

**Laga kraft 2024-04-09****Planbeskrivning**  
**Detaljplan för fastigheten Ånn 7 m.fl. i**  
**stadsdelen Årsta i Stockholm, S-Dp 2017-15931***Översiktlig kartbild över aktuellt planområde***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att förstärka Årstavägen som huvudgata i Årsta genom att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende, bostäder som avses att uppföras som seniorbostäder och centrumändamål. Hänsyn ska tas till befintliga naturvärden inom fastigheten Ånn 7. För att uppföra den nya bebyggelsen behöver befintligt vård- och omsorgsboende rivas och den större samlade parkeringsplatsen inom fastigheten tas bort.

Totalt beräknas förslaget till ny detaljplan kunna ge cirka 70 vård- och omsorgsplatser, cirka 80 bostäder som avses att uppföras som seniorbostäder och ett aktivitetscenter för äldre. Vård- och omsorgsboendet utformas med en sluten kvartersform i en till fem våningar. Lamellerna med innehåll av bostäder anpassas till den omkringliggande typologin genom sin skala och fasadmateriäl. Bebyggelsen uppförs av det kommunala fastighetsbolaget för omsorgsfastigheter, Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Vård- och omsorgsboendet planeras att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och bostäderna avses att uppföras som hyresrätter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Parkeringsplatser för planförslagets bostäder och verksamheter anordnas längs den nya föreslagna kvartersgatan och vid en samlad parkeringsyta.

### 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	2021-01-19 - 2021-03-01
Granskning	2022-09-21 - 2022-10-18
Antagande	december 2022

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Innehåll

No table of contents entries found.

## 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:

- *Konsekvenser för områdets träd, (Wi Landskap 2019-11-04)*
- *Rotkartering Ek, (VIÖS AB, 2020-08-26 komp 2020-09-08)*
- *Naturvärdesinventering (Sweco, 2018-04-18)*
- *Spridningsanalys av barrskogssamband i Siljan 5 och Ånn 7 (Sweco, 2018-10-08)*
- *PM Dagvattenutredning (Nova Terra, 2020-10-12)*
- *Ledningsutredning LSO (Tyréns 2020-09-09)*
- *Alternativ ledningsomläggning (Sweco, 2019-06-25)*
- *Trafikbillerutredning (Acad, 2020-02-03)*
- *PM tillgänglighet för räddningstjänsten (Ramböll, 2019-10-25)*
- *Parkeringsutredning (Sweco, 2018-08-22)*
- *Parkeringsbehov, (Micasa 2020-09-15)*
- *PM avfall, (Tyréns 2020-08-21)*
- *Geoteknisk och översiktlig miljöteknisk markundersökning (MUR), Pöyry 2018-11-14*
- *Geoteknisk och översiktlig miljöteknisk markundersökning (PM Geoteknik) Pöyry 2018-11-14*
- *Dagvattenutredning (Geosigma 2022-11-10)*
- *Rutin för utarbetande av översvämningsplan för nybyggnad fastigheten Ånn 7 (Micasa 2022-11-11)*
- *K-PM, Hantering av skyfallsvatten vid byggnad (Looström Konstruktionsbyrå AB 2022-05-17)*
- *Utlåtande gällande klorerade lösningsmedel (Afry 2022-08-24)*
- *Resultatredovisning av kemiska analyser (Eurofins Pegasuslab AB 2022-10-06)*
- *Luftprovtagningar, klorerade lösningsmedel (Afry 2022-10-17)*

#### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor genom stadsplanerare Zsolt Juhász och kartingenjör Katarina Eriksson. Medverkande i planarbetet har exploateringskontoret varit genom projektutvecklare Marija Pavlovic och Chris Goodall, landskapsarkitekt Peter Staflin, trafikingenjör Sarah Löfling och byggprojektledare Mimi Alansari.



**Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att förstärka och aktivera Årstavägen som huvudgata i Årsta genom ny bebyggelse inom fastigheten Ånn 7. Ett nytt vård- och omsorgsboende, bostäder och ett aktivitetscenter för äldre möjliggörs inom fastigheten. Hänsyn ska tas till befintliga naturvärden. Planen bidrar till områdets identitet och aktiverar närområdet med olika typer av verksamheter som kan placeras i bottenvåningarna. För att uppföra den nya bebyggelsen behöver befintligt vård- och omsorgsboende rivas och den större samlade parkeringsplatsen inom fastigheten tas bort.

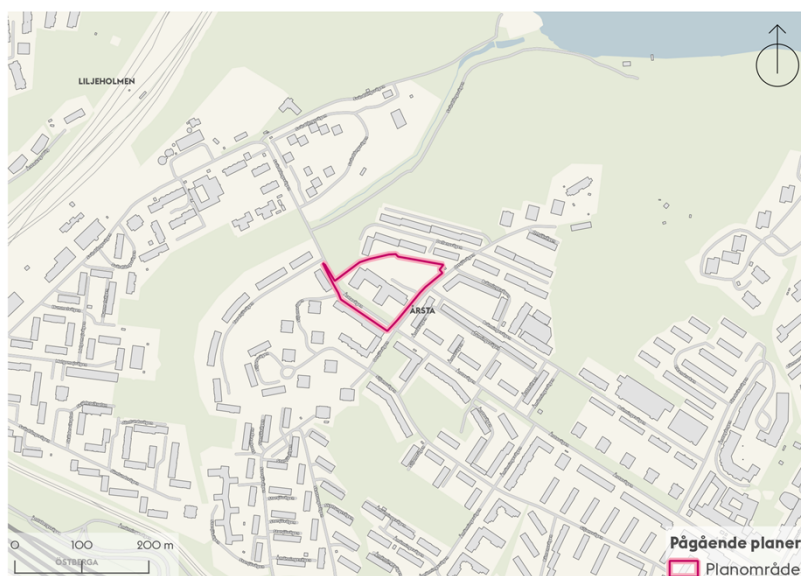
Totalt beräknas planförslaget möjliggöra cirka 70 vård- och omsorgsplatser, cirka 80 bostäder som avses att uppföras som seniorbostäder och ett aktivitetscenter för äldre. Vård- och omsorgsboendet utformas med en sluten kvartersform i en till fem våningar. Lamellhusen med innehåll av bostäder anpassas till den omkringliggande typologin genom sin skala och fasadmateriell. Bebyggelsen uppförs av det kommunala fastighetsbolaget för omsorgsfastigheter, Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Vård- och omsorgsboendet kommer att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter. Marken upplåtas med tomträtt. Parkeringsplatser för planförslagets bostäder och verksamheter anordnas längs den nya föreslagna kvartersgatan och vid en samlad parkeringsyta.

## Plandata

### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Årstavägen i stadsdelen Årsta och är cirka 10 700 m<sup>2</sup>. Planområdet avgränsas av Årstavägen i söder, Ottsjövägen i öster, intilliggande fastighetsgränser i norr och parkmark intill Årtaskogens naturreservat i väster.

Planområdet omfattas av fastigheterna Ånn 7 och en mindre del av Årsta 1:1, vilka båda ägs av Stockholms stad. Micasa har en befintlig tomträtt på fastigheten Ånn 7.



Kartbild som visar planområdets läge i Årsta.

## Tidigare ställningstaganden

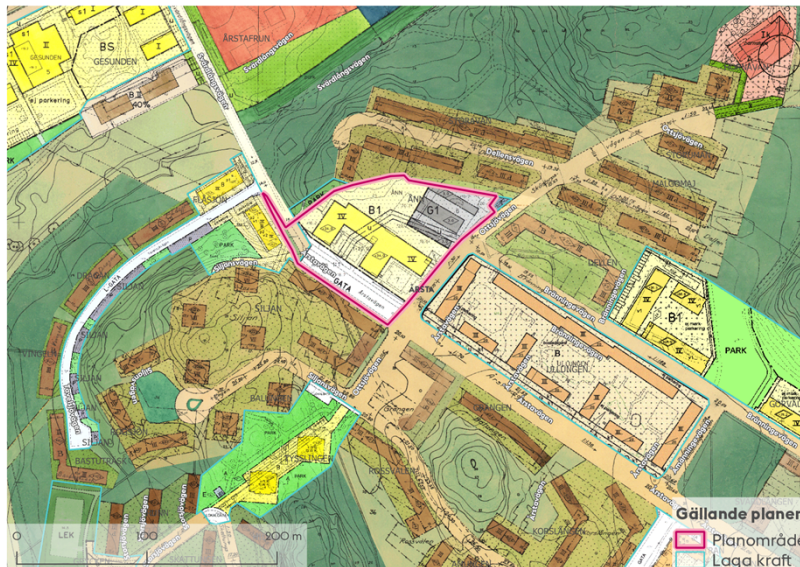
### Översiktsplan

Förslag till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen. I översiktsplanen finns fyra övergripande stadsbyggnads mål. Ett av dem är *En växande stad*, vilket bl a beskrivs som att en hög takt i stadsbyggandet ska säkerhetsställa bostäder och samhällsfunktioner för alla och att en god tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Vidare har översiktsplanen fyra utbyggnadsstrategierna. En relevant strategi för detta planarbete är att *möjliggöra värdeskapande kompletteringar* som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar.

### Detaljplan

Gällande detaljplan inom planområdet är Dp-92102 från 1993 och medger grupp bostäder, garage, elnätstation och park samt en mindre del av detaljplan Pl 3866 från 1951 som medger parkmark

(men som idag nyttjas som gata). Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.



Kartbild som visar planmosaik med gällande detaljplaner. Aktuell område är markerat med rosa.

## Kommunala beslut i övrigt

### Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2017-08-24 anvisat mark till Micasa för cirka 72 lägenheter i vård- och omsorgsboende, cirka 60 seniorbostadslägenheter med aktivitetscentrum och förskola med sex avdelningar på fastigheterna Ånn 7 och del av Årsta 1:1. Förskolan har under planprocessen utgått och ett tillägg till markanvisningsavtal har därefter tecknats som omfattar mark till Micasa för cirka 72 vård- och omsorgsbostäder och cirka 100 seniorbostadslägenheter med aktivitetscenter.

### Naturreservat

Den 29 januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att Årtaskogen ska bli naturreservat. Planområdet ligger i nära anslutning till Årtaskogens naturreservat.





*Kartan visar närliggande pågående planarbeten och Årstaskogens naturreservat.*

#### Pågående planer och projekt i närområdet

Norr om planområdet pågår ett detaljplanearbete för del av fastigheten Årsta 1:1, område vid Ottsjövägen (dnr. 2021-03220) för cirka 90 bostäder.

#### Förutsättningar

##### Natur

##### Mark och vegetation

Fastigheten Ånn 7 är till stora delar ianspråktagen för bebyggelse och parkering. En del träd och naturmark samt gröna bostadsgårdar mot Årstavägen finns inom planområdet.



*Bilden visar fastighetens norra del.*

En trädinventering, naturvärdesinventering och en rotkartering är gjord på fastigheten Ånn 7 (*konsekvenser för områdets träd 20191104, naturvärdesinventering 2018-04-18 och rotkartering ek 20200826 kompletteringsdatum 20200908*) som visar att området har ett flertal tallar och ekar, ädellövträd som lönn och alm och några exemplar av lärk och rönn samt ett antal äldre fruktträd.

Naturvärdesinventeringen (som har en något större utbredning än själva planområdet) visar att det inom planområdet finns ett "objekt"/område med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). De högsta naturvärdena är kopplade till ekar och tallar samt lärk och lönn. En stående döende tall finns. Några av tallarna bedöms som lite äldre då det finns tallticken på dem, vilket signalerar att tallarna troligen är över 150 år. Tallticken är en rödlistad art som är nära hotad. Inventeringen registrerade fyra särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition - tre tallar och en grov ek med diametern 80 cm som bedöms vara över 200 år gammal.



*Bilden visar inventeringsområdet. Orangea områden har naturvärdesklass 3 och det gula området naturvärdesklass 4. Endast område markerat med 6 ingår i planområdet. E är en grov ek som bedöms vara över 200 år gammal med en diameter om cirka 80 cm. G, F, H är särskilt skyddsvärda tallar. Sweco (från naturvärdesinventering).*

Direkt väster om planområdet sträcker sig en gångväg och trappa genom naturmarken. Gångvägen ansluter till Dellensvägen, norr om planområdet, och vidare till omkringliggande grönstruktur i Årstaskogen naturreservat.

#### Naturvärden och ekologiska samband

Planområdet ligger i nära anslutning till Årstaskogen naturreservatet, vilket är ett kärnområde som är ekologiskt särskilt betydelsefullt.



*Naturreservat Årstaskogen i nära anslutning till planområdet.*

Planområdet ingår i det kartlagda habitatnätverk för groddjur och barrskogslevande arter (skogsfågel, insekter) samt eklevande arter. Ett habitat är en lämplig livsmiljö för reproduktion, födosök, övervintring m.m. för en viss art eller artgrupp. Habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkade med spridningszoner. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i ett område.

Spridningsvägarna mellan barrskogsområdena i söder (ex. Hemskogen och Svedmyraskogen) och barrskogsbiotoperna i Årsta begränsas av Årstafältet. Spridning mellan dessa områden sker därför sannolikt främst via en korridor öster om Årstafältet. Aktuellt planområde bedöms därmed inte ha någon betydande påverkan på de större ekologiska sambanden.

#### **Rekreation och friluftsliv**

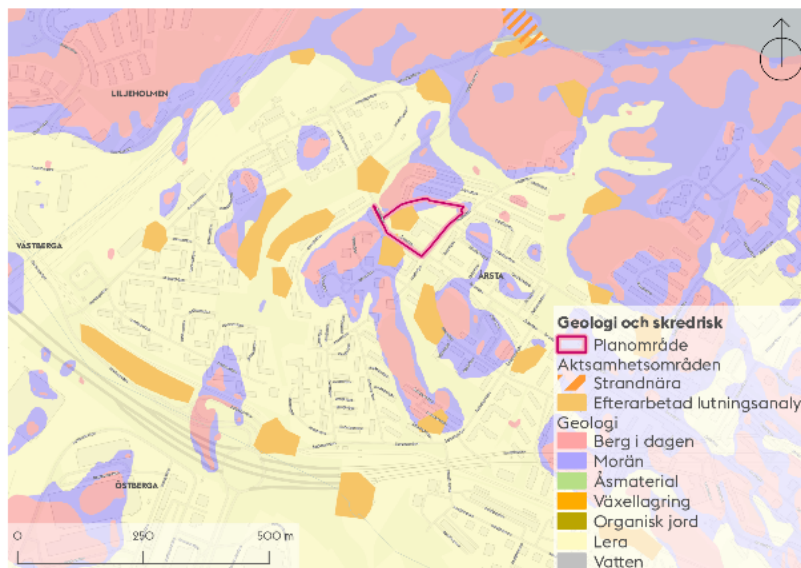
Planområdet har god tillgång till lek- och rekreationsområden med höga rekreativa värden av varierande slag. Området angränsar till Årstaskogen och inom 200 meter nås även Storängsparken och Snigelparken.

#### **Geotekniska förhållanden**

##### **Markförhållanden**

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet främst av lera, växellagring samt morän och berg i dagen mot Årstaskogen i väst.





*Kartan visar de geologiska förhållandena.*

En geoteknisk utredning med geotekniska fältarbeten har gjorts under planarbetet (*Pöry 2018-11-14*). Den påvisar bergnivåer mellan nivåer +15.5 och +19 meter motsvarandes ca 2,5 meter – 5 meter under befintlig markyta. Det befintliga vård- och omsorgsboendet bedöms i huvudsak vara grundlagt på berg, möjligtvis delvis på morän. Därutöver består området av lera och friktionsmaterial.

#### *Ledningar*

Det går två ledningar inom fastigheten Ånn 7 (en kombinerad ledning, samt en spillvattenledning). Dessa går tätt intill varandra inom u-området i enlighet med gällande detaljplan. Ledningarna är självfallsledningar som rinner från öst till väst, vilket är anledningen till att de korsar fastigheten istället för att ligga i gatumarken då Ottsjövägen lutar i andra riktningen just här.

#### **Ras/skred**

Ingen risk för ras eller skred inom planområdet har uppmärksamats under planarbetet.

#### **Markradon**

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon. Risker för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

## Hydrologiska förhållanden

### Dagvatten

De naturliga förutsättningarna för infiltration inom planområdet är begränsade på grund av de geologiska förhållandena som till stor del består av lera och till viss del av berg. Över halva planområdets yta består av hårdgjorda ytor i form av tak och asfaltsytor.

Området sluttar i grova drag från norr till söder men även till viss del från norr till öst samt sydväst, likt en solfjäder. Marken faller från som mest cirka + 23 till + 16 meter över nollplanet. Idag tas en del av dagvattenavrinningen upp via anslutna stuprör samt dagvattenbrunnar på fastigheten som i sin tur är anslutna till de kommunala VA-ledningarna.

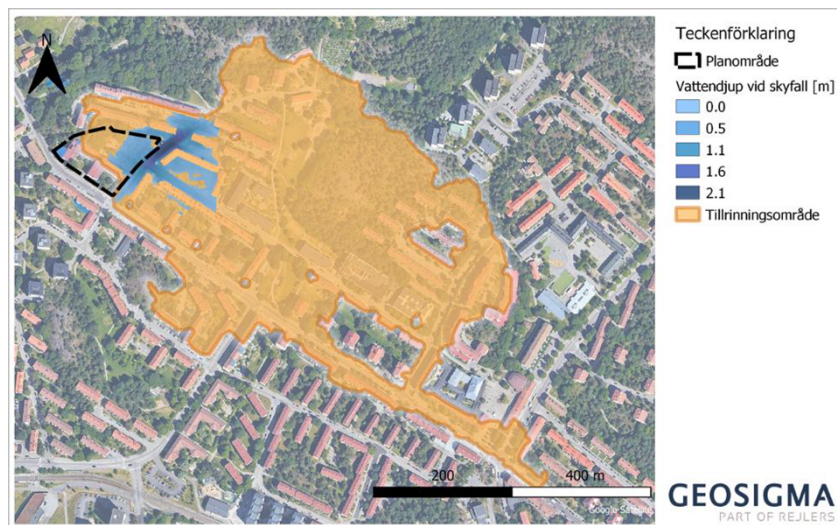


*Bilden visar hur vattnet rinner idag. Bild: Novamark (från PM Dagvattenutredning, Nova Terra, 2020-10-12).*

### Översvämningsrisker

Enligt Stockholms stads skyfallmodell visas att det finns risk för översvämning utanför planområdet i de nordöstra delarna av området mot Ottsjövägen. Vatten till lågpunkten i Ottsjövägen kommer ifrån ett större avrinningsområde på 18 ha i öst samt till viss del från norr. De delar av planområdet som rinner till lågpunkten vid skyfall vid planerad markanvändning utgör 1,5% av lågpunktens totala avrinningsområde.





Översikt över den identifierade lågpunkten nordost om planområdet tillsammans med dess avrinningsområde. Bild: Dagvattenutredning (Geosigma, 2022-05-17).

### Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i vattenförekomsten Strömmens tillrinningsområde via Henriksdals reningsverk, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. För vattenförekomsten Strömmen är den ekologiska statusen enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) otillfredsställande på grund av bland annat näringsinnehåll och bottenfaunans status. Andra kvalitetsfaktorer klassas som måttliga. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status då gränsvärden överskrids för kvicksilver (Hg), PBDE, PFOS, Bly (Pb) antracen (PAH) och tributyltenn (TBT). Enligt miljö kvalitetsnormen ska en måttlig ekologisk status uppnås 2027. För att detta ska ske krävs bl.a. omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten, att den totala tillförseln av näringsämnen minskas.

### Landskaps- och stadsbild

Årsta byggdes som den första grannskapsenheten i Stockholm under mitten av 1940-talet. Grannskapsenheternas tydliga avgränsning med sparad naturmark var en uttalad stadsbyggnadsidé som förstärkte upplevelsen av stadsdelarnas sammanhållna helhet. Bostadslameller i tre-fyra våningar respektive fyra-fem våningar präglar planområdets direkta omgivning. Sett till sin helhet i Årsta består området också av högre punkthus ofta placerade i gruppering samt ett mindre antal

radhus. Det är vanligt med en växelvis placering av gavel/långsida av byggnaden mot gatan.



Årstavägen med kv. Ullungen till höger. Gavelmotiv i växelvis variation med långsidan av fasaden mot gatan.



Vy på Årstavägen. Fastigheten Ånn och befintligt vård- och omsorgsboende till vänster i bild, flerbostadshus från 2000-talet till höger och lamellhusen från 1940-talet längre fram till höger.



T.v. Lamellhusen på andra sidan Årstavägen. T.h. Lamellhusen på andra sidan Ottsjövägen.

Stadsbilden i Årsta är generellt luftig och omväxlande med grupper av bebyggelse som skiljs åt av parkstråk. I Årsta är fasadmaterialet ofta puts i en dov färgpalett. Enstaka nyare inslag med bostadshus i trä förekommer också. Taklandskapet är för lamellerna ofta bestående av rött tegel med sadeltak. Punkthusen har ofta en mörkare takfärg.





*Flygbild över västra Årsta.*

### **Befintlig bebyggelse**

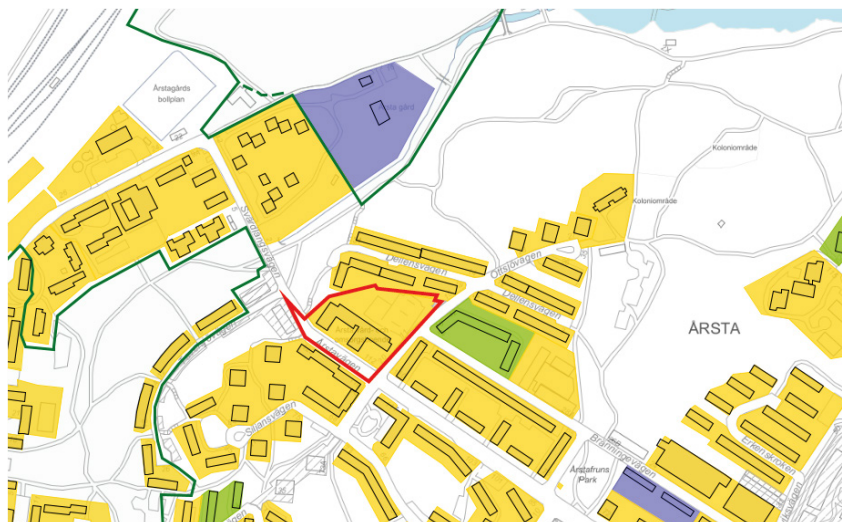
Den befintliga byggnaden på fastigheten uppfördes som ett sjukhem på slutet av 1960-talet och består av två sammanbyggda L-formade byggnader i fyra våningar med fasader i puts och röd plåt. Anläggningen är välbevarad och har en för sin tid/funktion typisk gestaltning med L-formade byggnadskroppar i fyra våningar och pustades fasader, vilket ger den en egen karaktär/typologi än omgivande bostadshus.



*Den befintliga byggnaden på fastigheten.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kvarteret, liksom omgivande bebyggelse, är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.



Utsnitt från Stadsmuseets klassificeringskarta.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturmiljölagen.

#### Offentlig och kommersiell service

En mindre matbutik finns på andra sidan Årstavägen. Årsta centrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, matbutik och flera andra butiker och restauranger ligger inom 1 km från planområdet. Liljeholmen centrum, med ett stort utbud av service, ligger cirka två kilometer från planområdet.

#### Skola och förskola

Närmsta skola är Årtaskolan och det finns ett flertal förskolor i närområdet. I takt med att Årsta växer med många nya bostäder finns ett ökat behov av fler förskolor i området. Gymnasium finns bl a vid Gullmarsplan.

#### Sjukvård

Närmsta vårdcentral finns i Årsta centrum och närmsta akutmottagning är Södersjukhuset på Södermalm.

#### Äldreomsorg

I Årsta finns idag, förutom det befintliga vård- och omsorgsboendet på fastigheten Ånn 7, även ett privat äldreboende närmare Årsta torg.

#### Gator och trafik

##### Biltrafik, angöring och parkering

Området nås idag via Årstavägen och Ottsjövägen, vilka är de gator som planområdet huvudsakligen berör. Biltrafik tillåts i

båda riktningar på Årstavägen och Ottsjövägen med en skyltad hastighet på 30 km/tim. Årstavägen har ett trafikflöde på cirka 2300-2400 ÅMVD (fordon per dygn) och Ottsjövägen har ett trafikflöde på cirka 200 ÅMVD.

Fastigheten har en befintlig markparkering med 50-60 platser som arrenderas av Stockholm Parkering AB. Parkeringen används främst av personal och besökare till vård- och omsorgsboendet, med det finns också möjlighet för allmänheten att stå där. 44 av dessa platser är idag avgiftsbelagda och resten uthyrda till boende. Stockholm Parkering AB bedömer att nyttjandet av parkeringen främst sker genom parkering kopplat till vård- och omsorgsboendet. Antalet uthyrda parkeringsplatser har minskat under de senaste åren.

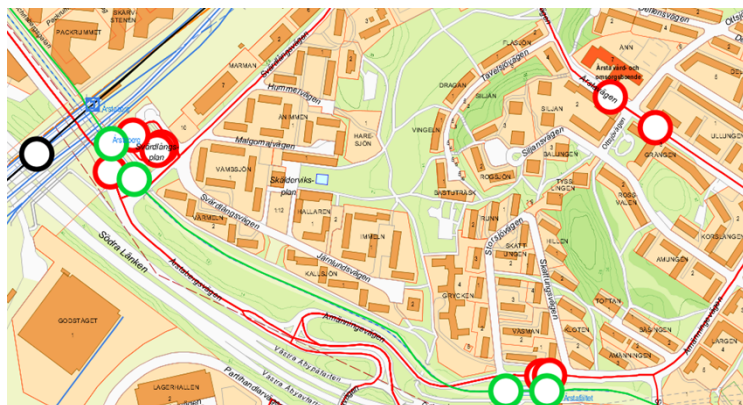
Gatuparkering i området tillåts idag längs både Ottsjövägen och Årstavägen. Gatuparkeringen i Årsta är avgiftsreglerad dagtid på vardagar. Närområdet bedöms utifrån parkeringsutredningen ha en fungerande parkeringssituation idag med en maxbeläggning på runt 85 %, men där det varierar stort mellan olika gator.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Årsta har ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar. Cykeltrafik sker idag i blandtrafik längs Ottsjövägen. Längs Årstavägen går ett huvudstråk för cykel, som delvis består av en separat cykelbana. I Storängsparken går ett pendlingstråk för cykel som ansluter upp på Årstabron och vidare in mot Södermalm och City. En gångbana finns på båda sidor Årstavägen samt båda sidor av Ottsjövägen. Väster om planområdet går en trappa genom naturmarken som binder ihop Dellensvägen och Årstavägen.

#### **Kollektivtrafik**

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, Årstabergs pendeltåg och tvärbanestation ligger cirka 800 meter bort, Årstafältets tvärbanestation cirka 700 meter bort. Flera lokalbussar med hög turtäthet, mot bl a Årstaberg/Liljeholmen och mot Årsta centrum/Gullmarsplan, stannar längs Årstavägen precis i anslutning till fastigheten Ånn 7.



*Busshållplatser (röda), tvärbanans stationer (gröna) och pendeltågsstation (svart).*

Sverigeförhandlingen från dec 2017 som reglerar om ökat bostadsbyggande och utbyggnad av ny infrastruktur i hela landet. I avtalet står bl.a. att nya stationer ska byggas i Årstaberg och på Årstafältet. Det innebär nya tunnelbanestationer inom drygt en km från planområdet.

#### Tillgänglighet

Planområdet är idag till stora delar ianspråktaget med bebyggelse och parkering och är tillgängliga. De områden som har sparad naturmark är delvis kuperad och har därmed sämre tillgänglighet.

#### Störningar och risker

##### Elektromagnetiska fält

Det finns en befintlig elnätstation längs Ottsjövägen som ligger i direkt anslutning till planområdet. Det finns därutöver ingen känd risk för elektromagnetisk strålning inom planområdet.

##### Förorenad mark

Genom den verksamhet som bedrivs och har bedrivits på platsen bedömer miljöförvaltningen att det kan förekomma markföroreningar. En panncentral med oljeeldning har funnits i befintlig byggnad, vilken vid en rivning kan innebära oljepåverkat byggnadsmaterial. Även spill kan ha spridit sig in under byggnadskonstruktionen och påverkar därmed förutsättningar för ny bebyggelse. Kvicksilver från sönderslagna termometrar kan finnas kvar i avloppssystemets vattenlås och rörkrökar. Detta bör uppmärksammas vid rivning och borttagning av byggnadsmaterial.

Även verksamheter utanför fastigheten kan eventuellt påverka byggnadsprojektet. Enligt inventeringar av länsstyrelsen i Stockholm och enligt miljöförvaltningens underlag har det tidigare funnits grafisk industri samt kemtvätt i anslutning till fastigheten (kemt看tt på Årstavägen 127 samt grafisk industri på



Dellensvägen 37). Dessa verksamheter har använt sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

En översiktlig geoteknisk undersökning och en översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts. Provtagning av markföroreningar har gjorts i planarbetet under oktober 2018. Undersökningsmetoderna har anpassats till bergytans relativt grunda djup och de i huvudsak fasta jordarna på platsen och genomförts med skruvprovtagning i fem punkter. Provtagning av jord på större djup än de utförda sonderingarna har ej kunnat utföras p.g.a. fasta jordar samt hårt packad fyllning under hårdgjorda ytor. Resultaten visar vidare att det i enstaka punkter i fyllningen förekommer halter av bly samt PAH H som överstiger så kallad känslig markanvändning. Känslig markanvändning ska enligt Naturvårdsverket användas till ex bostäder, odling och de exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid. Den översiktliga markundersökningen påträffade inget mark- eller grundvatten vid undersökningspunkterna.

I PM Geoteknik finns det klassningstabell av analysresultat enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden och slutsats och rekommendation om eventuell åtgärd.

#### Luft

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet klaras idag och det bedöms inte finnas någon risk för överskridanden.

#### Buller, vibrationer

Området är bullerstört från framförallt Årstavägen där delar av planområdet har bullernivåer uppåt 60 dBA.

En del av marken inom det aktuella planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik (inklusive busstrafik) orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

#### Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av leder för farligt gods.

## Planförslag

Planens syfte är att förstärka Årstavägen som huvudgata i Årsta genom att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende med cirka 70 vård- och omsorgsplatser, cirka 80 bostäder (som avses upplåtas som seniorbostäder) och centrumändamål. Hänsyn ska tas till befintliga naturvärden inom fastigheten.

För att uppföra den nya bebyggelsen behöver befintligt vård- och omsorgsboende rivas och parkeringsplatsen inom fastigheten tas bort. De huvudsakliga markanvändningarna i detaljplanen är bostäder (**B**) och vård- och omsorgsboende (**D1**) tillsammans med centrumändamål (**C** och **C1**). För att reglera befintliga förhållanden längs Årstavägen omfattas även en mindre del planlagd parkmark som nyttjas som gata (**GATA**) i planen samt befintlig gata (**GATA**).

Strukturen består av tre byggnadskroppar som utgörs av ett slutet kvarter (hus A i nedan illustration) med vård- och omsorgsboendet, bostäder och aktivitetscentret. En fristående lamell (hus B) i västra delen av området innehåller bostäder och en fristående lamell (hus C) i norra delen av planområdet innehåller bostäder. Bostäderna avses hyras ut som seniorbostäder, men det är inget som detaljplanen reglerar. En ny genomgående kvartersgata möjliggörs för att lösa angöringen. Parkering föreslås genom markparkering längs kvartersgatan samt en samlad parkeringsplats i väster.

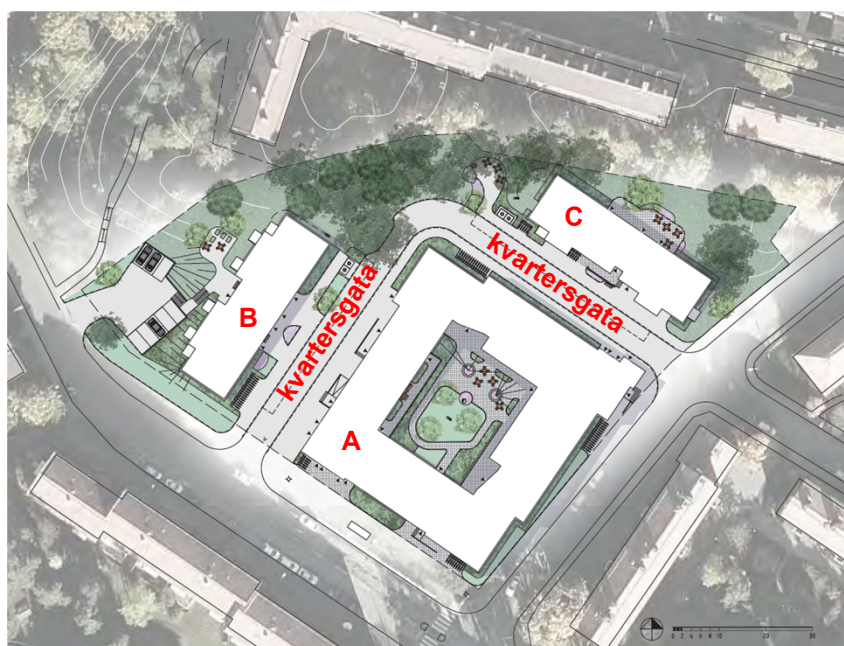


Illustration över planområdet med de olika byggnaderna markerade.  
Bild: MAF arkitekter/Wii landskap.



## Ny bebyggelse

### Övergripande

Planområdet, som är beläget längs med Årstavägen, är omgivet av fristående och sammansatta lamellhus. På norra sidan av Årstavägen (öster om planområdet) finns en tydlig växelvis variation med lamellernas gavlar mot Årstavägen.

Husen i Årsta och i synnerhet lokalt nära Kv Ånn präglas av enkelhet. Det typiska huset är ett smalhus på mellan tre till fyra våningar som antingen ligger för sig själv, är ihopkopplat i en öppen kvartersstruktur, halvslutet kvarter eller i länga.

Under arbetet med planförslagets arkitektoniska idé har stor vikt lagts på att anpassa bebyggelsens struktur till den lokala så mycket som möjligt. Utgångspunkten har varit att karaktären av den nya bebyggelsen ska inordna sig i den befintliga arkitektoniska karaktären i Årsta.

Den planerade bebyggelsen tar spjörn i Årstas befintliga strukturer och geometri men tillför de samtida förutsättningar som krävs. Planförslaget ska förstärka Årstavägen som huvudgata och komplettera helheten längs gatan. Seniorbostäderna (hus B och C) är utformade som konventionella lägenheter, och kan därför inordna sig i Årstas befintliga struktur. För att den lokala karaktären ska bevaras har institutionsreferenser och monumentalitet undvikits i vård- och omsorgsboendes gestaltning och skalan bryts ned genom att dela upp bebyggelsen i mindre sammankopplade enheter. Inspiration har hämtats från typologier, kulörsättning och formspråk som Årsta har. Vård- och omsorgsboendets verksamhetsförutsättningar ställer stora krav på utformningen därför byggnaden kommer att utformas i en sluten kvartersform.



*Illustration som visar planförslaget i förhållande till omgivande bebyggelse. Bild: MAF arkitekter.*

En ny angoringsgata blir en förlängning av Bränningevägen och den nya gatan ramas in av det sammanbyggda kvarteret och två fristående lamellhus i väster och norr. Längs kvartersgatan placeras entréer, funktioner för in- och utlastning samt kantstensparkering. Ytterligare parkering finns väster om det planerade lamellhuset i den västra sidan av planområdet. Kring bebyggelsen finns gårdar för umgänge.



*Illustration som visar planförslaget förhållande till omgivande bebyggelse. Bild: MAF arkitekter.*

Skalan på bebyggelsen anpassar sig i stort till omgivande kvarter. Byggnaderna som planeras upplåtas som seniorbostäder föreslås uppföras i en fyrvåningsskala samt en vind, vilket är i linje med nyare bebyggelse i Årsta.

Vård- och omsorgsboendet, aktivitetscentret och seniorbostäderna (Hus A) föreslås uppföras med flera enkla huskroppar som bildar en större enhet i en sluten kvartersform. I kvarteret placeras seniorbostäder längs Årstavägen. Vård- och omsorgsboende planeras i fem våningar och aktivitetscentret i en våning. Hus B och C följer typologin i Årsta med sin lamellform med förgårdsmark med genomgående entréer till gård. Gestaltningssmässigt behandlas bostadsfunktioner med samma arkitektoniska uttryck (dvs. de två lamellhusen och den del av det slutna kvarteret som blir bostäder).

Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot Årstavägen i linje med intilliggande kvarter för att ansluta till befintlig karaktär längs gatan. Bebyggelsen längs kvartersgatan föreslås också uppföras med förgårdsmark för att inrymma cyklar, sophantering och entréer.



*Illustrationen som visar den nya bebyggelsens förhållningssätt mot Årstavägen. Bild: MAF arkitekter.*

## Bebyggelsens användningar och verksamheter

### *Aktivitetscenter*

I den lägre envåningsbyggnaden får endast centrumändamål (C) uppföras där aktivitetscentret möjliggörs. Bottenvåningarna för övriga delar av det slutna kvarteret möjliggörs också för centrumändamål (C1) där aktivitetscentret kan utökas om behov finns.

### *Vård- och omsorgsboende*

Befintligt vård- och omsorgsboende föreslås att rivas för att ersättas med nya byggnader med nya lokaler som uppfyller



arbetsmiljöverkets krav och som är bättre anpassade efter verksamhetens behov. Plankartan reglerar användningen **(D1)** vård- och omsorgsboende i den slutna kvartersformen (förutom i den lägre envåningsbyggnaden). Del av den slutna kvartersformen föreslås medge både vård- och omsorgsboende och bostäder **(D1B)** för att ge en flexibilitet över tid.

#### *Seniorbostäderna*

Seniorbostäderna regleras i plankartan som **(B)** bostäder men upplåtas som seniorbostäder genom avtal. Bottenvåningarna möjliggörs för centrumändamål **(C1)**.



Förklarande bild för  
beräkningsgrund för vind  
och våningsantal.



*Illustration som visar seniorbostäder och vård- och omsorgsboendet mot norr längs Ottsjövägen. Bild: MAF arkitekter*

#### Byggnaderna

##### *Placering, volym och skala*

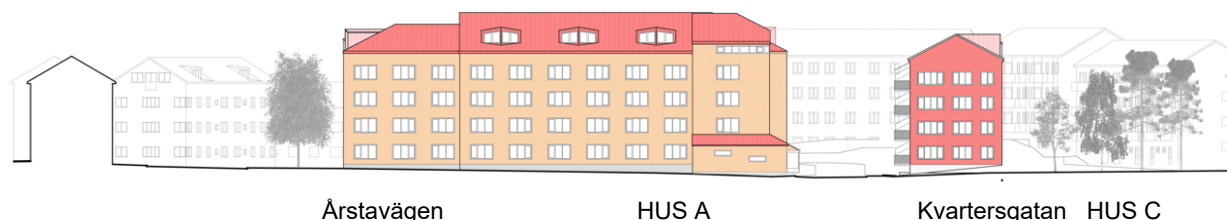
Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. De fristående bostadslamellerna (Hus B och C) regleras med byggnadshöjd om max +34 meter, där max 25 % av varje fasadlängd får överskridas av karaktärsskapande takkupor, trapphus, hisstoppar och liknande. Bostadslamellerna regleras med bestämmelser om högsta antal våningar med möjlighet till att inreda vinden. Beräkningsgrunden för vind sker därför enligt följande; skärningslinje mellan fasad- och takplan får vara max 0,9 meter över vindbjälklagets ovansida. En takvinkel om max 27 graders sadeltak regleras vilket överensstämmer med omgivande lamellers takvinklar.

I det slutna kvarteret (Hus A) regleras vård- och omsorgsboendet med en totalhöjd om + 40,5 meter, respektive en totalhöjd om + 24,5 meter vid den föreslagna huvudentrén till vård- och

omsorgsboendet i norr, mot kvartersgatan/Ottsjövägen. För envåningsbyggnaden (C1) mot kvartersgatan föreslås en totalhöjd om + 26,5 meter. Aktivitetscentret omfattar ca 225 kvm BTA. Byggnadsdelen som kommer att användas som seniorbostäder föreslås en byggnadshöjd om +34,5 meter.

### *Utformning och gestaltning*

Vård- och omsorgsboendet tar inspiration från omgivningen. Yttre fasaden får en strikt symmetrisk fönstersättning med ett detaljrikt fönsterparti per lägenhet. Fasadkulören enligt illustrationen är i gul-beiga toner, vilket är befintliga kulörer för Årstas bebyggelse. Aktivitetscentret som ligger i direkt anslutning mot väster har en annan kulör. Seniorbostadslamellerna föreslås få en djupröd kulör med en pragmatisk fönstersättning. Husen inspireras av omgivande kulörer och de diskreta detaljer som dessa har. Fönstren får små omfattningar för att ge husen en mer taktill och detaljrik känsla. Vård- och omsorgsboendet har sadeltak som följer runt kvarteret. Takfoten går ner till övre delen av våning fyra för att ta ned skalan och för att anpassa sig mer med omkringliggande hus. Takkulören ska vara lika omgivningen, dvs en tegelrödkulör. Seniorbostadslamellerna har ett sadeltak med en tydlig gavel.



*Fasadelevation mot Ottsjövägen. Hus A med entré mot kvartersgatan. Bild: MAF arkitekter.*



*Fasadelevation mot Årstavägen. Bild: MAF arkitekter.*



HUS B

Årstavägen

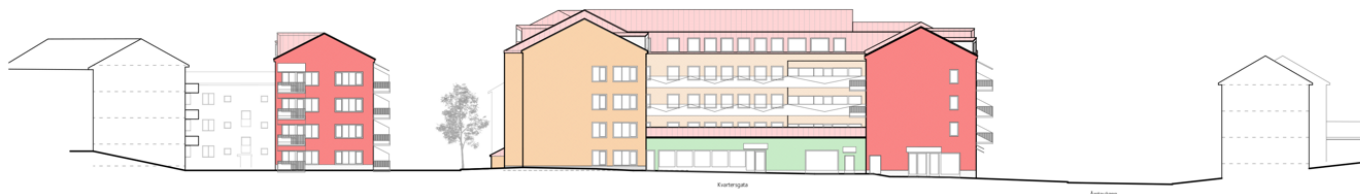
*Fasadelevation mot öster, mot naturmarken. Denna fasad kommer även vara tydligt visuell från Årstavägen. Bild: MAF arkitekter.*



Ottsjövägen

HUS C

*Fasadelevation mot norr, mot kvartersgatan. Bakom ligger de befintliga lamellhusen på Dellensvägen och till höger i bilden går Ottsjövägen. Bild: MAF arkitekter*

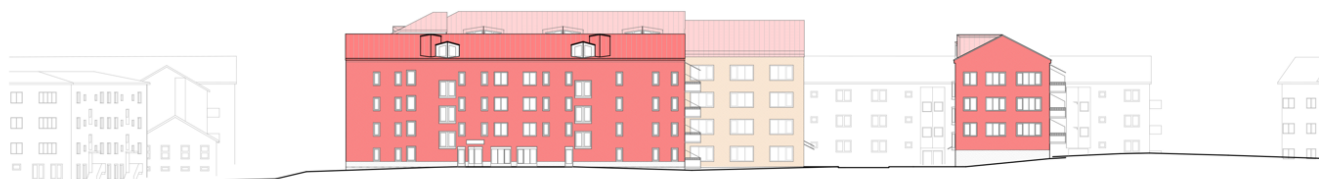


Årstavägen

HUS C Kvartersgatan

HUS A med aktivitetscenter

*Fasadelevation mot öster, mot kvartersgatan. Bild: MAF arkitekter*

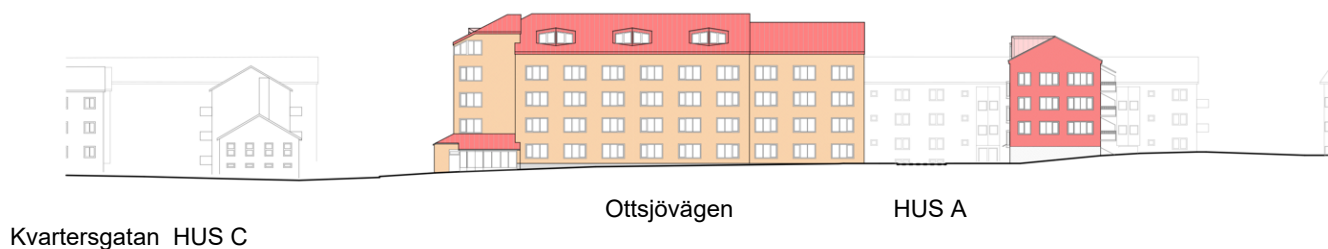


HUS B

HUS C

Kvartersgatan

*Fasadelevation mot söder.. Bild: MAF arkitekter.*



*Fasadelevation mot söder, mot kvartersgatan. Bild: MAF arkitekter.*

Följande gestaltungsprinciper har tillförts plankartan genom utformningsbestämmelser för hela planområdet och genom **(f1-f3)**:

- Fasad mot kvartersgata ska utföras med minst 50% av genomsiktligt material i förhållande till fasadlängd (f1)
- Byggnad ska utföras med sadeltak (f2)
- Takkupor tillåts. Mot gata ska de bestå av minst tre enheter som förhåller sig till ett enhetligt intervall med samma avstånd mellan kuporna. Takkupornas enskilda bredd får högst vara 6 meter och alla takkupor ska vara av samma storlek (f3)
- Högsta antal våningar. Beräkningsgrund för vind ska ske enligt följande: skärningslinje mellan fasad- och takplan får vara max 0,9 meter över vindbjälklagets ovansida.
- Balkonger får inte glasas in mot kvartersgata, Ottsjövägen och Årstavägen.
- Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar. Fasadfärg ska harmonisera med omgivande bebyggelse. Byggnader med samma funktion ska ha samma fasadfärg.



*Perspektiv som visar möjlig utformning av planförslaget från Årstavägen. Bild: MAF arkitekter.*

#### Utemiljöerna

Mot Årstavägen föreslås förgårdsmark bibehållas och på så sätt fortsätta linjeföringen med intilliggande kvarter för att ansluta till befintlig karaktär längs gatan.

Mot Ottsjövägen varierar bredden på förgårdsmarken. Entré för vård- och omsorgsboendet föreslås placeras i norra delen av Hus A, mot Ottsjövägen/kvartersgatan.

Det finns en särskilt bevarandevärd ek på fastigheten som plankartan reglerar med planbestämmelse **(n3)**. Trädet är försett med förbud mot fällning och en utökad lovplikt. Därutöver finns det påtagligt värdefull natur (läs mer under rubrik Förutsättningar) som detaljplanen reglerar med bestämmelse om att områdets naturkaraktär ska bevaras **(n2)**. Enskilda träd kommer behöva tas ner pga uppförande av ny bebyggelse. En karaktärsskapande tall finns också i nordvästra delen av området belägen på berg i dagen som inte berörs av genomförandet. Området förses med planbestämmelse **(n1)** om att den färdiga marknivån ska ansluta mjukt till angränsande naturmark och berg och **(n2)** om att områdets naturkaraktär ska bevaras. Kvartersgatan med förgårdsmark avses utformas som en miljö som bjuder in till vistelse.

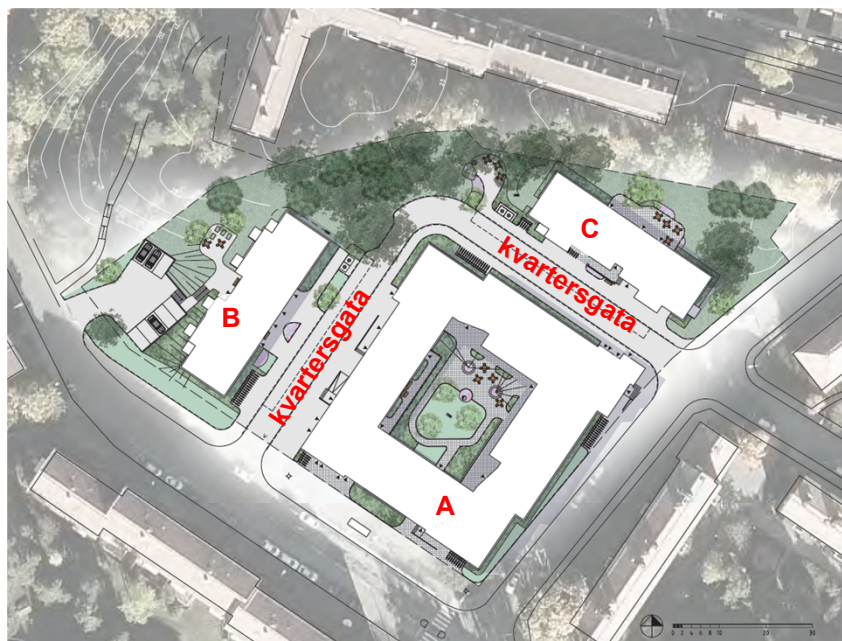




*Bevarandevärd ek till vänster i bild (n3), karaktärsskapande tall i mitten av bilderna (n1 och n2) och påtagligt värdefull natur till höger i bild (n2). Bild; WiLandskap*

Vård- och omsorgsboendet får en egen gård som är sluten inom bostadskvarteret. Byggnaden avses att nyttjas som ett vård- och omsorgsboende för personer med demenssjukdom. De boende kan då röra sig tryggt på gården vilket har varit ett motiv för kvarterets utformning. Gårdens yta är cirka 600 m<sup>2</sup>.

Lamellhusen förses med balkong eller uteplats till lägenheterna. En gemensam uteplats nordväst och nordöst om Hus C liksom en gemensam uteplats väster om Hus B föreslås.



*Situationsplan som visar förslag till utformning av utemiljöerna. Bild: Wi Landskap*

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

En ny kvartersgata planeras genom kvarteret som ansluter Ottsjövägen vid korsningen Bränningevägen och leder ut på Årstavägen. Kvartersgatan föreslås med begränsning av gatans bredd och med trafikföreskrifter vara enkelriktad, företrädesvis i körriktning från Ottsjövägen till Årstavägen.

Den nya gatan planeras på kvartersmark, vilket motiveras av att trafiken inom planområdet endast berör angöring till bostäderna, aktivitetscentret eller vård- och omsorgsboendet.

Genomfartstrafik vill undvikas och utformningen av gatumiljön ska vara en del av utemiljöerna för hela kvarteret. Parkering och angöring möjliggörs längs gatan.

### **Biltrafik, angöring och parkering**

De nya byggnaderna angörs främst via den nya kvartersgatan.

Lastplats/angöringsplats för färdtjänst och taxi, sopbil samt räddningsfordon anordnas längs kvartersgatan. Entré ska finnas inom 10 m vid möjlig lastplats/angöringsplats.

Lastplatsen/angöringsplatsen bör ha samma lutning som gatan.

### **Parkering**

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för det aktuella planförslaget arbetats fram i dialog med byggaktören. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,45 för det aktuella projektet. Det motiveras av det relativt centrala läget med närhet till spårbunden kollektivtrafik och bussar i direkt anslutning till planområdet, nära avstånd till city men med begränsat utbud av service. De boende i vård- och omsorgsboendet har ej behov av parkeringsplats. Hyresgästerna i seniorboendet, åldersgruppen 65 eller äldre, har ett mindre behov av egna parkeringsplatser. Parkering för den nya bebyggelsen ska ordnas på kvartersmark.

Baserat på ovan har parkeringstalet för projektet bedömts till 0.1 parkeringsplats per lägenhet inklusive besöksparkering (gäller vård- och omsorgsboendet och seniorbostäderna). Detta är i linje med Micasas övriga seniorboenden samt vård- och omsorgsboenden. Planerade verksamheter och bostäder bedöms inte ha några stora parkeringsbehov. Detaljplanen möjliggör ca 13 parkeringsplatser längs kvartersgatan, varav fyra platser

föreslås vara parkeringsplatser för rörelsehindrade. Med infart från Årstavägen finns en samlad parkering med 10 parkeringsplatser, väster om Hus B. Projektet bedöms generera ca 23 parkeringsplatser totalt. Tillskottet utöver det gällande parkeringstalet ger möjlighet att skapa bilpooltjänst eller hyra ut parkeringsplatser för boende i närområdet vid ett eventuellt behov. Längs Ottsjövägen finns idag möjlighet för allmänheten att parkera, vilket även kommer kvarstå med ett genomförande av planförslaget. Leveransplatser på kvartersgatan kan samnyttjas med besöksparkering.

Parkeringstal för cykel är 0.2 cykelplatser per anställd och 2.5 cykel per 100 kvm BTA för lägenheterna. Denna yta kan användas för rullatorer/permobiler eller andra hjälpmedel. Cykelparkering i tillräcklig mängd för boende, besökande och personal ska finnas vid byggnadernas entréer och bottenvåning.

Parkeringstalet för bilparkering, cykelparkering och mobilitetslösningar regleras i markanvisningsavtal och följs upp vid bygglov. På grund av att staden är markägare kan en eventuell funktionsändring i framtiden som påverkar parkeringsantalet ske endast med tillstånd från staden. I detta fall tillståndet kommer att regleras enligt det dåvarande kravet på parkeringstal.

#### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar kring kollektivtrafik, men fler bostäder i området ger ett ökat underlag för kollektivtrafik. Befintlig busshållplats längs Årstavägen bibehåller samma läge.

#### Tillgänglighet

De nya bostäderna och vård- och omsorgsboendet har entré i markplan och varje hus kommer att ha hiss. Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd klaras inom 10 meter för vård- och omsorgsboendet och bostäderna. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatserna. Den föreslagna angöringen till aktivitetscentret placeras längs den nya kvartersgatan och avståndet klaras.

#### Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele mm.

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Det går två ledningar inom fastigheten Ånn 7 (en kombinerad ledning samt en spillvattenledning). Den kombinerade ledningen förläggas i den nya kvartersgatan samt på kvartersmark där

marken inte får bebyggas. Plankartan har en administrativ bestämmelse **u**; marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar för den nya placeringen. Under planarbetet har även alternativ studerats om att förlägga ledningarna på allmän plats längs Årstavägen/Ottsjövägen. För att läsa mer om förslag till ledningsflytt se framtagna utredningar *Ledningsutredning LSO (Tyréns 2020-09-09 och Alternativ ledningsomläggning Sweco, 2019-06-25)*.

Områden betecknade med **u** får inte byggas över. U-områdets bredd har föreslagits till 10 meter. Vid den bevarandevärda eken (**n3**) går det inte att förse platsen med ett 10 meter brett **u**-område då det hamnar i konflikt med ekens rötter. De framtagna utredningarna Ledningsutredningen *LSO (Tyréns 2020-09-09)* och Rotkarteringen *Rotkartering Ek, (VIÖS AB, 2020-08-26 komp 2020-09-08)* föreslår en minskad bredd på **u**-området till ca 6.5 meter. Därefter har ytterligare lösningar studerats med exempelvis spont mot de allmänna ledningarna och då föreslås **u**-området att bli ca 5,5 meter i bredd vid eken (**n3**).

#### Dagvatten

Enligt den beslutade åtgärdsnivån för dagvatten i Stockholm ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem vid ny- och större ombyggnation. Systemen ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

Föreslagna dagvattenåtgärder för planområdet är växtbäddar och ett avskärande dike för att omhänderta dagvatten upp till åtgärdsnivån på 20 mm nederbörd. Åtgärdsnivån innebär att 121 m<sup>3</sup> dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten vilket de föreslagna anläggningarna kan hantera. Föreslagen dagvattenhantering ger en bra rening av dagvattnet och inga ämnen överskrider nivåerna för befintlig situation. Recipienternas status bedöms därmed inte försämrats av exploateringen av planområdet vilket leder till en förbättrad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienterna. Övriga åtgärder är möjliga att genomföra på plankartans prick- och korsmark.

Planen förespråkar vidare att minimera så mycket hårdgjord yta som möjligt samt bevara befintlig naturmark och träd, vilket delvis säkerhetsställs genom planbestämmelsen (**n2**).

Planförslaget uppfyller gällande krav och riktlinjer för föroreningshalter och flöden.





*Principskiss med förslag till dagvattenhantering. För större bild och mer utförliga beskrivningar se Dagvattenutredning. Bild; Geosigma.*

Cirka 220 kvadratmeter yta av Årstavägen regleras i gällande stadsplan från 1951 som parkmark. Ytan är en del av Årstavägen och asfalterad. Ytan ingår i planförslaget av planrättsliga skäl då syftet är att planlägga ytan som gata (GATA) och bekräfta befintlig användning utifrån att den används som gata idag. Övriga delar som regleras som gata (GATA) i planförslaget är redan reglerade som gata i andra gällande planer. Utifrån ett dagvattenhanteringsperspektiv sker därav ingen förändring av gatan eftersom ingen ombyggnad sker. Därmed bedömer vi att det är godtagbart att avsteg från åtgärdsnivån kan medges för denna del av gatan inom planområdet. Då inga förändringar kommer att ske riskerar inte heller gatans medverkande i planen att försämra möjligheten för recipienten Mälaren-Årstaviken att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer.

### Skyfall

Det finns risk för översvämning till största delen utanför planområdet i de nordöstra delarna av området mot Ottsjövägen. De delar av planområdet som rinner till lågpunkten vid skyfall vid planerad markanvändning utgör 1,5% av lågpunktens totala avrinningsområde. Med planerad om- och nybyggnation på fastigheten tillsammans med föreslagna dagvattenlösningar reduceras dagvattenflöden vid skyfall från planområdet till lågpunkten med 52%. Planerad exploatering bidrar till minskade flöden till lågpunkten.

Enligt de underlag som tagits fram i dagvattenutredningen föreligger risk för att delar av planområdet kan översvämmas vid skyfall. För att motverka detta är högsta vattendjup invid fasad efter planens genomförande 0,55 meter (vattennivå +20,55). Därefter dämmer vattnet över i korsningen Årstavägen-Ottsjövägen.

För att planerade byggnader inte ska ta skada av skyfallsvatten är alla boendeplan höjdsatta med hänsyn till detta och planerade över högsta nivå för skyfallsvatten. Marken invid fasader är höjdsatt för att begränsa påverkan av skyfallsvatten. De byggnadsdelar nära lågpunkten som kan påverkas av skyfallsvatten planeras att konstrueras för att tåla detta, bland annat med utökad dränering och förhöjda tätskikt. Huvudentrén till vård- och omsorgsboendet kommer att påverkas av skyfallsvatten då den måste ansluta till gata p.g.a. tillgänglighet och angöring. Vid översvämning föreslås att tillfälliga översvämningsskydd monteras vid huvudentrén. Val av översvämningsskydd ska vara föreslaget inför tekniskt samråd och verifierat inför slutbesked. Åtgärderna har säkerställts med planbestämmelser i plankartan.

Utöver lågpunkten i Ottsjövägen har en lågpunkt i västra delen av planområdet, på planerad parkeringsyta, identifierats. Som det ser ut idag sker avvattning från lågpunkten via Årstavägen, vidare på Svärdlångsvägen och mot lågpunkten i väst vilken utgörs av ett dike vid Årsta gård och mynnar norrut i recipienten Mälaren-Årstaviken. Lågpunkten på planerad parkering rekommenderas därför att byggas bort. Parkeringsytan har höjdsatts så att vattnet rinner mot Svärdlångsvägen.

För skyfallsvatten som hamnar på innergården föreslås att planerad gräsyta användas som översvämningssyta.

#### El/Tele

En befintlig elnätsstation finns längs Ottsjövägen.

#### Energiförsörjning

Befintligt vård- och omsorgsboende är kopplat till fjärrvärmenätet via Ottsjövägen. Detaljplanen avser att ny bebyggelse kopplas på till det befintliga fjärrvärmenätet.

#### Avfallshantering

För vård- och omsorgsboendet planeras avfallshanteringen (restavfall och matavfall) med mobilt sopsug, med lättillgängliga nedkast placerade inomhus. Förpackningar och tidningar samlas in i miljörum. För bostäderna föreslås avfallshanteringen (restavfall och matavfall) ske genom botten tömmande behållare utanför byggnaderna. Aktivitetscentret föreslås nyttja bostädernas avfallshantering. Förpackningar och tidningar samlas i miljörum för båda verksamheterna. Ett PM har tagits fram under planarbetet för att utreda avfallshanteringen. *PM avfall, (Tyréns 2020-08-21)*

Närmaste återvinningsstation ligger vid Siljanvägen 75 och närmaste återvinningscentral ligger i Östberga.

#### Utrymning, räddningstjänst

Utrymning från bostäderna planeras kunna ske utan medverkan av räddningstjänsten genom Tr2 trapphus. Alla byggnader är tillgängliga från Årstavägen, Ottsjövägen och ny kvartersgata. Det finns därav inga behov av att anlägga särskilda räddningsvägar inom fastigheten. För vård- och omsorgsboendet avses byggnaden förses med sprinkler och utformas med tillgång till två oberoende utrymningsvägar i form av brandtekniskt avskilda trapphus som leder till det fria på markplan.

Enligt Storstockholms brandförsvär är planområdets avstånd från de befintliga brandposterna tillräckliga.

#### Konsekvenser

En förtätning innebär alltid konsekvenser för dem som bor i närområdet. Genomförandet av planen kommer innebära vissa olägenheter för grannarna i form av t.ex. ökad insyn, förändrad utsikt, ökad skuggning och en förändrad parkeringssituation. Då Årsta är ett relativt centralt område i Stockholm bedömer stadsbyggnadskontoret att boendemiljön fortsatt kommer vara godtagbar då det i denna typ av stadsmiljö behöver tålas vissa ändringar. Det allmänna intresset kring bostadsförsörjning samt utveckling av samhällsfunktioner som äldreomsorg väger tyngre än det enskilda intresset av en oförändrad boendemiljö.

Gällande den föreslagna bebyggelsens omfattning och placering på platsen har avvägningar i denna plan bland annat gjorts mellan att skapa ändamålsenliga lokaler och utemiljöer för de föreslagna verksamheterna och boendeformerna, parkeringsbehov, naturvärden, bevarande av träd, stadsbild och kulturhistoriska värden samt avvägningar gällande påverkan på de omgivande befintliga bostadshusen och deras utemiljöer.

#### 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.

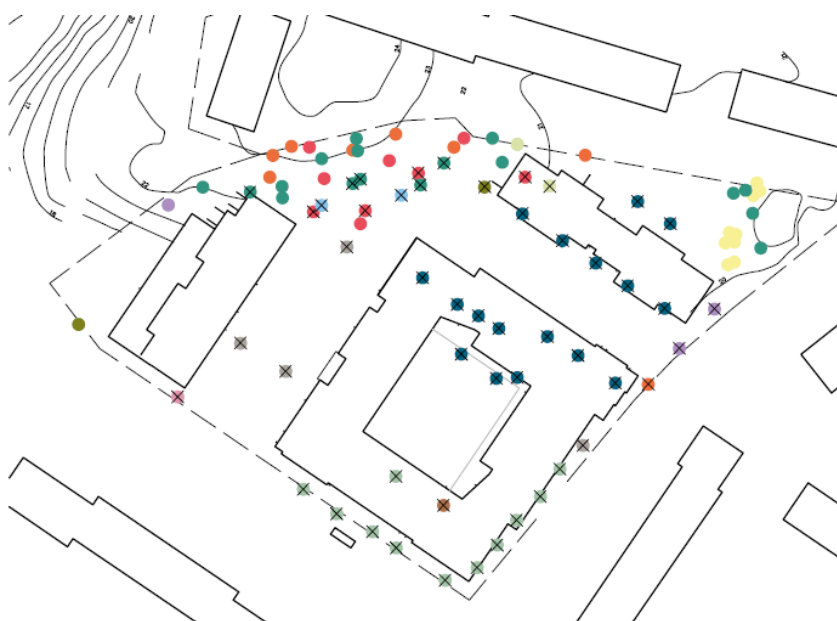
### **Naturmiljö och rekreation**

#### Naturvärden och ekologiska samband

Planförslaget innebär till stor del exploatering av redan ianspråktagen mark. Fastigheten har ett stort antal befintliga träd där framförallt en stor ek bedömts ha de högsta värdena tillsammans med ett antal tallar. Eken skydds med planbestämmelse och får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. I den nordvästra delen av planområdet ska naturkaraktären bevaras.

För att få till en ändamålsenlig utformning av den tillkommande bebyggelsen och dess utemiljöer så kommer ett flertal träd behöva tas bort.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att behovet av vård- och omsorgsbostäder och bostäder motiverar att ta bort ett antal befintliga träd. Kontoret bedömer att borttagandet av träden har en liten påverkan på de lokala naturvärdena. Påverkan på intilliggande Årstaskogen och de ekologiska sambanden bedöms som liten.



Kartbild som visar vilka träd som försvinner och vilka som bevaras. Ekar och andra ädellövträd är markerade med rött respektive orange. Tallar är markerade med turkost. Bild: Wi Landskap





*Kartbild som visar vilka träd som är särskilt värdefulla att bevara. Av dessa är det nummer 1 (ek) i bilden ovan som inte får fällas. Bild: Wi Landskap*

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Med planförslaget föreslås reducerade föroreningsnivåer för dagvattnet. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad flödes- och föroreningsbelastning till recipienterna efter planerade förändringar av planområdet föreslås anläggning av växtbäddar. I samtliga delavrinningsområden föreslås växtbäddar som lösning för att både fördröja och rena dagvattnet. Föreslagna växtbäddar kan placeras i de grönytor som är utritade i strukturplanen från landskapsarkitekten.

Med rekommenderad dagvattenhantering uppfyller detaljplanen kraven: att byggnade enligt detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för recipient Strömmen och Mälaren-Fiskarfjärden och att Stockholms stads riktlinjer för dagvattenhantering, med bland annat krav på rening, riktvärden och flöde, uppfylls. Föroreningshalterna och

mängderna är mindre eller ändras inte efter exploateringen med föreslagna åtgärder.

### **Landskaps- och stadsbild**

Med planförslaget kommer landskaps- och stadsbilden att förändras. Den större samlade parkeringsplatsen försvinner och det befintliga vård- och omsorgsboendet rivs för att möjliggöra nya byggnader med lokaler som är bättre anpassade efter verksamhetens behov och uppfyller arbetsmiljöverkets krav.

Bostadslamellerna hittar sin samhörighet med den befintliga typologin i Årsta med förgårdsmark och skalan om fyra våningar med inredd vind, vilket anses samtida i området för bostadstillägg men högre än den äldre bebyggelsen om tre våningar. Typologin för vård- och omsorgsboendet med ett slutet kvarter i fem våningar (hus A) är avvikande i Årsta. Däremot anpassar sig kvarteret till omliggande bebyggelse genom att dess karaktär och formspråk är typiska för stadsdelen Årsta. Planförslagets vård- och omsorgsboende (hus A) medger en något högre bebyggelse än omgivande byggnader.

Fasadmaterial för bostadslamellerna och vård- och omsorgsboende är puts och taket är reglerat som sadeltak vilket är densamma som närliggande område.

### **Kulturrehistoriskt värdefull miljö**

Rivning av befintlig bebyggelse

Kvarteret, liksom omgivande bebyggelse, är gulklassat enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturrehistoriskt värde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillskapa ändamålsenliga bostadsmiljöer för äldre och ändamålsenliga lokaler som klarar dagens arbetsmiljökrav väger tyngre än bevarandet av befintlig byggnad på fastigheten som inte heller bedöms ha så stora kulturrehistoriska värden. Det har studerats om de befintliga byggnaderna kan byggas om men det bedöms inte möjligt.

### **Störningar och risker**

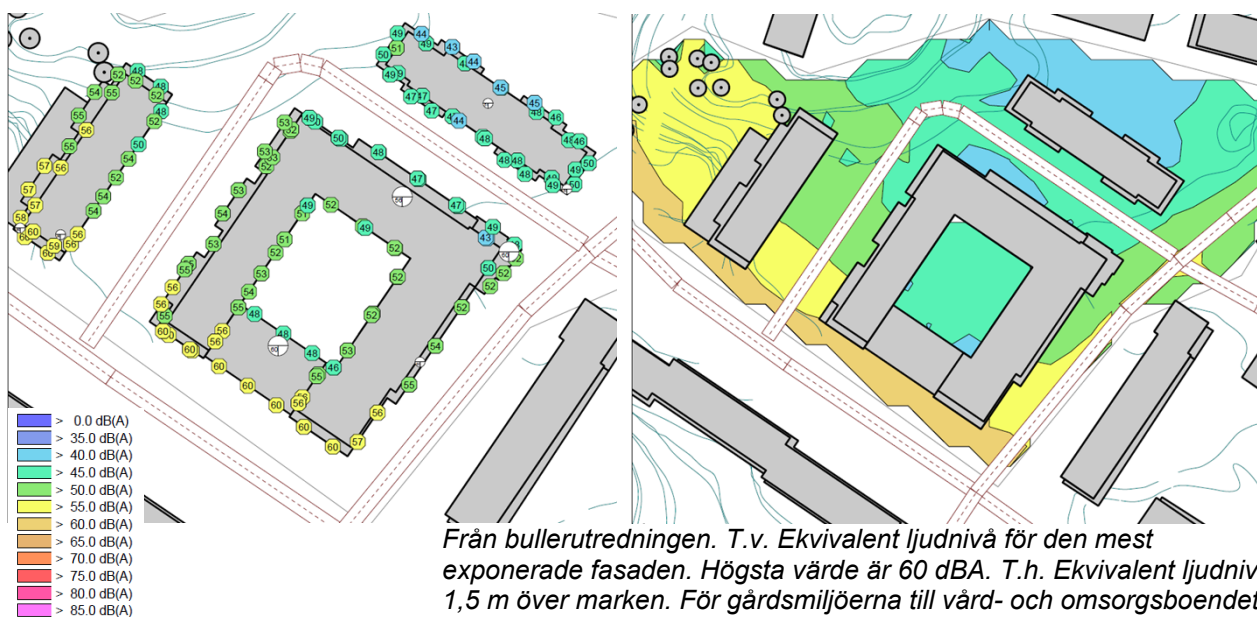
Elektromagnetiska fält

Ny bostadsbebyggelse placeras på ett längre avstånd än det minsta rekommenderade avståndet om 5 meter.

### Buller och vibrationer

Bullerutredningens resultat visar att planförslaget klarar gällande riktvärden för buller för bostädernas fasader, som ligger under 60 dBA. Samtliga bostäder har även tillgång till en uteplats som uppfyller gällande riktvärden (dvs. under 50 dBA). Prognoserna har beräknats för år 2040.

Då det finns risk för vibrationer som kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa så ska det säkerställas att byggnaderna grundläggs och konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61). För att säkerställa detta tillförs en planbestämmelse om detta i plankartan.



Från bullerutredningen. T.v. Ekvivalent ljudnivå för den mest exponerade fasaden. Högsta värde är 60 dBA. T.h. Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över marken. För gårdsmiljöerna till vård- och omsorgsboendet och seniorbostäderna finns goda förutsättningar att skapa uteplatser med nivåer under 50 dBA.

### Översvämningsrisker

Det finns risk för översvämning vid ett 100-årsregn utanför planområdet i främst de nordöstra delarna av området mot Ottsjövägen. Den uppdaterade dagvattenutredningen kompletterades med skyfallsutredning. Förslaget visar att översvämningen kan hanteras med översvämningsskydd vid de berörda byggnadernas entréer. Utredningen visar också att de delar av planområdet som rinner till lågpunkten vid skyfall vid planerad markanvändning utgör bara 1,5% av lågpunktens totala avrinningsområde. Med planerad nybyggnation på fastigheten tillsammans med föreslagna dagvattenlösningar reduceras dagvattenflöden vid skyfall från planområdet till lågpunkten med

52%. Planerad exploatering bidrar till minskade flöden till lågpunkten.

#### Dagvatten

Planförslaget omfattar hårdgjorda ytor men också att en del naturmark omvandlas och hårdgörs. Den dagvattenutredning som har tagits fram föreslår en öppen dagvattenhantering med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och översilningsytor för att minska de föroreningar som kan uppkomma, samt att det även minskar dagvattenavrinningen. Fördröjning via växtbäddar med renande effekt föreslås placeras inom kvartersmarken för att reducera dagvattenflöden och föroreningar innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. Exakt placering för växtbäddarna tas fram i detaljprojekteringen. Med föreslagna lösningar förbättras den ytliga dagvattenavrinningen mot befintlig lågpunkt i Ottsjövägen vilket leder till en något förbättrad dagvattensituation i området. Med föreslagna lösningar förbättras också förutsättningarna för recipienten Strömmen att nå målen för miljö kvalitetsnormerna.

#### Förorenad mark

De utförda provtagningarna som har gjorts visar att fyllningen är svagt förorenad med nivåer som överstiger känslig markanvändning avseende bly och PAH H. Den delvis förorenade fyllningen behöver tas bort, både med avseende på föroreningarna samt för att kunna grundlägga de planerade byggnaderna. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Anmälan ska lämnas in till den lokala tillsynsmyndigheten (Miljökontoret). Plankartan har under rubriken Villkor för lov reglerat med planbestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän markförorening har avhjälpts. I första hand bör klorerade lösningsmedel provtas i grundvatten. Ett utlåtande har gjorts som innefattar riskbedömning huruvida klorerade lösningsmedel finns på fastigheten och förslag till hur det kan hanteras om det upptäcks i senare skede. I utlåtandet finns det rekommendation om att analys av klorerade lösningsmedel utförs genom porgasmätning under bottenplattan och/eller inomhusluft i befintlig byggnad innan rivning. Då verksamheterna som eventuellt använt klorerade lösningsmedel inte varit placerade på den aktuella fastigheten bedöms att jordprovtagning med analys av klorerade lösningsmedel inte är nödvändig om det inte funnits något grundvatten som rör sig i jorden ovan berg. Eftersom grundvatten inte har hittats i området under markundersökning har en luftprovtagning gällande klorerade lösningsmedel och nedbrytningsprodukter utförts på tre olika platser. De tre utförda



luftprovtagningarna visar att inga markföroreningar påverkar inomhusmiljö.

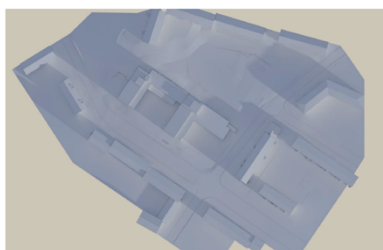
### **Parkering, trafik**

Planförslaget innebär att den befintliga parkeringsplatsen med ca 50-60 parkeringsplatser försvinner. Enligt parkeringsutredningen så är antalet som nyttjar platserna i dagsläget i genomsnitt 14-18 bilar, där troligtvis endast ett fåtal inte kan knytas till vård- och omsorgsboendet. Därmed bedöms att ett borttagande av dessa platser inte kommer leda till högre belastning på parkeringsplatserna längs gatorna.

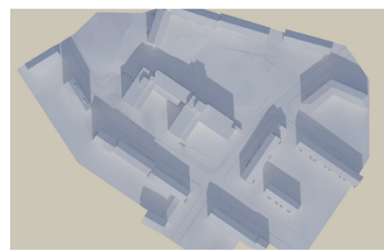
### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

#### **Sol- och skuggstudier**

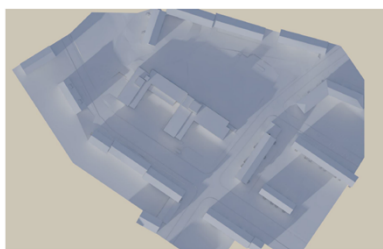
Befintlig bebyggelse inom Ånn 7 påverkas idag av skuggning från befintlig bebyggelse inom Ullungen 1:1 på morgonen samt från befintlig bebyggelse inom fastigheten Siljan 2:1 på eftermiddagen under höst- och vårdagjämning. Planförslaget resulterar i ökad skuggpåverkan mot naturreservatet Årstaskogen (Fastigheten Årsta 1:1) och bakomliggande bebyggelse i norr i begränsad utsträckning på morgonen (Ånn 2:1) men tilltar mer vid lunch och eftermiddag (fastigheten Ånn 4:1). Därtill skuggar planförslaget, den inom området egna bebyggelsen under höst- och vårdagjämning.



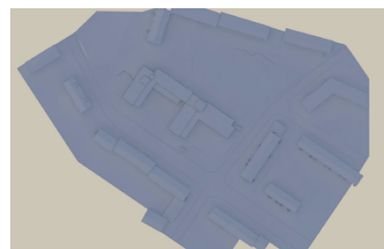
10/3, kl 9:00



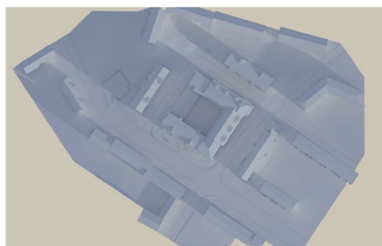
20/3, kl 12:00



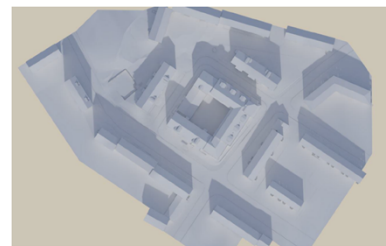
20/3, kl 15:00



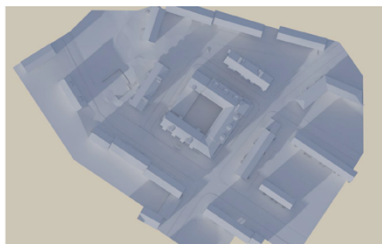
20/3, kl 18:00



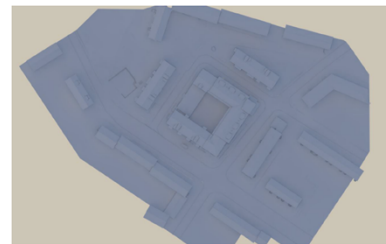
2017, kl 9:00



2017, kl 12:00



2017, kl 15:00



2017, kl 18:00

*Sol- och skuggstudier, de fyra översta bilderna visar befintliga förhållanden. Och de fyra nedersta visar sol- och skuggstudier med planförslaget. Tidpunkt 20/3, kl 09, kl. 12, kl 15 respektive kl 18. Källa MAF Arkitekter*

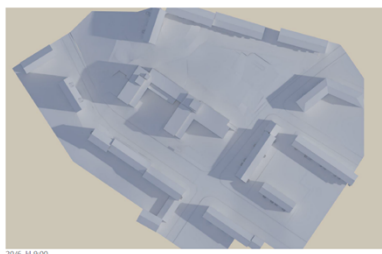
Den befintliga bebyggelsen skuggar i huvudsak den egna fastigheten Ånn 7 under sommaren. Viss skuggning sker den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Ånn 7 mot befintlig bebyggelse inom fastigheten Ullungen 1:1 på kvällstid samt mot befintlig bebyggelse på morgonen inom fastigheten Siljan 4:1 under sommaren.

Planförslaget skapar i mycket begränsad utsträckning skugga på morgonen (fastigheten Årsta 4:1) under sommaren. På kvällstid skapas mer skugga än i dagsläget, öster om planområdet (fastigheten Dellen 5:1 och Ullungen 1:1).

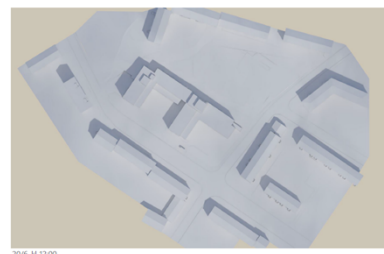
De föreslagna utemiljöerna inom det slutna kvarteret (vård- och omsorgsboendet) försetts under sommaren i skugga på morgonen och vid lunch är den södra och västra delen av gården med skugga. På eftermiddagen är halva gården med sol och halva gården med skugga. På kvällen skuggas gården av den egna bebyggelsen. Bostadslamellerna har kvällssol väster om byggnaderna där också utegårdar föreslås. Under höst- och vårdagjämningen är gården inom det slutna kvarteret i mer skugga. På eftermiddagen är det sol upp till 25 % på gården.

Sammantaget skapar planförslaget mer skugga än i dagsläget på främst bebyggelsen norr och väster om planområdet, men bedöms acceptabelt eftersom det påverkar de kringliggande husen i liten utsträckning. Enligt planförslaget placeras högre bebyggelse och aktivitetscentret som är en våning hög längs kvartersgatan. Det ger skugga på den inre gården under de mest

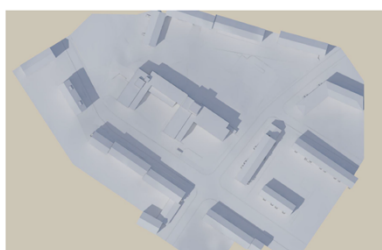
soliga tiderna under sommaren och bidrar till att mildra effekter av eventuella värmeböljor.



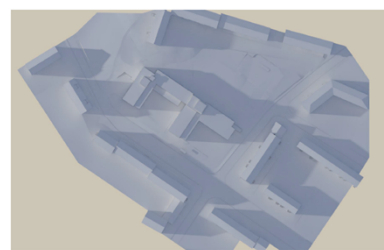
20/6, kl 9:00



20/6, kl 12:00

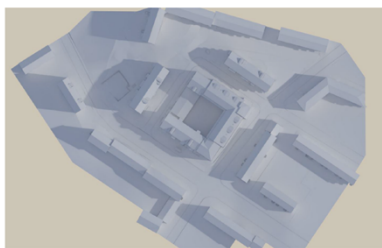


20/6, kl 15:00

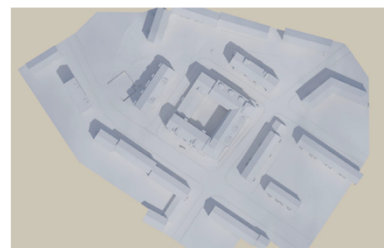


20/6, kl 18:00

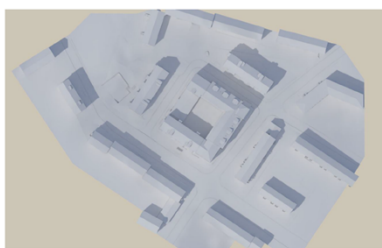
**Sol- och skuggstudier för befintlig bebyggelse. Tidpunkt 20/6, kl 09 ovan t.v. kl 12. ovan t.h. kl 15 nedan t.v. och kl 18 nedan t.h. Källa: MAF Arkitekter**



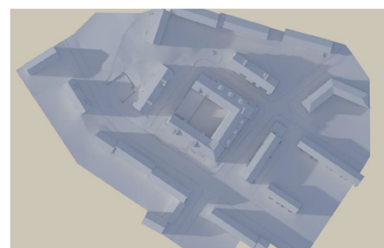
20/6, kl 9:00



20/6, kl 12:00

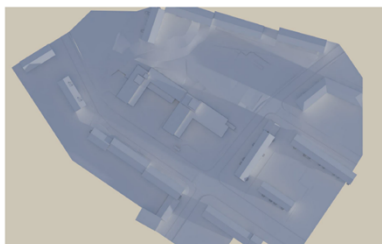


20/6, kl 15:00

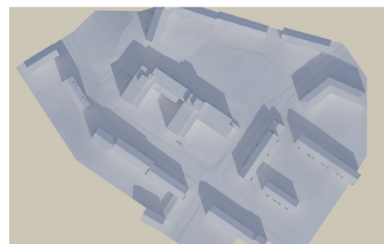


20/6, kl 18:00

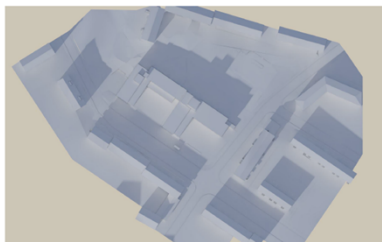
**Sol- och skuggstudier med föreslaget planförslag, tidpunkt 20/6, kl 09 ovan t.v. kl 12. ovan t.h. kl 15 nedan t.v. och kl 18 nedan t.h. Källa MAF Arkitekter**



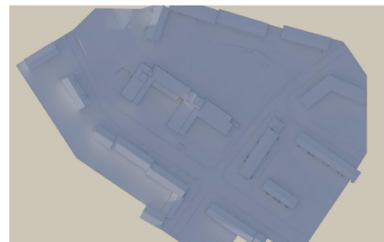
20/9, kl 9:00



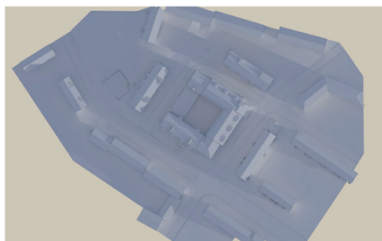
20/9, kl 12:00



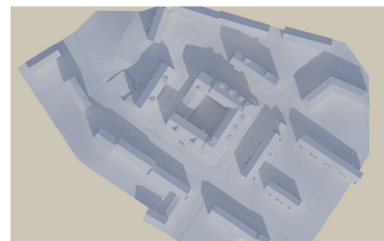
20/9, kl 15:00



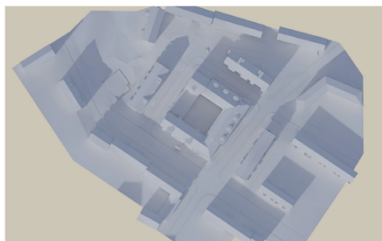
20/9, kl 18:00



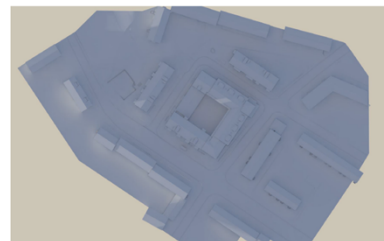
20/9, kl 9:00



20/9, kl 12:00

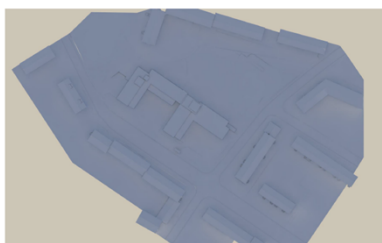


20/9, kl 15:00

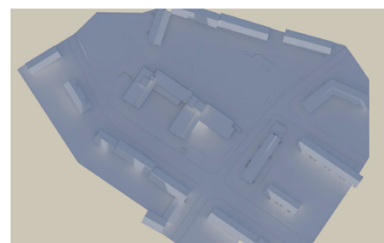


20/9, kl 18:00

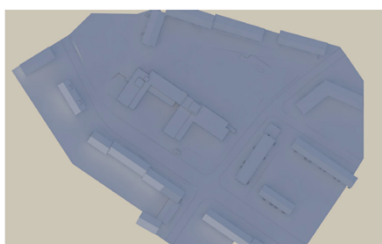
*Sol- och skuggstudier med föreslaget planförslag, tidpunkt 20/9, kl 09  
ovan t.v. kl 12. ovan t.h. kl 15 nedan t.v. och kl 18 nedan t.h. Källa MAF  
Arkitekter*



30/12, kl 9:00



20/12, kl 12:00

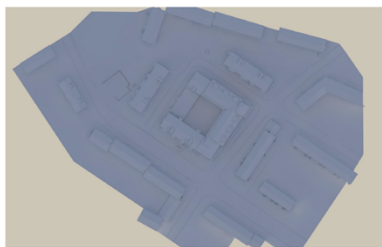


20/12, kl 15:00

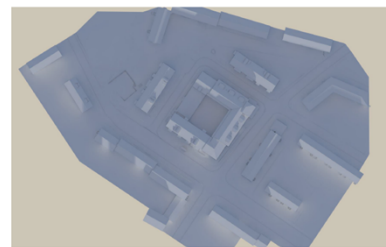


20/12, kl 18:00

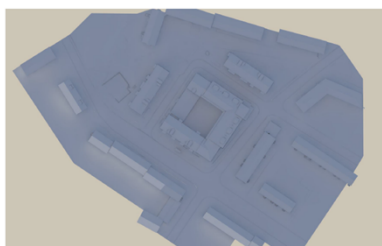




20/12, kl 9:00



20/12, kl 12:00



20/12, kl 15:00



20/12, kl 18:00

*Sol- och skuggstudier med föreslaget planförslag, tidpunkt 20/12, kl 09  
ovan t.v. kl 12. ovan t.h. kl 15 nedan t.v. och kl 18 nedan t.h. Källa MAF  
Arkitekter*

### Offentlig service

Planförslaget bidrar med ett underlag till servicen som butiker  
mm i närområdet, genom ett nytt och modernt vård- och  
omsorgsboende och bostäder.

### Barnkonsekvenser

Planområdet är till stor del idag ianspråktaget och beläget på en  
befintlig tomträtt. Fastigheten fungerar som vård- och  
omsorgsboende samt boende för personer med demens. Någon  
särskild barnkonsekvensutredning har därmed inte tagits fram i  
planarbetet.

### Tidplan

Samråd	2021-01-19 - 2021-03-01
Granskning	2022-09-21 - 2022-10-18
Antagande	december 2022

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av  
detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av  
detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning

- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet
- Byggaktören ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för gator och park. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el och Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

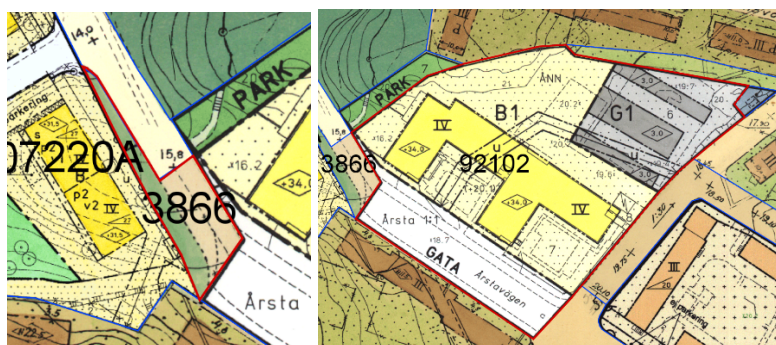
#### Avtal

Avtal för överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtal ska tecknas mellan byggaktören och exploateringskontoret när bygglov har beviljats.

Avtal ska träffas om flytt av ledningar mm mellan byggaktören och Stockholm Vatten och Avfall.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplanen ersätter de befintliga detaljplaner PI 92102 och PI 3866 som då upphör att gälla, i de delar som förslag till detaljplan omfattar.



Rödmarkering till höger respektive vänster visar områden som föreslås upphävas och ersättas med förslag till ny detaljplan.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet utgörs av del av fastigheten Årsta 1:1 och fastigheten Ånn 7 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Ånn 7 är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter AB.

### Användning av mark

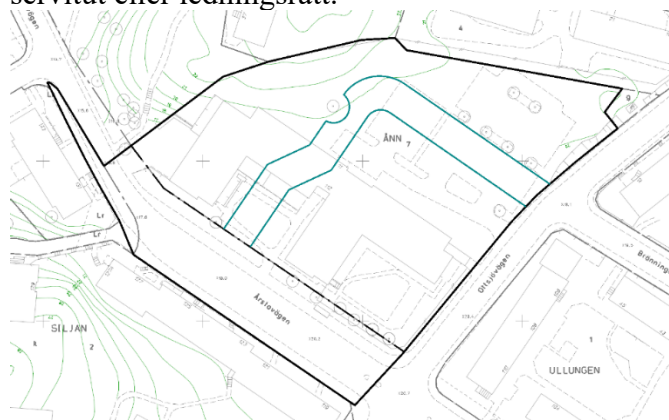
I detaljplanen redovisas avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för vård- och omsorgsboende, bostäder och centrumanläggning inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör också en kvartersgata inom kvartersmark. Inom område reglerat som kvartersgata får inte området spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Micasa Fastigheter AB på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots eller med cykel.

### Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. All kvartersmark inom planområdet avses ingå i den befintliga fastigheten Ånn 7.

### Servitut och ledningsrätter

Ett befintligt inskrivet avtalsservitut med beteckning 01IM-05/18022.1 finns avseende ledningar för avlopp inom planområdet, till förmån för Reningsverket 1, som ägs av Stockholm Vatten och Avfall AB. Detta servitut behöver upphävas. Avtal mellan staden och Stockholm Vatten och Avfall träffas efter planens antagande, i samband med omläggning av ledningen. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.



*Bilden visar föreslaget u-område i turkost.*

### Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Staden kommer att upplåta marken inom kvartersmark med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Staden genom exploateringskontoret ansöker och bekostar fastighetsförrättningsåtgärder för ledningsrätten.

#### Ledningar

Exploatören bekostar en nödvändig flytt av vatten- och avloppsledning inom fastigheten Ånn 7.

#### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen fått laga kraft.