholmen.



*Utdrag från den nya översiktsplanen där planområdet ungefärligt markerat med svart cirkel.*

#### Program

Planområdet ingår i programområdet för Årstastråket, som sträcker sig längs spårvägen Tvärbanan och Johanneshovsvägen från Sandfjärdsgatan i väster till Bolidenvägen i öster.

Planprogrammet för hela Årstastråket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2005-04-07.

I programmet gavs inriktning för hur ny bebyggelse skulle kunna komma till stånd i och med att kraftledningen genom Årsta tunnelförlades (klart 2011) och trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade då vägtunneln Södra länken öppnades för biltrafik. Programmet syftade även till att förbättra de nord-sydliga förbindelserna mellan Årsta, Valla gärde och Årstafältet.

Programområdet delades upp i tre olika etapper. Etapp ett av Årstastråket är under utbyggnad och delvis färdigställt. Etapp två är under utbyggnad samt under planläggning. Aktuell detaljplan ingår i Årstastråkets tredje etapp.



*Programområdet för Årstastråket med etappindelningarna markerade (Sweco/stadsbyggnadskontoret).*

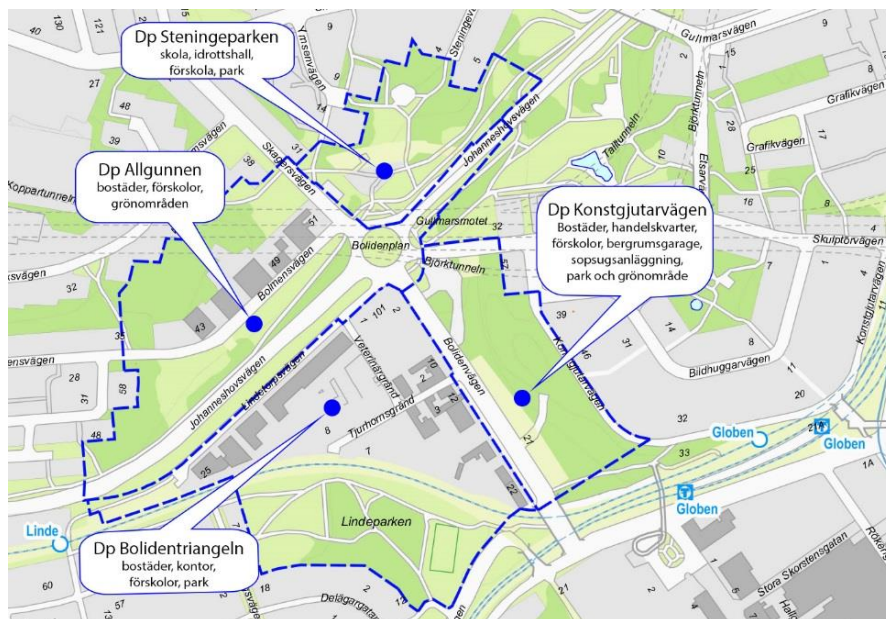
I juni 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att stadsbyggnadskontoret skulle inleda planarbete för Årstastråkets tredje etapp, enligt Startpromemoria för planläggning av Bolidenplan, Årstastråket 3 (Dnr 2014- 05924, SBN 12 juni 2014). I tjänsteutlåtandet beskrivs att området kring Bolidenplan, motsvarande Årstastråket etapp tre, antagligen skulle behöva



delas upp i flera detaljplaner. I beslutet fastslogs att stadsbyggnadskontoret skulle återkomma till stadsbyggnadsnämnden med en tydlig helhetsbild och struktur av området samt redogöra för hur det fortsatta arbetet med etappen skulle bedrivas.

Sedan programmets godkännande 2005 har förutsättningarna för området hunnit förändrats i många avseenden, bland annat genom den nya översiktsplanen, Promenadstaden, Vision Söderstaden med flera viktiga inriktningsbeslut. Årstastråkets tredje etapp föreslogs bli utvidgat, vilket bland annat ledde till att antalet bostäder ökade från programmets cirka 650 stycken till 1500-2000 i samband med starten av etapp tre.

15 oktober 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna hittills genomfört strukturarbete, ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta strukturplanearbetet och samtidigt starta detaljplaner för kv. Allgunnen, Konstgjutarvägen och Steningeparken (*Redovisning av strukturplan för Bolidenplan (Årstastråket III och startpromemoria för detaljplaner för kv. Allgunnen, Konstgjutarvägen och Steningeparken, Dnr 2014-05924)*)).



Uppdelningen av detaljplaner i Årstastråkets tredje etapp

### Vision för Bolidenplan

Strukturplanearbetet kring Årstastråkets tredje etapp har resulterat i en Vision för framtidens Bolidenplan. Dokumentet biläggs planen som ett utredningsunderlag.

Visionen fastställer en gemensam målbild för samtliga detaljplaner inom Årstastråkets tredje etapp samt redovisar en rad strategiska ställningstaganden och riktlinjer för fortsatt detaljplanearbete.

De mål som fastställs i visionen är i korthet:

*”En sammankopplad stad”*

En tätare stadsmiljö skapas och olika stadsdelar tydligare knyts samman. Stadsutvecklingen i omgivningen innebär ökade flöden av människor dels på väg till eller ifrån Årstafältet, Gullmarsplan, Slakthusområdet eller Årstaviken/Årtaskogen, dels på väg till nya målpunkter som skapats vid Bolidenplan.

*”En levande stadsväv”*

För att skapa liv i stadsrummet behöver omsorg ges till gestaltningen av allmänna platser och omgivande byggnader. Bottenvåningarna utmed framförallt huvudgator och platser är särskilt viktiga.

*”En ekologiskt hållbar stad”*

Värdefulla gröna samband ska bevaras inuti den förtätade strukturen. Ekosystemtjänster är en självklar del i den fortsatta planeringen där gröna lösningar kan hantera frågor förknippade med bland annat dagvatten, översvämning, buller, luftkvalitet och värmebelastning.

*”En plats med förankring i omgivning och historia”*

I Bolidentriangeln finns hus som tydliggör stadsdelens historia och ger en röd tråd mellan dåtid och nutid. Med nya hus bredvid gamla ges platsens historia ett nytt sammanhang. De äldre byggnaderna bidrar till de publika platsernas kvalitet och ger den nya stadsdelen historisk förankring.

Bolidenplan består av fyra inbördes relativt olika delområden. Ny bebyggelse ska ta tillvara de specifika förutsättningar som finns i varje område.

*”En stad i ögonhöjd”*

Bolidenplan bidrar till en mer mänsklig stad där skala, variation och innehåll ger upplevelsekviteter i stadsrummet. Barnperspektivet är en självklar del av planering och genomförande av nya gator, parker och torg.

### Detaljplan

Planområdet berörs av detaljplaner Pl2261, Pl 2353, Pl 4486a, Pl. 0177a, Dp 8428, Dp 93094, Dp 95046, TDp 93025 och TDp 96046.

Gällande planer möjliggör natur, park, gata och skydd. Inom planområdet möjliggörs även småindustri och elnätstation. Tilläggsplanen TDp93025 möjliggör allmän trafikledstunnel inom delar av området. Tilläggsplanen TDp 96046 möjliggör ventila-tionstunnel.

### Kommunala beslut i övrigt

#### Tunnelbaneöverenskommelsen

Planområdet ligger inom det så kallade influensområdet för ny tunnelbana.

### Stockholmshus

Bristen på bostäder är en av Stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet behöver öka. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av Stockholmshustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år. Under december 2017 var de första Stockholmshusen byggstartade. Inom planområdet bygger Familjebostäder Stockholmshus i ett kvarter om cirka 150 lägenheter.

### Markanvisning

JM och Familjebostäder har en markanvisning från år 2001 i hela Årstastråket. Fastpartner har en markanvisning sedan 2016-03-10. Stockholmshem har en markanvisning sedan 2015-01-29. Samtliga markanvisningar har förlängts.

### Riksintressen

Planområdet berör delvis riksintresset väg 75 (Södra länken) samt ligger inom hinderfritt område för Bromma flygplats.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består idag av vägområde, småindustrier, förskola, park och hållmarksområde. I nordväst finns idag en förskola med tillhörande förskolegård och utanför denna en mindre grusad yta som används för bollspel. Området närmast Johanneshovsvägen är relativt plant men bakom befintlig bebyggelse ligger berget betydligt högre och nivåskillnaden mellan de högre belägna delarna i norr och gräsyterna i söder är cirka 15 meter som mest. Under delar av området går Södra länken. Flera ledningar finns inom planområdet.

#### Naturvärden

Planområdet består av olika naturtyper. De högre belägna delarna består av hållmark. Här dominerar tall, en och på vissa ställen även uppslag av asp. En del av tallarna har relativt hög ålder. Inom det området finns växter som trivs i torrare miljöer.



*Naturmarken bakom befintlig bebyggelse (foto: Conec).*

Närmast Johanneshovsvägen finns grönytor med dungar av träd och buskar. Delar av dessa områden har tidigare använts som koloniträdgård. I planområdets västra del finns ett område med tätare vegetation. Flera olika träd- och växtsorter finns representerade. Den västra delen av planområdet har en funktion som spridningskorridor mot kringliggande skogsområden.



*Grönytorna invid Johanneshovsvägen med grupper av mindre träd (foto: Ida Thomasson).*

#### Rekreation och friluftsliv

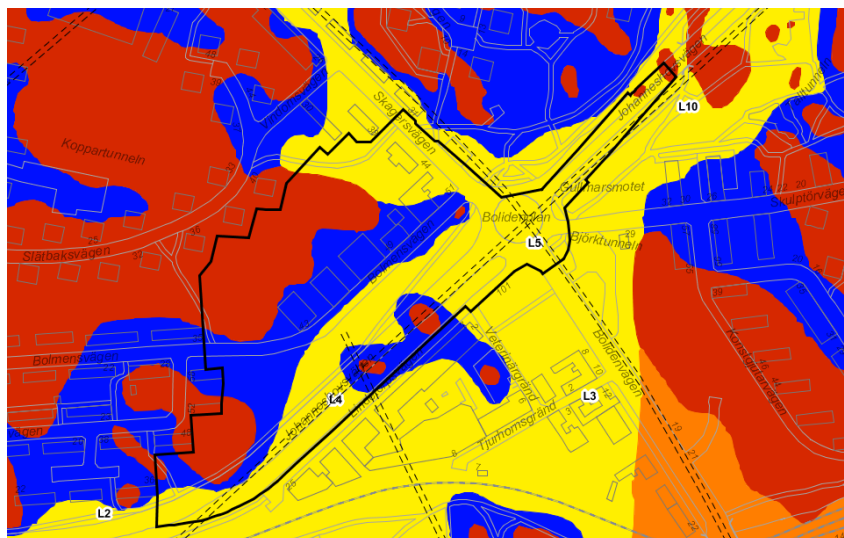
Längs Johanneshovsvägen finns gång- och cykelvägar. De norra delarna av planområdet, ovanför befintlig bebyggelse längs Bolmensvägen, ingår i Sundsbornsparken som enligt stadens sociotopkarta har värden som en grön oas med lekplats där naturlek, bollspel kan utföras och rofylldhet uppnås. Uppe på de högre delarna kan upptrampade stigar anas.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Området inom Bolidenplan och utmed Johanneshovsvägen, Skagersvägen och Bolidenvägen utgörs av lermark med undantag av att fastmark i form av morän och berg som sticker upp på två ställen utmed Johanneshovsvägen. Lerområdet omgärdas av fastmark i form av morän och berg. Berget i Södra länkens huvudtunnlar utgörs mestadels av ganska blockiga och uppkrossade sedimentgnejser. Berget kan generaliseras betecknas som ”dåligt till ganska bra”.



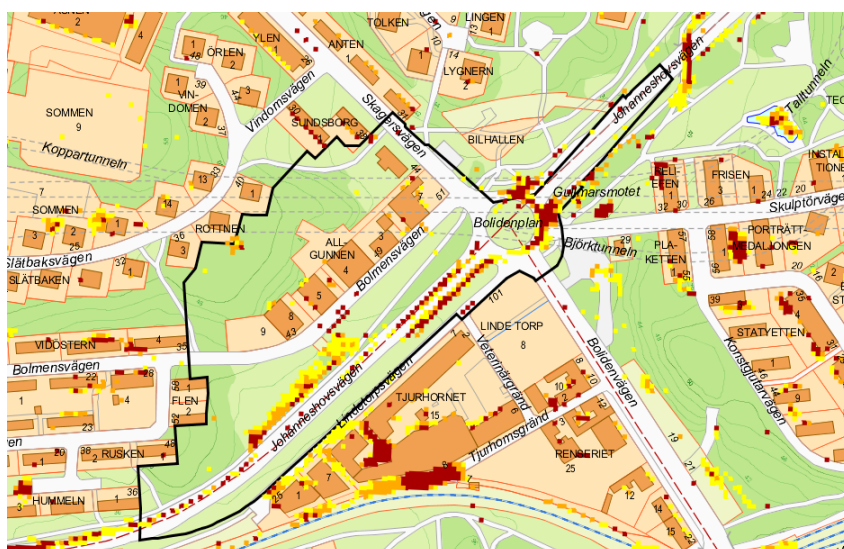


*Utdrag ur byggnadsgeologisk karta. Gula områden representerar lera, blåa morän och röda berg i dagen. Siffermarkeringarna representerar lerans mäktighet.*

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Enligt stadens skyfallskartering förekommer några mindre områden med hög till medelhög sannolikhet samt lägre sannolikhet för översvämmning vid ett större regn inom planområdet.



*Utdrag ur stadens översiktsskartering. Röda prickar markerar områden med hög sannolikhet för översvämmning, orangea prickar områden med medelhög sannolikhet och gula områden med lägre sannolikhet för översvämmning.*

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) är recipient för möjlig brädd från planområdet då dagvattnet leds till kombinerad ledning och vidare till reningsverk. Det planeras för nya ledningar och det kommer troligen också innebära att vattenförekomsten Strömmen då blir recipient för dagvattnet.

Enligt VISS april 2018 är den ekologiska statusen för vattenförekomsten Strömmen är klassad till "otillfredsställande status" till följd av bland annat för höga näringshalter. Bottenfauna var utslagsgivande i bedömningen. Den kemiska statusen är uppnår "ej god kemisk ytvattenstatus" med hänsyn till de förhöjda halterna av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, bly, antracen och tributyltenn. Strömmen har även förändrade morfologiska förändringar till följd av hamnverksamhet.

Miljökvalitetsnormen är att recipienten ska uppnå "måttlig ekologisk status" till 2027. "God kemisk ytvattenstatus" skall uppnås till år 2021 med undantagen bromerade difenyletrar och kvicksilver som är nationellt undantagna. Tidsfrist till år 2027 har givits för miljögifterna antracen, bly och tributyltenn föreningar.

#### Markavvattning

Inom området ligger Södra länken. Södra länken går i tunnlar till största delen under grundvattennivån och omfattas av vattendom.

#### Dagvatten

Området avvattnas idag till kombinerat ledningsnät, som transporteras till Henriksdals reningsverk. Avvattning av Bolmensvägen, Skagersvägen, Bolidenplan och nordöstra delen av Johanneshovsvägen sker via brunnar till kombinerat ledningsnät österut. Den sydvästra delen av Johanneshovsvägen samt småindustrierna avvattnas via kombinerat ledningsnät västerut längs med Johanneshovsvägen.

#### Befintlig bebyggelse

Längs Bolmensvägen ligger fem individuellt utformade byggnader i två våningar. Byggnaderna är uppförda mellan 1940-1980 och inrymmer bilrelaterade verksamheter. Fasaderna består av puts eller plåt och fönsterpartierna i samlade band är karaktäristiskt.



*Befintlig bebyggelse längs Bolmensvägen sedd från cirkulationsplatsen (foto: Ida Thomasson)*

Vid Skagersvägen ligger en befintlig förskola i en paviljonglokal. Förskolegården vänder sig in mot parkmarken och gångvägen som går från Skagersvägen upp mot Slätbacksvägen. Längs Bolmensvägen finns en befintlig elnätsstation.



*Befintlig förskola vid Skagersvägen (foto: Ida Thomasson)*

### **Stads- och landskapsbild**

Området kring Bolidenplan domineras av vägstrukturen med den stora cirkulationsplatsen centralt i området. Runt de större

vägarna Johanneshovsvägen och Bolidenvägen ligger park-natur och grönytor som gör att rummet uppfattas som grönt, stort och lummigt.

Befintlig bostadsbebyggelse intill planområdet har uppförts under samma tidsperiod. Den klassiska grannskapsbebyggelsen är uppförd som bebyggelsegrupper med sparad naturmark runt om. Landskapet är kuperat och vägarna i närområdet, Johanneshovsvägen, Bolidenvägen och Skagersvägen följer en nord-sydligt orienterad dalbotten mellan två omgivande bergknallar. Planområdets norra delar utgör en del av en omgivande sparad grönska runt bebyggelsen som ligger högre uppe vid Slätbacksvägen.

På södra sidan Johanneshovsvägen, inom detaljplaneområde Bolidentriangeln finns äldre industribebyggelse. Numera innehåller området övervägande kontor.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Gulklassningen innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden eller av visst kulturhistoriskt värde.



*Stadsmuseets klassificering. Planområdet markerat med svart linje.*

Längs med Skagersvägen ligger Stockholms shems barnrikehus.



Husen är äldre smalhus i tre till fyra våningar med röda tegelfasader. Husen har grön förgårdsmark med planterade lövträd. Bebyggelsen är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. På västra sidan om Skagersvägen står husen inskjutna från gatan och en större förgårdsmark med stora lövträd finns framför huset närmast norr om planområdet. Längre norrut på Skagersvägen ligger ett nytt lamellhus. Placering och byggnadstyp är anpassad till omgivningen men huset är högre och djupare med ett tydligt modernt intryck.

Längs Möckelvägen och Bolmensvägen intill planområdets västra del finns bebyggelse som i sin helhet är utpekad av Stadsmuseet som ett sammanhållet och kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde. Området har fått sin klassning då det innehåller välbevarade barnrikehus och smalhus från den första utbyggnadsetappen av flerbostadshus i Årsta på 30-talet. Smalhusen är goda representanter för en tidstypisk husform som är vanligt förekommande i Årsta och visar på statens och stadens bostadssociala ansvar på 1930- och 40 talen.

De två fastigheter som ligger närmast planområdet, Flen 1 och 2, är grönklassade.

Söder om Johanneshovsvägen ligger gulklassade kontors- och industrifastigheter.

#### Fornlämningar

Inom det aktuella området finns inga registrerade fornlämningar. Troligtvis har Göta landsväg, med medeltida anor, gått igenom delar av planområdet ungefär i Lindetorpsvägens sträckning. Innan arbeten påbörjas i detta område ska länsstyrelsen kontaktas för att bedöma eventuellt behov av arkeologiska undersökningar.

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

Vid Skagersvägen ligger en förskola. Förskolan kommer att rivas och ersättas med en ny på ungefär samma ställe. Närmaste skola är Skanskvarnsskolan och ligger cirka en och en halv kilometer från området. Kulturskolan har verksamhet i intilliggande Bolidentriangeln.



Ytterligare en skola, F-9, är under planläggning i intilliggande Steningeparken som också är en del av Årstastråkets tredje etapp.

Inom hela Årstastråkets tredje etapp planeras för ca 30 förskoleavdelningar fördelade mellan de fyra detaljplanerna.

#### Sjukvård

Det finns en vårdcentral vid Gullmarsplan.

#### Kommersiell service

Planområdet ligger ca en kilometer från Globen och en kilometer från Gullmarsplan där ett stort utbud av service finns. Vid Sköntorpsvägen, ca 500 meter från planområdet, finns en dagligvarubutik. Även vid Årsta torg, cirka 800 meter från planområdets västra delar, finns lokal service.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Planområdet ligger intill cirkulationsplatsen vid Bolidenplan och omfattar hela befintliga Johanneshovsvägen. Delar av Johanneshovsvägen, öster om cirkulationsplatsen, ingår också i planområdet likaså Bolmensvägens östra del samt Skagersvägens södra del. Trafiknätet är väl sammankopplat med övriga Årsta och ansluter vid Gullmarsplan till det regionala trafiknätet.

##### Gång- och cykeltrafik

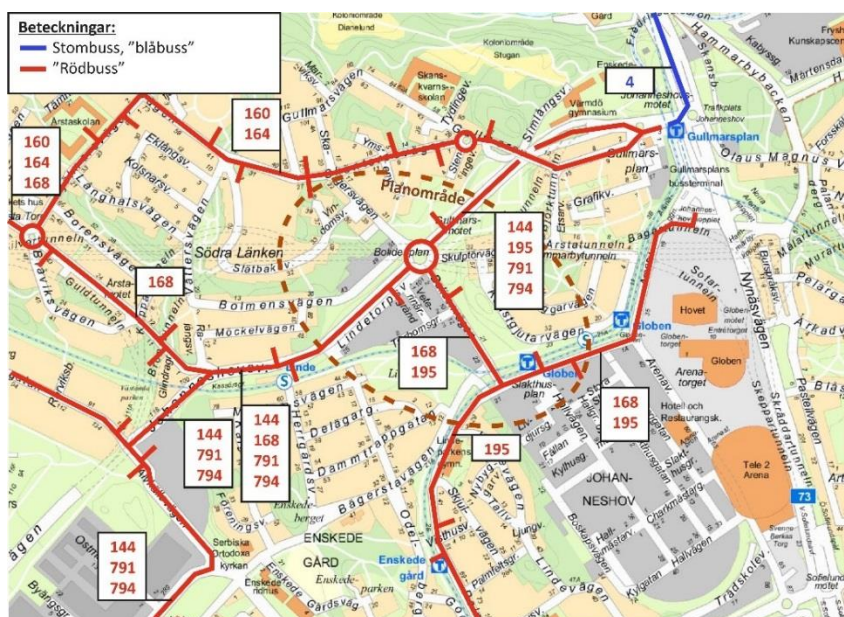
Längs med Johanneshovsvägen, inom den större gräsytan invid vägen finns gång- och cykelvägar. Skagersvägen och Slätbacksvägen kopplas samman med en gångväg. Även i planområdets västra del kopplas Bolmensvägen och Slätbacksvägen ihop genom en gångväg.

##### Kollektivtrafik

Planområdet är väl försett med kollektivtrafik. Linde station på tvärbanan ligger ca 350 m från planområdets centrala delar. Tunnelbanan vid Globen ligger ca 600 meter från planområdet. Vid Globen finns även hållplats för tvärbanan.

Tunnelbanestationerna vid Globen samt vid Enskede gård kommer att ersättas av en ny station inne i Slakthusområdet i samband med att gröna linjen mot Hagsätra blir blå linje. Hela den nya tunnelbanan planeras vara klar 2025. Avståndet från planområdet till tunnelbana kommer då öka med cirka 250 meter.

Busslinje 144 trafikerar mellan Fruängen via Älvsjö till Gullmarsplan och linje 168 trafikerar mellan Östberga via Årsta centrum till Gullmarsplan. Busslinjer 195, 791 och 794 trafikerar området nattetid. Hållplatserna ligger längs Bolidenvägen samt vid Johanneshovsvägen.



Karta över befintliga busslinjer i närområdet (Sweco).

#### Biltrafik

Uppmätta siffror (2013) visar att Johanneshovsvägen väster om cirkulationsplatsen har en trafikmängd på ca 11 000 fordonrörelser. På Johanneshovsvägen öster om cirkulationen uppgår fordonrörelserna till 8000 per dygn. Bolmensvägen har ca 1000 fordonrörelser och Skagersvägen 2500.

#### Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant men stiger från Johanneshovsvägen och norrut. Höjdskillnaden mellan Johanneshovsvägen uppgår som högst till cirka 15 meter.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

Befintliga och tidigare verksamheter inom planområdet kan ha medfört markföroreningar. En verkstadsindustri (utan halogenerade lösningsmedel) har varit belägen på fastighet Allgunnen 3 och en grafisk industri vid fastighet Sundsborg 1 söder om Vindomsvägen. Inom Allgunnen 5 har det funnits grafisk produktion som bland annat hanterar lösningsmedel.

Pågående miljöstörande verksamheter finns såsom bilverkstad i Allgunnen 7. I fastigheten Allgunnen 4 finns bilservice i form av biltvätt. Mellanlagring av farligt avfall förekommer i Allgunnen 3. I hörnet Lindetorpsvägen Bolidenvägen nära kvarteret Linde Torp har det tidigare funnits en bensinstation med bränsletankar under mark.

En så kallad fas 1-markundersökning av Allgunnen 3, 4 och 5 har tidigare gjorts. Utifrån de uppgifter som framkom i den studien bedömdes det att risken för förekomst av markföroreningar på dessa fastigheter är liten.

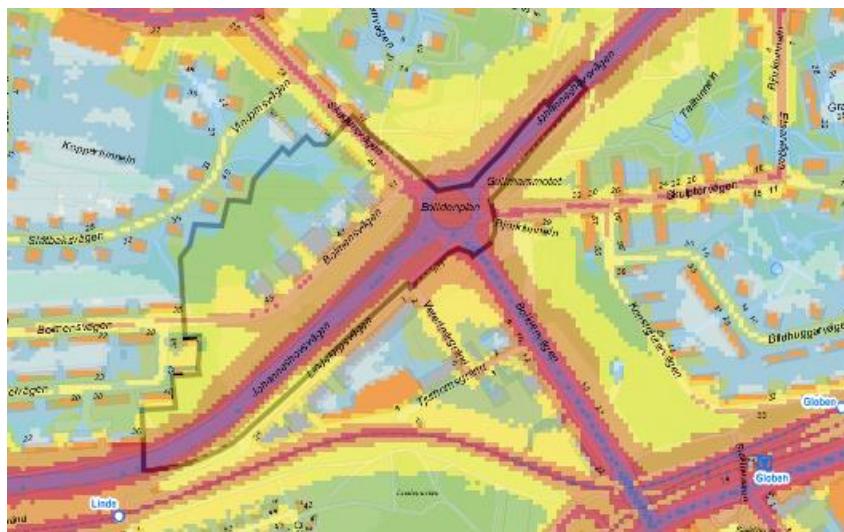
#### Luft, lukt

Luftkvalitetsnormerna klaras i området idag. Inom ramen för det övergripande arbetet med Årstastråket har en luftkvalitetsutredning tagits fram.

#### Buller, vibrationer

Inom delar av planområdet där det planeras för nya bostäder är trafikbullret över riktvärdet 60 dBA ekvivalent nivå vid bostadsfasad. Tung lastbilstrafik är tillåten över hela dygnet på Johanneshovsvägen, vilket påverkar området genom höga maximalbullernivåer nattetid.

Kombinationen av mark som utgörs av lera och tunga vägtransporter eller spårbunden trafik innebär risk för vibrationsstörningar för kommande bostäder.



*Utdrag från stadens bullerkarta. Planområdet markerat med svart linje (Stadsbyggnadskontoret).*

*Trafikverkets tilluftsanläggning*

Bakom befintliga verksamheter vid Bolmensvägen ligger en tilluftsanläggning för Södra länken. Tilluftsanläggningen innehåller fläktar. Buller från anläggningen hanteras som verksamhetsbuller och begränsas i gällande plan (DP 95046) genom en skyddsbestämmelse som lyder: "Ljudnivån från ventilationsanläggningen får vid drift inte överskrida ekvivalent ljudnivå 40 dB(A) utomhus vid fastighetsgräns till bostadsfastighet och 50 dB(A) utomhus vid fastighetsgräns".

Genom närhet till Södra länken och dess fläktinstallationer i tunnlar finns eventuellt risk för stomljud till bostäder som anläggs på berg.

**Farligt gods**

Södra länken går under planområdet och är primär transportled för farligt gods. En gemensam riskutredning har tagits fram för de detaljplaner som berörs av undermarksanläggningen.

Johanneshovsvägen är del av omledningsnätet för Södra länken. Vid ett stopp i Södra länken leds dock det farliga godset en annan väg och inget farligt gods passerar förbi planområdet i ytläge.

**Planförslag**

Planförslaget innebär att ca 650 lägenheter, lokaler för handel samt två förskolor med fyra avdelningar vardera kan tillkomma inom planområdet. Bebyggelsen mot Johanneshovsvägen uppförs i sex till åtta våningar medan bebyggelsen mot de inre gatorna i huvudsak blir fem våningar.



*Illustrerad situationsplan med kvartersnummer (Brunnberg Forshed).*

### **Ny bebyggelse**

#### **Övergripande**

Bebyggelsen närmast Johanneshovsvägen uppförs i en halvöppen kvartersstruktur där bebyggelsen möter Johanneshovsvägen med en urban front. Längs Johanneshovsvägen skapas ett torg och nya kopplingar skapas mot naturmarken i norra delen av planområdet.

Kvarteren mot Johanneshovsvägen placeras runt gemensamma gårdar och släpp i bebyggelsen skapar siktlinjer genom strukturen. Längs Bolmensvägens norra sida ligger bebyggelsen parallellt med gatan i form av lamellbebyggelse. Bebyggelsen i hörnet Bolmensvägen och Skagersvägen uppförs med fasader mot gatorna och en gård som öppnar upp sig i norr.





*Flygmontage med tillkommande bebyggelse inom Kv. Allgunnen samt Konstgjutarvägen. Planområdet markerat med vit streckad linje (stadsbyggnadskontoret).*

Bebyggelsen förhåller sig volymmässigt till befintlig bebyggelse längs Skagersvägen. Bebyggelsen längs Johanneshovsvägen trappar uppåt mot cirkulationsplatsen och den högsta byggnaden i området ligger med en avfasad fasad mot platsen. Bebyggelse mot huvudgatorna utförs med förhöjd bottenvåning och med möjlighet till sittplatser längs gatan.

#### Kvarter 21

Kvarter 21 ligger närmast befintlig bebyggelse vid Möckelvägen. Kvarteret är ännu inte anvisat till någon byggaktör men bedöms kunna lämpa sig för stadsradhus. I planförslaget ges dock en utökad byggrätt i enlighet med den strukturplan som tagits fram för Årstastråkets tredje etapp och cirka 50 bostäder möjliggörs därmed. Fortsatta studier av kvarterets utformning kommer att ske. Inom kvarteret kommer en ny el-nätstation behöva rymmas. Parkering för kvarteret bedöms kunna lösas genom p-köp i det gemensamma parkeringsgarage som planeras inom detaljplan för Konstgjutarvägen.

#### Kvarter 22 (Familjebostäder)

Bebyggelsen inom kvarteret ingår i Stockholmshusens koncept och ligger längs Johanneshovsvägen och Bolmensvägen. Inom kvarteret rymmer cirka 150 lägenheter samt lokaler för handel.

Delar av kvarteret underbyggs med garage och delas upp i två huskroppar. Kvarterets byggnadsvolym varierar mellan fem och sex våningar. Mot Johanneshovsvägen ligger en lamell med flera entréer och lokaler mot gatan. Kvarteret avslutas i öster vid det nya torget invid Johanneshovsvägen.



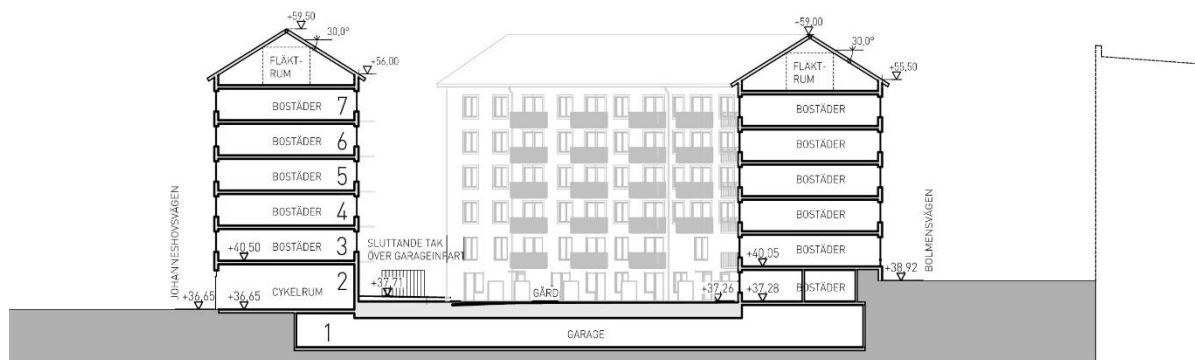
**FASAD MOT ÖSTER, MELLERSTA TVÄRGATAN**



**FASAD MOT SÖDER, JOHANNESHOVSVÄGEN**

Till vänster illustrerad situationsplan samt till höger fasadillustration mot Johanneshovsvägen och mellersta tvärgatan och torget (Brunnberg Forshed).

Vid entréer mot gatorna skapas sittplatser och i släppen i bebyggelsen skapas vistelsezoner. Bebyggelsen placeras med en mindre förgårdsmark som mot Johanneshovsvägen utförs hårdgjord och inkorporeras i gatumiljön. Samtliga bostadsentréer nås från gatorna. Fläktrummen ryms under taket. Balkonger placeras framförallt på gårdssidan.



**Sektion A-A kv. 22 (Brunnberg Forshed).**



Kvarteret följer gestaltningskonceptet för Stockholmshusen, se nedan under rubriken "*Gestaltning*".



*Visionsbild över planerad bebyggelse i kvarter 22 och dess möte med torget och bebyggelsen i kvarter 23. Vy längs Johanneshovsvägen mot nordöst (Brunnberg Forshed).*

Kvarter 23 och 26 (Stockholmshem)

De två kvarteren innehåller totalt cirka 230 lägenheter, lokaler för handel och en förskola med fyra avdelningar. Bebyggelsen ligger längs Bolmensvägen och Johanneshovsvägen och ansluter i norr mot Sundsbornsparken och är mellan fem och sex våningar hög.



*Situationsplan över bebyggelsen i kvarter 23 samt 26 (Brunnberg Forshed).*

Invid Johanneshovsvägen placeras kvarterets bebyggelse runt planerat torg samt med en lamell längs gatan. Kvarteret öppnar

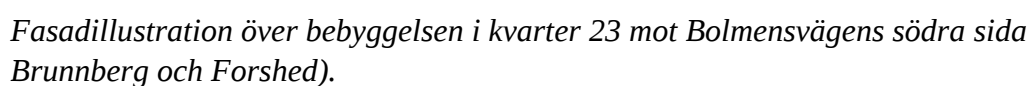
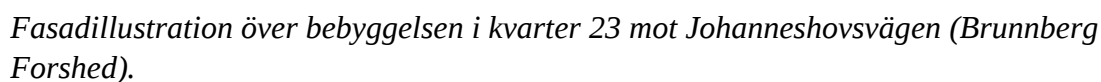
upp sig vid tre ställen där det skapas gröna in- och utblickar mellan gatan och den kringbyggda gården.



*Sektioner D-D samt A-A (Brunnberg Forshed).*

Bebyggelsen placeras med 0,3 meter förgårdsmark mot Bolmensvägen och Johanneshovsvägen. Mot tvärgatorna planeras 1,5 m förgårdsmark. Samtliga bostadsentréer nås från gatorna. Mot den mellersta tvärgatan säkerställer planförslaget att samtliga lägenheter i bottenvåningen utförs med separata entréer för att skapa ett mer livfullt gaturum.

Gestaltningen utgår från markerade gavlar, varierad takfot samt vertikal indelning för att skapa ett levande och händelserikt gaturum. Balkonger placeras framförallt på gårdssidan, mot torg och mot naturmark. Nivåskillnader på gården tas upp av gångvägar och ramper. Mot gården finns uteplatser för enskilda lägenheter.



Bebyggelsen längs Bolmensvägens norra sida uppförs i fem våningar med platta gröna tak. Mellan de två lamellerna skapas en koppling upp mot hållmarken i norr. Bostäderna i lamellerna saknar utvändiga samvaroytor inom fastigheten. I den västra lamellen saknas även direktkontakt med marken. Dessa två byggnader ställer höga krav på det offentliga gaturummets gestaltning och utformning med mycket grönska som kompensation för avsaknad av egen gård. Förgårdsmarken mot



Bolmensvägen och parkstråket bakom östra lamellen får gröna inslag som bidrar till den offentliga grönskan men används också för entréfunktioner.



*Fasadillustration över planerad bebyggelse i kvarter 26. Mot Bolmensvägens norra sida (Brunnberg Forshed)*

Förskolan placeras i västra delen av kvarter 26 och ansluter till naturmarken i väster, se vidare under rubriken "Förskola".

Förskolan har en högre våningshöjd än bostadshuset vilket ger en avvikande gestaltning i form av en horisontell markering.

Bottenvåningen rymmer många dörrar med olika funktioner; bostadsentréer, förskole-entré, ekonomiutrymmen till förskola samt dörrar till bostadskomplement. Dessa grupperas och gestaltas med en inramning av ett avvikande sockelmateriäl, till exempel tegel.

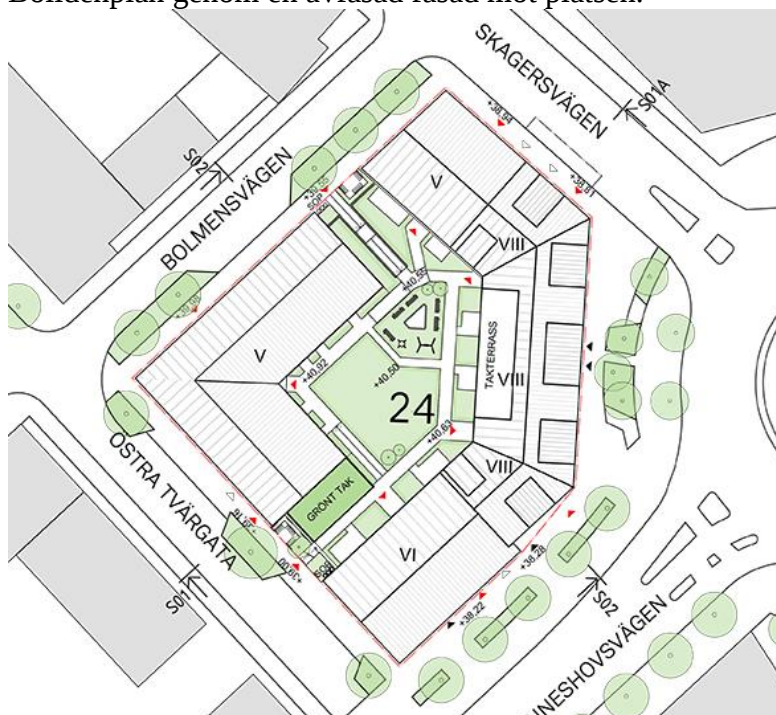
Byggnaden föreslås få pulpettak med sedum. Förskolans fläktrum rymms i suterrängvåningen.



*Visionsbild över Stockholmskems, i kvarter 26, och Familjebostäders, i kvarter 22, bebyggelse längs Bolmensvägen österut (Brunnberg Forshed).*

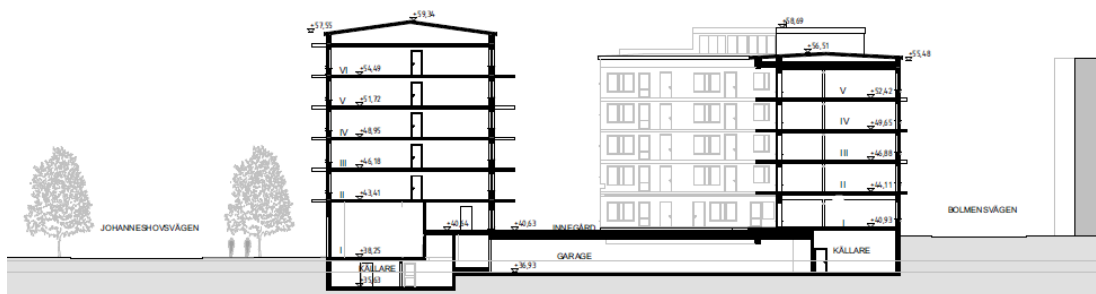
### Kvarter 24 (JM)

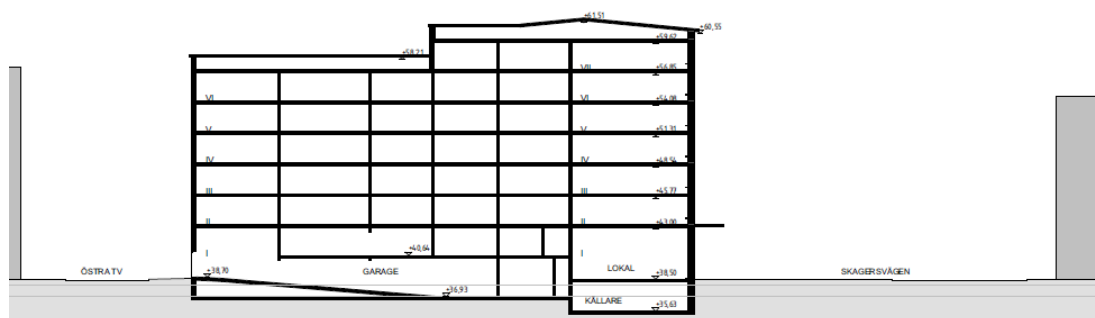
Kvarteret ligger närmast cirkulationsplatsen vid Bolidenplan, innehåller cirka 130 lägenheter och bildar en front mot Bolidenplan genom en avfasad fasad mot platsen.



*Illustrationsplan för kv. 24 (BAU).*

Bebyggelsen varierar i höjd mellan åtta till fem våningar. Den högsta delen av kvarteret ligger mot Bolidenplan och övriga volymer trappar ner mot de intilliggande gatorna. Den högre byggnaden ramar in cirkulationsplatsen som omvandlas från en trafikplats till ett grönt stadsrum.





*Sektioner S01-01 och S02-02 (BAU).*

Mot cirkulationen ska lokaler finnas i bottenvåningen. Även mot Johanneshovsvägen möjliggör planförslaget lokaler för centrumändamål.



*Illustrationsvy över JM:s planerade bebyggelse vid Bolidenplan (BAU).*

Kvarteret är kompakt med en relativt liten gård som underbyggs med garage. Gården är omsluten av huskroppar med släpp mot gårdshuset vilket ger visuella kopplingar till de intilliggande gatorna och kvarteren. Gården utförs med en överbyggnad så att ett tillräckligt växtdjup uppnås även för större buskar och mindre träd.





*Illustrationsvy över JM:s planerade längs Bolmensvägen och östra tvärgatan (BAU).*

Fasaderna utförs i tegel i klassiska kulörer med röda, gula och bruna toner.

#### Kvarter 25 (Fastpartner)

Kvarter 25 innehåller cirka 120 lägenheter samt en förskola om fyra avdelningar.



*Illustrerad situationsplan inklusive planerad förskolegård i kvarter 25 (White).*

Kvarteret ligger intill befintlig bebyggelse längs Skagersvägen och kopplar samman de nya kvarteren inom Allgunnen med befintlig bebyggelse. Kvarteret gränsar till naturmark med gång- och cykelväg och till lokalgator. Mot Skagersvägen är husen placerade indragna från trottoar och mot Bolmensvägen ligger husen direkt i anslutning till trottoaren.



*Fotomontage över planerad bebyggelse längs Skagersvägen till höger i bild (White).*

Byggnaderna är utformad som fyra likadana byggnader i 5-6 våningar placerade kring en gård. Varje hus är indelat i två volymer med livförskjutning där volymen mot gatan ansluter till smalhusen intill. Längs Bolmensvägen byggs volymen samman. Husens tak avslutas med en sammanhållen takfot mot Skagervägen och mot Bolmensvägen med förskjutna gavlar samt en sammanhållen takfot över länkbyggnaden.



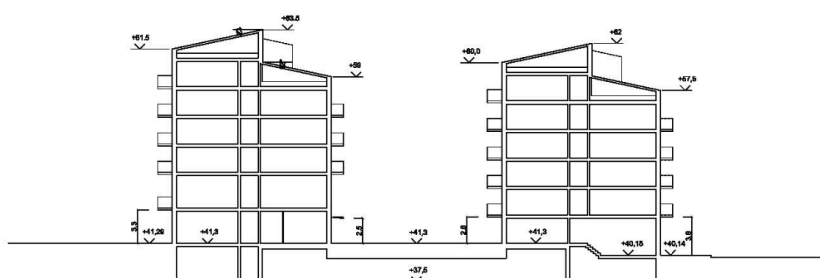
*Fasadillustration över bebyggelsen mot Skagersvägen (White)*





*Fasadillustration över bebyggelsen i kvarter 25 mot Bolmensvägen  
(White)*

Kvarteret ges en underbyggd gård som innehåller garage. Gården utformas i två olika nivåer med gemensamma platser för samvaro, privata uteplatser, biodiversitet, årstidsväxlingar och gräsytor. Ekologisk spridning stärks genom medvetet växtval och befintliga träd sparas i möjligaste mån. Dagvattnet fördröjs och renas via gröna tak, planteringar och genomsläpplig markbeläggning.



*Sektion B-B i kvarter 25 (White).*

Genom släpp mellan huskropparna och en portik i byggnaden mot Bolmensvägen skapas visuell kontakt med den omgivande naturen och orienterbarheten samt rörelser till målpunkterna i området underlättas.

Förskolegården ligger i det nordvästra huset i anslutning till den högre belägna hällmarken, se vidare under rubriken "Förskola" nedan.

## Förskola

Inom området planeras två förskolor med fyra avdelningar vardera. De ena förskolan placeras i de två nedre våningarna i den västra lamellen i kvarter 26 och byggs av Stockholmshem. Invändigt uppgår förskolan i kvarter 26 till cirka 720 kvadratmeter invändigt (cirka 10 kvm/barn) och cirka 740 kvadratmeter (cirka 10 kvm/barn) utvändigt. Den andra förskolan uppförs i två våningar i Fastpartners kvarter 25. Förskolan blir cirka 720 kvadratmeter invändigt (cirka 10 kvm/barn) och gården cirka 1320 kvadratmeter (cirka 18 kvadratmeter/barn).

*Förskola i kvarter 25 (Fastpartner)*

Förskolegården ansluter till bebyggelsen och sträcker ut mot nordväst. Gården avgränsas av den naturliga topografin till väster om fastigheten och av gång- och cykelvägen mellan Skagersvägen och Slåtbacksvägen. Denna gångväg får en

justerad dragning för att säkerställa en så stor förskolegård som möjligt (se nedan under rubriken ”Gång- och cykelvägar”).



*Illustrationsplan över förskolegård i kvarter 25 (White)*

Angöring och leveranser till förskolan sker från vändplanen sydväst om kvarter 25. Från vändplatsen nås även en tillgänglig entré och angöring med bil och cykelparkering för anställda vid förskolan. Entrén till kapprum ligger vid gång-/cykelvägen som löper mellan Skagersvägen och Slätbäcksvägen.



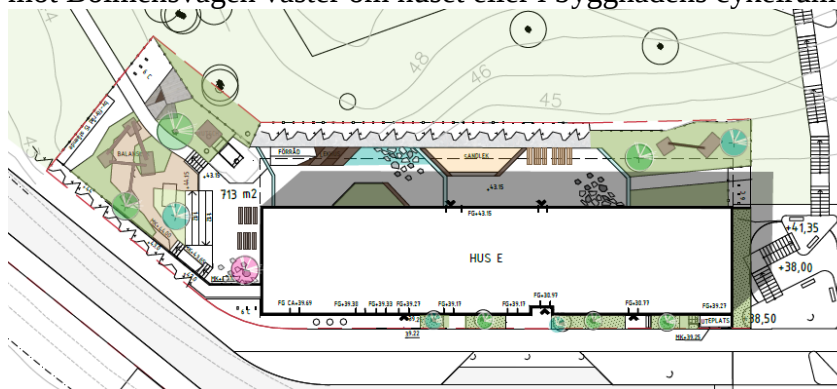
*Illustrationsvy över Fastpartners planerad bebyggelse i kvarter 25 med entré till förskolegården längs gångväg. Vy från gångväg mellan Skagersvägen och Slätbäcksvägen (White).*

En bergsskärning på en del av höjden i väst ger större funktionell yta i söder, i övrigt behålls nivåer och naturmark för att uppmuntra till naturlek, variation i lek och att främja koordinationen. Inom gården anläggs ett svackdike som tar hand om det dagvatten som kommer från höjden i väst. Gården har sandlek, balans- och gunglek, plats för odling och en stor yta för utomhusmatplats.

#### *Förskola i kvarter 26*

Förskolan ligger i västra lamellen i kvarter 26 med huvudentré och kapprum en trappa upp i byggnaden. Gården som ligger upphöjd i förhållande till Bolmensvägen går att nå både via befintlig stig i västra delen av planområdet, via trappkopplingen mellan lamellerna i kvarter 26 samt via det gångstråk som anläggs norr om den östra lamellen. Förskolans har sin angöring vid Bolmensvägen. Där angör personal, barn och föräldrar med funktionsnedsättning samt leveranser till köket. Även förskolans sopor hanteras mot Bolmensvägen.

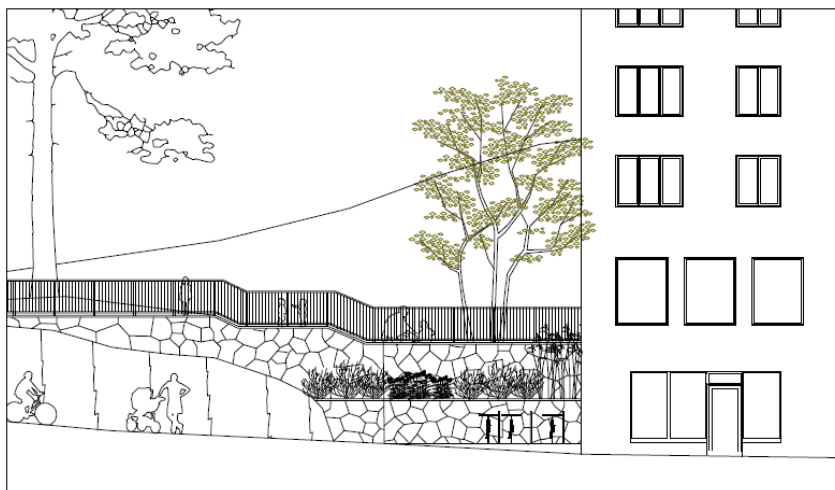
Cykelplatser placeras vid förskolans grindar och barnvagnsförråd placeras längst österut på gården. För personal finns cykelplatser mot Bolmensvägen väster om huset eller i byggnadens cykelrum.



*Illustrationsplan för förskolegård i kvarter 26 (Urbio).*

Förskolegården blir plan och anlagd i den del som ligger på bjälklag. I väster sluttar den uppåt med naturliga höjder så att man kan ta sig tillgängligt till den befintliga gångvägen. I öster och väster ansluter förskolegården mot naturmarkens befintliga höjder. I en del kommer dock en synlig bergsskärning behöva utföras. Leken anpassas till höjdförhållandena och några av de befintliga tallarna på gården sparas.

För att kunna bygga förskolegården krävs ett intrång i de befintliga klipphällarna mot Bolmensvägen. Bergsskärningen kan nyttjas för konstnärlig utsmyckning.



*Förskolegårdens möte med Bolmensvägen och anpassningen av bergsskärningen (Urbio).*

### **Park och vattenområden**

Gestaltningstemat för planområdets allmänna platsmark bygger på att skapa urban natur i en befintlig grönstruktur.

Till detta adderas blågröna, urbana platser, där det blåa utgörs av synlig dagvattenhantering och det gröna av växtlighet. Platserna både förstärker landskapet och främjar ett socialt samspel, lek och aktivitet. De kopplas samman visuellt eller via gröna stråk.

Det befintliga naturlandskapet är kuperat med stora partier av berg i dagen och det finns flera värdefulla gamla tallar och ädellövträd. I planområdets västra del ligger ett viktigt ekologiskt stråk. Naturlandskapet har även rekreativa och visuella värden och bevaras därför så långt som möjligt i planområdets norra och västra delar.

Befintliga gångstigar i naturlandskapet i planområdets norra del lämnas orörda och nya trappor skapar fler kopplingar från den nya bebyggelsen upp till berget. Entréplatser till naturlandskapet anordnas i anslutning till de nya trappkopplingarna. Dessa utformas så att åverkan på landskapet minimeras, i form av trädäck för sitt- och vistelsemöjligheter.

### **Torgbildningar och platser**

Inom planområdet planeras ett torg längs Johanneshovsvägen och Bolidenplan omvandlas till ett urbant landmärke med mycket grönska. Även mot det inre gatunätet skapas mindre platsbildningar längs gatorna genom indrag i kvarteren som ges vistelsevärden även för allmänheten. Längs delar av



Bolmensvägen skapas en större grön vistelseyta som kombineras med förgårdsmark invid lamellerna i kvarter 26.

Torget längs Johanneshovsvägen ges en urban prägel. Trädäck, planteringar och sitttor placeras på torget. Parksoffor och lekskulpturer aktiverar platsen. Mot Johanneshovsvägen finns större planteringar som avskärmning mot trafiken.



*Visionsbild över planerat torg längs Johanneshovsvägen. Vy mot nordväst (Tengbom).*

Bolidenplan utformas som en urban, grön plats med vistelsezoner och sittplatser i anslutning till kringliggande lokaler, uteserveringar och entréer. Stora träd med låga underplanteringar markerar mitten av cirkulationsplatsen.



*Visionsbild över planerad cirkulationsplats vid Bolidenplan. Vy västerut mot JM:s bebyggelse i kvarter 24 (Tengbom).*



I släppet mellan de två husen i kvarter 26 planeras en fickpark. Denna gröna passage är en förlängning av naturlandskapet och annonserar sig tydligt mot gatan med växtlighet, träytor och en trappa som leder besökaren upp på berget. Från terrasserade platåer längs med trappans väg skapas mindre mötesplatser med utsikt. Fickparken utgör en entré till naturlandskapet.

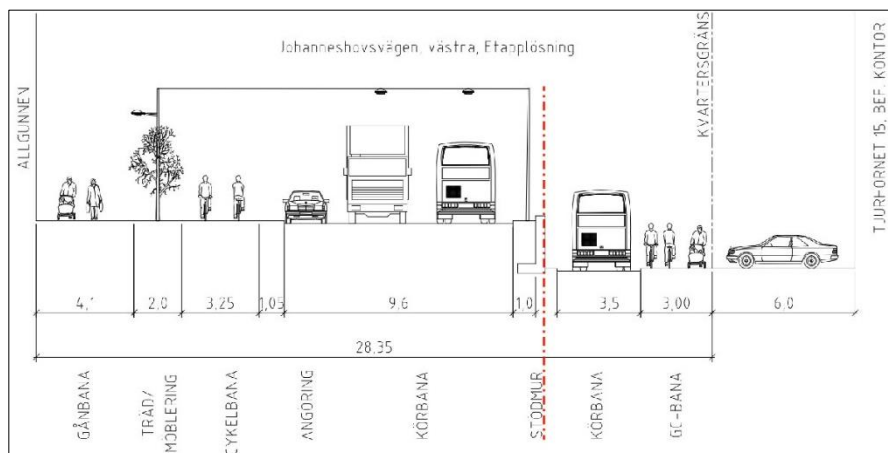
### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

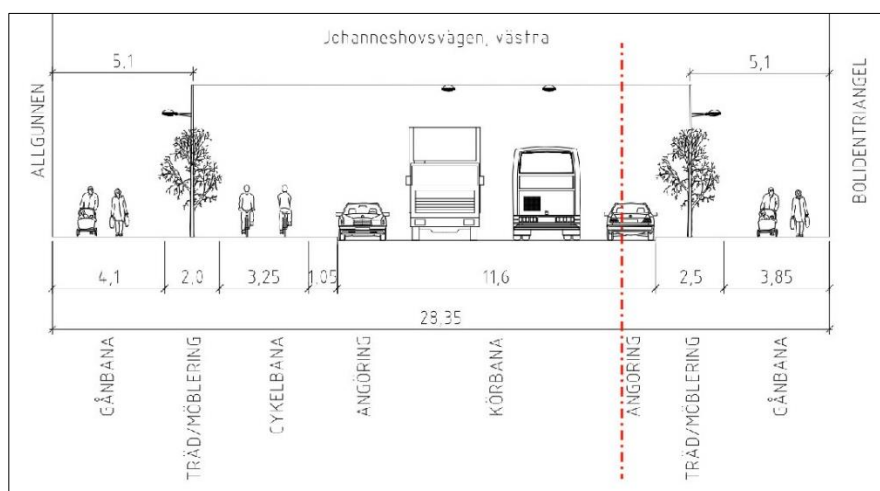
Planförslaget innebär att cirkulationsplatsen vid Bolidenplan flyttas mot sydväst och krymps något. Både Johanneshovsvägen och Bolmensvägens lägen justeras och nya tvärkopplingar skapas så att ett finmaskigt gatunät skapas inom planområdet.

Johanneshovsvägen utformas som en stadsgata med alléträd och längsgående angöringsplatser på båda sidor om gatan. På norra sidan om gatan löper ett regionalt cykelstråk. Extra breda trottoarer möjliggör plats för uteserveringar. Cykelstråket och trottoaren separeras med trädplantering och under dessa låga planteringar för omhändertagande av dagvatten. Mellan trädplanteringarna finns zoner för bänkar och cykelparkeringar.

Eftersom planeringen inom de olika planområdena inom Årstastråkets tredje etapp har kommit olika långt behöver hänsyn tas till detta i gatuutformning och utbyggnad. För att möjliggöra en flytt av Johanneshovsvägen i ett tidigt skede så har en etapplösning för gatan utretts inom planarbetet. Etapplösningen innebär att Lindetorpsvägen (utan för planområdet) kan ligga kvar i befintligt läge till dess att planläggningen inom Bolidentriangeln har kommit längre. En stödmur anläggs mot Lindetorpsvägen medan gatan färdigställs på norra sidan, mot den nya bebyggelsen i kv. Allgunnen. Genom etapplösningen finns en flexibilitet för intilliggande område där planläggning pågår. I slutlösningen ansluter bebyggelsen inom Bolidentriangeln mot Johanneshovsvägen.

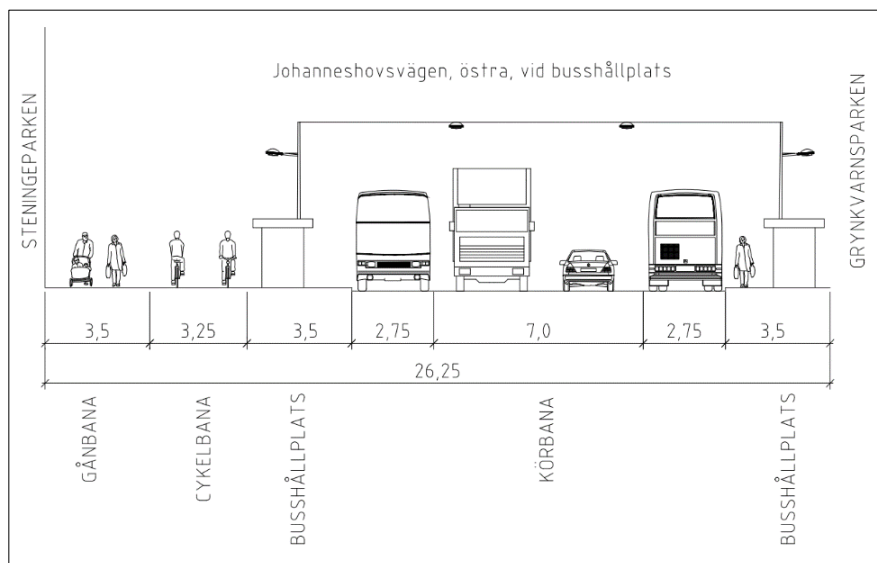


*Johanneshovsvägens etapplösning. Plangräns mot planområdet Bolidentriangeln ungefärligt markerad med röd linje (Sweco/stadsbyggnadskontoret)*



*Johanneshovsvägen med tänkt slutlösning med plangräns mot planområdet Bolidentriangeln ungefärligt markerad med röd linje (Sweco/SBK).*

Även öster om cirkulationsplatsen justeras Johanneshovsvägen och nya hållplatser anläggs i närheten till platsen och den planerade skolan i Steningeparken. Justeringen innebär att en mindre del av Grynkvärnsparken övergår till gatumark.



*Johanneshovsvägen öster om Bolidenplan (Sweco).*

Intill planerat torg vid Johanneshovsvägen föreslås gatan utföras så att motorfordonstrafik sker på de gåendes villkor. Gångfartsområde eller gågata är exempel på tänkbara regleringsformer som bland annat medför generellt parkeringsförbud och väjningsplikt mot fotgängare. Gatan ges en enhetlig markbeläggning utan kantstenar. Informella sittplatser, planteringar och träd i grupper bidrar till ett trivsamt gaturum. Bebyggelsen i intilliggande kvarter 23 utförs med separata entréer till bostäderna i bottenvåningen för att ytterligare skapa liv i gaturummet.

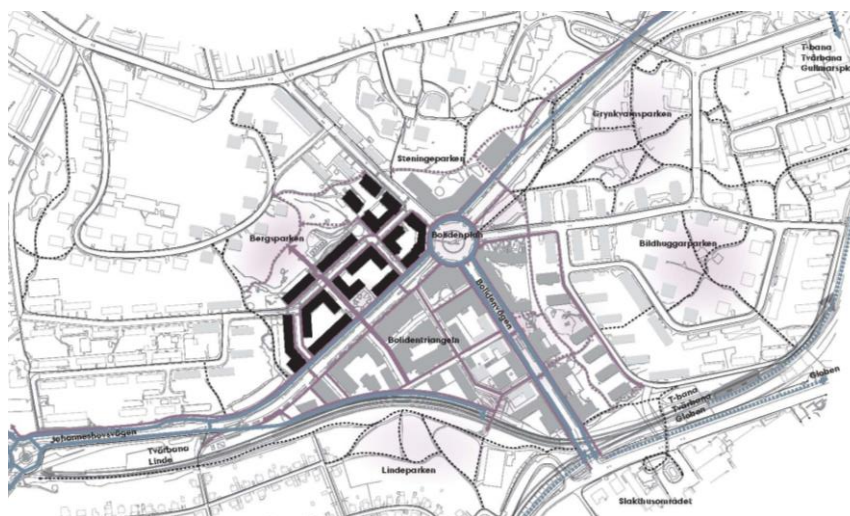


*Visionsbild över möjlig gångfartsgata med Familjebostäders bebyggelse i kvarter 22 till vänster och Stockholmshems bebyggelse i kvarter 23 till höger (Brunnberg Forshed).*

Övriga lokalgator utformas som gröna gaturum med plats för uppehåll. Växtytor skiljer körytor från gångbanor och bidrar positivt till upplevelsen av området. Möblering så som sittplatser och cykelparkeringar varvas med längsgående parkeringsfickor och planteringar som tar hand om dagvatten.

#### Gång- och cykeltrafik

Johanneshovsvägen är ett pendlingsstråk och får en dubbelriktad cykelbana på den norra sidan. Samtliga tillkommande och befintliga gator inom planområdet förses med trottoar på båda sidor. Befintlig gångväg mellan Skagersvägen och Slätbacksvägen ges en ny sträckning för att möjliggöra en större förskolegård i kvarter 25. Den nya sträckningen innebär att gångvägen hamnar inom befintlig fastighet intill, Sundsborg 1. Fastigheten kommer därmed behöva justeras, se vidare under rubriken *"Fastighetsrättsliga frågor"*.



*Planerade gång- och cykelkopplingar i Årstastråkets tredje etapp. Cykelbanor illustrerade med blåa linjer, kopplingar och trottoarer med lila (Tengbom).*

Inom naturmarken tillkommer vissa nya stigar och trappkopplingar leder mot naturmarken. Cykelparkering inom allmän mark ryms längs samtliga gator.

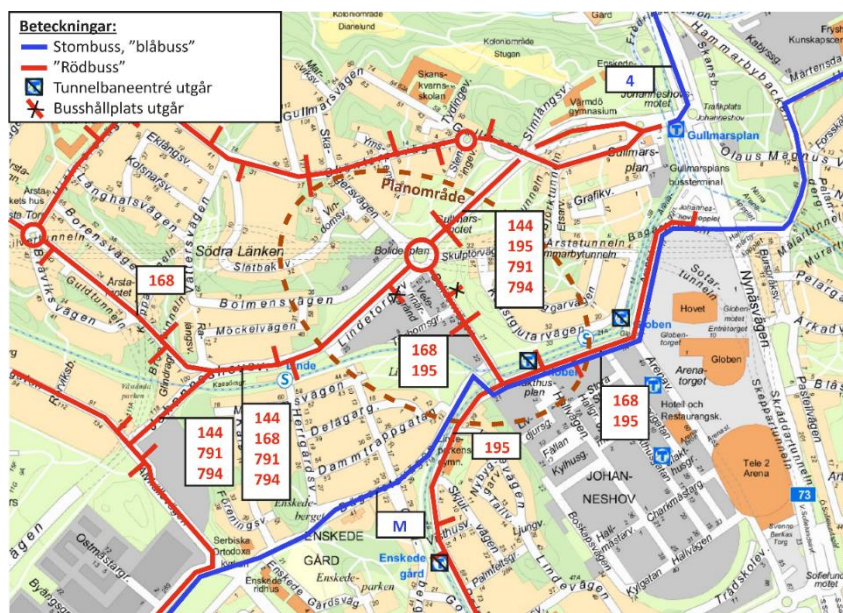
#### Kollektivtrafik

Det framtida nätet för kollektivtrafik påverkas både av den nya gatuutformningen i Årstastråket men också av planerade förändringar i omgivande linjenät. Den befintliga busshållplatsen längs Johanneshovsvägens västra del kommer att flyttas och placeras istället öster om cirkulationsplatsen. Även längs Bolidenvägen (utanför planområdet) justeras busshållplatslägena.



De nya hållplatserna kommer att vara samförlagda. De justerade hållplatslägena kan trafikeras på samma sätt som de nuvarande hållplatserna. Eventuella bussar mellan Bolidenvägen och Johanneshovsvägens östra del får möjlighet att angöra både hållplatsen vid Bolidenvägen samt vid Johanneshovsvägen. I nuläget trafikeras denna sträcka dock endast av nattbusslinjen 195.

Ombyggnaden av tunnelbanan medför att stationerna Enskede gård och Globen försvinner. Dessa ersätts av en ny station centralt placerad i Slakthusområdet. Ombyggnationen medför att avståndet mellan planområdet och hållplats för tunnelbanan ökar.



*Tillkommande kollektivtrafik i närområdet samt justerade hållplatslägena efter planens genomförande (Sweco).*

#### Biltrafik

Trafikflödena i området har analyserats och utretts som en del av visionsarbetet för Bolidenplan och tänkbara gatunätsutformningar har analyserats. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka framkomligheten på gatunätet.

#### Parkering

Parkering i garage planeras under kvarter 22, 23, 24 och 25. Utifrån "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad" har ett lägesspecifikt p-tal tagits fram för planområdet. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,43 per lägenhet för det aktuella projektet. Det motiveras av det delvis centrala läget med hållplatser för tunnelbana, tvärbana och bussar i nära anslutning till planområdet, ett relativt högt



utbud service i närområdet samt planområdets läge inom det så kallade centrala stadens utvidgning.

Enligt stadens riktlinjer avgörs ev. rabatt på det lägesspecifika parkeringstalet av de mobilitetsåtgärder som respektive projekt/byggaktör föreslår. Mobilitetsåtgärderna delas upp i tre olika nivåer; grundläggande-, medel- samt ambitiös nivå. En sammanvägning kring föreslagna åtgärder avgör sedan vilken rabatt på som ges på det lägesspecifika p-talet.

Samtliga bostadsbyggande aktörer inom planområdet kommer att erbjuda mobilitetsåtgärder. Exempel på åtgärder som föreslagits av byggaktörerna inom respektive ambitionsnivå och som ligger till grund för bedömningen av det projektspecifika parkeringstalet listas nedan.

På grundläggande nivå:

- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resemöjligheter belyses. Fokus på gång-, cykel-, och kollektivtrafik.
- Lätt nåbara cykelrum i markplan.
- Förbättrade cykelfaciliteter (t.ex. fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum)

På medelnivå:

- Dedikerade bil-poolsplatser i området.
- Cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och el-cykel
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex. reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén).

På ambitiös nivå:

- Medlemskap i bilpool för de boende med utsedd aktör.

Varje aktörs föreslagna åtgärder har resulterat i en nedskrivning av p-talet. Med hänsyn till mobilitetsåtgärder har följande projektspecifika parkeringstal beräknats:

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Kvarter 22 Familjebostäder      | 0,42 platser/lgh |
| Kvarter 23 och 26 Stockholmshem | 0,40 platser/lgh |
| Kvarter 24 JM                   | 0,42 platser/lgh |
| Kvarter 25 Fastpartner          | 0,42 platser/lgh |

Besöksparkering ska lösas inom respektive kvarter och resulterar i en uppskrivning med 10 % på det projektspecifika p-talet.

Det lägesspecifika parkeringstalet bedöms vara 0,43 platser/lägenhet även för kvarter 21. Det projektspecifika parkeringstalet kommer att studeras vidare. Möjlighet bedöms finnas att lösa parkeringsbehovet i det gemensamma garage som planeras i detaljplan för Konstgjutarvägen som är under planläggning.

Cykelparkeringstalet har i enlighet med Stockholm stads riktlinjer för ”cykelparkeringstal i nyproduktion” satts till 3 cyklar/100 kvm BTA. Detta motiveras med områdets läge i staden samt att cykelvägarna i närområdet är lättillgängliga.

#### Tillgänglighet

Tillkommande tvärsgående gator kommer luta upp emot 5 % som högst. Föreslagen bebyggelse ska följa stadens tillgänglighetsprogram. Huvudprincipen enligt Stockholm stads tillgänglighetsstrategi är att samtlig tillgänglig parkering ska lösas inom kvartersmark och angöring samt parkering nås inom 10 meter från entréer till bostäder, verksamheter eller publika lokaler.

För några av angöringsplatserna uppnås inte stadens strategi om 10 meter mellan entré till bostad eller lokal och angöring. Samtliga entréer kan dock nås inom 25 meter vilket är det avståndskrav som Boverkets byggregler (BBR) anger. I avvägningen kring avsteg från stadens riktlinjer har olika aspekter spelat in bland annat möjligheten att skapa en trevlig vistelsemiljö med mycket grönska samt möjligheten att inom gatumarken erbjuda dagvattenfördröjning.

Södra länkens vägtunnlar och tillhörande anläggningar  
Planområdet berör Södra länkens huvudtunnlar. Utgångspunkten är att till den nya planen så långt möjligt överföra de bestämmelser som reglerar utrymme för Södra länken enligt TDp 93025 och TDp 96046.

TDp 93025 togs fram inför Södra länkens genomförande och mindre anpassningar till den anläggning som sedermera byggdes ut kan behöva göras för att möjliggöra ovanpåliggande bebyggelse och dess grundläggning. TDp96046 reglerar utrymme för ventilationstunnel kopplad till södra länken och även för denna plan krävs anpassning av bestämmelser för att möjliggöra ovanpåliggande bebyggelse.

Förutom nämnda tilläggsplaner överförs även bestämmelserna i planen DP 95046 över till planförslaget. DP 95046 möjliggör

södra länkens tilluftsanläggning med luftkåpor ovan mark genom bestämmelsen "E-ventilationsbyggnad". Mindre justeringar görs i bestämmelserna avseende e-områdets utbredning samt skydd mot buller (se nedan under rubriken "Konsekvenser- Störningar och risker") i DP95046. Småindustri och kontor ersätts med park, bostads- och centrumändamål i planförslaget.

Höjder i ovan angiva detaljplaner anges i höjdsystemet RH00 men i planförslaget i RH2000, t.ex. motsvarar höjden +0,0 i RH00 höjden +0,5 i RH2000.

I TDP 93025 är hela utrymmet för tunneln inklusive skyddszon reglerat som ett markreservat för allmän vägtrafiktunnel med planbestämmelse "t1 – område för allmän trafikledstunnel inkl. ventilationsschakt och utrymningsvägar till markytan". I TDP 96046 är utrymme för ventilationstunnel reglerat som "t1-område för ventilationstunnel". Båda dessa bestämmelser ersätts inom kvarters- och allmän mark med användningsbestämmelse GENOMFART1 och GENOMFART2 (allmän trafikledstunnel inklusive skyddszon samt räddnings- och driftssystem). "GENOMFART1" förekommer i kombination med markanvändningar "PARK", "NATUR", "GATA" samt "E1" (teknisk anläggning, ventilationsanläggning), "BS2" (bostäder och skoländamål) samt "BC4" (bostäder och centrumändamål). GENOMFART2 förekommer i kombination med användningsbestämmelserna "BS1" (bostäder och skoländamål), "BS1P" (bostäder- skol- och parkeringsändamål), "BC4P" samt "BC1P" (bostäder- centrum- och parkeringsändamål). Utrymmet "GENOMFART" avgränsas nedåt till +0 meter över nollplanet och uppåt till lägsta nivå för ingrepp i undergrunden eller till längst nivå angiven i bestämmelse t1, (se nedan).

Skyddsbestämmelse om grundvattensänkande åtgärder i delar av tilläggsplanen för Södra länken överförs inte till föreliggande planförslag då bestämmelsen inte bedöms relevant längre.

Den administrativa planbestämmelsen i planförslaget "t1" – Utrymmet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän trafikledstunnel" säkerställer skyddszonen i kvartersmark där den även behöver vara tillgänglig för t ex husgrundläggning. Skyddsbestämmelse "t1" förekommer med användningsbeteckning "BS1P", "BC1P" samt "BC4P". Områden med dessa bestämmelser kan och behöver vara tillgängligt både för de nya bostäderna för grundläggning och för Södra länkens

behov av skyddszon. Inom dessa områden får inte byggaktören vidta åtgärder som kan påverka tunnarna negativt. Utrymmena avgränsas nedåt till + 31,5 meter över havet och uppåt till lägsta nivå för ingrepp i undergrunden.

Den administrativa bestämmelsen ”t2- ventilationslucka” säkerställer ventilationslucka kopplad till trafikverkets anläggning.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningssamordning pågår och ev. omläggningar kommer att utredas vidare inom hela Årstastråkets tredje etapp. Området kopplas på det kommunala VA-nätet.

El/Tele

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet och el-/teleledningar i området.

Energiförsörjning

För att klara det tillkommande behov som planen ger upphov till behöver nätförsörjningen öka. Detta görs genom att en befintlig elnätsstation ersätts med en ny inom det ännu ej anvisade kvarter 21. Yta för elnätsstation kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete och möjlighet för inbyggd station ges inom byggrätten. Elnätsstationen behöver kunna angöras från allmän gata.

Avfallshantering

Planerad bebyggelse ansluts till sopsugssystem som planeras inom hela Årstastråkets tredje etapp och vars sopsugscentral byggs i berget i detaljplan för Konstgutarvägen som planläggs parallellt med denna plan (DP 2015- 18 102).

Räddningstjänst

Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga bostadsentréer via allmänna gator.

### **Gestaltungsprinciper**

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse i form av bostadshus, förskolor samt tekniska anläggningar. Nedan redovisas principer för gestaltningen.

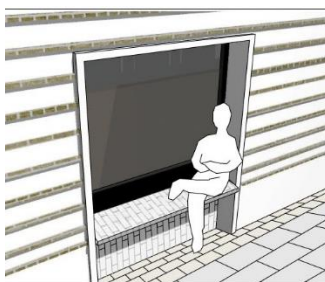


## Bebyggelse

Utgångspunkten för bebyggelsen är att skapa en tät och urban stadsstruktur vid området runt Bolidenplan. I Visionen för framtidens Bolidenplan som är resultatet av det strukturplanearbete som ligger till grund för planläggningen redovisas ett antal stadsbyggnadsprinciper för bebyggelsen inom kv. Allgunnen. Strukturplanen anger att bebyggelsen ska uppföras i huvudsak jämnhög och med en halvsluten kvartersstruktur. Bebyggelsen mot huvudgator ska bidra till gatulivet genom att förser med stort antal lokaler för handel och verksamheter. I planförslaget möjliggörs bebyggelse mellan fem till åtta våningar, vilket innebär en förändring jämfört med Visionens riktlinjer.

För att konkretisera gestaltungsriktningen för planprojektet så har ett antal principer låsts fast varav vissa även införts som regleringar i plankartan:

- Byggnader ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg.
- Lokaler och entré ska artikuleras och tydliggöras.
- Huvudentréer ska placeras mot gata.
- Bebyggelsens bottenvåning ges en högre våningshöjd mot huvudgator.
- Andelen lokaler mot huvudgator regleras enligt procentsats angiven i bestämmelse för centrumändamål.
- Bebyggelsen i kvarter 23 i bottenvåningen mot planerad gångfartsgata ska ha separata entréer mot gatan för att skapa förutsättningar för liv längs gatan.
- Balkonger placeras framförallt mot gård, torg och cirkulationsplatsen vid Bolidenplan. Utkragande balkonger regleras mot gatorna och begränsas för att inte inverka för mycket på upplevelsen av gaturummet.
- Samtliga kvarter ska förser med sittmöjligheter mot allmänna gator. Sittmöjligheterna kan utföras som en bänk i anslutning till entré eller genom att möjlighet till vila ges genom exempelvis fasader och fönsternischers utformning.



*Exempel på bänk inbyggd i fönsternisch i Stockholmsshems kvarter (Brunnberg och Forshed).*

- Underbyggda garage ska placeras halvt nedsänkta och kvarteren ska planeras med släpp i bebyggelsen för att skapa dynamik i gaturummet. I indragen ska gården möta gatan i nivå. Plankartan anger högsta tillåtna nivå för underbyggda gårdar.
- Ev. tekniska installationer eller hisschakt ska placeras under takfallet eller indragna minst två meter från takfotslinjen.
- Bebyggelsen som inte ingår i Stockholmshusprojektet ska uppnå samma eller högre arkitektoniska kvalitet vad gäller material och utförande som Stockholmshusen.

#### Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med en generell planbestämmelse.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.

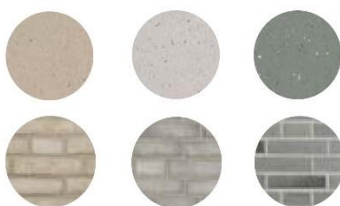
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör

#### Material- och kulörer

Nedan redovisas förslag och exempel på material och kulörpalett för respektive kvarter. Gestaltningen kommer att studeras vidare i kommande planarbete. Tegel är ett återkommer i kvarteren mot Johanneshovs- och Skagersvägen i olika omfattning. Närmare befintlig bebyggelse längs Bolmensvägen och Möckelvägen används puts. Även betong förekommer i kvarteren längs Bolmensvägen.

#### Kv. 22

Kvarterets gestaltning utgår ifrån riktlinjer fastställda i Stockholmshusens gemensamma gestaltungsprogram. Fasaderna är putsade i konceptets kulörer. Femvåningslamellen, som böjer sig längs tvärgator och Bolmensvägen, får en beige kulör mot gatan och en ljusare, varmvit, kulör mot gården. Lamellen mot Johanneshovsvägen, som är sex våningar hög, får dessa två ljusa putskulörer växelvis vid varje trapphus och med trapphuset som möter torget i en tydligt avvikande kulör. Detta för att ge torget en markering men även för att visuellt korta ned lamellen som består av fyra trapphus.



#### *Föreslagna kulörval för puts och tegel (Brunnberg Forshed).*

Bostadsentréerna följer Stockholmshusens koncept. De är indragna från gatan och har en sittplats vid entrén. Entrén avviker med träbeklädning. Entrén har ett litet skärmtak av plåt. Sockelvåningen mot gatan markeras med tegel i kulör som fångar upp den putsade fasadens kulör. Mot gårdarna utförs sockeln i puts med en kulör som är en nyans mörkare än fasadens puts. Mot Johanneshovsvägen föreslås lokalernas partier och övriga dörrar i fasad få en omfattning i form av en livförskjutning i teglet.

Tak bekläs med papp.

**ACCENTFÄRGER**  
Undersida skärmtak



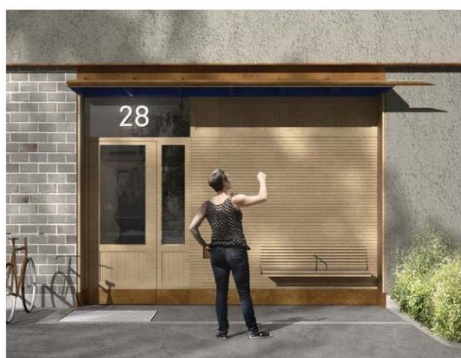
**DETALJER**  
Höjning av Lenn Granqvist



**ENTRÉPARTI**

Skärmtak (600 mm)

3 varianter av accentfärger undersida skärmtak



*Entréparti, accentfärger undersida skärmtak samt möjligt handtag enligt Stockholmshusens gestaltningskoncept. (Brunnberg Forshed).*

Fasadernas fönster placeras i en jämn rytm. Fönstren har en putsad omfattning i enlighet med Stockholmshusens koncept. På sexvåningslamellen mot Johanneshovsvägen får denna omfattning en avvikande putskulör.

För att gestalta livfulla sockelvåningar och ge byggnaden ett bra möte med gaturummet föreslås att bostaden närmast gatan får franska balkonger eller bröstningar som utgörs av plåtfyllningar i kulör lika fönstren. För femvåningsbyggnaden föreslås kopparröd plåt och för sexvåningsbyggnaden kaffebrun. Balkongerna föreslås få pinnräcken av svart metall.



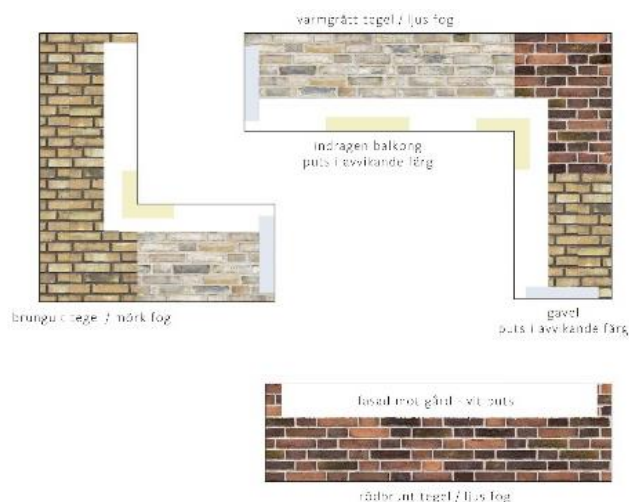




*Exempel på fönsteromfattning och balkong i kv.22 (Brunnberg Forshed).*

### Kv 23

Kvarterets fasader får en materialpalett av tegel och puts. Tegel mot gatorna och ljus puts mot gården. Tegelpaletten varierar mellan varmt grå/vit, gul och rödbrunt. Gavlar mot gården putsas i en ljus avvikande kulör. Putskulörerna väljs utifrån kulören på omgivande bebyggelse, beige, varmt vit, ljust gul och möjligen avvikande ljust blå eller grön.



*Föreslagen material- och kulörpalett i kvarter 23 (Brunnberg Forshed).*

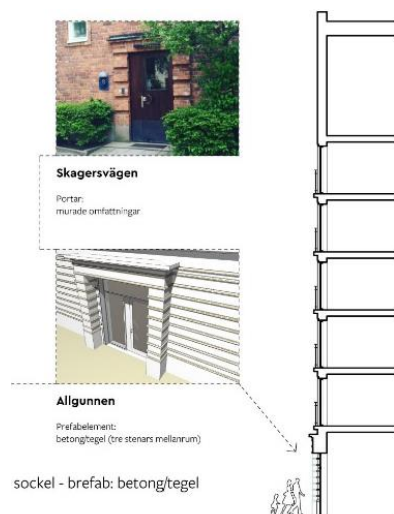
Gavelmotivet accentueras genom ljusa omfattningar samt med avvikande kulör på teglet. Tak bekläs med plåt. Sockelvåningarnas material varierar i höjd och utformning och kan kläs i betong med ingjutet tegel eller natursten i form av en rusticering. Kulören är ljus. Entréerna utformas med utstickande omfattningar med samma ingjutna stenmaterial som sockeln i övrigt. Entrépartier är glasade med inslag av trä, t.ex. ek.

Fasadernas fönster placeras i en jämn rytm och ibland med vertikal accentuering/markering. Fönstren gestaltas med ramar

som är indragna i förhållande till fasadliv och kan få vit kulör med svarta fönsterbågar. Balkongerna föreslås få pinnräcken av svart metall. Mot Johanneshovsvägen och torget är lokalernas fönsterbröstningar indragna och formade som sittbänkar.



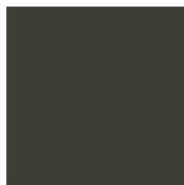
Indragen vit fönsteromfattning



*Exempel på entréers och fönsters utformning i kv. 23 (Brunnberg Forshed)*

#### Kv. 24

Fasaderna utförs i tegel i klassiska kulörer med röda, gula och bruna toner. Mot Bolidenplan förstärks fasadens vertikalitet med tegelpilastrar. Detta understryks av frontespiser i tegel som bryter takfoten och ger en resning åt hela fasaden. Bottenvåningen mot cirkulationsplatsen utförs i granit, eller likvärdigt material, i en grå kulör och fasaden ges en hög grad genomsiktighet genom stora glasade partier med lokaler för centrumändamål.



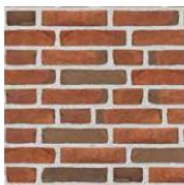
Balkongräckekulör



Tak och Fönsterkulör



Sedumtak på cykelförrådet.



Red Multi



Blue Devil



Brownie Gråvit



Laika



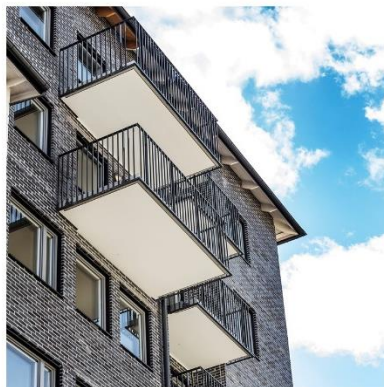
Granit på sockelvåning



Tegelrelief på sockelvåning

*Tegel- och sockelmaterial och kulörer samt exempel på relief på sockelvåning i kvarter 24 (BAU)*

Övriga byggnadskroppar utförs också i tegel i olika kulörer. Taken utförs i en grå kulör. Balkonger utförs med pinnräcken.



Balkongräcken

*Exempel på möjlig balkongutformning (BAU)*

#### Kvarter 25

Betong och tegel dominerar som fasadmaterial där de lägre husvolymerna kläs med tegel medan den högre volymens fasadytskikt är av betong. Både betong och tegelfasaden utförs med mönsterverkan i bottenvåning.



*Exempel på fasadens material och bearbetning i kvarter 25 (White).*

Genom rustikare utformade socklar, dörromfattningar kring huvudentréer och utvalda fönster framhävs vissa byggnadselement. Fönster utförs i en grå kulör.

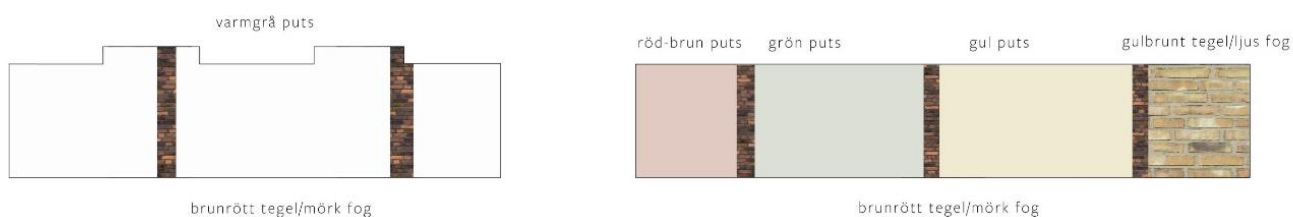


*Exempel på fönsteromfattningar (White)*

Balkonger ges en hög genomsiktighet. Taken kläs med plåt och bostadskomplement med vegetation.

#### *Kvarter 26*

Lamellernas fasadmaterial föreslås som puts och det finns inslag av tegel i för att markera samhörighet med kvarteret intill och befintliga byggnader i området. Gavelvolymen på lamellen mot nordöst föreslås få tegel.



*Material- och kulörpalett i kvarter 26 (Brunnberg Forshed)*

Putskulörer på lamellerna hämtas från byggnader i omgivningen, tex ljust gul, ljust grå, beige. Entréerna utformas i målad, mörk metall. Entréernas metallpartier övergår till uppglasade trapphus som bildar en vertikal indelning av den långa fasaden. Fönsterkulör är mörk. Balkonger med pinnräcke i mörk metall (svart eller mörkt brun).



Den östra lamellen föreslås få olika putskulörer för att dela den vertikalt. Den västra lamellen, som inrymmer förskolan, får samma putskulör i den vertikala volymindelningen. För att skapa variation i bottenvåningen mot Bolmensvägen ges förskolan en egen kulör både i bottenvåningens möte med gatan och på våningsplanet där förskoleavdelningarna är. Byggnaden får en tegelfris som grupperar dörrar i fasaden på bottenvåningen. Tak bekläs med sedum. Takens murkrön kläs med plåt.

#### Omgivande miljö, park, gaturum

Husplaceringar anpassas generellt och hänsyn tas till värdefulla träd. De träd som är av stort värde förses med skyddsbestämmelse om att de inte får fällas, ”n1”.

Markbehandling runt husen, även på kvartersmark, ska utföras varsamt. För bebyggelsen väster ut i kvarter 26 ska förskolegården ansluta till omgivande naturmark. Även förskolegården vid kvarter 25 ska ha en naturlig anslutning till berghällen intill.

#### Rekreation och friluftsliv

Inom ramen för Årstastråkets tredje etapp har en friyteanalys genomförts (Landskapslaget, 2016). Analysen hanterar hela programområdet Årstastråket. Analysen lyfter fram vikten av att stärka de gröna promenaderna i analysområdet vilket har resulterat i att flera kopplingar mot naturmarken i norr skapas. I övrigt planeras mångfunktionella ytor för lek och rekreation i anslutning till den översvämningssyta som planeras invid Johanneshovsvägen. Med ytterligare lekmöjligheter inom ytan kan ytan räknas som sociotopyta.

### Konsekvenser

#### Behovsbedömning

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 är dagvatten, översvämningsrisk, buller, miljökvalitetsnormer samt ekologiska värden vilka har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö**

Föreslagen bebyggelse hamnar i stort inom område som enligt genomförd ekologiutredning inte har några större ekologiska värden. Hällmarken har vissa ekologiska värden och påverkan kan komma att ske på lokal nivå.

Stockholms stad har satt fokus på tre viktiga arter/artgrupper som är indikatorer för en rik biologisk mångfald. Dessa är eklevande insekter, tofsmes och padda som i sin tur är knutna till gamla ekar, barrskogsmiljöer med gamla träd respektive våtmarker. Genom att skydda miljöer som dessa arter/artgrupper är knutna till kan man behålla en stor del av den biologiska mångfalden i staden. Inom detaljplaneområdet finns det ett svagt samband för barrskogsarter mellan Lindeparken och Sundsborgsparken. För eklevande insekter och andra arter knutna till ädellövträd är sambandet mellan lövträden i Lindeparkens västra del samt större lövträd i korridoren mellan Lindeparken och Sundsborgsparken särskilt viktiga att bevara. Dessa områden undantas från bebyggelse i planförslaget och spridningsmöjligheterna bedöms endast påverkas marginellt av exploateringen.

Kompensationsplantering kommer att ske för att förstärka sambanden.

Ur ett regionalt perspektiv är det positivt att förtäta i redan exploaterade områden för att undvika intrång i större grönområden i stadens utkanter och bebyggelsen bedöms inte ha någon direkt påverkan på spridningssambanden på en mer regional skala.

För att ytterligare bidra till den ekologiska mångfalden och spridningsmöjligheterna kan ekosystemtjänster användas. Flera positiva konsekvenser kan komma av att till exempel jobba med gröna tak och mångfunktionella ytor för dagvattenhantering. Planerad bebyggelse i de norra delarna ska därför förses med gröna tak enligt bestämmelse, ”f9”.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken som i sin tur är en del av avrinningsområdet för Norrström. Dagvattnet leds dock idag till reningsverk. Med nya planerade dagvattenledningar för området är det troligt att Strömmen blir recipient för dagvattnet. Strömmen är också recipient idag vid möjlig brädd.

Föreslagen dagvattenhantering på kvartersmark och hårdgjorda ytor på allmän platsmark inom planområdet Allgunnen följer åtgärds måttet att 20 mm ska renas och fördröjas innan avledning.

Föroreningsbelastningen har beräknats för hela Årstastråket etapp 3, undantaget Bolidentriangeln, med förutsättning att dagvattnet från området kommer att ledas till Strömmen och inte till reningsverk. Om åtgärds måttet på 20 mm följs och dagvatten renas i växtbäddar eller motsvarande så kommer belastningen för alla beräknade ämnen att reduceras betydligt. Detta innebär att föroreningsmängderna minskar till recipienten och att Årstastråket etapp 3 inte försvårar möjligheten att uppnå MKN utan snarare underlättar detta.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom åtgärdsnivån på 20 mm följs och föroreningsbelastningen i Strömmen från hela Årstastråket 3 bedöms minska.

På allmän platsmark planeras torget förses med träd i skelettjord och fickparken mellan lamellerna i kvarter 26 utförs med en nedsänkt större växtbädd där dagvattnet kan renas och fördröjas. Växtbädden kan också hantera större regn (se nedan under rubriken "Översvämning"). I Johanneshovsvägen, Skagersvägen och Bolmensvägen föreslås att växtbäddar anläggs för rening innan avledning till ledningsnät.

Inom kvartersmark föreslås i genomförd dagvattenutredning olika åtgärder för att åtgärdsnivån för dagvatten ska kunna uppnås. Bland annat avskärande diken, upphöjda fördröjningsbäddar samt gröna tak. Förutsättningarna för att kunna ta omhand även det takvatten som rinner mot gatorna och där bortledning till kvarterens kortsidor måste ske kommer studeras vidare inför nästa planskede. Förutom indrag i och släpp i bebyggelsen planeras kvarteren mot Johanneshovsvägen med minst 0,3 meter förgårdsmark mot gatorna, en yta som skulle kunna användas för

bortledning av takvatten. Placeringen regleras genom placeringsbestämmelse i plankartan.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

En övergripande utredning avseende luftkvaliteten i Årstastråkets tredje etapp har genomförts. Denna visar att miljökvalitetsnormerna för både partiklar och kväveoxid klaras i hela etappen.

Bebyggelsealternativet i detaljplan för Kv. Allgunnen har i stort sätt samma fotavtryck samt höjder som bebyggelsen som legat till grund för den övergripande utredningen och slutsatserna bedöms därmed fortsatt gälla. Inför granskning, när bebyggelsen på andra sidan Johanneshovsvägen är mer känd, kan frågan komma att studeras närmare.

Mer bebyggelse mellan Bolmensvägen och Johanneshovsvägen medför att människor som vistas i planområdet får en ökad exponering av hälsofarliga partiklar jämfört med om ingen nybyggnation skulle ske eftersom bebyggelsen försämrar utvädringen av förorenad luft från vägarna. För att säkerställa att en god inomhusmiljö kan uppnås införs bestämmelse som reglerar luftintag i plankartan, ”ventilation för bostadsbebyggelse ska placeras bort från Johanneshovsvägen eller på tak”.

### **Landskapsbild**

Den nya bebyggelsen inom hela Årstastråkets tredje etapp kommer att påverka upplevelsen av denna del av Årsta. Området kommer att omvandlas från ett lågt utnyttjad industriområde till en urban struktur och en utvidgning av innerstaden. Den kulturmiljöutredning som genomförts inom ramen för Årstastråket tredje etapp anger riktlinjer för fortsatt arbete.

Planförslaget kommer ha en negativ inverkan siktlinjerna från den högre hållmarken mot Johanneshov. I släppen för gatorna kommer dock fortsatt vidsträckta utblickar bevaras.

Tillkommande bebyggelse kommer därmed att påverka upplevelsen av landskapet. Att förse Stockholm med bostäder är ett högt prioriterat mål och att bygga i stadens centrala delar där service och kollektivtrafik är lättillgänglig är gynnsamt ur miljöperspektiv då transporter på så sätt kan minska.

Bebyggelsen kommer vidare att med sin höjd och volym bidra till skapandet av ett tydligt gaturum längs Johanneshovsvägen. Den föreslagna bebyggelsen kommer att betona platsens omdaning



och skapa en stadskaraktär och bedöms därmed väl lämpad för platsen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den gulklassade bebyggelsen inom planområdet kommer att rivas i samband med planens genomförande.

Den kvartersstruktur som tillkommer inom planområdet skiljer sig från Årstas klassiska typologi med grannskapsenheter och en ny struktur bildas i samband med planens genomförande. Skalan på tillkommande bebyggelse blir större än omgivande bebyggelse då de nya husen blir både högre och delvis bredare.

Längs Bolmensvägen placeras längsgående lameller med förgårdsmark vilket tydligt kopplar till områdets ursprungliga typologi och uttryck med smala lamellhus längs gatorna. Inom planområdet lämnas även området närmast befintlig bebyggelse längs Slätbacksvägen obebyggt vilket gör att kransen av grönska runt grannskapet på höjden är kvar.

Med utgångspunkt i kulturmiljöutredningen och förlängningen av Skagersvägens gaturum har husen närmast befintlig bebyggelse längs gatan (kvarter 25) placerats med förgårdsmark. Bebyggelsens höjd både längs Skagersvägen och Johannehovsvägen trappar ner från cirkulationsplatsen sett mot befintlig bebyggelse.

Genom det planerade släppet i västra delen av området kommer husen på höjden vid Möckelvägen vara fortsatt synbara från Johanneshovsvägen under de perioder som lövverket ej skymmer bebyggelsen.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

I maj 2017 beslutade regeringen om ändring av riktvärden i Trafikbullerförordningen 2015:216. Ändringen innebär att riktvärdena för buller från väg- och spårtrafik höjs från 55 till 60 dB(A) vid bostadsbyggnads fasad samt från 60 till 65 dB(A) vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 m<sup>2</sup>. Ljudnivån för en ljuddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dB(A) ekvivalent nivå samt 70 dB(A) maximal nivå mellan 22.00 och 06.00. Trafikbullret vid de mest påverkade bostadsfasaderna inom planområdet uppgår till som högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

I samtliga bostadshus kan lägenheter byggas som uppfyller riktvärdena i regeringens förordning om trafikbuller. Detta genom att det vid behov antingen byggs mindre bostäder eller att ljuddämpade sidor skapas.

Majoriteten av lägenheterna kan ges en privat uteplats/ balkong där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala 70 dBA. Där någon av parametrarna överskrider riktvärdet med 2-3 dBA kan ljudnivån minskas om balkongerna har tätt räcke. Mot torget utformas bebyggelsen med burspråk för att säkerställa tyst sida.



Tätt glasat räcke mot torget  
Se fasad (höger)



Fasad mot Mellersta Tvärgatan  
Skala 1:200 (A3)

*Exempel på bullerdämpande åtgärd i kvarter 23 (Brunnberg Forshed).*

### *Buller från tilluftsanläggning*

I gällande detaljplan för fläktarna finns skyddsbestämmelse för att undvika påverkan på kringliggande bebyggelse från Södra länkens anläggningar. Skyddsbestämmelsen i gällande plan innebär att fläktarna inte får bullra mer än 40 dBA vid fastighetsgräns till bostäder och 50 dBA vid fasad till kontor eller industrifastighet.

I bullerutredningen har bullermätningar gjorts för att undersöka bullernivåerna för de tänkta bostäderna i kvarter 26.

Undersökningen visar att värdet som anges i skyddsbestämmelsen överskrids med nästan 10 dB när fläktarna går på full drift. Eftersom planbestämmelsen i gällande plan är formulerad för att gälla vid fastighetsgräns är det inte möjligt att utforma den tillkommande bebyggelsen på ett visst sätt eller uppföra en hög skärm på den egna fastigheten för att klara bestämmelsen utan för att få ner nivåerna skulle åtgärden behöva ske invid källan. Bestämmelsen om högsta tillåtna bullernivå vid

fastighetsgräns överförs inte till planförslaget. Vid bedömning av bullret träder istället Naturvårdsverkets riktlinjer för bedömning av verksamhetsbuller i närhet av bostäder in. Naturvårdsverket hänvisar i sin tur till Boverkets riktlinjer. I Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder anges följande riktvärden:

*Tabell 2. Riktvärden för buller utomhus från industri/ annan verksamhet.*

| <i>Vid bostadsfasad</i> | <i>Ekvivalent ljudnivå i dBA (frifält)</i> |  |                      | <i>Högsta ljudnivå i dBA</i>            |
|-------------------------|--|--|----------------------|---|
|                         | <i>Dag kl 06-18</i>                        | <i>Kväll kl 18-22</i>                      | <i>Natt kl 22-06</i> | <i>Momentana ljud nattetid kl 22-06</i> |
|                         |  | <i>samt lör- sön- och helgdag kl 06-18</i> |                      |   |
| Zon A <sup>4</sup>      | 50   | 45   | 45                   | 55 <sup>5</sup>                         |
| Zon B                   | 60   | 55   | 50                   | 55 <sup>5</sup>                         |
| Zon C                   | >60  | >55  | >50                  | >55 <sup>5</sup>                        |

Eftersom trafikbullernivåerna vid den aktuella bebyggelsen beräknas uppgå till högst 55 dBA (i någon enstaka punkt 56 dBA) ekvivalent och 70 dBA maximal nivå så kan bostäderna utformas med ljuddämpad sida mot Bolmensvägen och aktuella riktvärden uppfylls därmed för planerad bebyggelse.

På den tänkta förskolegården i kv. 26 är summan av den ekvivalenta trafikbullernivån och ventilationsbullret lägre än 50 dBA. Målet för förskolegårdar uppfylls alltså.

#### Elektromagnetisk strålning

Elnätstationer ger upphov till elektromagnetisk strålning.

Enligt socialstyrelsens riktlinjer bör man inte vistas mer än tillfälligt där dygnsmedelvärdet överskrider 0,4µT (mikrotesla). I planförslaget möjliggörs en inbyggd station inom kvarter 21. För att säkerställa att socialstyrelsens riktlinjer uppnås behöver en inbyggd station hålla ett avstånd till utrymmen för stadigvarande vistelse, så som bostäder. Förutom att hålla avstånd till utrymmen för stadigvarande vistelse så kan ytterligare skydd uppnås genom att stationen avskärmas med exempelvis aluminiumplåt.

Vidare utredningar kring stationens läge och hantering kommer att genomföras i kommande planprocess. I plankartan införs skyddsbestämmelsen ”Elnätsstation ska avskärmas från omkringliggande bebyggelse så att gällande riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls för ytor för stadigvarande vistelse.”

### Översvämningsrisker

En övergripande översvämningsutredning har genomförts för hela Årstastråkets tredje etapp. Översvämningsutredningen har genomförts för att undersöka hur översvämningsrisker ska kunna hanteras inom hela etappen.

Vid större regn än vad ledningsnätet är dimensionerat för kommer dagvattnet att behöva avrinna ytligt. Planområdet för Allgunnens norra del är belägen i en ganska brant sluttning där skyfallen kommer att avrinna i terrängen från fastigheterna söder om Vindomsvägen mot Bolmensvägen och därifrån vidare mot Skagers-vägen till Johanneshovsvägen där en lågpunkt planeras i gatan innan gränsen mot Årstastråket etapp 1. Söder om Bolmensvägen kommer skyfallen avrinna via naturmark och via lokalgatorna direkt till Johanneshovsvägen och lågpunkten där. Avrinningsområdet till lågpunkten på Johanneshovsvägen är stort och inkluderar en stor del befintlig bebyggelse som ligger uppströms Årstastråket etapp 3. Denna lågpunkt är planerad för att skyfall inte ska skada bebyggelse inom Årstastråket etapp 1. I skyfallets avrinningsområde föreslås även översvämningsytor som skall avlasta lågpunkten i Johanneshovsvägen. Inom planområdet finns fyra föreslagna översvämningsytor. Två av dessa finns norr om Bolmensvägen (fickparken samt en översvämningsyta längst västerut) och två översvämningsytor finns i naturmarken mellan Bolmensvägen och Johanneshovsvägen. Ytterligare en lågpunkt föreslås öster om Bolidenplan på Johanneshovsvägen som även den ska avlasta lågpunkten nedströms. För att inte översvämningsrisker ska inträffa på kvartersmark behöver avskärande diken dimensioneras för 100-årsregn eller höjdsättning medge avrinning från husen.

Med föreslagna riskreducerande åtgärder avseende översvämningsrisker bedöms cirka 35 % av den totala regnmängden vid ett 100- års regn kunna fördröjas totalt sett i hela Årstastråket III. Ingen hänsyn har dock tagits till ledningsnätets kapacitet.

### Förorenad mark

Föroreningssituationen ska utredas vidare och mark- och eventuell grundvattenundersökning ska göras innan planen antas. Utredningen ska redovisa:

- resultat från utförd mark- och grundvattenundersökning
- om föroreningar större än vad som godtas för känslig markanvändning (>KM) påträffas på fastigheten ska byggaktören redovisa hur det ska hanteras dessa massor



samt vad som planeras lämnas kvar under byggnad och gård mm.

- tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) avgör vilka riktvärden som ska användas på massor som lämnas kvar under byggnad och gård.

Om höga halter samt stora volymer föroreningar påträffas bör schaktplan tas fram till entreprenör som ska utföra arbetet. Schaktbottenkontroll kan behöva göras och godkännas av miljöförvaltningen.

#### Farligt gods

I Södra länken som går under planområdet passerar farligt gods. En gemensam riskbedömning har tagits fram för de detaljplaner inom Årstastråkets tredje etapp som berörs av tunnarna. Riskutredningen visar att det är enbart vid en olycka som leder till explosion av explosivämnen eller oxiderande ämnen som bebyggelsen ovanför tunnarna påverkas. Vid övriga olyckor i tunneln påverkas endast områden inom själva tunnarna samt tunnelmynningar.

Enligt en utredning från Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) kan explosionslaster på två ton eller mer medföra allvarliga och icke reparable skador på ovanmarksbebyggelse. Utifrån studier av hur mycket och hur ofta transporter av farligt gods sker har det dimensionerande olycksscenariot för området bedömts vara explosionslaster lägre än två ton. Påverkan på ovanmarksbebyggelse, dvs. total kollaps, beräknas ske först vid explosionslaster över fyra ton och endast om en explosion skulle ske alldeles under bebyggelsen. Sannolikheten för ett sådant scenario är mycket låg för huvudtunnarna och extremt låg vid påfartsramper.

Ingen påverkan på bebyggelsen ovan södra länken bedöms föreligga vid mindre explosionslaster. Planerad bebyggelse bedöms därför kunna uppföras enligt förslag utan krav på åtgärder för att hantera en eventuell explosion i Södra länken.

#### Ljushållanden och lokalklimat

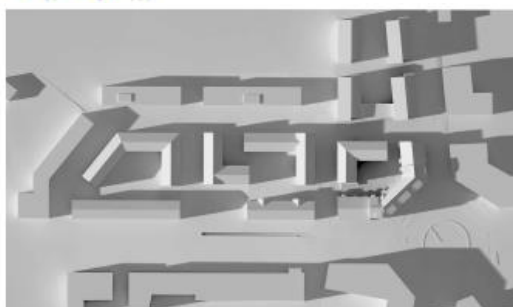
Solstudier har utförts för vårdagjämning den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni för att visualisera vilka skuggeffekter som planförslaget antas kunna medföra.



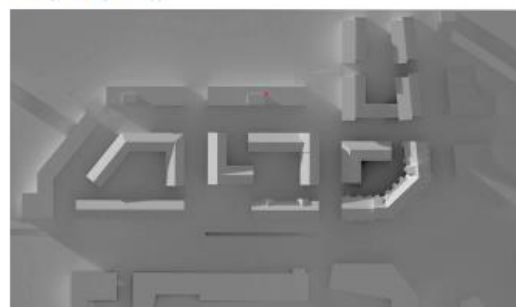
VÄRDAGJÄMNING KL. 9:00



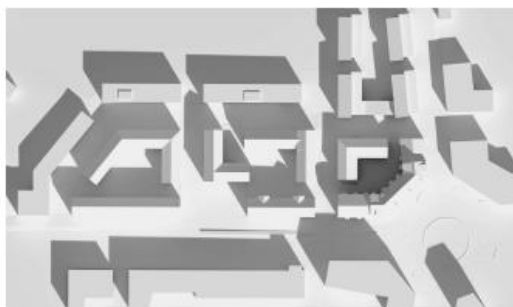
VÄRDAGJÄMNING KL. 12:00



VÄRDAGJÄMNING KL. 15:00



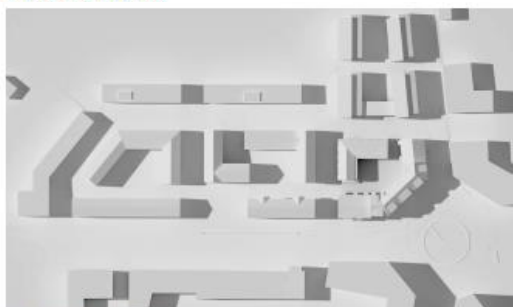
VÄRDAGJÄMNING KL. 18:00



SOMMARSOLSTÄND KL. 9:00



SOMMARSOLSTÄND KL. 12:00



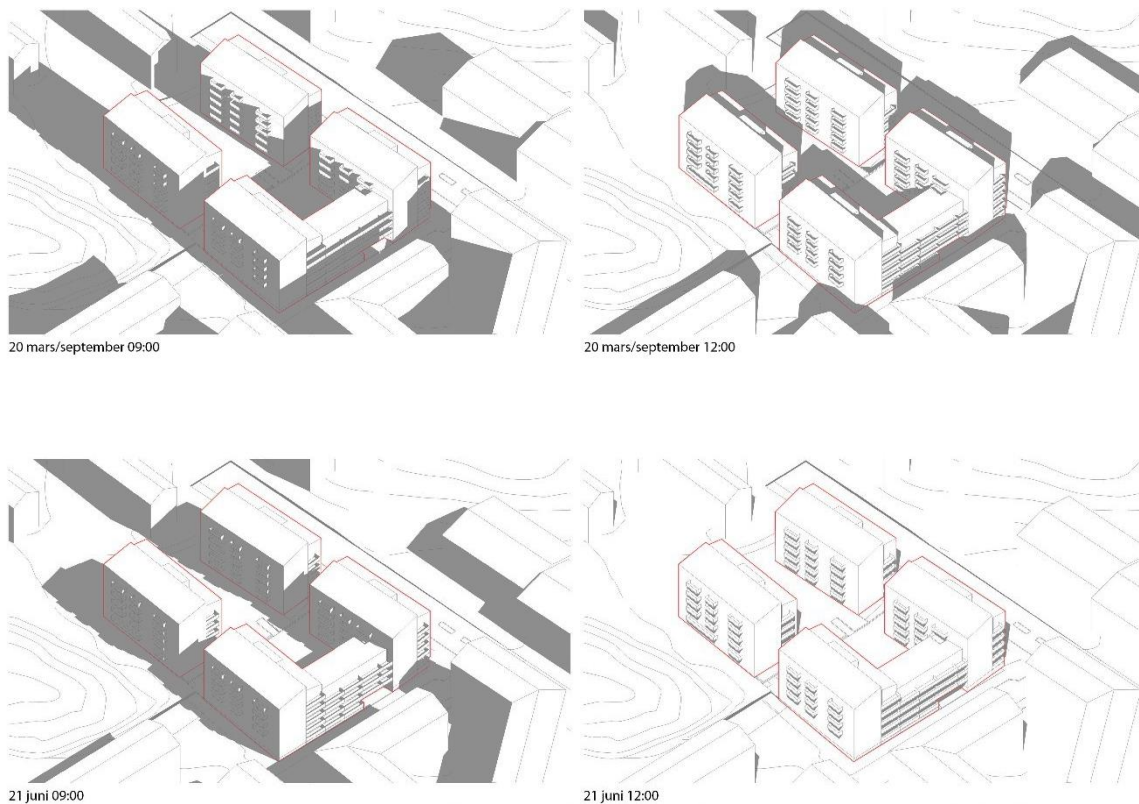
SOMMARSOLSTÄND KL. 15:00



SOMMARSOLSTÄND KL. 18:00



Genomförda solstudier visar att bebyggelsen framförallt skuggar sig själv. Goda solförhållanden uppnås inom de allmänna platserna inom planområdet. När solen står lågt under vår och höst skapas under förmiddag skuggverkan under på delar av fasaden på befintlig intilliggande bebyggelse längs Skagersvägen. Vid sommarsolståndet är skuggeffekten mindre och berör endast delvis intilliggande bebyggelse.



*Skuggpåverkan på befintlig bebyggelse längs Skagersvägen (White).*

Vegetation såsom träd har inte tagits med i beräkningarna av ljusförhållanden. Detta kan ha en påverkan på mängden ljusinsläpp på befintlig och tillkommande bebyggelse och de skuggeffekter som skapas. Detta bör även tas i åtanke vid utformning och plantering av gårdar.

### **Barnkonsekvenser**

Inom ramen för Visionsarbetet för Årstastråkets tredje etapp har en barnkonsekvensanalys tagits fram. Konsekvensanalysen pekar bland annat på att trafikmiljöerna är problematiska för både mindre och lite äldre barn. Grönområden i närhet till förskolor är viktiga och utgör en stor del av verksamheten. Särskilt skogsmarken och parkerna utgör en viktig plattform för fri lek och pedagogik. Även promenaderna kan innehålla viktiga pedagogiska inslag, särskilt för de lite mindre barnen. Enligt barnkonsekvensanalysen upplevs Sundsborgsparken som trygg både dagtid och kvällstid, detta på grund av att det finns bostadshus i närheten. Utöver det ansågs parken som tråkig då den är liten och i behov av upprustning. Hänsyn ska tas till synpunkterna framkomma i barnkonsekvensanalysen i utformning och planering av nya parker och vistelsemiljöer inom planområdet.

**Tidplan**

Samråd 9 maj- 20 juni  
Granskning kv.1 2019  
Antagande kv. 2 2019

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägare och tomträttsinnehavare ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom allmän platsmark samt för träffande av erforderliga avtal. Staden bekostar nödvändig ledningsflytt.

**Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän platsmark. Stockholm Vatten AB är huvudman för vatten-, avlopps- och sopsugssystem. Fortum distribution är huvudman för el och Stockholm Exergi AB är huvudman för fjärrvärme och fjärrkyla. Telia är huvudman för teleledningar. Skanova är huvudman för fiber.

**Avtal**

Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark och tecknat markanvisningsavtal för bostadsändamål inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och Årsta 1:1 till Familjebostäder, Stockholmshem, JM och Fastpartner.

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan byggaktörerna och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Stockholmshem är tomträttshavare till Allgunnen 3-5 och 8. Fastpartner är tomträttshavare till Allgunnen 7. Allgunnen 7 kommer att upplåtas med äganderätt till Fastpartner. Övrig mark som är markanvisad till Fastpartner kommer att upplåtas med

tomträtt till Fastpartner. Marken kommer att säljas till JM och Fastpartner och upplåtas med tomträtt till Stockholmshem Fastpartner och Familjebostäder.

Södra länken ligger under delar av planområdet. Avtal ska upprättas mellan exploateringsnämnden och Trafikverket. Avtalen ska godkännas av exploateringsnämnden innan antagande av detaljplanen. Vid parkeringsköp ska fastighetsägarna teckna avtal med Stockholm parkering.

#### Grönkompensation

Grönkompensation ska ske inom ramen för hela Årstastråkets utbyggnad. Grönkompensationen kan bestå av upprustning eller nyanläggande av nya parker, lekparker eller andra vistelsezoner. Kompensationsplantering kommer att ske inom planområdet.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 2353, Pl 4486a, Pl. 0177a, Dp 8428, Dp 93094, Dp 95046, TDp 93025 och TDp 96046 upphör att gälla inom planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet utgörs av del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 samt Årsta 1:1, hela Allgunnen 3-5, Allgunnen 7-9 samt del av Sundsborg 1.

#### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola, parkering samt tekniska anläggningar (ventilationsanläggning samt elnätsstation) inom kvartersmark. Inom den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, och gång- cykeltrafik, torg, park- och naturområde samt trafikområde (genomfart).

#### Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, förskola, tekniska anläggningar respektive parkering) ska utgöra flera



separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm görs av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning. Planen avgränsas av intilliggande fastighetsgränser. Delar av befintliga intilliggande fastigheter har ligger med fasad i fastighetsgräns. Detta innebär att ev. byggnadsdelar som på befintliga fastigheter sträcker sig utanför fastighetsgräns kommer att ligga inom naturmark i föreliggande plan förslag.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är utlagt som allmän platsmark med användning natur samt som kvartersmark för industriändamål och tekniska anläggningar i gällande planer.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park, natur, torg, trafikområde) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Område utlagt som allmän plats ligger inom område planlagt för allmän plats (natur, gata) och kvartersmark (parkering, elnätsstation och bostad) i gällande planer.

Genomförd fastighetsbildning där kvartersmark avskiljs från allmänmark samt allmän platsmark avskiljs till allmän mark krävs för att bygglov ska beviljas.

Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera olika fastigheter och avskiljas från Enskede gård 1:1, Årsta 1:1.

Fastighetsreglering krävs för att överföra den del av Sundsborg 1 som är utlagd som allmän platsmark, vilken ändras från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (natur). I kartan nedan illustreras aktuell yta med med grå färg. Mark som avstyckas från fastigheterna Allgunnen 3-5 samt 7-9 för att möjliggöra allmän mark (GATA och PARK) och som i gällande plan är planlagda för småindustri och bostadsändamål illustreras med gul färg i kartan nedan. Mark som avstyckas från Enskede gård 1:1 med allmän användning i gällande plan (NATUR, GATA, SKYDD) och övergår till kvartersmark (bostads-förskole-, centrum- och tekniska ändamål) illustreras i kartunderlaget nedan med orange färg. Lika så kvartersmark (elnätsstation) som avstyckas från Enskede gård 1:1 för att möjliggöra kvartersmark (bostad- centrumändamål). Område som avstyckas från Enskede gård 1:1 med i gällande plan allmänt ändamål (PARK, NATUR) som övergår till kvartersmark (bostads- förskole-, centrum- och tekniskt ändamål) ovan mark och allmän mark under marknivå (GENOMFART) illustreras med blå färg. Kvartersmark (småindustri och ventilationsanläggning) som ligger kvar som kvartersmark

(tekniskanläggning, bostads-, parkering, skol- samt centrumändamål) ovan mark och allmän mark (GENOMFART) under marknivån illustreras med röd färg.

Mark som i gällande plan är planlagd som kvartersmark (småindustri) och som får fortsatt användning inom kvartersmark (bostads- och skoländamål) samt mark som i gällande plan en allmän användning (GATA, PARK, NATUR, SKYDD) och som fortsatt ges detta (GATA, NATUR, PARK, GENOMFART) och där ingen fastighetsreglering sker lämnas ofärgade.



*Figuren illustrerar de ändringar i användning som blir aktuella i och med planens genomförande (Stadsbyggnadskontoret).*

För fastigheterna inom kvartersmark görs undantag för 3D-utrymme för Södra länkens allmänna trafikledstunnel och dess skyddszon samt räddnings- och driftssystem. Begränsningar för allmän plats under kvartersmark i höjddled redovisas på plankartan. Under allmän plats är tredimensionell fastighetsbildning av tunneln och dess skyddszon också möjlig.

Inom alla områden med markanvändning ”GENOMFART” kan 3D-utrymme för Södra länken bildas.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenskyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenskyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga officialservitut (tunnel, skyddsområde för trafikunnel och vägtunnel med skyddsområde) samt ledningsrätt (starkström). Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Delar av de områden som enligt gällande tilläggsplan är planlagt som ”t- allmän trafikledstunnel” förs inte över till den nya planen. Detta innebär att Trafikverkets rättigheter inom området justeras.

Markreservat för allmän gångtrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Inom planområdet finns ledningar som kommer att flyttas i samband med planläggning.

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

Tekniska frågor

Nät för el, tele, fjärrvärme och stadens vatten- och avloppsnät kommer att förnyas och byggas ut i samband med exploateringen av området. De planerade byggnaderna på fastigheterna ansluts till den utbyggda infrastrukturen.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.