

laga kraft 2020-03-05**Planbeskrivning**
Detaljplan för del av fastigheterna Årsta 1:1
och Familjen 1 och 2 vid kv. Släkten i
stadsdelen Östberga, Dp 2015-17627

Planområdets läge i stadsdelen

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Sammanfattning.....	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Miljöbedömning	5
Tidplan	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Markavvattning	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	14
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Park	21
Gator och trafik	22
Tillgänglighet	22
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	25
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Landskapsbild/stadsbild	29
Kulturhistoriskt värdefull miljö	29
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	30
Sociala konsekvenser	31
Barnkonsekvenser	32
Tidplan	33
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	36

Tekniska frågor	37
Genomförandetid	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar m.m.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning för Familjen 2* (Geosigma AB, 2018)
- *Trafikbillerutredning Familjen 2* (Bjerking AB, 2019)
- *Social konsekvensanalys med fördjupat barn- och jämställdhetsperspektiv* (Tyréns AB, 2018)
- *PM "Brand och risk vid planläggning* (Bengt Dahlgren 2019)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Bjerking 2019)
- *Utlåtande kring tillgänglighet* (ADAB 2018)
- *Geoteknisk utredning* (Bjerking 2019)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga, bostadshus med förskola* (Vera arkitekter och Landskapslaget AB 2019)

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Bretz och Stina Bäckström, stadsplanerare, och Jenny Selin, kartingenjör, på Stadsbyggnadskontoret. Medverkande projektledare från Exploateringskontoret är Helena Lombrink.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget innebär att ett nytt bostadshus i fyra till sju våningar med cirka 84 studentbostäder och lokaler i bottenvåning för en förskola med fyra avdelningar möjliggörs inom Fastigheten Familjen 2 vid Östberga centrum. Planen innefattar även en ny vändplan vid Kinnaredsgränd, vilken syftar till att möjliggöra en tillgänglig angöring till den nya byggnaden samt parkleken Backen.

Bostadshuset består av 84 lägenheter för studenter, och uppförs av AB Svenska Bostäder. Byggnaden får två gemensamma takterrasser för de boende, då gårdsytan i sin helhet föreslås nyttjas som förskolegård. I samrådsförslaget möjliggjorde detaljplanen för två nya servicebyggnader för parklek, till granskningsförslaget har dessa utgått.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att vid Östberga centrum möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus i fyra till sju våningar med 84 bostäder för studenter samt en förskola med fyra avdelningar i bottenvåningen. Angöring till detta ordnas via en ny vändplan.

Den nya bostadsbyggnadens arkitektur avviker från äldre befintlig bebyggelse i området, som präglas av lamellhusbebyggelse i fyra våningar. Byggnaden kan genom sin blå kulör och högre höjd läsas ihop med centrumbyggnaderna, och det gråblå punkthus från tidigt 2000-tal, beläget vid den övre delen av torget. Fasaderna utförs i puts, i likhet med äldre bebyggelse, och möter genom de indragna övre våningsplanen centrumbebyggelsen i höjd, men också takfotshöjden hos byggnaderna vid Älvsåkersgränd. I planen regleras att byggnadens sockel och fasadlist ska uppföras i kontrasterande material. Bestämmelsen syftar till att markera och tydliggöra byggnadens hög- respektive lågdel och mötet med marknivån, som präglas av relativt stora höjdskillnader mellan norr och söder.

Syftet är också att i parkleken Backen möjliggöra en ny tillgänglig gångväg via Kinnaredsgränd.

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

Samråd: 25 september – 6 november 2018

Granskning: 25 september – 23 oktober 2019

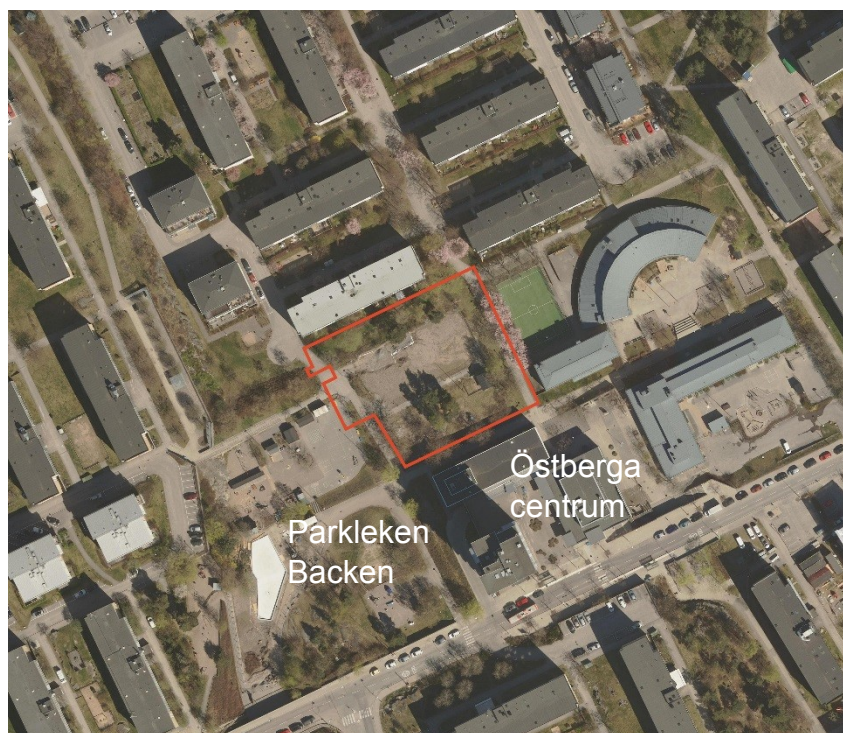
Antagande: 12 december 2019

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Östberga centrum, inom delar av fastigheterna Familjen 1 samt Årsta 1:1 och Familjen 2. Aktuella fastigheter i detaljplanen är en del av Årsta 1:1 som ägs av Stockholms stad samt Familjen 2, vilken också ägs av Stockholms stad, en del av Familjen 1 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder samt del av

Familjen 4, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till en bostadsrättsförening.



Planområdets läge i stadsdelen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Östberga ut som ett område där sambanden med omkringliggande stadsdelar behöver stärkas. På Årstafältet intill Östberga pågår ett omfattande utbyggnadsarbete, och en av målsättningarna med Årstafältsprojektet och den pågående utvecklingen av Östberga är att länka samman de bägge stadsdelarna genom en strategisk planering av nya kvarter och offentliga miljöer i gränslandet mellan dem.

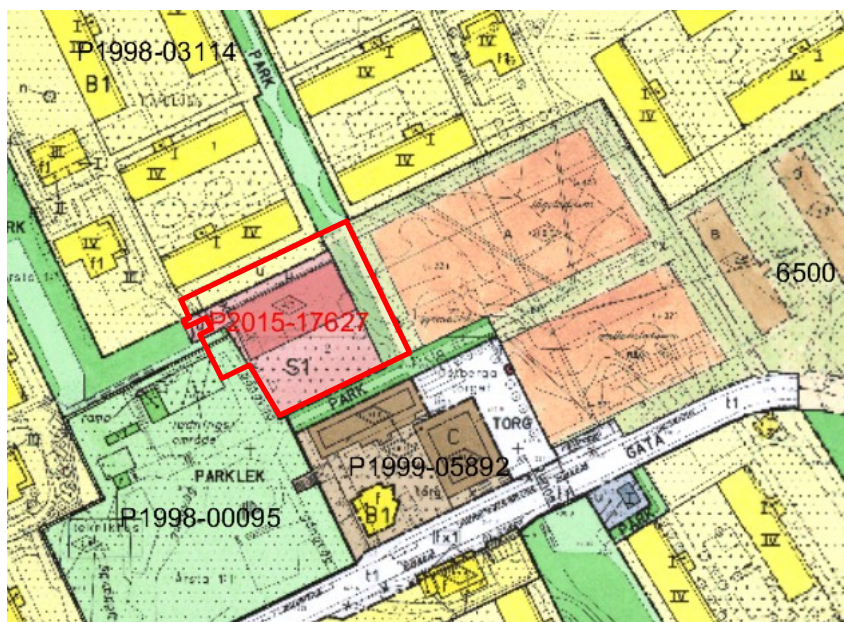
Kring år 2035 förväntas en ny tunnelbanegren som förbinder Älvsjö med Fridhemsplan vara färdigutbyggd, där Östberga blir en av de nya stationerna. Tunnelbanans tillkomst förväntas avsevärt bidra till att stärka områdets integration med innerstaden och Älvsjö, och möjliggör enligt översiktsplanen stora stadsutvecklingsmöjligheter för bostäder, service och verksamheter samt möjlighet att stärka de offentliga rummen, som idag i vissa avseenden är eftersatta.

Program

Under sommaren 2017 presenterades ett förslag till program för Östbergas utveckling för allmänheten och berörda remissinstanser, vilket är tänkt att ligga till grund för kommande detaljplanearbete i stadsdelen. Programmet föregicks av en områdesanalys med en historik över Östbergas kulturhistoria, identifiering av bevarandevärda platser och byggnader samt en analys kring områdets utvecklingspotential. Programmet föreslår baserat på dessa analyser hur Östberga kan förtätas och utvecklas på ett hållbart sätt, och på sikt integreras med den framväxande bebyggelsen på Årstafältet och med Liseberg i väst. Programhandlingen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 29 augusti 2019.

Detaljplan

Gällande detaljplaner för det aktuella området är P1998-00095 som består av parkleken Backen, P1999-05892 som innefattar bl.a. Familjen 2, Pl 6500 Stadsplan för Östberga samt P1998-03114 som gäller för Kinnaredsgränd inom planområdet.



Utdrag ur stadens kartdatabas där gällande detaljplaner samt pågående planarbete (röd linje) är synliga. Gällande markanvändning inom planområdet är förskola (rosa), park (grönt) och bostäder (gult).

Markanvisning

AB Svenska Bostäder har av exploateringsnämnden fått markanvisning 2015-11-12 för fastigheten Familjen 2.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

I planområdets västra del ligger delar av parkleken Backen som används till diverse parkleksrelaterad aktivitet och innehåller flera mindre förrådsbyggnader som tillhör stadsdelsförvaltningen.

Inom fastigheten Familjen 1 finns idag en grönyta i slänt framför befintligt bostadshus. Området kring Kinnaredsgränd består av gatumark, befintlig vändplan och grönytor/asfalt. Inom Familjen 2 stod tidigare en fristående förskolebyggnad, vilken har brunnit ned. Marken används idag som uppställningsplats för pallkragar där lokal odlingsverksamhet bedrivs under delar av året.

Naturvärden

Inga särskilda naturvärden har konstaterats inom det aktuella planområdet, som består av en stor del hårdgjorda ytor och viss anlagd parkmark.

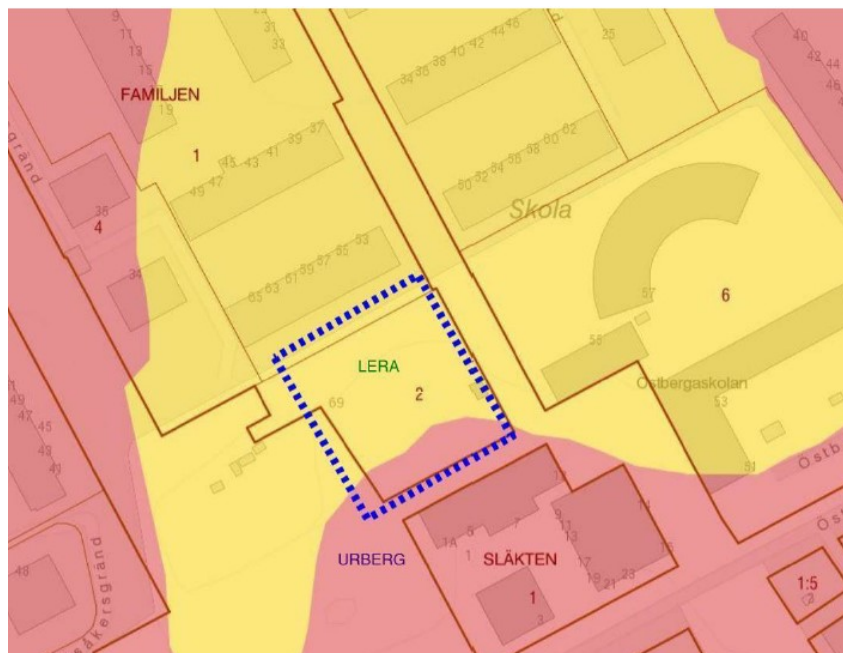
Rekreation och friluftsliv

Parkleken Backen är delvis belägen inom det aktuella planområdet, vilken enligt stadens sociotopkartering innehar sociotopvärden som bland annat en grön oas, naturlekplats, bollekplats, parklek och möjlighet till pulkaåkning.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i planområdet består i den västra delen i parkleken Backen främst av lera. Området för den nya vändplanen består av lera och morän, och platsen inom fastigheten Familjen 2 där huset med förskolegård föreslås uppföras består av lera, morän och ett litet område med berg i dagen. Området är kuperat och lutar mot norr. Marknivån är cirka tre meter högre i den södra delen jämfört med den norra, och varierar från +34 till +37 meter. Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom området av glacial lera (gul färg) och urberg. Utförda undersökningar visar dock att verkligheten skiljer sig från jordartskartan, då ingen lera påträffats i området vid undersökningstillfället. Möjligen kan lera finnas norrut i norra delen av vändplanen och längs Kinnaredsgränd.



SGU:s jordartskarta. Det undersökta området är markerat med streckad gränslinje. Gul färg motsvarar glacial lera, röd färg motsvarar urberg.

I förskolegårdens läge kommer uppfyllnader om cirka 0,4 - 0,7 meter ske inför byggnation. Ingen risk för skadliga marksättningar förekommer då jorden består av fyllning på friktionsjord.

Stabilitetsberäkningar har genomförts, vilka visar på tillfredsställande säkerhet mot jordskred.

Ras/skred

Ingen ras/skredrisk har påvisats i det aktuella området.

Markradon

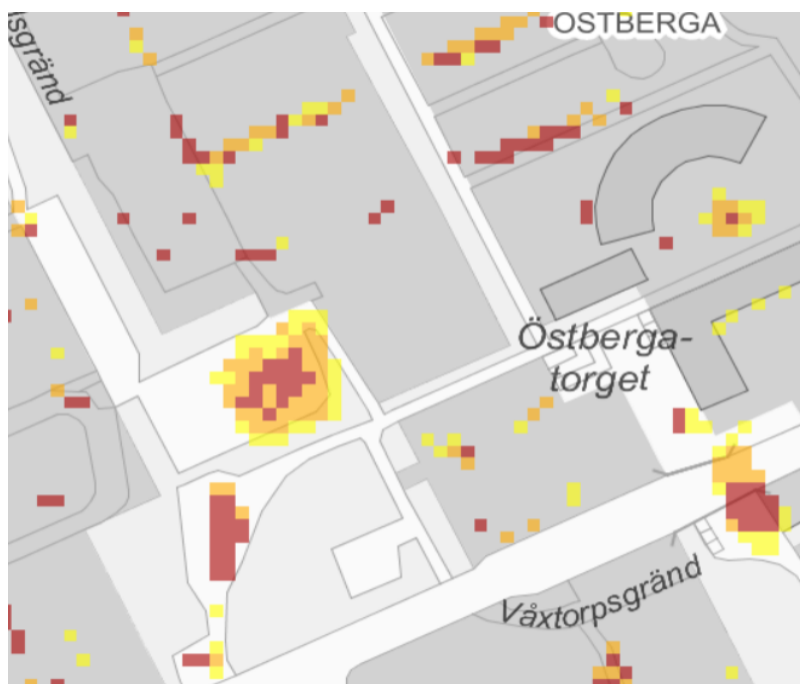
Den marktekniska undersökning som gjorts av platsen visar på normalhöga radonnivåer i marken, vilket innebär att föreslagen exploatering kan ske med radonskyddat uppförande.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det aktuella området är kuperat, med en generell lutning mot norr, där de södra delarna är cirka 3 meter högre.

Infiltrationsmöjligheterna bedöms vara begränsade på grund av de geologiska förutsättningarna. Inom Familjen 2 har inga översvämningsrisker identifierats i stadens skyfallskartering, men inom parkleken Backen finns en lågpunkt i terrängen där små till moderata översvämningsdjup riskerar att bildas vid extremregn.



Utdrag ur stadens skyfallskartering (2015)

Fria vattenvägar för säker avrinning av ytvatten vid kraftig nederbörd ska även fortsättningsvis säkras.

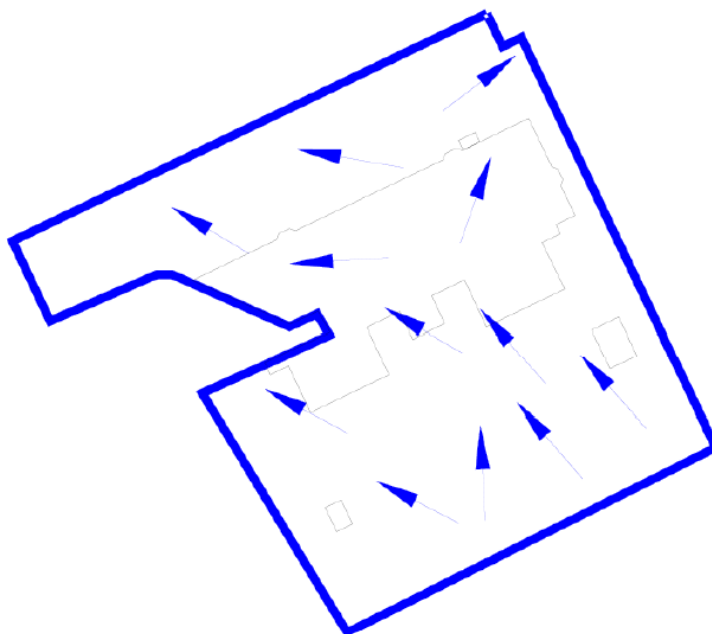
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Årstaviken. Enligt Länsstyrelsens Vatteninformation i Sverige i april 2019 har Årstaviken god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus då gränsvärdena överskrids för förekomsten av vissa ämnen. Tidsfristen för god kemisk status är satt till år 2027. Enligt vattendirektivet får förändringar inom det aktuella området inte medföra att vattenkvaliteten försämras i Årstaviken, och i detta fall innebär det att förutsättningarna att uppnå god kemisk status år 2027 inte får försämras.

Markavvattning

Dagvatten

Undersökningsområdet lutar generellt från söder till norr med marknivåer omkring 3 meter högre i södra delen jämfört med norra delen. Högsta punkterna är belägna centralt i söder.



Ungefärliga flödesriktningar för befintligt dagvatten
(Dagvattenutredning, Geosigma 2018)

Marken inom området sluttar ner mot Årstaviken. Markhöjderna varierar mellan cirka +33 till +37 meter. Mängden dagvatten som rinner in på undersökningsområdet från omgivningen utanför är mycket liten.

I dag sker ingen fördröjning av dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet utan det rinner till dagvattenledningar som är kopplade till det kommunala dagvattennätet.

Befintlig bebyggelse

Inom det aktuella planområdet finns idag ingen bebyggelse. I anslutning till planområdet i öst ligger Östbergaskolan, en grundskola för årskurs 1-6. Norr om planområdet ligger ett flerbostadshus som förvaltas av Svenska Bostäder och i söder ansluter planområdet till Östbergatorget med viss service, fritidsgård och en förskola. I centrumhuset som ansluter till både den nedre och den övre delen av torget öppnade hösten 2018 ett allaktivitetshus med plats för bland annat kulturaktiviteter, fritidsgård, bibliotek och öppen förskola.

Landskapsbild/stadsbild

Före 1950 bestod områdena som idag utgör Gamla Östberga och Östbergahöjden främst av naturmark. Kring 1950 köpte Stockholms stad marken, och började bygga flerbostadshus på platsen. Gamla Östberga exploaterades först och stod färdigt år

1960 med 900 nya lägenheter. Området var ett av de första i Sverige att byggas med prefabricerade byggnadselement. Stadsstrukturen i denna del av Östberga karakteriseras av parallella husrader som placerats i en ring och omsluter ett stort parkrum i mitten. Runt husen löper Stamgatan, en ringgata som hanterar områdets trafikförsörjningsbehov.

Under 60-talet växte även Östbergahöjden där planområdet är beläget fram, med 1200 nya lägenheter i lamellhus om fyra våningar, som utgör ett tidstypiskt förortsområde med trafikseparering och en homogen bebyggelse i räta vinklar och med korta avstånd mellan husen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar

Inom det aktuella området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Ett viktigt värde i sig ur kulturmiljöperspektiv är den enhetliga typologin, som gör området enkelt att avläsa, och berättar om den tid då byggnaderna tillkom. Den ursprungliga bebyggelsen består framförallt av loftgångshus i fyra våningar, med platta tak, avskalad gestaltning och putsade fasader. Husen följer topografin i området och höjdskillnaderna tas upp i såväl parkmiljöer som innergårdar.

Strukturmässigt karakteriseras stadsdelen av Östbergabackarna, den ringgata som löper längs och tvärs igenom hela området, och av en genomgående trafikseparering där gångvägsnätet löper genom tunnlar under gatorna och på separata gångvägar. Förbi det aktuella planområdet löper ett parkstråk i öst, mellan Östbergaskolan och den planerade nya byggnaden. Stråket löper genom hela Östberga och förbinder centrumområdet och Östbergaskolan med Östbergabackarna i norr, och är ett viktigt inslag i kulturmiljön med bevarade terrängförhållanden.

Parkleken Backen är en viktig funktion och mötesplats i området, och en välgestaltad lekpark som anpassats till den sluttande topografin. Det höghus som tillkommit under tidigt 2000-tal i anslutning till Backen vid Östbergatorget markerar genom sin kontrasterande höjd en samlingspunkt och utgör en tacksam vägledning i ett område med många likartade kvarter.

Planområdet gränsar till fastigheter som är gulklassade enligt Stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär att de är av positiv betydelse för stadsbilden, och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta.

Offentlig service

Skola och förskola

Ett fåtal meter öster om det aktuella planområdet ligger Östbergaskolan, som är en grundskola för årskurs 1-6. Förskola finns vid Östberga centrum, i tillfälliga lokaler då denna planeras inhysas i den nya förskolelokal som föreslås i denna detaljplan. Ytterligare två förskolor finns söder om Östbergabackarna, ett fåtal hundra meter från det aktuella planområdet.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger i Liseberg, cirka 700 meter från planområdet. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset, cirka 5 kilometer bort.

Kommersiell service

Vid Östbergatorget i direkt anslutning till planområdet finns en kiosk med enklare basvaror till försäljning. Här finns även en pizzeria och frisör. Livsmedelsbutik och ett café finns i Gamla Östberga, ett fåtal hundra meter från det aktuella området.

Gator och trafik

Gatunät

I norra delen av planområdet nås området via Kinnaredsgränd, och i väst och syd omges planområdet endast av bilfria parkstråk. Andra närläggna gator är Östbergabackarna i söder invid Östberga centrum, och Slättåkragränd i nordost. Eftersom området planerats som en trafikseparerad miljö med en ringgata som omger till stor del bilfria miljöer, slutar många angöringsgator med en vändplan.

Biltrafik

Platsen nås med bil via Kinnaredsgränd, där parkering sker längs med kantsten, liksom runtom i övriga Östberga. I samband med framtagande av programmet för Östberga gjordes en trafikutredning, som visar att beläggningen på de gatu- och markparkeringsplatser som finns i området är hög. På sikt när Östbergaprogrammet realiseras planeras nya parkeringslösningar som gemensamma parkeringshus för att möta behovet av bilparkering när området förtätas.

Gång- och cykeltrafik

Söder om det planerade nya bostadshuset/förskolan löper ett parkstråk som förbinder Östbergaskolan med parkleken Backen. Detta korsas i Backen av ett nord-sydligt parkstråk för gång och cykel som ansluter till Kinnaredsgränd i norr, och Östbergabackarna i söder, samt till det centrala parkstråket i öst. Cykelparkeringsplatser finns vid Östbergatorget.

Kollektivtrafik

Östbergatorget trafikeras av två busslinjer, 134 och 168, som trafikerar mot Liljeholmen via Årstaberg samt mot Gullmarsplan. På Huddingevägen, en knapp kilometer från planområdet, trafikerar stombusslinjen 144 mot Gullmarsplan och Älvsjö.

Tillgänglighet

Området lutar åt norr, med en höjdskillnad på cirka tre meter mellan norr och söder. Idag angörs platsen via Kinnaredsgränd. Parkleken Backen trafikeras endast av driftsfordon för parkskötsel, och angörs då från parkstråken i parken, som normalt sett endast är avsedda för gång- och cykeltrafik.

Störningar och risker

Förorenad mark

Den markundersökning som gjorts för den aktuella planen visar att en del av Familjen 2 som planeras bli ny förskolegård

innehåller föroreningar (PFOS och PAH-H) över det rekommenderade riktvärdet för den planerade användningen. Marklagren där föroreningar påträffats ska schaktas ur innan byggnation påbörjas.

Luft, lukt

Luftkvaliteten i området är god, och snittvärdet per år för såväl PM10 som NO2 ligger lägre än miljökvalitetsmålen. I anslutning till Östbergaskolan finns storkök som avger viss lukt, men detta bedöms vara på ett sådant avstånd (ca 100 meter) att det inte bör påverka den aktuella nyproduktionen.

Buller, vibrationer

Närmsta stora bullerkällor för vägtrafik utgörs av Södra länken, som är belägen cirka 750 meter nordost om planområdet, samt Huddingevägen, ungefär 800 meter söderut. 700 meter nordväst går järnvägen.

Närmsta bullerkälla utgörs av Östbergaskolan, med idrottsplan och skolgård belägna inom 50 meter från planområdet, samt centrumbyggnader vid Östbergatorget. Bullermätningar i anslutning till centrumbyggnaderna visar att buller från fläktar och dylikt från dessa är lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller.

Planförslag

Inom fastigheten Familjen 2 föreslås en byggnad uppföras där 84 lägenheter för studenter och en förskola med fyra avdelningar inryms. I samband med detta föreslås kvartersgatan Kinnaredsgränd förlängas fram till det nya huset med en ny vändplan som möjliggör en tillgänglig entré i planområdets norra del.

I parkleken Backen föreslås en tillgänglig ramp anläggas, vilken förbinder Kinnaredsgränd med parken.



Visionsbild över planförslaget, med bostadshuset i bakgrunden. Intill planområdet finns idéer om att utveckla befintlig parklek med en ny servicebyggnad för parklek med tillhörande byggnad för avfallshantering (i förgrunden av bilden). Parklekshuset ingår ej i denna detaljplan. (Vera arkitekter)

Ny bebyggelse

Övergripande

Planområdet är beläget i mycket nära anslutning till Östbergatorget, mot vilket en entré till de nya bostäderna föreslås anordnas. En entré på denna sida bidrar till ökade rörelser på en plats som i programarbete för Östberga identifierats som otrygg under den del av dygnet då skolan är stängd eftersom den då står tom.

Längs med fastighetsgränsen för Familjen 1 föreslås anläggning av en stödmur och en häck eller motsvarande vegetation för att tydliggöra gränsen för de befintliga bostädernas privata uteplatser.

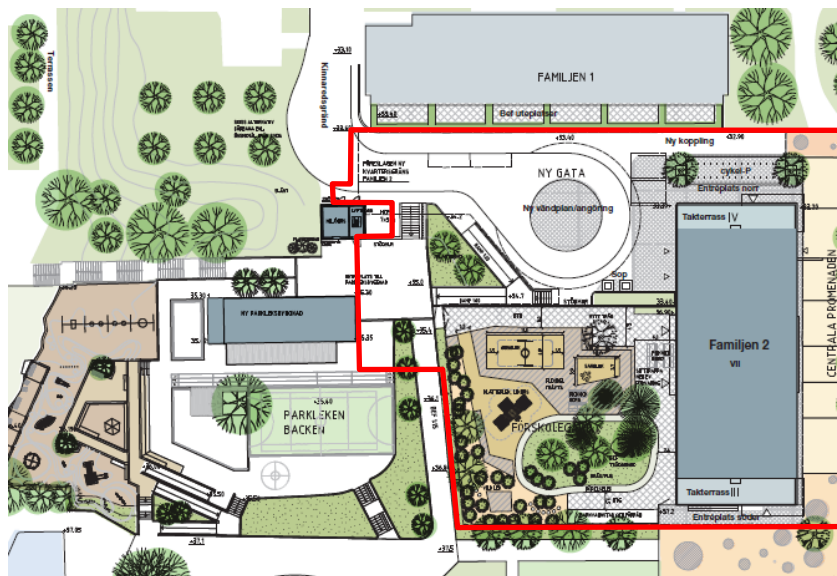


Illustration över nytt bostadshus, parkleksbyggnad samt föreslagen förlängning av Kinnaredsgränd med ny vändplan. Planområdet inom rödmarkerat område. (Landskapslaget)

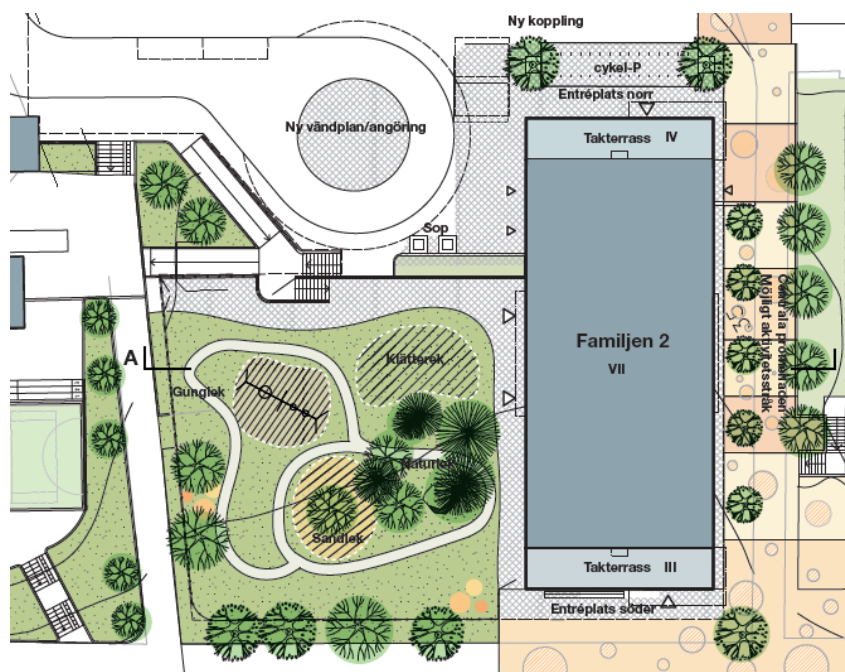


Flygfoto med montage som visar föreslaget nytt bostadshus/förskola och ny vändplan vid Kinnaredsgränd (Vera arkitekter)

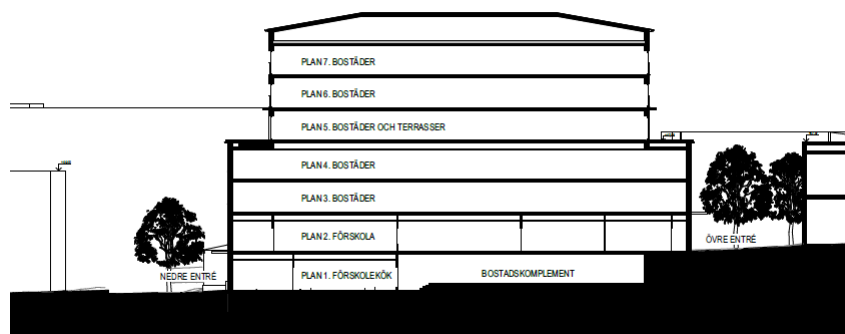
Ny byggnad inom Familjen 2

Inom Familjen 2 föreslås en ny byggnad med 84 studentlägenheter och en förskola med fyra avdelningar. Byggnaden är belägen i direkt anslutning till den lägre delen av Östbergatorget. Mot torget placeras en entré till bostäderna, och utöver denna ordnas en tillgänglig entré i byggnadens nordvästra del mot Kinnaredsgränd. Förskolans huvudentré förläggs i byggnadens västra fasad där även förskolegården planeras. I direkt anslutning anordnas ett gemensamt, genomgående

ateljérum med stora glaspartier ut mot det centrala gångstråket.
Tillgänglig angöring till förskolan sker via entrén till bostäderna
från Kinnaredsgränd.



Orienterande illustration över ny byggnad, förskolegård och det centrala parkträket (Landskapslaget).



Sektion genom nytt bostadshus. Entré mot Östbergatorget till höger i bild och entré vid Kinnaredsgränd till vänster (Vera arkitekter).

Den nya byggnaden föreslås utföras i varierande skala för att möjliggöra en naturlig anpassning till terrängförhållanden och omkringliggande bebyggelse. De tre översta våningsplanen är indragna från gavlarna för att höjdmässigt bryta av skalan och samspela med höjden på omkringliggande bostadshus inom Familjen 1 och centrumbebyggelsens lägre delar. Gårdsytan har en begränsad storlek om cirka 1000 m², varför den i sin helhet kommer att användas som förskolegård för den nya förskolan. Två gemensamma takterrasser anordnas för de boende i de nya studentbostäderna.

Den lägre delen av byggnaden har en höjd som i princip motsvarar befintliga bostadshus norr om planområdet samt lägre befintliga byggnadskroppar vid Östberga centrum. Den övre delen är tre våningar högre och får en takfotshöjd ungefär motsvarande bebyggelsen vid Älvsåkersgränd, belägen på höjdplatån väster om parkleken Backen. Den övre byggnadsvolymen förses med ett låglutande valmat tak.

I och med placeringen av byggnaden i ett centrumnära läge, norr om Östbergatorget, får den en framträdande roll i det vidsträckta landskapsrum som sträcker sig från Östbergaskolan till parkleken Backen. Byggnaden delar av området i två delar, och dess gestaltning tar avstamp i landskapsrummets riktning, där de två längsgående fasaderna gestaltas på liknande sätt. Volymen utformas symmetriskt i förhållande till den östvästliga axeln, med ett mittparti som sticker upp, och lägre byggnadsdelar mot gavelfasaderna.

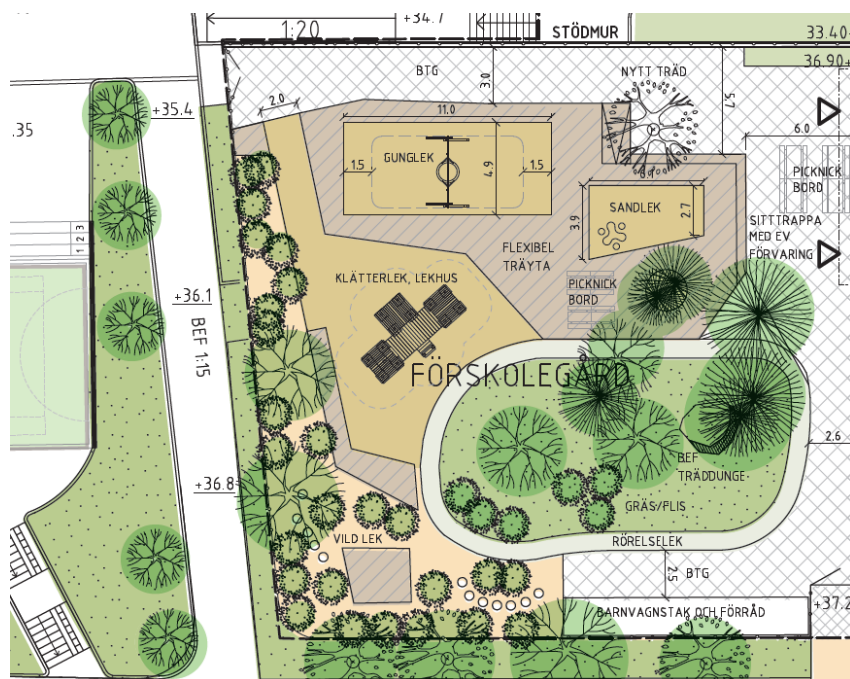
Då förskolegården upptar större delen av den aktuella markytan, föreslås de boendes utevistelse anordnas genom två takterrasser. Terrasserna vänds bort från förskolans gård, vilket minskar risken för störningskonflikter mellan boende och förskoleverksamhet. Terrassernas placering vid gavlarna och bostädernas entréer i samma läge, har möjlighet att skapa liv och rörelse kring byggnadens norra och södra fasad.



Visionsbild, nytt bostadshus med förskola sett söderifrån från Östbergatorget (Vera arkitekter)

Förskolegård

Förskolegården föreslås indelas i sektioner med olika lekfunktion, för att den relativt sparsamma ytan som kan avvaras till gården ska utnyttjas effektivt och stimulera till varierad lek.



Skiss programmering av förskolegård (Landskapslaget)

Fasader

Byggnadens uppdelning i en lägre och en högre del accentueras genom åtgärder i fasad, som listverk och avvikande fönsterutformning. Ett listverk löper runt hela byggnadskroppen och ger den en visuell uppdelning av volymen i en nedre och en övre del. Fasaderna föreslås utföras i puts med socklar och fasadlister i natursten eller liknande material.

Byggnaden föreslås få en ljus blå kulör som samspelar med centrumbyggnadernas vitgrå och blågrå kulörer, och kontrasterar mot skolbyggnadens och övriga äldre bostadshus kulörer.

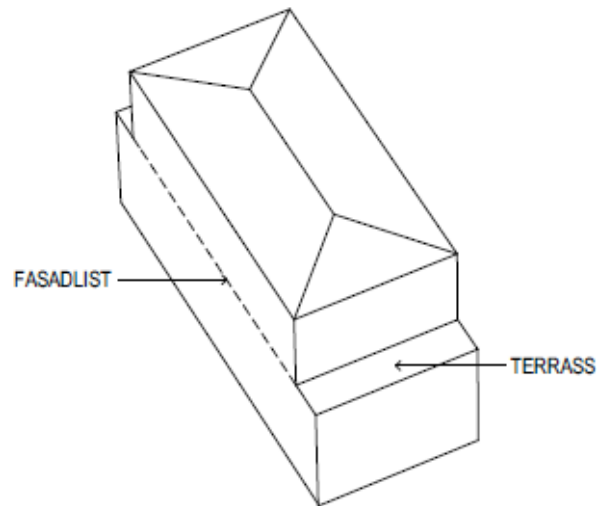
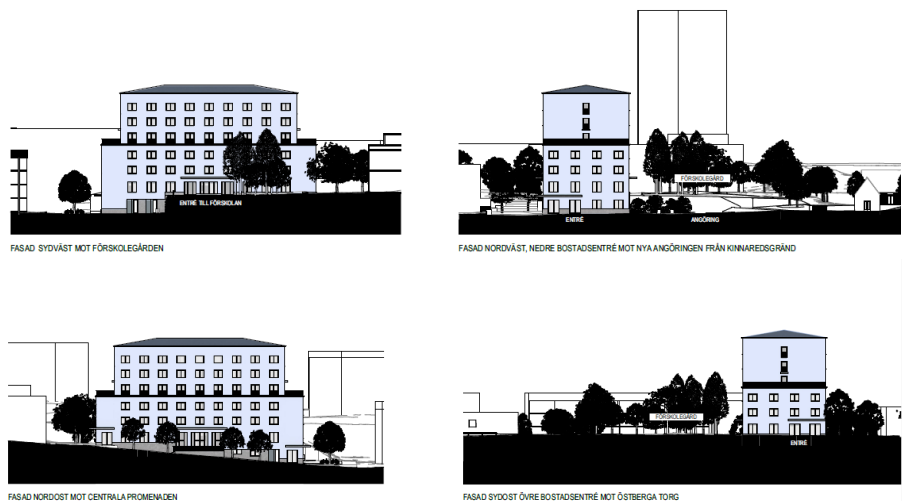


Illustration av byggnadskropparnas uppdelning (Vera arkitekter)



Fasadillustration, ny byggnad från olika väderstreck (Vera arkitekter)

Park

Den föreslagna nya bostadsbyggnaden är placerad i den östra delen av planområdet, i direkt anslutning till det centrala parkstråket som förbinder Gamla Östberga med Östbergabackarna i sitt norra läge närmast Åbyvägen. Enligt programförslaget för Östberga förlängs detta stråk så att det på ett tydligare sätt fortsätter norr om Östbergabackarna när området förtätas och får en än viktigare sammanlänkande roll i strukturen i takt med att bebyggelsen blir mer diversifierad. I och med planens genomförande föreslås stråket därför stärkas med nya inslag som exempelvis växtlighet, sittplatser och aktivitetsytor.

Gator och trafik

Gatunät

För att en tillgänglig angöring till bostäder och förskola ska kunna tillskapas, förlängs Kinnaredsgränd och får en ny vändplan öster om den befintliga, i anslutning till det nya husets norra entré.

Biltrafik

Det nya bostadshuset och förskolan nås med bil via Kinnaredsgränd och den nya vändplanen. Parkleken nås via Kinnaredsgränd, och därefter en ny tillgänglig ramp, i vilken motorfordon ej kan framföras.

Parkering

För studentbostäderna anordnas inga ordinarie parkeringsplatser, i enlighet med Stadens riktlinjer. Två stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas tillgängligt i anslutning till byggnadens norra entré vid den nya vändplanen, och dessa ska svara för både studentbostädernas och förskolans behov.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltalet för projektet är 1,5 per bostad plus 0,2 per personal på förskolan. Cirka 130 cykelparkeringsplatser anordnas, genom cykelrum i källaren, samt cykelställ utanför den norra entrén.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området påverkas inte av förslaget till ny detaljplan. Boende i de nya lägenheterna hänvisas till busstrafiken längs Östbergabackarna, linje 134 och 168, samt till stombuss längs Huddingevägen.

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring och parkering anordnas vid Kinnaredsgränds nya förlängning, i anslutning till den norra entrén. Den nya ramp som anläggs vid Kinnaredsgränd vilken förbinder gatunivån med förskolegård och parkleken uppfyller lutningskraven för rullstolsburna.

Anpassningen till platsens förutsättningar innebär att förskolans gård och huvudentré kan nås via en tillgänglig ramp, men som inte uppfyller stadens avståndskrav till angöring eller parkering. En sekundär tillgänglig entré finns på byggnadens norra sida.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

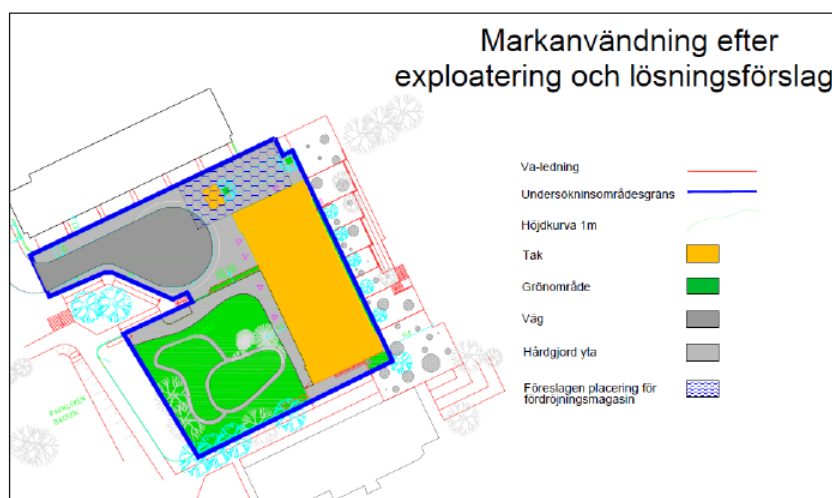
Dagvatten

Det föreslagna planområdet består idag av park- och asfaltsytor. I och med planens genomförande kommer andelen hårdgjorda ytor att öka, vilket ger en ökning av det totala dagvattenflödet vid ett 20-årsregn med en varaktighet på 10 minuter om cirka 95%. Även utsläppen av föroreningar bedöms öka marginellt, enligt den dagvattenutredning som gjorts för Familjen 2 (Geosigma 2018).

För att tillgodose Stockholms stad krav att fördröja det dagvatten som vid ett 20 millimetersregn bildas inom undersökningsområdet upp till 12 timmar krävs en utjämningsvolym på cirka 40 m³. För att fördröja det dagvatten som bildas vid ett 20-årsregn till nivåer motsvarande de för befintlig markanvändning krävs ytterligare fördröjning på 9 m³. Flertalet alternativ för rening och fördröjning har undersökts. Slutsatsen är att det inte är praktiskt möjligt att tillgodose Stockholms stads krav på en mer långtgående rening än sedimentation på grund av de platsspecifika förutsättningarna.

Följande renings- och fördröjningsåtgärder för dagvatten föreslås i planområdet:

- Ett makadammagasin föreslås anläggas med en total area om 110 m² och en tjocklek på 1,3 meter. Utloppet ska sitta ungefär 30 cm från botten för att säkerställa rening. Magasinet anläggs i norra delen av området. Takvattnet leds direkt till makadammagasinet och i området installeras dagvattenbrunnar som har kontakt med makadammagasinet.
- Så många träd som möjligt planteras i anslutning till magasinet där rötterna kan växa ner i makadamen och bidra till ytterligare rening och upptag av vatten.
- Från makadammagasinet leds vattnet till dagvattennätet och infiltreras till viss del i marken, om det inte riskerar att sprida eventuella föroreningar som skulle kunna finnas på platsen. Om området visar sig vara förorenat måste magasinet anläggas med täta material för att förhindra infiltration.
- Vid bräddning av makadammagasinet leds vattnet till en 9 kubikmeter stor trumma där dagvattnet fördröjs innan det leds vidare till dagvattennätet.



Planerad ny markanvändning och föreslagen placering för fördröjningsmagasin (Geosigma)

Beräkningar i dagvattenutredningen indikerar att koncentrationerna av föroreningar i dagvatten från undersökningsområdet vid föreslagen markanvändning ej riskerar att överskrida föreslagna riktvärden. Dock ökar koncentrationen av samtliga undersökta föroreningar med undantag av bly i orenat dagvatten. Efter att dagvattnet passerat föreslagna reningsåtgärder är halterna lägre än för befintlig markanvändning för samtliga ämnen med undantag av fosfor. För årliga föroreningsmängder indikerar modellen en mycket liten ökning, i gram respektive mikrogram per år, avseende fosfor, kvicksilver och benzo(a)pyren.

El/Tele

Ledningssamordning kring behov av ledningsflytt pågår.

Energiförsörjning

Ett av stadens övergripande mål i miljöprogrammet förtydligar att en hållbar energianvändning ska vara högst 55kWh/m² och år med siktet inställt på ett mål om högst 45 kWh/m² och år. Kravet på energiförsörjning omfattar uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi. Nytt bostadshus/förskola avses försörjas med fjärrvärme. Dialog och utredningsarbete avseende anslutningen pågår med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering för bostadshuset och förskolan sker primärt i djupsamlade kärl, vilka placeras vid den nya vändplanen där de är tillgängliga för tömning. Utöver detta uppförs ett återvinningsrum i entréplanet i norra delen av byggnaden,

närmast Kinnaredsgränd. Rummet är tillgängligt för hämtning med sopbil.

Räddningstjänst

Uppställning för räddningsfordon vid bostadshuset/förskolan kan primärt ske på den föreslagna vändplanen vid entrén närmast Kinnaredsgränd. Utrymning sker via trapphusen. Vid behov av uppställning av räddningsfordon vid parkleken sker tillfarten via befintliga parkstråk och på asfaltsytor i parken.

Uppställningsplats för räddningsfordon avses anordnas inom 50 meter från husets bägge entréer. Om avståndet mellan uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats överstiger 50 meter, med ett avsteg om maximalt 5 meter, skall stigarledning installeras i trapphus.

Närmsta brandvattenpost finns på Östbergabackarna, söder om planområdet. Brandförsvaret önskar att närmsta post ska finnas maximalt 75 meter från aktuell uppställningsplats, varför en ny, närmare belägen post kommer att uppföras i samband med att planförslaget genomförs.



Röda markeringar visar befintliga brandvattenposter (SSBF).

Gestaltungsprinciper

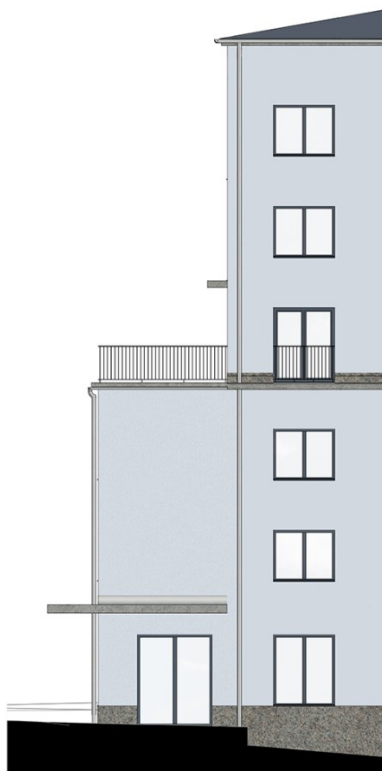
Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse i form av bostadshus med förskola. Den reglerar också vissa gestaltningsdetaljer som bedöms vara viktiga för att de nya byggnaderna ska landa väl i omgivningen. En av dessa är andelen glasade partier i den fasad som vetter mot parkstråket i öst, vid Östbergaskolan. Andelen uppglasad sträcka regleras med en f-bestämmelse, som syftar till att säkerställa en öppen, trygg och inbjudande känsla för fotgängare som passerar via stråket.

Nytt bostadshus

För en naturlig anpassning i den omkringliggande stadsmiljön, samtidigt som den nya byggnaden tillåts bli en ny årsring, föreslås fasaden utföras i ljus blå puts. Genom skalförskjutningen som sker i och med att de tre översta våningarna är indragna vid gavlarna upplevs byggnadskroppen lägre från gatunivån och är lättare att läsa in tillsammans med omkringliggande kvarter. Utformningen av huset på detta sätt regleras genom markerade nockhöjder i de respektive delarna av byggnaden i plankartan.

Vid entréer i markplan och utgångarna till de bägge gemensamma takterrasserna föreslås en markering av dessa genom skärmtak i betong. Mötet mellan den nedre och den övre byggnadsvolymen markeras med en fasadlist av betong, som visuellt utgör en förlängning av terrassernas fasadkrön. Betongmaterialet återkommer även i takfoten, som möter ett yttertak i plåt eller papp med svag lutning. Terrasserna ramas in av genomsiktliga smidesräcken, vilket regleras som en f-bestämmelse i plankartan i syfte att säkerställa upplevelsen av byggnaden utifrån.

Sockelvåningen samt fasadlister utförs i ett material som bryter av, förslagsvis i natursten. Användningen av en kontrasterande sockel i entrévåning och terrassvåning ökar läsbarheten av byggnaden från gatunivå avsevärt, och regleras i en f-bestämmelse i plankartan.



Fasadutsnitt bostadshus/förskola (Vera arkitekter) och det plåtklädda sophusets tänkta gestaltning (AIX arkitekter).

Anpassningen till platsens förutsättningar har gjorts genom att parkleken kan nås via en nyanlagd ramp. Rampen är en tillgänglig entré till parkleken, men också ett landskapselement som länkar samman Kinnaredsgränd med Östbergas omfattande system av gång- och cykelvägar. Ett värdefullt inslag i stadsdelen som saknar gestaltade övergångar mellan olika trafikslag i en trafikseparerad miljö.

Omgivande miljö, park, gaturum

I och med planens genomförande kommer parkmiljön i det centrala parkstråket som löper längs med östra sidan av den nya byggnaden, invid Östbergaskolan, att bli smalare. Detta då den nya byggnaden placeras en bit in i stråket för att möjliggöra en större förskolegård med mer yta för varje barn. Träd som försvinner i och med byggnationen ska ersättas av nya likvärdiga. För förskolan föreslås en mindre dunge med befintliga träd och hållar bevaras. Förskolans lekytor disponeras så att flera olika lekvärden kan förekomma trots den begränsade storleken.

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 är beläget inom parkområde, en grusyta samt inom delar av parkleken Backen, och bedöms inte avsevärt påverka naturområden i Östberga. Viss naturmark försvinner i och med byggnationen av den nya vändplanen vid Kinnaredsgränd.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Årstaviken, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Om inga reningsåtgärder införs kommer förutsättningarna för att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för Årstavikens ytvatten att försämrats avseende den ekologiska statusen, då utsläppen av kväve och fosfor i orenat dagvatten beräknas öka i och med förändringen av detaljplanen. De ökade metallkoncentrationerna orsakas sannolikt till viss del av den större andelen tak inom undersökningsområdet, och kan avhjälpas genom att exempelvis konstruera taken i ett material som inte riskerar att urlaka metaller till dagvattnet, exempelvis papp. Takmaterial ska fortsatt studeras i planprocessen.

Med föreslagna reningsåtgärder i dagvattenutredningen beräknas såväl halter som årlig föroreningsbelastning minska för samtliga studerade föroreningar med undantag av fosfor, kvicksilver och benso(a)pyren. Dock indikerar beräkningarna att ”minsta möjliga utloppshalt” uppnås, vilket innebär att dagvattnet är att betrakta

som mycket rent. Vidtas de föreslagna åtgärderna bedöms Årstaviken således inte påverkas negativt av förändringen.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Den nya byggnaden utgör en ny årsring, på en fastighet som idag saknar bebyggelse. Det innebär att sikten mot parkleken Backen från det centrala gångstråket minskar avsevärt. Orienterbarheten norrut via gångstråket bedöms förbättras, eftersom byggnaden placeras i vad som idag är ett stort, öppet landskapsrum och stärker upplevelsen av det centrala gångstråket.

Våningsantalet förekommer inte på andra platser i Östberga, varför de övre tre våningarna dragits in gavlarna i syfte att bryta av skalan. Den lägre byggnadsdelen får ungefär samma höjd som närliggande bebyggelse, medan den övre samspelar höjdmässigt med bebyggelsen på höjden vid Älvsåkersgränd. Eftersom byggnadshöjden anpassats till redan befintliga höjder i området avtecknar den sig inte i stadssilhuetten, exempelvis i vyer från högt belägna platser på Södermalm.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De konsekventa byggnadshöjderna på Östbergahöjden är en viktig del i hur området upplevs och avläses. Den föreslagna nya bebyggelsen i form av ett bostadshus/förskola har en varierande skala i 3-7 våningar för att tydligare relatera till omkringliggande bebyggelse. Husets lägre del motsvarar i princip närliggande befintliga bostadshus i norr samt centrumområdets lägre byggnadsvolymer. Den övre delen av den nya byggnaden hamnar på en höjd som ungefärligt motsvarar bebyggelsen vid Älvsåkersgränd, på höjdplatån väster om parkleken Backen.

Uppdelningen i en högre och lägre byggnadsdel accentueras genom fasadutformning som listverk och avvikande fönsterutformning. Den ljus blå kulören som föreslås är framtagen för att tydligt kunna läsas ihop med centrumbyggnadernas färgsättning i vitgrå och blågrå kulörer.

Störningar och risker

Buller

Den bullerutredning som gjorts för detaljplanen visar att samtliga planerade bostäder och den nya förskolan uppfyller kraven för

buller utomhus. Buller från vägar blir lägre än gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikbuller på skolgården blir lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer avseende trafikbuller på skolgårdar, och buller från fläktar och dylikt från centrumverksamheten vid Östbergatorget samt Östbergaskolan blir lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. Buller utgör således inget hinder för att uppföra den planerade byggnaden.

Eftersom de nya lägenheterna understiger 35m², är riktvärdet som ska uppnås vid fasad högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Närmsta stora bullerkällor för vägtrafik utgörs av Södra länken, som är belägen cirka 750 meter nordost om planområdet, samt Huddingevägen, ungefär 800 meter bort. 700 meter bort passerar järnvägen. Bullerkällorna medför att husets översta våningar bedöms utsättas för ett bullerregn om ca 50 dBA. Industriverksamheten i Årsta partihandelsområde, beläget cirka 800 meter norr om planområdet, bedöms inte medföra problematiska bullernivåer för industribuller vid det planerade huset.

Utredningen gör gällande att ljudnivån utanför de nya bostäderna understiger 60 dBA, och ljudnivån utanför förskolan bedöms bli lägre än 50 dBA.

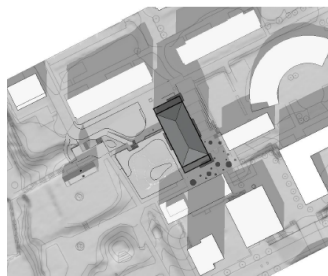
Översvämningsrisker

Den nya höjdsättningen av Familjen 2 är gjord med hänsyn till att överskottsvattnet vid bräddning av de föreslagna lösningarna, vid extremregn ska rinna av mot närliggande öppna ytor och diken för vidare transport norrut och till recipienten. En dylik lösning medför att risken för skador på hus och grundläggning kan minskas.

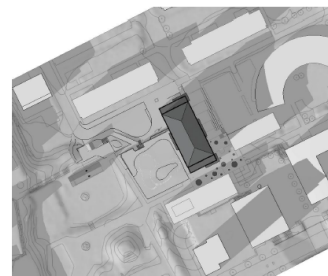
Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier för förskolegård och terrasser visar att solförhållandena på förskolegården blir mycket goda under de av dygnets timmar när de kan förväntas bli mest använda. I slutet av mars är gården solbelyst till stora delar under för- och eftermiddagen fram till cirka 15, och i juni under i princip hela dagen.

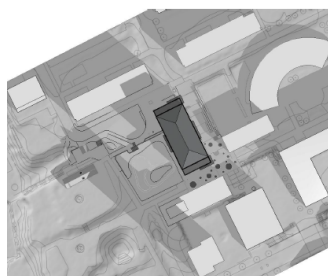
Det är framförallt den södra takterrassen som blir solig på våren under morgontimmarna och under sommarhalvåret förmiddag och mitt på dagen, medan den norra terrassen ofta skuggas av de högre våningsplanen och omkringliggande bebyggelse.



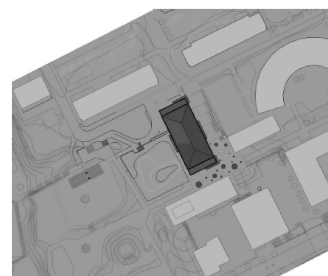
20 MARS, KL 13:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 90%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 MARS, KL 15:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.

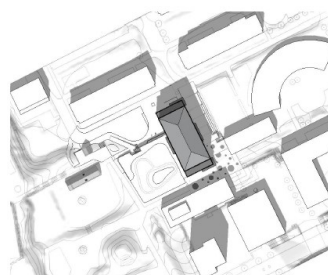


20 MARS, KL 09:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 25%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.

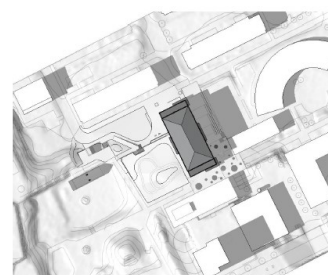


20 MARS, KL 18:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 0%.

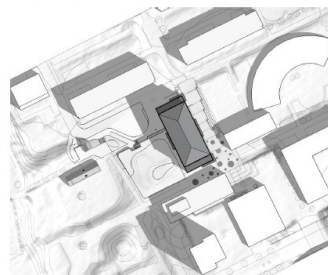
Solstudie, solförhållanden 20 mars (Vera arkitekter).



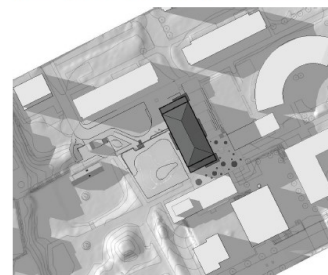
20 JUNI, KL 13:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 JUNI, KL 15:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 JUNI, KL 09:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 80%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 JUNI, KL 18:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.

Solstudie, solförhållanden 20 juni (Vera arkitekter).

Sociala konsekvenser

En kombinerad barnkonsekvensanalys och en översiktlig analys av sociala konsekvenser av planförslaget har genomförts under planarbetet inför samråd. Analysen har gjorts genom platsbesök, genom workshops som fokuserat på trygghets/säkerhetsfaktorer som ljus i stadsmiljön och trafik samt med utgångspunkt i tidigare genomförda dialoger och studier från arbetet med programhandlingen för Östberga,

Tillkomsten av studentbostäder är positivt ur mångfaldssynpunkt sett till ålders- och sysselsättningsfördelning i Östberga, som idag saknar specifika bostäder för studenter.

I och med planförslaget genomförande bedöms det allmänna gångstråket mellan det planerade nya bostadshuset och Östberga skola bli tryggare att vistas i då stadsrum som idag är oövervakade under delar av dygnet, och kan upplevas som otrygga, befolkas med nya boende och att området på ett naturligt sätt får fler ögon på sig. En entré till det nya huset föreslås placeras i riktning mot Östbergatorget som i tidigare genomförda dialoger i samband med framtagandet av programhandlingen för Östberga har utpekats som en otrygg miljö.

Avseende möjligheten att överblicka stora ytor från Östbergas nedre del av torget så påverkas siktlinjen mot parkleken Backen av det nya huset. Detta kan påverka orienterbarheten västerut något men bidrar till att stärka läsbarheten av det centrala parkstråket. Den plats som skapas vid den föreslagna vändplanen i planområdets norra del kommer till följd av höjdskillnaderna i området att kantas av en relativt hög mur om cirka en våningshöjd. För att inte detta ska bli en otrygg plats att vistas på krävs extra omsorg om gestaltningen. Platsen bör belysas väl och muren kläs med konst och eller växtlighet.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att ett bostadshus kombinerat med en fyra avdelningars förskola i bottenvåning byggs inom fastigheten Familjen 2. På platsen stod tidigare en förskola som brunnit ned, vilken därefter inhysts i tillfälliga lokaler i Östberga centrum, och det är ur barnperspektiv positivt att förskolan återfår mer ändamålsenliga lokaler.

Förskolegården blir enligt förslaget cirka 1000 m² vilket innebär att friytan per barn blir cirka 14 m². Gården är förlagd i direkt anslutning via grind till parkleken Backen, som är en viktig tillgång för områdets barn som kommer att stärkas ytterligare i och med att stadsdelsförvaltningen är i färd med att rusta upp parken med nya funktioner. Detta är positivt för den aktuella förskolan.

I samrådsförslaget möjliggjordes även en ny parkleksbyggnad i parkens norra kant, vilken utgjorde ett välkommet inslag med avsevärt ökad kvalitet för besökarna med bland annat toaletter,

mötesrum för pedagogisk verksamhet och expedition. Att antagandeförslaget inte möjliggör för ny parkleksbyggnad medför att planförslagets positiva konsekvens blir mindre.

En konsekvens av att planen genomförs är att den grönya framför den befintliga fastigheten Familjen 1 omvandlas till vändplan och gångstråk. Fler trafikerade, hårdgjorda ytor i området är ur ett barnperspektiv inte önskvärt, men motiveras i detta fall av att vändplanen tillskapas för att möta den nya förskolans angoringsbehov vid exempelvis sophämtning och matleveranser.

Tidplan

Antagande: 12 december 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförande av planen ligger på stadens förvaltningar samt exploaterarna. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten. Exploateringskontoret genom Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark, upprättande av nödvändiga avtal samt bekostar flytt av ledningar enligt gällande avtal.

Svenska Bostäder ansvarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande allmän platsmark och gata.

Avtal

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder.
- För flytt av berörda ledningar tecknas erforderliga avtal mellan Exploateringsnämnden och berörda ledningsägare.
- Överenskommelse och erforderliga avtal för en utökning av gemensamhetsanläggningen inom Kinnaredsgränd,

som möjliggör angöring via kvartersgatan till nytt
föreslaget bostadshus.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att P1998-00095 som består av parkleken Backen upphör att gälla inom det nya planområdet samt att P1999-05892 som innefattar flera fastigheter vid Östberga centrum, däribland Familjen 2, upphör att gälla inom det aktuella planområdet. Även pl. 6500 och P1998-03114 upphör att gälla inom det föreslagna planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Familjen 2 i sin helhet, samt av en del av fastigheten Årsta 1:1, vilka bägge ägs av Stockholms stad. Utöver detta ingår en del av fastigheten Familjen 1, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

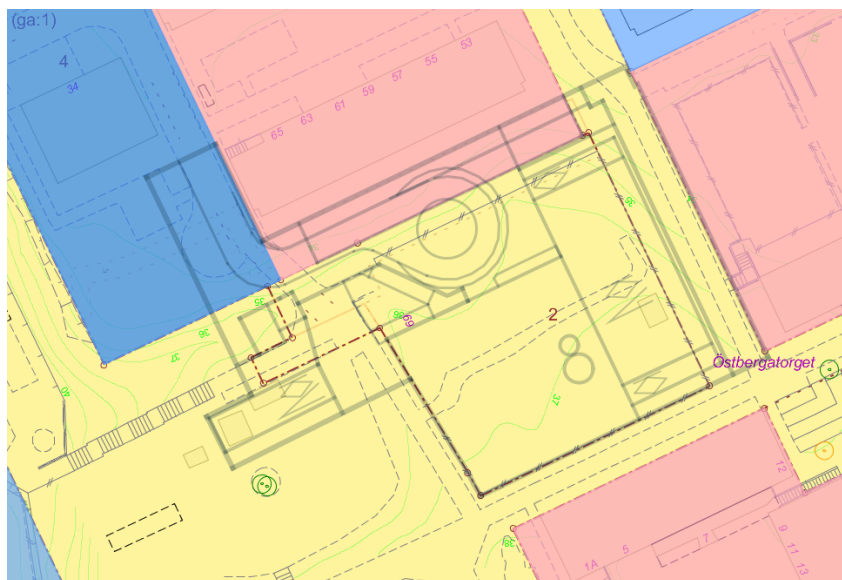


Illustration: Grått: Planområde, gult: Årsta 1:1 samt Familjen 2, rosa: Familjen 1.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, förskola och kvartersgata.

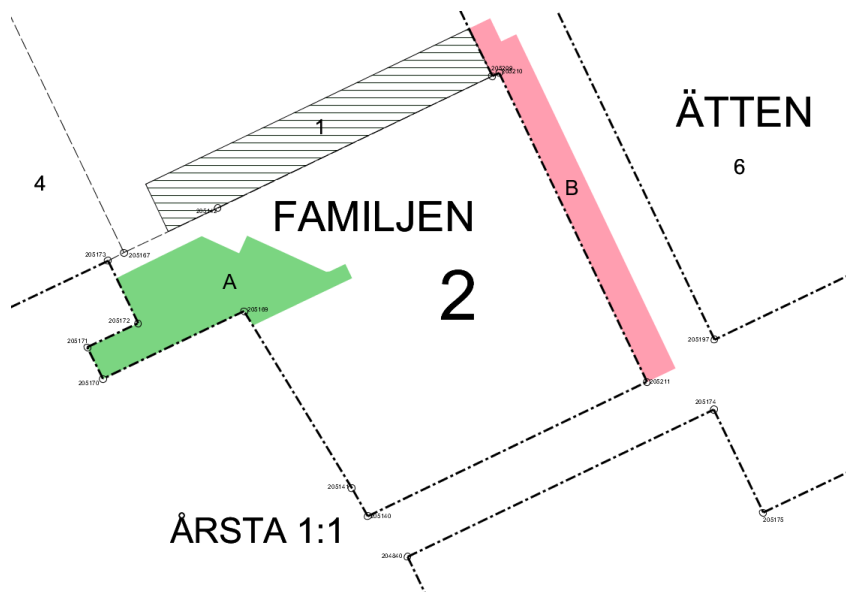
Markreservat finns för underjordiska ledningar.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Fastighetsregleringar som ombildar Familjen 2, se nedan.

Den föreslagna rampen mellan Kinnaredsgränd och parkleken föreslås tillhöra Stadens fastighet Årsta 1:1.



Aktuella fastighetsregleringar. A: överförs från Familjen 2 till Årsta 1:1.
B: överförs från Årsta 1:1 till Familjen 2.

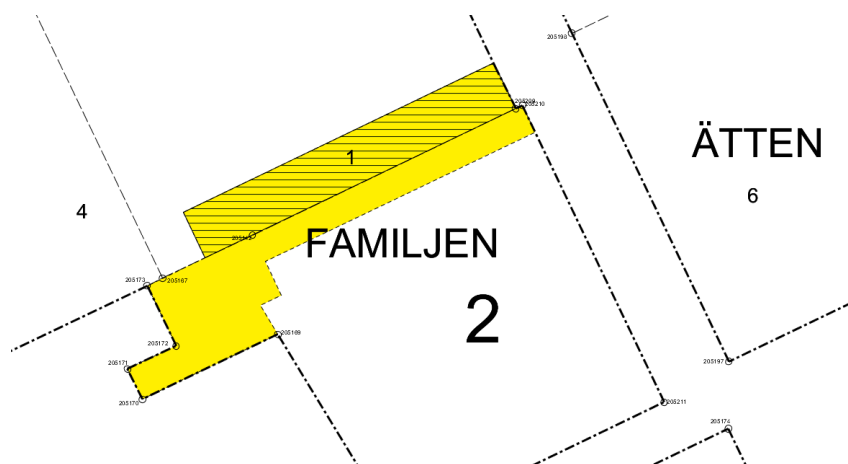
Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut

Då kvartersgatan får en ny utbredning behöver Familjen ga:1 omprövas i lantmäteriförrättning.

Avtalsservitut för nyttjande av kvartersgata till förmån för driftsfordon kan upprättas. Deltagande i ovanstående gemensamhetsanläggning är ett alternativ.

Överenskommelse om omprövning avses upprättas innan antagande där de deltagande/belastade tomträtterna medger den nya utbredningen. I samma överenskommelse kan också driftfordonens rätt att färdas på gatan säkerställas.

Ny föreslagen ledningsrätt motsvarar inte den befintliga ledningsrätten, 1998-08192.3 som inryms inom en del av Familjen 2 och 1, av den anledningen att delar av denna ledningsrätt konstaterats vara ur bruk, och bör därför kunna omprövas.



Illustration, befintlig ledningsrätt (gult område), föreslagen ny ledningsrätt (skrafferat område)

Ekonomiska frågor

Exploatörerna bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatörerna bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad och ombyggnad på allmän platsmark samt nödvändig flytt av ledningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden upplåter mark med tomträtt för de nya studentbostäderna, till AB Svenska Bostäder. Studentbostäderna blir hyresrätter.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om all fastighetsbildning och står för eventuella förrätningskostnader gällande mark för hyresrätter.

Vatten och avlopp, el, tele m.m.

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele, opto, fjärrvärme och VA-ledningar samt den förtätning av brandpostnätet på allmän platsmark som behöver ske i samband med att detaljplanen genomförs.

Kostnader för grönkompensation

Staden bekostar de eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlust av naturvärden eller ekologiska värden. De träd som försvinner längs det centrala parkstråket i och med exploateringen ska ersättas med likvärdiga träd längs samma stråk.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med Staden.

Dagvatten

Den planerade bebyggelsen avses anslutas till det befintliga ledningssystemet.

Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Bolagen förbinder sig därvid att följa detaljplanens dagvattenutredning genom att uppnå de nivåer och företa de fördröjningsåtgärder som anges. Det innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller.

El/Tele

Flytt av elledningar utförs av staden, tillsammans med ledningsägande bolag. Exploatören ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet. I det fall kapaciteten behöver förstärkas efter dialog med berörda ledningsägare ansvarar Staden för kostnader för detta.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft.