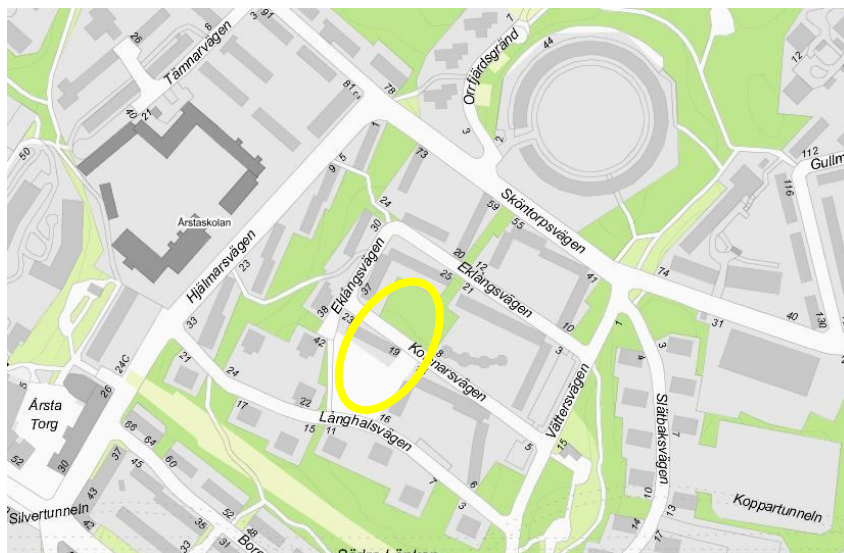


Laga kraft 2018-10-18**Planbeskrivning
Detaljplan för Årsta 1:1 vid kv Tvären i
stadsdelen Årsta, S-Dp 2013-00468****Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att uppföra två lamellhus med sammanlagt drygt 50 lägenheter i stadsdelen Årsta. Planområdet innefattar två platser invid Kolsnarsvägen respektive Långhalsvägen. På båda platserna föreslås lamellhus, det vid Kolsnarsvägen ligger längs med gatan och det vid Långhalsvägen är placerat vinkelställt med gaveln mot gatan. Detta för att göra minsta möjliga intrång på parkmark och kunna bevara några värdefulla tallar. Utöver bostadsanvändning medges centrumanvändning i hela respektive del av bottenvåning för att ge förutsättning för blandad stadsbebyggelse även om det inte i nuläget är aktuellt med annan användning.

Ambitionen är att skapa ny bebyggelse anpassad till befintlig planstruktur, men utformad med en samtida högklassig gestaltning. Fasader utförs huvudsakligen i puts med delar i träpanel. Balkongdjup regleras med ett maxdjup för att inte avvika alltför mycket från omgivande befintlig bebyggelse.

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

Start-PM kvartal 2 2013

Samråd kvartal 1 2015

Granskning kvartal 2 2017

Antagande kvartal 3 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Befintlig bebyggelse	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö	7
Offentlig och kommersiell service	7
Gator och trafik	8
Planförslag	8
Ny bebyggelse	8
Park	17
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Naturmiljö	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Dagvattenhantering	19
Landskapsbild/stadsbild	20
Kultuhistoriskt värdefull miljö	20
Störningar och risker	20
Ljusförhållanden	20
Barnkonsekvenser	22
Tidplan	22
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Fastighetsindelningsbestämmelser	23
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	24
Genomförandetid	24

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

- *Naturvärden och ekologiska spridningssamband* (Ekologigruppen, 2014-09-30, rev. 2017-03-27)
- *Grönkompensation* (Ekologigruppen, 2017-03-30)
- *Trafikbullerutredning* (Acoustic Consulting and Design, 2015-01-26)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2015-01-23, rev. 2015-09-04)
- *Kompletterande PM Föroreningsberäkningar* (WSP, 2017-02-22)
- *Solstudier* (Nyréns, 2015 och reviderade 2017)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Nyréns)

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Edfelt och konsult Anna Åsell i samarbete med Hampus Olesund på exploateringskontoret.

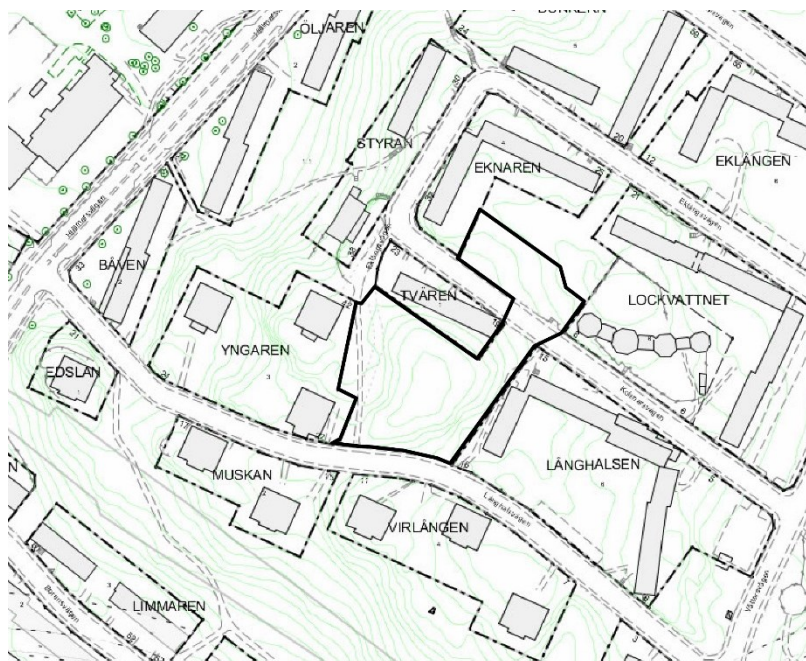
Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att uppföra två lamellhus med sammanlagt drygt 50 lägenheter i stadsdelen Årsta. Planområdet innefattar två platser invid Kolsnarsvägen respektive Långhalsvägen. På båda platserna föreslås lamellhus, det vid Kolsnarsvägen ligger längs med gatan och det vid Långhalsvägen är placerat vinkelställt med gaveln mot gatan. Detta för att göra minsta möjliga intrång på parkmark och kunna bevara några värdefulla tallar. Utöver bostadsanvändning medges centrumanvändning i hela respektive del av bottenvåning för att ge förutsättning för blandad stadsbebyggelse även om det inte i nuläget är aktuellt med annan användning.

Ambitionen är att skapa ny bebyggelse anpassad till befintlig planstruktur men utformad med en samtida högklassig gestaltning. Fasader utförs huvudsakligen i puts med delar i

Plandata

Planområdet är en del av fastigheten Årsta 1:1 invid kvarteren Eknaren 4 och Långhalsen 6 i stadsdelen Årsta. Markägare är Stockholms Stad. Arealen uppgår till ca 5300 kvadratmeter.



Kartbild med planområdet markerat med en svart heldragen linje.

Översiktsplan

Planområdet ligger i stadsdelen Årsta och ingår i det område strax utanför Stockholms innerstad som i Stockholms översiktsplan benämns som den centrala stadens utvidgning. Intentionen med denna stadsbyggnadsstrategi är att utvidga och stärka centrala Stockholm. Genom att med tiden förtäta och omvandla dessa stadsdelar nås översiktsplanens mål att skapa en tätare, mer sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service och kultur.

Gällande planer för Kolsnarsvägen är Pl 3164 från 1945 och för Långhalsvägen Pl 2957 från 1944. Marken som anvisats utgörs av park och gatumark.

Markanvisning

Markanvisning gjordes i augusti 2011 till Veidekke Bostad AB.

Förutsättningar

Natur

Vegetation och naturvärden

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av naturmark i kuperad terräng. Platsen vid Kolsnarsvägen utgörs av glest bevuxen hållmark. Platsen vid Långhalsvägen utgörs av en sänka bevuxen med större och mindre träd samt sly. Här växer blandskog med flera äldre björkar och tallar. Det finns även inslag av klibbal, asp och gran. Tallarna är över lag ca 70-100 år gamla, men i den västra delen växer några yngre tallar som uppskattas vara ca 50-70 år. En riktigt gammal tall växer i sydöstra hörnet och kan vara upp emot 200 år gammal. På denna tall växer flera fruktkroppar av den rödlistade och skyddsvärda talltickan.

Området bedöms ha ett lokalt naturvärde. Här finns flera ekologiska strukturer och nyckelelement som gömslen, håligheter och död ved av värde för svampar, insekter och smådjur.

Området är av stor vikt för spridningssambanden till och från Årstaskogen för arter av barrskog och blandskog, då det är utpekade som ett kärnområde i de ekologiska nätverken kring Årstaskogen.

Planområdet vid Kolsnarsvägen utgörs av en relativt öppen torrbacke med hållmarkspartier. Här växer några små tallar, några björkar, en apel och två äldre rönnar, varav en är grovstammig. I buskskiktet växer några enar, slån, getapel och rosenbuskar. Områdets fålskikt domineras av en relativt artrik torrbacksflora som domineras av ljung och smalbladigt gräs. Området bedöms hysa ett lokalt naturvärde tack vare det artrika fålt- och buskskiktet i kombination med områdets storlek.

Rekreation

Berget vid Kolsnarsvägen utnyttjas för rekreation. Det finns en anordnad grillplats och berget används som lekområde av intilliggande förskola. Även parken vid Långhalsvägen används för rekreation. Det finns gott om lekytor i den kvarvarande naturmarken mellan husen.

Befintlig bebyggelse

Stadsbild

Årsta är en av Stockholms största stadsdelar. Den byggdes ut under 1940-talet enligt engelska förebilder med grannskapsenheter. Byggnaderna placerades med hänsyn till den gröna och kuperade terrängen för att spara vegetation och skapa utsikter. Parkstråk bevarar något av det ursprungliga landskapets karaktärsdrag och fungerar även som förbindelsestråk mellan stadsdelens delar. Den dominerade hustypen, smalhuset, grupperades kring gårdar. Ca 300 meter från planområdet ligger Årsta centrum med Årsta torg som invigdes 1953. Det innehåller små butiker, bibliotek, Folkets hus, samlingslokaler och teaterlokaler. Planområdet omges av smalhus i tre våningar samt punkthus i tre till fyra våningar från mitten av 1940-talet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen intill planområdet har av Stockholms stadsmuseum givits gul kulturhistorisk klassificering, vilket betyder att bebyggelsen har ett positivt värde för stadsbilden och är av visst kulturhistoriskt värde.

På fastigheten Lockvattnet 6, som gränsar till planområdet i öster, står en daghemsbyggnad från 1947 med en särpräglad och variationsrik utformning. Daghemsbyggnaden är ett viktigt inslag i stadsdelens sociala uppbyggnad och har förutom ett arkitektoniskt värde även samhällshistoriska och socialhistoriska värden. Byggnaden har blåmarkerats på den kulturhistoriska klassificeringskartan vilket innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne enligt kulturminneslagen.

Offentlig och kommersiell service

Ca 300 meter från planområdet ligger Årsta centrum med bland annat livsmedelsbutik, restauranger, små butiker, bibliotek, Folkets hus, samlingslokaler och teaterlokaler.

Skola och förskola

Närmaste förskolan, Sköntorpsgården, gränsar till planområdet på Kolsnarsvägen. Närmaste skola är Årstaskolan.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger skyddat från huvudgator. De nya husen är belägna utmed lokalgatorna Kolsnarsvägen och Långhalsvägen. Parkering medges utmed en sida på båda gatorna. Cykeltrafik sker idag på gatorna. Parkvägar och gångvägar på kvartersmark löper mellan gatorna.

Kollektivtrafik

Tvärbanan ligger ca 600 meter från planområdet och längs huvudgatorna Sköntorpsvägen och Årstavägen trafikerar busslinjerna 160 och 168.

Planförslag



Situationsplan med de två nya lamellhusen vid Långhalsvägen och Kolsnarsvägen.

Ny bebyggelse

Kolsnarsvägen

Den norra lamellen är inpassad i terrängen med syfte att göra ett så litet intrång som möjligt i hällmarken och bevara ett inre gårdsrum. Lamellens gavlar är avsmalnade för att i så hög grad

som möjligt anpassas till den befintliga smalhusbebyggelsen. Entrén mot gatan är något indragen och genomgående till gårds-sidan. Den stramare ljusa fasaden vänder sig mot gatan och den mer modulerade puts/träfasaden mot gårdssidan. Gårdsfasaden utgörs av loftgångar med plats för lägenhetsförråd. Förråden avgränsar en möblerbar uteplats till varje lägenhet. Mot gatan i sockelvåningen är ett cykelförråd förlagt med entré mot Kolsnarsvägen. Viss sprängning behöver göras mot gårdssidan vid det nordöstra hushörnet, där bergskränet föreslås dras tillbaka med en sned sprängsida, som kläs med klätterväxter och buskar för att minimera upplevelsen av sprängkant. Gränsen mot hållmarken gestaltas som en svagt sluttande grön zon innehållande en grön gård med naturlika perenn- och buskplanteringar, inslag av naturlek och med en gemensam uteplats. Närmast utmed fasaden löper ett trädäck i nivå med gård och entréplan, med privata uteplatser samt förråd och entréer för boende i markplan. Lamellhusets norra sida ansluter till hållmarksterrängen med en flytande övergång mot naturmark för att undvika skarpa gränser mellan privat och offentligt. Gångstråket med trappa och entré in till förskolan från Kolsnarsvägen behålls, men grillplatsen kan behöva flyttas något.

Mot gatusidan ansluter byggnaden till Årstas stadsbild vad gäller förgårdsmark och enkla 1,3 meter djupa balkonger. Huskroppen är i fyra våningar plus en indragen takvåning.



Illustrationsplan, Kolsnarsvägen.



Fasad mot Kolsnarsvägen.



Kolsnarsvägen, fasad mot gård.



Tvärsektion Kolsnarsvägen.



Perspektiv Kolsnarsvägen.

Långhalsvägen

Vid Långhalsvägen föreslås ett något längre lamellhus i kanten på den plats som idag utgör en sänka i terrängen. Lamellen är i fyra våningar med en femte indragen våning och med ett underbyggt garage för de båda flerbostadshusens parkeringsbehov. Höjdmässigt samspelar de nya husen med de befintliga angränsande husens taknockshöjder. Balkonger till samtliga lägenheter placeras i väst och den modulerade loftgångssidan mot gården i öst. Huvudentrén förläggs i änden av den södra gaveln och bildar ett uppglasat och upplyst entrérum mot gårdssidans tillgängliga entré. Entréns placering och utformning bidrar till liv och rörelse längs Långhalsvägen. Garageinfarten är placerad i en lägre nivå på gaveln skyddad av ett skärmtak.



Fasad mot söder, Långhalsvägen, med garageinfarten.

Den södra lamellen angörs med bil från Långhalsvägen med en tillgänglig entré från gårdssidan i öster. Huvudentrén ligger vid södra gaveln och det finns även en entré vid västra långsidan mot gångvägen.

Lamellen ges en vinklad placering med liknande anslag som husen i kv. Långhalsen vad gäller riktning och förhållande till Långhalsvägen och följer därmed den rådande typologin. Huskroppen och garages utbredning mot naturmarken är studerat utifrån målsättningen att hålla ett respektavstånd gentemot befintlig bebyggelse, spara en grupp tallar i sänkans botten och östra slänt samt möjliggöra en mjuk modellering av terrängen vid återfyllnad mot sänkan. En ny gårdsnivå upprättas som ansluter väl till både Långhalsvägen och befintliga höjdkurvor vid kv.

Släntens övre del planteras med buskar och flerstammiga små träd. Särskild vikt läggs på gårdens terränganpassning nära bevarandevärda stora träd.



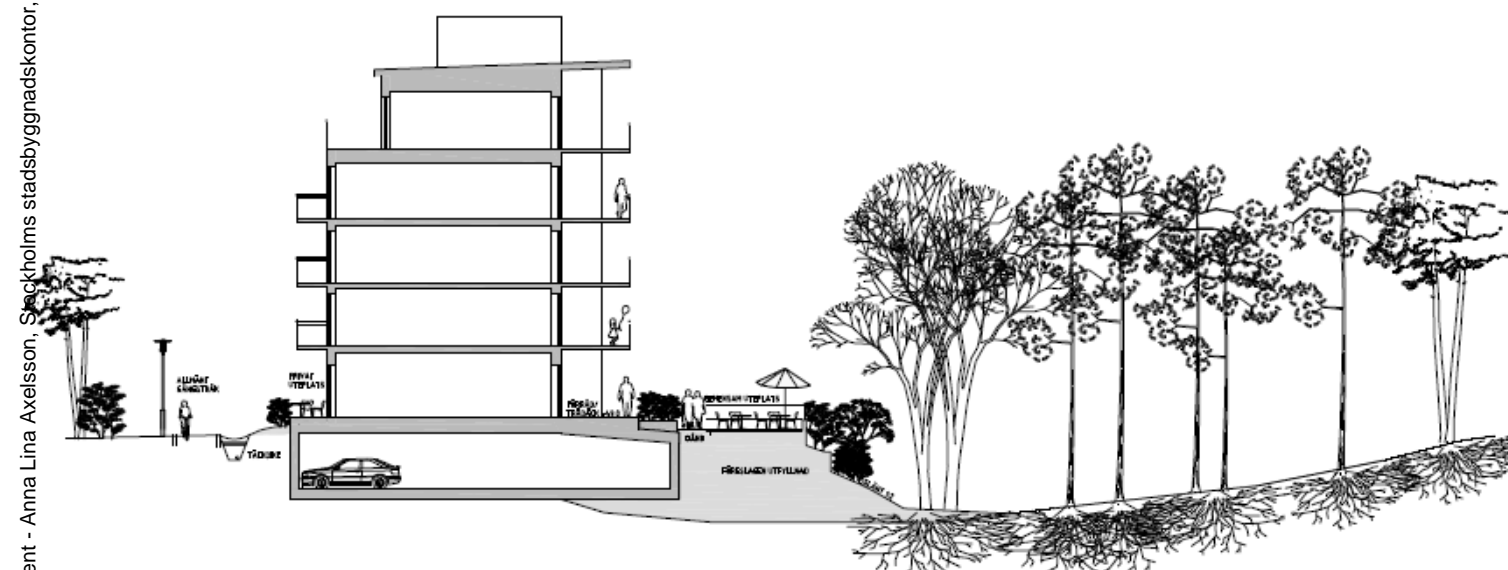
Illustrationsplan, Långhalsvägen. Rött markerar träd som avses behållas.



Fasad mot öster, Långhalsvägen.



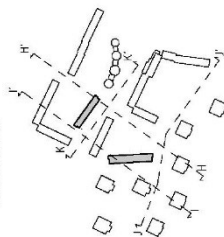
Fasad mot väster, Långhalsvägen.



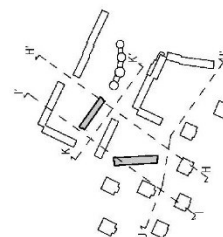
Sektion genom huset vid Långhalsvägen.



Perspektiv Långhalsvägen.



Tvärsektioner genom kvarteret.



1

Park

Årstas gröna karaktär, med grön förgårdsmark, framträdande uppvuxna träd som björk och tall ska fortsatt vara avläsbar i gatubilden. Naturmarkpartier mot gata och längs gångstråken är särskilt viktiga att spara med syfte att värna om de gemensamma vistelsemiljöerna. Viss förändring kommer att ske av naturmark och kvartersmark. Gårdsmiljöer utformas anpassade till den omgivande naturmarken, vilket även regleras med en planbestämmelse i plankartan (**n1**).

En befintlig parkväg mellan Eklångsvägen och Långhalsvägen följer dagens topografi. Gångvägen uppdateras till 2 meters bredd och föreslås hårdgöras som packad stenmjölsyta. På kvartersmark mellan parkvägen och det nya bostadshuset löper ett gräsbevuxet täckdike för fördröjning av dagvatten. Mot uteplatserna planteras insynskydd i form av buskar och mindre träd.

Gator och trafik**Gatunät**

Del av Eklångsvägen mellan Långhalsvägen och Kolsnarsvägen är idag utformad som en informell angöringsgata och gångväg på gatumark. Gångvägen läggs ut som naturmark i planen.

Biltrafik

Bilparkering för samtliga lägenheter inom projektet ordnas i parkeringsgarage under lamellhuset vid Långhalsvägen. Planförslaget har ett parkeringstal på drygt 0,4 platser per lägenhet för bil, och plats för 150 cyklar. 120 platser ryms inomhus i cykelrum vid Kolsnarsvägen och i garage vid Långhalsvägen. Det finns även plats för ytterligare cykelparkering utomhus (5 platser vid Kolsnarsvägens entré samt 25 spridda platser vid Långhalsvägens entréer och på gården).

Tillgänglighet

Bebyggelsen är svårtillgänglig för rörelsehindrade på grund av den kuperade terrängen i och utanför området. Husen kan angöras på ett tillgängligt sätt från gatan och husen byggs tillgängliga på platsen. Gångstråket i sin nuvarande sträckning får samma lutning (något brant), men breddas något.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele

Projektet kopplas till befintliga ledningsnät för VA, el och tele.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen planeras för uppvärmning med fjärrvärme.

Avfallshantering

Projektet planeras för maskinell sophämtning. Nedgrävda sopbehållare placeras utanför husen nära gatan i enlighet med stadens rekommendationer.

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

Planområdet utefter Långhalsvägen är ett av få områden mellan husen i Årsta där det finns en skogsstruktur och är därför ett värdefullt kärnområde och en viktig länk i spridningsnätverket. Bebyggelsens placering har studerats med syfte att i största möjliga mån bevara sambandet till och från Årstaskogen. Utformningen av gårds- och naturmiljö på denna plats ska gestaltas för att minimera det intrång i kärnområdet som exploateringen innebär. Placeringen av de båda huskropparna har tagit hänsyn till de befintliga naturvärdena som finns på området. På kvartersmarken planteras träd och buskar som compensation för vegetation som försvinner. Bearbetningen efter samrådet med ett kortare lamellhus vid Långhalsvägen innebär att ytterligare en värdefull tall kommer att kunna bevaras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren – Årstaviken med avrinning mot Årstaviken (SE657834-162783, tidigare Mälaren-Stockholm SE657596-161702). Inget dagvatten förväntas avrinna naturligt från planområdet mot den naturliga recipienten Mälaren-Årstaviken på grund av hög urbanisering i angränsande områden. Planförslaget påverkar därför inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Mälaren-Årstaviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten.

Den naturliga avrinningen i området förs via kombinerat ledningsnät till reningsverket Södra Henriksdal för att därefter släppas ut i Saltsjön. Enligt VISS är den ekologiska statusen för Strömmen klassad som ”otillfredsställande”. Klassningen av ekologisk status är baserad på bottenfauna, växtplankton, näringsämnen och siktdjup. Utsläpp från reningsverken Henriksdal och Bromma utgör en betydande påverkan. Parametrarna fosfor och kväve ingår i de förbättringsbehov som nämns i VISS.

Dagvattenhantering

Stockholm Vatten kräver att inget ökat dagvattenflöde tillförs det befintliga kombinerade ledningsnätet. Huvudprincipen blir att fördröja och rena de ökade flödena dagvatten som tillkommer på grund av att befintlig naturmark bebyggs. De ökade dagvattenflödena inom området kommer till största delen från hustaken. Som ett förslag för hantering av dagvattnet föreslås i den dagvattenutredning som WSP (2015-01-23) tagit fram för projektet, att gräsklädda makadamdiken anläggs parallellt huskropparna och att dagvattnet från hustaken leds till dikena. Makadamdiket utformas med dräneringsledning i botten som leds till närliggande kombinerat ledningsnät. Makadamlagret är 0,65 meter djupt. I figuren är det totala djupet inklusive skålning och grus 1 meter. Bredden på makadam + grus är 1 meter. Med skålning blir bredden 1,3 meter. Det föreslås att dikets bredd varierar och hålls bredare där plats finns. Diket måste dock vara minst 1 meter brett. Med makadam med en porositet på 25 % bedöms det föreslagna diket kunna magasinera hela 10-årsregnet inklusive klimatfaktor för områdena. Då diket dimensioneras för ett 10-årsregn innebär det i praktiken att det för det mesta kommer att stå torrt. Makadamdikena renar dagvattnet genom

sedimentation och absorption. Den låga vattenhastigheten gör att större partiklar sjunker till botten.

Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Då det inte tillkommer parkeringsytor torde en eventuell ökning av föroreningar inom markområdet vara marginell. Enligt ett kompletterande PM från WSP (2017-02-24) om föroreningar bedöms inte de ökande föroreningarna från planområdet försämra möjligheterna att uppnå satta kvalitetskrav för recipienten.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget bedöms infoga sig i Årstas stads- och landskapsbild. Byggnaderna är anpassade på platsen så att flertalet uppvuxna träd kan bevaras och fortsatt ingå i gatubilden. Den nya bebyggelsen har studerats för att möta terrängen på ett anpassat sätt.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte förvanskar de för stadsbilden positiva värden som tillskrivs området i klassificeringskartan.

Störningar och risker

Buller

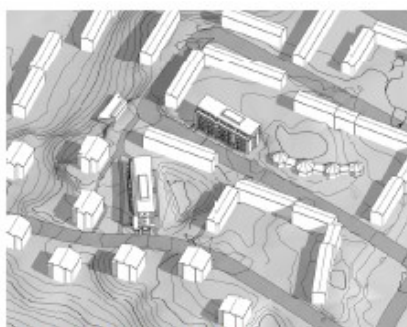
Bostäderna ligger i ett lugnt område med låg trafikmängd på närliggande gator. Bullerberäkningarna visar att den ekvivalenta och maximala ljudnivån ej överskrider 55 dB(A) respektive 70 dB(A). Riktvärden för trafikbuller i Stockholms län kan därmed klaras utan tillämpning av avstegsfall, för samtliga bostäder i projektet. Beräkningarna förutsätter att ingen tung trafik förekommer på Eklångsvägen/Kolsnarsvägen och Långhalsvägen.

Ljusförhållanden

Den befintliga bebyggelsen runt det södra lamellhuset är till stor del redan skuggad av befintlig vegetation. Solstudien visar enbart de nya husens påverkan utan hänsyn till rådande vegetation. Under sommarsolståndet påverkas befintlig bebyggelse marginellt. Solstudien visar även att påverkan 3 augusti är marginell. Därefter ökar avskuggningen. Påverkan sker främst förmiddag och eftermiddag under vinterhalvåret mellan vår- och

höstdagjämning då befintlig vegetation sannolikt redan innebär en omfattande avskuggning.

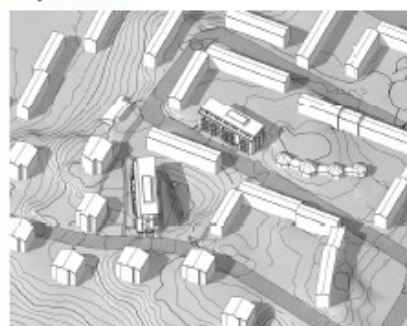
Solstudien nedan visar avskuggning vid midsommar och vid höst- och vårdagjämning.



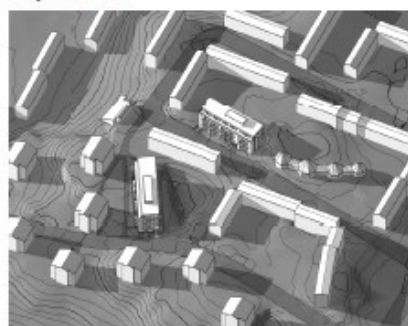
Solstudie - Sommarsolstånd
21 juni kl 9.00



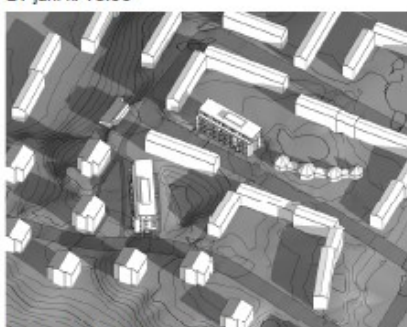
Solstudie - Sommarsolstånd
21 juni kl 12.00



Solstudie - Sommarsolstånd
21 juni kl 15.00



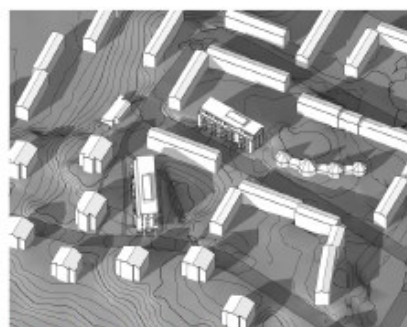
Solstudie - Sommarsolstånd
21 juni kl 18.00



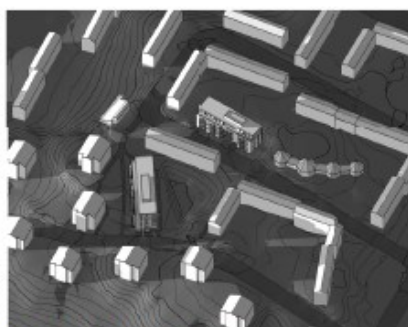
Solstudie - Vårdagsjämning
21 mars kl 09.00



Solstudie - Vårdagsjämning
21 mars kl 12.00



Solstudie - Vårdagsjämning
21 mars kl 15.00



Solstudie - Vårdagsjämning
21 mars kl 18.00

Barnkonsekvenser

Det finns gott om lektytor i området med planförslaget genomfört. Förskolan vid Kolsnarsvägen kan fortsatt utnyttja berget för sin verksamhet. Det föreslås att grillplatsen flyttas lite norrut i parken norr om Kolsnarsvägen.

Tidplan

Samråd 2015-02-17 – 2015-03-31

Granskning 2017-03-29 – 2017-04-26

Antagande 21 september 2017

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

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildande åtgärder.

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Avtal

År 2011 slöt staden genom exploateringsnämnden ett markanvisningsavtal med Veidekke bostad AB som ger dem ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse. Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Veidekke Bostad AB som reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Överenskommelse om exploatering ersätter då markanvisningsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Årsta 1:1, som ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

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

Gällande planer för Kolsnarsvägen är Pl 3164 och för Långhalsvägen Pl 2957.

Område utlagt som kvartersmark (bostad) ska utgöra två separata fastigheter, som bildas genom avstyckning. Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är i gällande detaljplaner allmän platsmark.

Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska fortsatt ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Området är allmän platsmark i gällande plan.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov. Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Årsta 1:1. En fastighetsbildningsförrättning sker när detaljplanen vunnit laga kraft.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Om garage eller andra anläggningar ska användas gemensamt av flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning för detta bildas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt då fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggherren står för alla kostnader som uppkommer när fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet, liksom övriga kostnader för vatten och avlopp. Vattentrycket på platsen innebär att tryckstegring kan bli nödvändig. Tryckhöjningen bekostas inte av Stockholm Vatten.

Grönkompensation

Inom projektet kommer medel att avsättas för kompensation för det ianspråktagande av naturmark som planen medför. Förslag till grönkompensation är:

- Upprustning/flytt av idag grusad smitväg mellan Långhalsvägen och Kolsnarsvägen. Nytt ytskikt, flytt av befintlig belysning/komplettering med ny belysning, ny parksoffa och papperskorg.
- Ny trappa mellan exploatering längs Kolsnarsvägen och parkmark.
- Anläggning av ny sittplats/grillplats på parkmark norr om Kolsnarsvägen.
- Nyplantering av tall på parkmark för att stärka barrskogssambandet till Årtaskogen.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse är avsedd att anslutas till befintliga ledningssystem. Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.