

Planbeskrivning

Detaljplan för Packrummet 9 och del av Årsta I:I i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2013-02707



Planområdets geografiska läge

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar och bilagor

- Bullerutredning bostäder, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Bullerutredning Sjöviksskolan, LN Akustikmiljö AB
- Cykelparkering vid Årstaberg station, Tyréns
- Dagvattenutredning, Liljewall Arkitekter
- Flyghinderanalys, Luftfartsverket och Swedavia
- Geoteknikutredning, Sweco
- Gestaltning offentliga rum, Nyréns Arkitektkontor
- Illustrationsbilaga, Stadsbyggnadskontoret
- Luftkvalitéutredning, Tyréns
- Material och kulörkoncept, Sandell Sandberg
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco
- Parkering och sophämtning, Sweco
- Påverkan på ekologiska värden, Conec Konsulterande Ekologer
- Riskanalys bostäder, Cowi AB
- Riskanalys Sjöviksskolan, Brandskyddslaget
- Luftkvalitéutredning, Tyréns
- Solstudier, Equator Stockholm
- Trafik pm, Tyréns
- Trafikanalys, Tyréns
- Trafikprognos 2030, Tyréns
- Årstadal, analys av parker, torg och naturmark
- Årstadal, program för parker, torg och naturmark

Medverkande

Planen är framtagen av Ronnie Kristola, handläggare och Ulla Honkanen, karttekniker på Stadsbyggnadskontoret.

Medverkande från Exploateringskontoret har varit:

Sara Widell, projektledare

Britt Berntsson, landskap

Lilian Rosell, byggprojektledare

Medverkande byggherrar har varit:

Ikano Bostad genom Sofia Wahlen

SISAB genom Linda Hårdén

Medverkande arkitekter och konsulter har varit:

Equator Stockholm, områdesplan och parallella uppdrag gestaltning

Max Arkitekter, skola

Nyréns Arkitektkontor, landskap

Tyréns, trafikplanering

Sandell Sandberg Arkitekter, parallella uppdrag gestaltning
Varg Arkitekter, parallella uppdrag gestaltning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att inom planområdet skapa förutsättningar för ny bebyggelse inrymmande lägenheter, förskola och verksamhetslokaler i bottenvåningar och garage i källarplan. Planen rymmer också en ny 4 parallellig F-9 skola. För att ge utrymme för en allmän park centralt i området mellan skola och bostäder medger förslaget en hög exploatering med delvis hög bebyggelse. Gestaltningen av bebyggelsen ska ha en sammanhållen karaktär med fasader av betong och skivmaterial och med kulörer inom en bestämd färgskala.

Planen möjliggör

ca 88 000 kvm BTA (bruttoarea) bostäder med ca 900 lgh

ca 2 500 kvm BTA förskolor (16 avdelningar)

ca 1 500 kvm BTA lokaler

ca 12 000 kvm BTA garage med ca 460 parkeringsplatser

ca 11 200kvm BRA (bruksarea) 4 parallellig F-9 skola med ca 1200 elever

Planen syftar också till att upphäva delar av detaljplanerna 7989, 88119 och 96007

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna Packrummet 9-12 och del av Årsta 1:1, Liljeholmen, som ägs av Stockholm stad. Rumpack Fastighets AB, som ägs av Ikano Bostad, är tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 9-12 och del av Årsta 1:1. SISAB har en markanvisning för skola på del av Årsta 1:1 och del av Packrummet 9-12.



Planområdet är ca 59 000 kvm. Området avgränsas i nordväst av Sjöviksbacken, i sydväst av Arstabergsvägen/Södra Länken, i sydost av stambanan och i norr av park- och naturmark.



Planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Promenadstaden ligger fastigheterna inom stadsutvecklingsområde Liljeholmen. Området skall bebyggas med bostäder med inriktning mot en blandad och tät stad.

Program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen

Enligt programmet skall området utformas till en varierad stadsdel med mångfald i både innehåll och gestaltning. Landskapskaraktären skall tas tillvara i den nya bebyggelsen och utblickar ska skapas mot omgivningen för att väcka intresse och ge orienterbarhet. Området skall inrymma verksamhetslokaler för förskola och service. En platsbildning med torg bör studeras. Anslutning till pendeltågstation och tvärbana skall göras tydlig.

Gällande detaljplaner

Packrummet 9-12, PL 7989, för industri och parkering.

Årsta 1:1, PL 5980, för park och Dp 88119 för natur.

Detaljplan för snabbspårvägen genom Årstadal, PL 96007, för park.

Stadsbyggnadsnämnden

2013-06-13, Beslut om Startpromemoria Dnr 2013-02707

2015-03-26, Godkännande av samråd och beslut om granskning.

Exploateringskontoret

Packrummet 9-12, Tjänsteutlåtande inriktningsbeslut Dnr E2012-513-00744

Dnr E2013-513-00012, Ändring av markanvisning för bostäder och skola inom del av fastigheten Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 i Liljeholmen, till Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB och Söderport Holding AB, respektive Skolfastigheter i Stockholm AB

Utbildningsförvaltningen

Dnr 13-324-801, Förslag till inriktningsbeslut om ny skola i Årstadal

Riksintressen

I öster angränsar planområdet till Västra stambanan som är av riksintresse för järnväg.

Förutsättningar



Planområdets förutsättningar.

Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.

Natur

Mark och vegetation

Packrummet 9-12 utgörs av hårdgjord mark, huvudsakligen asfalt, med en nivåskillnad mellan +30 i områdets nordvästra hörn och +20 i områdets sydöstra hörn. Årsta 1:1 består av huvudgatan Sjöviksbacken samt av naturmark med en nivåskillnad mellan +33 i områdets nordvästra hörn och +26 i områdets sydöstra hörn. Naturmarkens övre del består av gles hållmarkstallskog med stora inslag av berg i dagern. I sluttningen mot sydost finns en del ekar och tallar omgivna av yngre lövträd.

Naturvärden

Planområdet angränsar i norr mot ett grönområde som förbinder Liljeholmen och Årtaskogen och utgör en ekologisk spridningskorridor. Inom planområdet finns ett ekområde av klass III som ingår i ett kärnområde i ekhabitatnätverket och är klassat som del av Stockholms ekologiska infrastruktur.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga allmänna parker eller lekplatser inom planområdet eller i dess närhet. I Årstadal råder brist på anlagda parker och lekplatser. Parkerna utsätts

för ett mycket högt slitage då de används av områdets förskolor för sin dagliga uteverksamhet. Förskolorna i Årstadal är alla placerade i bostädernas bottenvåningar med små utsläppsgårdar inom kvartersmarken och därmed beroende av tillgång på allmänna parker.

Naturmarken i anslutning till planområdets norra del står i förbindelse med såväl Årtaskogen i öster via en gång- och cykelbro över järnvägen som med naturmarken runt Nybodahöjden. Naturmarken är dock svårtillgänglig på grund av stora höjdskillnader och avsaknad av sammanhängande gångvägssystem.

Idrottsanläggningar

Enligt Idrottsförvaltningens rapport "Tillgång till idrottsanläggningar" har boende i stadsdelen Liljeholmen förhållandevis långt till anläggningar för den organiserade fotbolls- och idrottsverksamheten. Inom 500 m från planområdet finns en liten konstgräsplan för spontanidrott och en 11-manna grusplan. Närmaste konstgräsplaner är Tantolunden 1,8 km och Gröndal 2,2 km. I närområdet kommer antalet invånare inom några år öka från 6 300 till 14 200 vilket kraftigt ökar behovet av anläggningar framförallt för barn och ungdomar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Övergripande jordlagerföljd är fyllning på torrskorpa underlagrad av lera ovan friktionsjord på berg. Se bilagor "Geoteknisk utredning" och "Dagvattenutredning"

Ras/skred/markstabilitet

Områdets totalstabilitet är tillfredsställande. Se bilaga "Geoteknisk utredning"

Markradon

I samband med grundläggningen bör en radonmätning genomföras. Se bilaga "Geoteknisk utredning"

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga. Se bilaga "Dagvattenutredning"

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem, VISS.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet "Rinner till Mälaren-Årstaviken". Enligt VISS preliminära bedömning för 2015 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Årstaviken är god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2015.

Dagvatten

Befintlig dagvattenhantering är löst med konventionell avvattning med dagvattenbrunnar, stuprörsavvattning och separat dagvattensystem. Se bilaga ”Dagvattenutredning”

Befintlig bebyggelse

Packrummet 9-12 är idag bebyggd med industribyggnader som inrymmer Wip, Stockholms största ateljéförening för ca 100 konstnärer och Hilti, en av Stockholms största föreningar för kampsport samt diverse mindre verksamheter. På Årsta 1:1 ligger idag baracker med tillfälligt bygglov som inrymmer förskoleverksamhet för ca 200 barn i 14 avdelningar.

Landskapsbild/stadsbild

Naturmarken består av en höjdrygg som utgör en del av Stockholms karakteristiska bergsbrant i östvästlig riktning. Bostadsbyggnader i närmast omgivande områden ligger fritt placerade i landskapet, i regel med naturmark fram till fasad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

Liljeholmens stadsdel och de aktuella fastigheterna har inventerats och klassificerats av Stadsmuseet. Packrummet 9-12 är bedömda att innehålla positiv betydelse för stadsbilden och/eller vara av visst kulturhistoriskt värde och är markerade med gult på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Fastigheternas industribyggnader är från tidigt 1960-tal efter ritningar av arkitekt Henry Lettholm.

Fornlämningar

Flera fornlämningar ligger i planområdets ytterkanter. Fornlämningarna har ursprungligen tillhört en sammanhängande miljö från yngre järnåldern, Berga bytomt med tillhörande gårdsgravfält. Hela gravfältet undersöktes 1961-62 men ytterligare delar kan finnas kvar där det övre markskiktet inte togs bort vid undersökningen.

Offentlig service**Skola och förskola**

Inom gångavstånd, 500 m, finns fem förskolor med plats för sammanlagt ca 490 barn. Detaljplanens genomförande förutsätter att förskolan inrymd i baracker vid Årsta Skolväg rivs. Ersättningslokaler för dessa 219 platser skall inrymmas i nya förskolor i Årstadal och kring Liljeholmstorget. I närområdet, 1 km, finns två skolor med plats för sammanlagt 405 barn i årskurser F-6

Sjukvård

Närmaste vårdcentraler, tre st, ligger vid Liljeholmstorget respektive Liljeholmskajen och närmaste närakut, Liljeholmens Närakut, ligger vid Liljeholmstorget.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella centrum är Liljeholmstorget.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar i sydväst till Årstabergsvägen med anslutning från Sjöviksbacken. Direkt anslutning till Södra Länken saknas. I nordväst angränsar planområdet till Sjöviksbacken med direkt anslutning från lokalgata.

Biltrafik och parkering

Sjöviksbacken är ett huvudstråk för biltrafik från Södra Länken till Årstadal och Sjövikskajen. I norra delen av planområdet finns ett parkeringsdäck avsett för bilar knutna till dagens verksamheter inom Packrummet 9-12.

Gång- och cykeltrafik

Ett regionalt pendelcykelstråk från Södermalm över Årstabron och vidare söderut går genom planområdets norra del på Årsta Skogsväg. Längs Årstabergsvägen går ett pendelcykelstråk i öst-västlig riktning. Strax utanför planområdet närmare Årstabron finns en gång- och cykelbro över järnvägen till Årsta.

Kollektivtrafik

Planområdet angränsar i sydost till Årstaberg pendeltågstation, hållplats Årstaberg för tvärbanan och hållplatser för SL busslinjer. Sjöviksbacken trafikeras av SL busslinjer.

Störningar och risker

Förorenad mark

Vid provtagning av mark har endast måttliga halter av bly, kvicksilver och PAH påvisats i fyllnadsmassor. Vid tidigare undersökningar har föroreningar påvisats i hög halt i form av tunga aromatiska kolväten och PAH:er. Dessa föroreningar är att betrakta som avvikelser för området som i sin helhet bedöms vara mindre påverkat av markföroreningar. Vid provtagning av grundvatten har förhöjda halter av molybden påvisats. Detta bedöms vara av ringa betydelse för nya bostäder och ny skola.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för buller från stambanan i sydost, Södra Länken i sydväst och Sjöviksbacken i Nordväst.

Farligt gods

Området är beläget nära Södra länken (riksväg 75) och järnvägssträckan Stockholm C - Älvsjö vilka båda är transportleder för farligt gods.

Planförslag

Området

Planförslaget innefattar bostadsbebyggelse samlade i 3 kvarter med slutna kringbyggda gårdar, ett friliggande hus vid den centralt belägna parken samt 3 friliggande punkthus i planområdets nordöstra del. Skolan är placerad i souterrängläge i områdets norra del i anslutning till naturmark. Förskolelokaler ligger i bostadskvarterens bottenvåningar med vistelseytor på kvartersgårdarna och i kvartersparken. Förskolornas vistelseytor motsvarar ca 10

kvadratmeter/barn, Bostadsbebyggelse placeras närmast stambanan för att bidra till ett bullerskyddat läge för skolan.



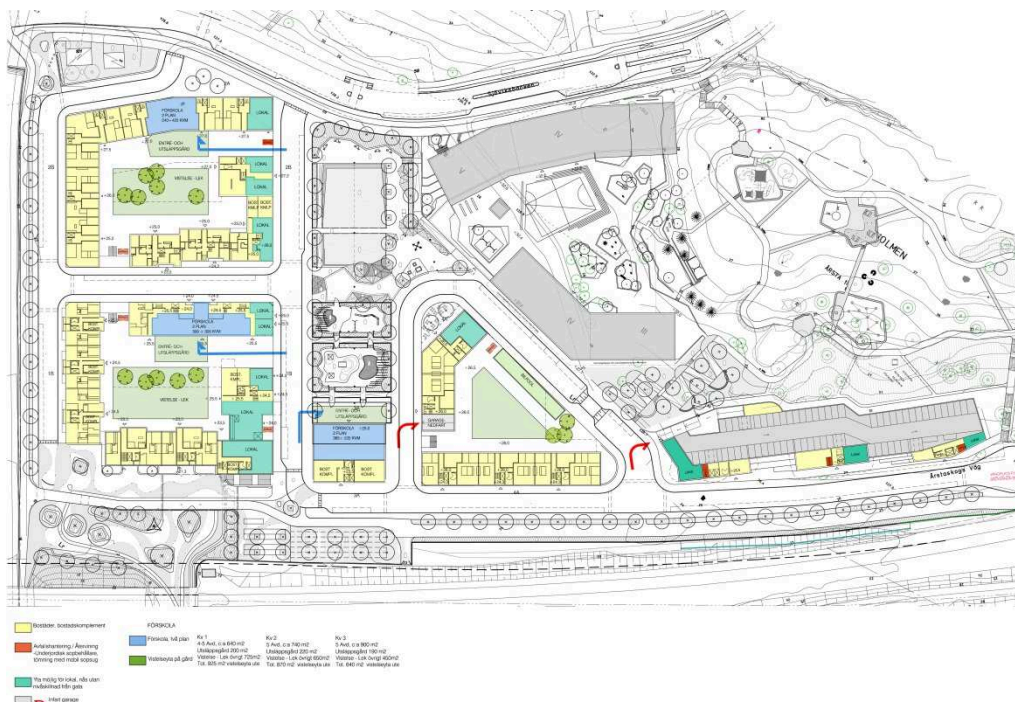
Planförslag.

Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.

Illustration: Nyréns Arkitektkontor

Projektets gröna struktur består av naturparken i planområdets nordöstra del, en kvarterspark centralt i planområdet och ett grönt stråk mot järnvägen som avslutas med en entréplats till tågstationen Årstaberg: Stationsplatsen.

Bostadsgårdarna och skolgården är underbyggda med planterbara bjälklag. Avsikten är att Sjöviksbacken ska ha tillbakadragen bebyggelse med trädplantering och parker. Naturparken förses med lektyr och ett gång- och cykelvägnät. De befintliga trädbestånden skyddas och utvecklas. Via en trappa i Sjöviksbacken, en trappa norr om kvarter 5 eller en ramp mellan skolan och kvarter 5 nås naturparken. Centralt i projektet skapas en grön kvarterspark med vistelsezoner för förskolorna, skolan, boende och besökare. Parken är tänkt att innehålla en gräsyta som omgärdas av buskar, träd och perenner i den nordvästra delen. Lektyrorna i den sydöstra delen inhägnas med staket för att fungera särskilt för förskolornas behov. Byggnaderna kring parken har verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Det mycket goda kommunikationsläget med pendeltåg, spårvagn, bussterminal och regionalt cykelstråk gör att det nya Årstaberg kommer att uppfattas som en naturlig fortsättning av innerstaden.



Placering av verksamhetslokaler.

Blå ytor = förskolor. Gröna ytor = övriga lokaler

Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.

Illustration: Equator Stockholm



Flygperspektiv från söder.

Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.

Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow



*Flygperspektiv från öster.
Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*



*Flygperspektiv från norr.
Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*

Ny bebyggelse

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelsen varierar i höjd mellan 7-24 våningar. Kvarteren utformas med en slutenhet mot omgivande trafikleder och gator, och öppningar mot kvarterspark och natur vilket skapar ljusinsläpp och visuell kontakt mellan gårdar, parken och den närliggande naturparken norr om planområdet. Kvarter 5 i områdets norra del utformas som hus i park. Bebyggelsen utformas med hänsyn till de höga bullervärden som genereras av tåg och biltrafik.

Gestaltungsprinciper

Kvalitetssäkring av de offentliga rummen

Kvaliteter för planområdet skapas genom utformning av de offentliga rummen, bebyggelsens planstruktur och höjder samt omfattning och placering av

verksamhetslokaler i bottenvåningar. Kvaliteter säkerställs genom planbestämmelser inskrivna på plankartan.

Gestaltning av bostadsbebyggelse

Gestaltningen av bebyggelsen ska ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar identitet som skapas genom ”variationer inom ett tema”. Temat definieras som fasader av betong och skivmaterial med kulörer inom en bestämd färgskala och med inslag av trädetaljer. I bottenvåningar tillåts även sten, klinker och kakel.

Material och kulörkoncept

Tillåtna material och kulörer redovisas i bilaga *Material och kulörkoncept*



Perspektiv från söder.

Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.

Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow



*Perspektiv från Årstaberg pendeltågstation.
Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*



*Perspektiv från öster. Punkthusen kan bli 24 våningar och kvarteren 4 till 10 våningar.
Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*



*Kvartersparken. Perspektiv från Sjöviksbacken.
Exempel på utformning av höghuset närmast stationen.
Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*



*Punkthusen i norra delen av planområdet. Vy från parken. Punkthusen kan bli 17 våningar.
Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*



*Punkthusen i norra delen av planområdet. Vy från söder. Punkthusen kan bli 17 våningar.
Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*

Skola

Skolan utförs i souterräng där huvudentrén i tomtens norra del ligger på +33 medan skolans matsal i tomtens södra del ligger på +27,1. Skolan består av tre byggnadsvolymer; en längre byggnad längs Sjöviksbacken, en kortare byggnad mot de planlagda punkthusen och järnvägen samt en sockelvåning som binder ihop de två byggnaderna under mark. Ovanpå sockelvåningen, omsluten av de två byggnaderna, placeras skolgården. Skolans byggnader är placerade så att skolgården öppnar sig mot naturparken i norr. Skolgårdens storlek är 4,4 kvadratmeter per elev. Skolans fasader kläs med ljust tegel och infärgad, ljus betong i varma kulörer. Solavskärmning skapas genom dubbla fasader mot söder och öster och med perforerade, färgade lameller mot väster. De färgade lamellerna används även som räcken. Skolans bottenvåningar, som innehåller specialsalar, administration mm görs mer transparenta för att skapa kontakt mellan ute och inne Skolans matsal, som vetter mot kvartersparken, ges en glasfasad för att leda in ljuset i den djupa byggnadskroppen.

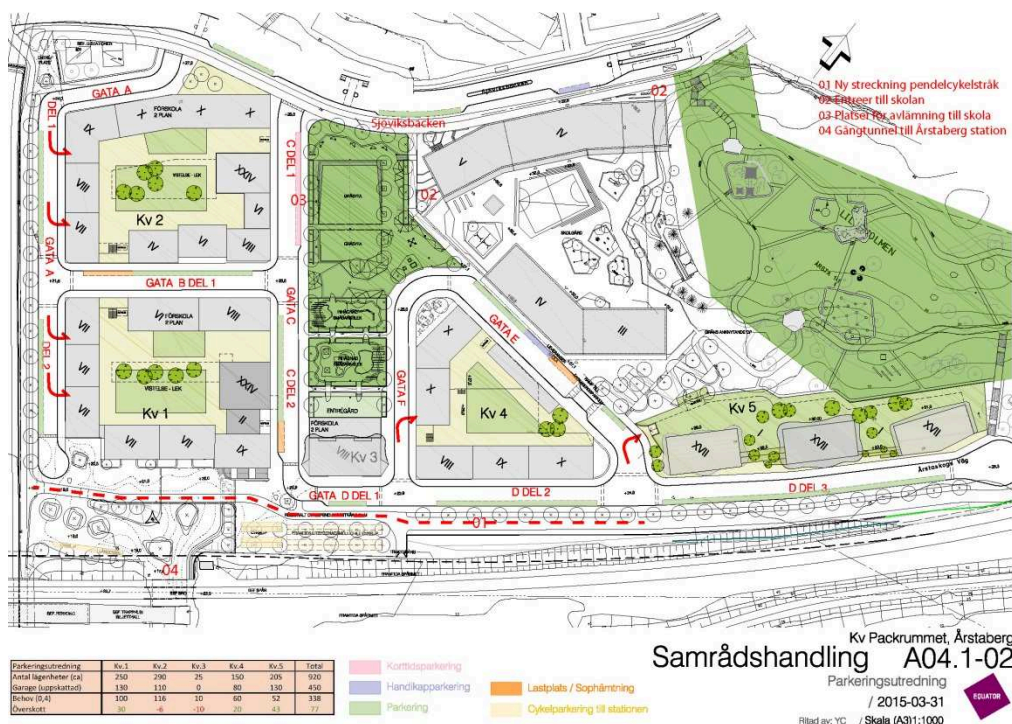
Förskolor

I bostadsbebyggelsens bottenvåningar skall tre förskolor inrymmas med ca 5 avdelningar vardera. Placering av dessa framgår av illustration "Placering av verksamhetslokaler" ovan och i illustrationsbilaga. Respektive förskola skall ha en utsläppsgård och en vistelseyta med placering på kvartersmark. Förskolorna får också tillgång till en inhägnad vistelseyta i kvartersparken. Den sammanlagda ytan planeras bli minst 10 kvadratmeter per barn. Utöver detta blir naturmarken norr om planområdet tillgängligt för förskolornas utevistelse.

Gator och trafik

Gatunät

Samtliga gator inom planområdet blir allmänna gator.



Trafik, parkering och angöring.

Illustrationen finns i större format i illustrationsbilaga.

Illustration: Equator Stockholm.

Biltrafik och parkeringsnorm

Planområdet angörs från Sjöviksbacken med två lokalgator. Boendeparkering ordnas i garage under bostadskvarteren med angöring från lokalgator. Platser för avlämning till skolan anordnas vid kvartersparken. Besöksparkering ordnas på lokalgator och förutsätts bli avgiftsbelagda under dagtid. Planområdets läge gör att man annars kan befara omfattande infartsparkering. Det centrala läget med hållplatser för pendeltåg, tvärbana och bussar i direkt anslutning till planområdet, parkeringsplatser för bilpool på kvartersmark samt det regionala cykelstråket som passerar genom området motiverar låga parkeringstal på 0,4 bilplatser/lägenhet för boendeparkering och 0,1 bilplatser/lägenhet för besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik

För gångtrafik inom planområdet finns trottoarer på båda sidor om allmänna gator. För gångtrafik till Årstadal finns trottoar längs Sjöviksbacken. Gångtrafik från planområdet till Årstaberg Station går genom tunnel under pendelcykelstråk och järnväg. Pendelcykelstråket som förbinder Södermalm med Söderort får en ny sträckning mellan den nya bebyggelsen och järnvägen. Cykelparkering för boende anordnas i bostadskvarterens bottenvåningar och för skolans elever på skolans kvartersmark. I anslutning till pendeltågstationen anordnas cykelparkering för kollektivtrafikanter.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats på Sjöviksbacken i anslutning till skolans huvudentré byggs om för ökad trafiksäkerhet.

Tillgänglighet

Angöring till bostäder och förskolor sker från lokalgator.

Idrott och kultur

På skolgården, och i parkmarken vid Sjöviksbacken norr om skolan planeras två mindre konstgräsplaner som kan användas för spontanidrott på kvällstider och helger.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattensystemet utformas med markförlagda dagvattenledningar, dagvattenbrunnar på allmänplatsmark och separata dagvattenserviser för kvarter. Området ansluts till dagvattensystem i Årstabergsvägen och leds till avsättningsmagasin innan det når recipienten Årstaviken. Mindre mängder dagvatten kan i den mån det går fördröjas i skelettjordar och i den över parken mot Sjöviksbacken. För att klara de högre flödena från området behövs en ny dagvattenanslutning under tvärbanan.

El/Tele

Området ansluts till ny elkraftstation som uppförs av Fortum inom planområdet.

Energiförsörjning

Området ansluts till fjärrvärme.

Avfallshantering

För hantering av sopor anläggs sopsuganläggning i bostadskvarteren.

Räddningstjänst

Angöring för räddningsfordon sker på lokalgator.

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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Naturmarken norr om planområdet görs tillgänglig genom anläggning av en gångväg i en grön kil mellan skolan och bostadsbebyggelsen, med en trappa från Sjöviksbacken i läge norr om skolan och med en trappa från lokalgata i planområdets nordöstra del. Det ekologiska sambanden inom såväl ekohabitatnätverket som barrskogssambandet kommer att försvagas av byggnationen men kommer att finnas kvar. Naturmarken kan förväntas att utsättas för ett mycket hårt slitage från barnen i den närliggande skolan, vilket skall beaktas i den fortsatta planeringen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Byggherrarna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Genomförande av planen förutsätter rivning av industrifastigheter markerade med gult på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. För berörda fornlämningar måste tillstånd inhämtas från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Enligt Stadsmuseets remissvar angående behovsbedömning innebär föreslagen nybyggnation inte sådan betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel att en MKB behöver göras.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för buller främst från stambanan, Södra länken och Sjöviksbacken. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas och aktuella riktvärden uppnås. Bullerstörning på skolan minimeras genom sin indragna placering i planområdet i skydd av punkthusen. Åtgärder för hantering av buller beskrivs i bilagor.

Luftkvalité

En luftkvalitéutredning har genomförts. Enligt denna bedöms området efter utbyggnad inte ligga inom område för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Översvämningsrisker

Risk för översvämnning inom planområdet föreligger inte om man bortser från ramper till källarplan inne på fastighetsmark. Hela området ligger på en höjd med lägsta punkten ca 20 meter över havet. Vid häftiga skyfall förväntas dagvattnet samlas i områdets lågpunkt vid pendeltågstationen. Det beaktas i stadens fortsatta planering av gator och infrastruktur.

Farligt gods

Planområdet utsätts för risk från stambanan. Risk hanteras genom byggnadsutformning och byggnadstekniska åtgärder samt för skolan en skyddad placering i planområdet. Åtgärder för hantering av risk beskrivs i bilagor.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planområdets ljusförhållanden är goda. Förskolans vistelseytor på gårdarna är placerade så att de får söderljus. De två punkthusen i områdets södra del ger vandrande skugga i parken. Sen eftermiddag och kväll är planområdet i sin helhet skuggat av intilliggande bebyggelse i väster. Solstudie redovisas i bilaga.

Barnkonsekvenser

Planområdet kommer rymma ett stort antal förskolebarn och skolbarn. Genom planbestämmelser säkerställs att barn har tillgång till vistelseytor på bostadsgårdar och i kvartersparken. Naturmarken norr om planområdet kommer att förädlas så att den tål större belastning och slitage. Skolans gård planeras så att den kan nyttjas på kvällstid.

Idrott och kultur

I planarbetet har utretts möjligheten att utöka skolans planerade gymnastiksal till en fullstor idrottshall. Idrottsförvaltningen har bedömt att detta inte är genomförbart. I samrådshandlingarna föreslogs en tredimensionell fastighetsbildning i ett av bostadskvarteren för att möjliggöra en verksamhetslokal som skulle kunna erbjudas ateljéföreningen WIP och idrottsföreningen Hilti vilka båda har verksamheter i befintliga byggnader i området. Fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen har bedömt att detta inte är genomförbart.

Tillgången till idrottsanläggningar i stadsdelen är mycket låg, och bristen kommer att öka markant då antalet invånare inom några år ökar från ca 6300 till ca 14000.

Tidplan

Granskning Q2-Q3 2015
Antagande Q3 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ikano Bostad ansvarar för alla genomförandefrågor på kvartersmark för bostadsbebyggelsen. Sisab ansvarar för alla genomförandefrågor på kvartersmark för skolan.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Ikano Bostad respektive Stockholms stad och Sisab. Avtalen kommer att behandla genomförandefrågor, bland annat skydd av befintliga träd, marköverlåtelse mm.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Packrummet 9-12, PL 7989, för industri och parkering, Årsta 1:1, PL 5980, för park och Dp 88119 för natur helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar dels kvarteret Packrummet (med fastigheterna Packrummet 9-12), dels fastigheten Årsta 1:1 som berör allmän plats.

Stockholms kommun är lagfaren ägare till alla berörda fastigheter.

Kvartersmarken är upplåten med tomträtt till en och samma tomträttshavare, Rumpack Fastighets AB. Intentionen är att tomträtter ska upphöra gälla och att kvartersmarken ska försälas.

Användning av mark

Kvartersmarken är idag bebyggd med byggnader som avses rivas etappvis.

Ytor som i ny detaljplan är planlagda som allmän plats kommer i hög utsträckning att skära genom befintlig kvartersmark och befintlig bebyggelse. Se förändringskarta.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Nya fastigheter inom kvarter kan bildas med hjälp av fastighetsreglering och avstyckning. Detta kan ske på olika sätt beroende på i vilka etapper fastighetsbildning ska ske och hur namngivning av kvarter ska ske.

Kartan nedan redovisar användning i ny detaljplan i relation till nuvarande fastighetsstruktur och bebyggelse samt överföring mellan kvarters- och allmän platsmark.

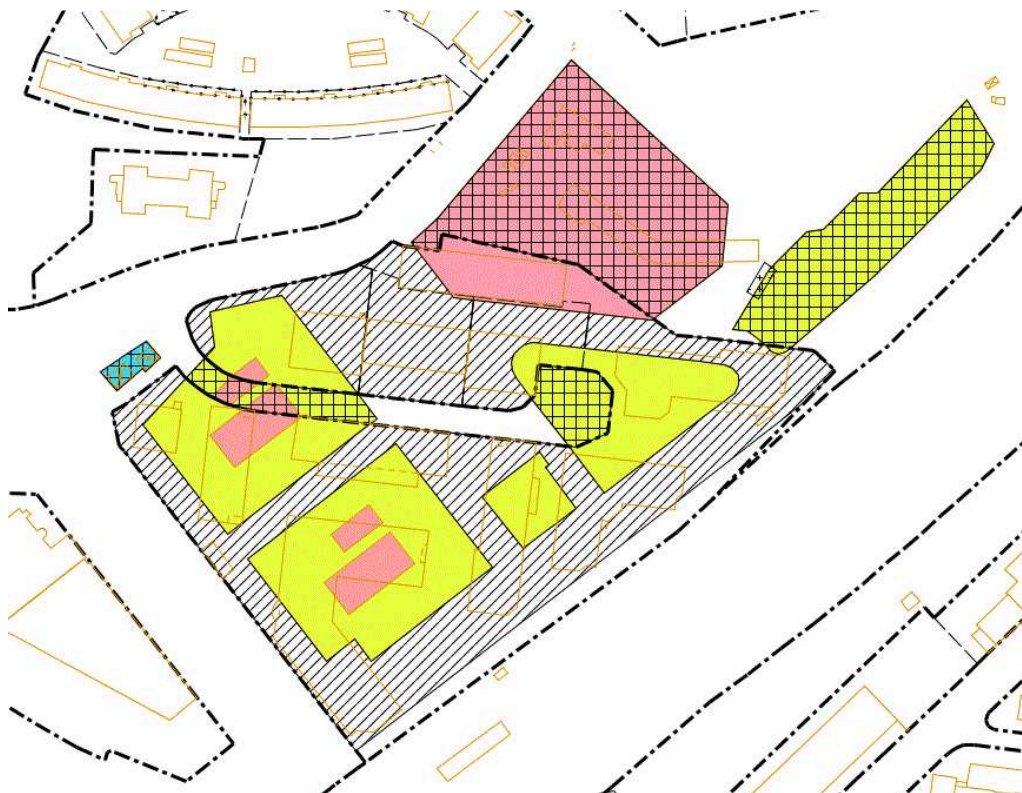


Illustration av fastighetsreglering

Snedstreckade ytor åskådliggör nuvarande kvartersmark som i ny plan redovisas som allmän plats, och som via fastighetsreglering förs till Årsta 1:1. Rutade ytor visar delar av allmänplatsfastigheten Årsta 1:1 som planläggs som kvartersmark. Infärgade ytor utan streckning/rutning visar kvartersmark som även fortsättningsvis kommer att vara kvartersmark. Kryssade ytor visar mark som genom tredimensionell fastighetsbildning kan utgöra kvarter.

Planen innehåller även kvartersmark som upphävs i väntan på ny planläggning. Denna mark redovisas inte särskilt på förändringskartan. Marken kan genom fastighetsreglering föras till traktfastigheten.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Ett antal rättigheter (ledningsrätter, servitut) belastar idag Packrummet 12. Det kan bli aktuellt med upphävande eller flytt av dessa beroende på överenskommelse parterna emellan.

Packrummet 10-12 deltar i en gemensamhetsanläggning för väg som blir överflödig i och med ny planläggning och som kan avregistreras i lantmäteriförrättning.

En nyttjanderätt belastar enligt registret Packrummet 9.

Behov av rättigheter och gemensamhetsanläggningar prövas i samband med lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs oftast att ett flertal rättigheter och/eller gemensamhetsanläggningar inrättas.

Servitut för allmän gångtrafik kan bildas till förmån för traktfastigheten på kvartersmarkens x-områden.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna bekostar all exploatering inom kvartersmark. Staden ansvarar för och bekostar anläggningar inom allmän platsmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal mellan staden och byggherrarna. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Staden avser att sälja marken. Skolans fastighet kommer att upplåtas med tomträtt.

Ledningar

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av ledningssystem efter överenskommelse med staden och befintlig tomträttshavare/byggherren.

Gatu- och anläggningskostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggherren. Åtgärder på allmän mark bekostas i huvudsak av Stockholms stad.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Regleras i separata avtal mellan staden och byggherrarna.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Bedöms ej vara aktuellt, men bekostas av i förekommande fall av byggherren.

Marksanering och rivningsavfall

Marksanering bekostas av byggherren. Miljöförvaltningen skall kontaktas inför rivning av befintliga byggnader för bedömning av hantering av rivningsavfall och behov av marksanering.

Grönkompensation

Som kompensation för de försvagade ekologiska sambanden föreslås trädplanteringar på strategiska ställen samt uppdämning av ett lövkärr vid Nybodahöjden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.