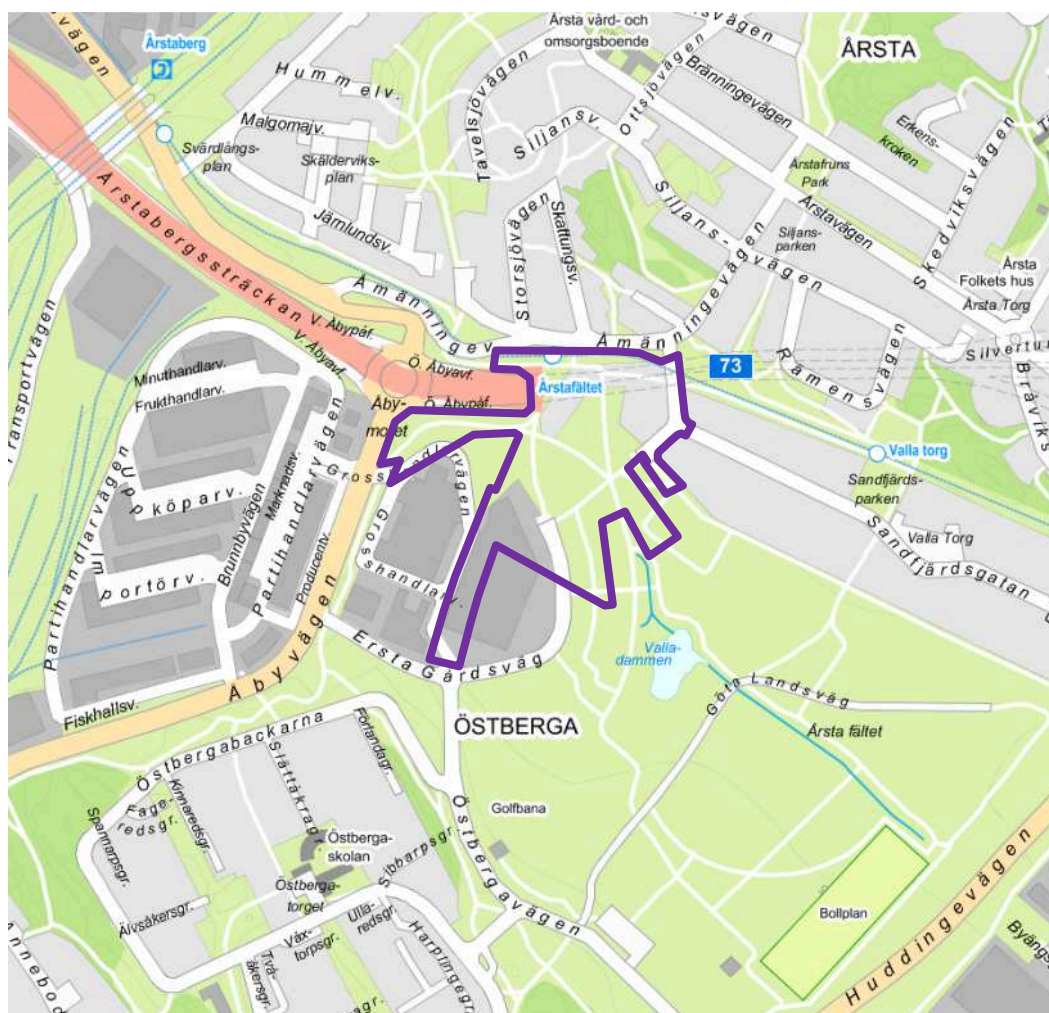


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Postgården mm (Årstafältet etapp 2) i stadsdelarna Årsta och Östberga

S-Dp 2013-00525



Sammanfattning

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras cirka 4500 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Visionen för den nya stadsdelen är *en plats för möten*. Förslaget följer *Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm*, där Årstafältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman områdena intill. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, *Vision 2030* och *Söderortsvisionen*. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm.

En internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet anordnades 2008. Det vinnande förslaget "Arkipelag" gav underlag till det program för Årstafältet som togs fram under 2010.

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan utgör den andra bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar fältets norra delar. Denna plan syftar till att länka samman Årstafältet med omgivande stadsdelar, och i linje med visionen, att skapa nya mötesplatser och en levande stadsdel. Planen gör det möjligt att bygga cirka 730 lägenheter, 500 studentbostäder, lokaler, 225 hotellrum/14000 kvm kontor och parkeringsgarage. Planområdet tillhör den nya stadsdelens mest centrala och tätaste delar med bostäder, ett torg och offentlig service, bl.a. förskolor och en större livsmedelsbutik. I planen planerar man även in ytor som kan användas för konstnärsateljéer, bibliotek eller andra kulturella ändamål. I området ingår även vissa teknikbyggnader som behövs för hela stadsutvecklingsområdet, bl.a. en sopsugsterminal och ett parkeringshus. Bebyggelsen föreslås ha en stor variation i höjd, form och stil med öppna och inbjudande bottenvåningar som bidrar till aktivitet och kvalitet i stadsrummet.

Staden äger merparten av marken. En mindre del av marken ägs i dagsläget av ICA Fastigheter Sverige AB.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har utrett om planförslaget medför betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§.

Tidplan

Granskning	2:a kvartalet 2016
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	3:e kvartalet 2016
Antagande i kommunfullmäktige	4:e kvartalet 2016

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Postgården mm (Årstafältet etapp 2) i stadsdelarna Årsta och Östberga.....	1
S-Dp 2013-00525	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden.....	12
Miljökvalitetsnormer för vatten	12
Befintlig bebyggelse.....	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	13
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Gatunät	36
Kollektivtrafik	38
Biltrafik	38
Parkering.....	38
Gatusektioner	39
Teknisk försörjning.....	51
Gestaltungsprinciper	52
Konsekvenser	54
Behovsbedömning.....	54
Naturmiljö	55
Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten	55
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	56
Störningar och risker	57
Trafikbuller	57
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	63
Barnkonsekvenser	63
Tidplan	65
Planprocess	65
Genomförande	65
Genomförande i etapper	65
Organisatoriska frågor.....	66
Verkan på befintliga detaljplaner	66
Fastighetsrättsliga frågor	66
Ekonomiska frågor.....	74
Tekniska frågor.....	74
Genomförandetid	74

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under program- och planarbetet är:

Barnkonsekvensanalys – Barn och ungdomar på Årstafältet (ÅWL 2010)
Likeheter och skillnader i Årstabarnens och Östbergabarnens perspektiv på planering av Årstafältet (Trafikkontoret 2009)
Marknadsanalys Nya Årstafältet (Evidens 2009)
Rapport – Bullerutredning (WSP 2009)
Stadsbyggnadsanalyser av Nya Årstafältet – Underlag till planprogram (Spacescape 2010)
Trafikanalys Årstafältet Kortversion (Atkins 2009)
Ungdomarnas Årstafält Trafikkontoret (2009)
Årstabarnens Årstafält (Trafikkontoret 2008)
Årstafältet Rapport – Dagvattenutredning (WSP 2009)
Årstafältet Rapport – Trygghetsstudie (WSP 2010)
Östbergabarnens Årstafält (Trafikkontoret 2008)

Årstafältet Miljökonsekvensbeskrivning Programområdet (Tyréns 2015)

Årstafältet delstudie naturmiljö – fågelinventering (Calluna AB 2012)
Årstafältet delstudie naturmiljö – insektsinventering Valla å och damm (Calluna AB 2012)
Årstafältet delstudie naturmiljö – insektsinventering pilallén (Calluna AB 2012)
Årstafältet delstudie naturmiljö – naturvärden och ekologiska nätverk (Calluna AB 2012)
Årstafältet delstudie naturmiljö – naturvärden och ekologiska nätverk - delområden (Calluna AB 2012)
Årstafältet delstudie naturmiljö – tornfalkens födosök (Calluna AB 2013)
Årstafältet Rapport – Bullerutredning (WSP 2013)
Årstafältet Rapport – Geoteknik (WSP 2013)
Årstafältet Rapport – Luft (SLB-Analys 2013)
Årstafältet Rapport – Naturmiljö fördjupad (Calluna AB 2013)
Årstafältet Rapport – Risk (Tyréns 2013)
Årstafältet Rapport – Vind (White 2013)
Årstafältet Trafikutredning (Tyréns 2013)
Årstafältet Trafikutredning Bilaga 2: Korsningsanalyser, redovisning Capcal och Vissim (Tyréns 2013)

Cykelplanering för Årstafältet (Exploateringskontoret, Trafikkontoret 2012)
Årstafältet arkeologisk förstudie (Stockholms stadsmuseum 2012)
Årstafältet dagvattenutredning (Sweco 2012)
Årstafältet fördjupad bullerutredning (WSP 2012)
Årstafältet Grönytefaktor (Stadsbyggnadskontoret 2012)

Bullerutredning (bullerkarta) (WSP 2012)

Utredningar som tagits fram under detta planarbetet är:

Årstafältet Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för del av Årsta 1:1 (Årstafältet etapp 2) (Tyréns 2015)

Sammanfattande trafikbullerutredning, Årstafältet etapp 2 (Tyréns 2015)

Bullerutredning för industritomten Martin & Servera (Tyréns 2015)

Trafikbullerutredning – hörnhus, Årstafältet etapp 2 (Tyréns 2015)

Industribullerutredning – Kv G Årstafältet etapp 2 (WSP 2015)

Trafikbullerutredning – Kv G Årstafältet etapp 2 (WSP 2015)

Riskutredning – Kv G Årstafältet etapp 2 (WSP 2015)

Tre-dimensionell luftkvalitetsutredning för nytt hus vid Södra länkens mynning vid Årstafältet (Östra Sveriges luftvårdsförbund 2015)

Övrigt underlag

Illustrationsplan (Kjellander+Sjöberg 2015)

Solstudie (Kjellander+Sjöberg 2015)

Vindstudie (Kjellander+Sjöberg 2015)

Medverkande

Planhandlingar såsom plankarta och planbeskrivning är framtagna av Max Goldstein (stadsplanerare) på stadsbyggnadskontoret. Texter som rör naturmiljö och vatten har skrivits av Virginia Kustvall Larsson (översiktsplanerare) på stadsbyggnadskontoret. Medverkat har även Mattias Nilsson, David Kjellgren, Sofia Brydolf, Emma Lundborg (konsult), Patrik Berglin samt Vello Parts på exploateringskontoret. Genomförandebeskrivningen har upprättats tillsammans med Karolina Larsson (lantmätare) på lantmäterimyndigheten. Illustrationer och bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret där inte annat anges.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Detaljplaneförslaget ger möjlighet att bygga cirka 730 lägenheter, 500 studentbostäder, lokaler, 225 hotellrum/14000 kvm kontor och parkeringsgarage. Planområdet tillhör den nya stadsdelens mest centrala och tätaste delar, med bostäder, ett torg och offentlig service, bl.a. förskolor och en större livsmedelsbutik. I planen planerar man även in ytor som kan användas för konstnärsateljéer, bibliotek eller andra kulturella ändamål. I området ingår även vissa teknikbyggnader som behövs för hela stadsutvecklingsområdet, bl.a. en sopsugsanläggning, elnätsstation och ett parkeringshus.

Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med tydliga och välutformade offentliga miljöer.

Bottenvåningarnas utformning mot huvudgatan (GATA 1, GATA 3), parkbryggorna (GATA 4) och torg (TORG) ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar (minst 4,5 m) med publika verksamheter såsom centrumverksamheter eller förskola. Längs med gatorna planeras många entréer för att skapa en aktiv gata, utan slutna fasader. Huvudentréerna till husen placeras mot gatan. Bebyggelsen ska i huvudsak placeras i enlighet med illustrationer i planbeskrivningen, för att skapa ett tydligt möte med gatan.

Syftet är att skapa en varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet och en tydlig bebyggelsefront mot parken och torget. Små byggnadsenheter uppmanas för att skapa variation och rytm i gatubilden. Utkragande byggnadsdelar (högre än 5 meter över gatunivå) skapar en intressant stadsbild. Högre volymer, över åtta våningar, ska generellt ha en slank form, med ett fotavtryck på den övre delen smalare än 250 kvm.

Syftet är även att forma ett taklandskap som uppmuntrar till odling och vistelser för de boende. Möjlighet att producera förnyelsebar energi, t.ex. solceller, på taken medges utöver tillåten nockhöjd. Taklandskapets kvaliteter som gemensamhetsytor ska prioriteras och tekniska anläggningar som inte främjar ovanstående får inte förläggas på taken. Variation i taklutningar och höjder på byggnaderna syftar till att dels skapa en varierad stadsdel och dels möjliggöra att gårdar och fasader kan solbelysas.

Genom att tillämpa grönytefaktor, GYF, inom detaljplaneområdet säkerställs att området tillskapas ekologiska och sociala värden inom kvarteren. Längs planområdets huvudstråk möjliggörs även offentliga platsbildningar, vilka uppmuntrar till sociala möten i stadsdelen.

Syftet med planen är att skapa en flexibilitet för användning genom att tillåta både bostadsdändamål och centrumdändamål i alla byggnader. Syftet är att få en blandad stadsdel med både bostäder och arbetsplatser.

Det privata bilinnehavet förutsätts kunna hållas lågt inom planområdet och särskilt fokus har således lagts på god tillgänglighet med cykel samt bekväma och lättillgängliga cykelparkeringar för både boende och besökare. Cykelparkeringstalet inom kvarteren är 2,5/lgh (2,0 för studentbostäder) samt kompletterande besöksparkering på gatorna i allmänna cykelställ.

Plandata

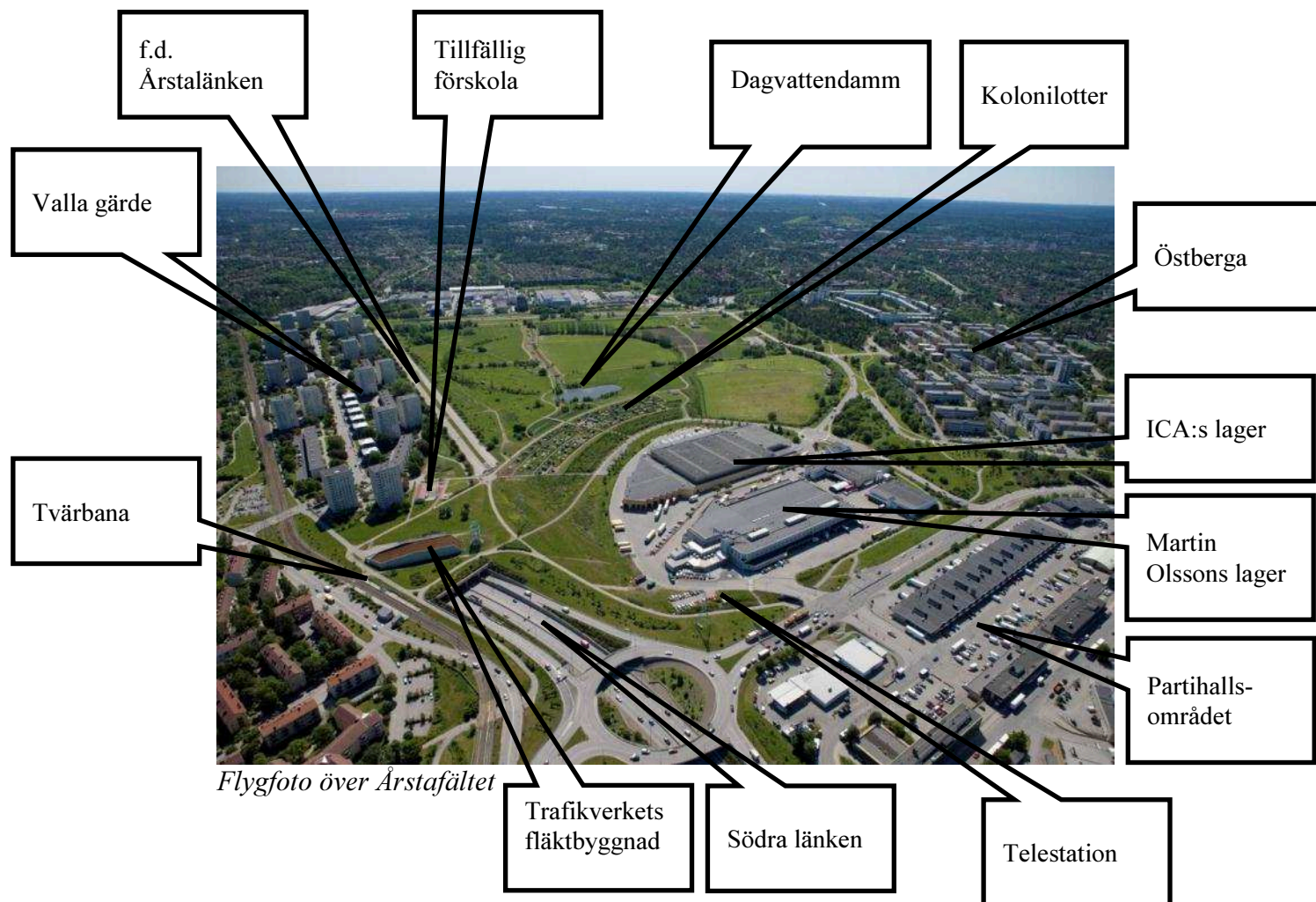
Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget på Årstafältet, söderorts största fält (ca 50 ha), och angränsar till bostadsområdena Valla gårde och Årsta, lagerlokaler, Södra länken samt övriga delar av fältet. Planområdet utgörs idag huvudsakligen av Årstafältet, samt en större lager- och kontorsbyggnad. I planområdet ingår även delar av ett kolonilottsområde, en elnätssation, en tillfällig förskola, samt bostadsgårdar med markparkering. Planområdet har en areal på 8,9 hektar.

Planområdet omfattar följande fastigheter med följande fastighetsägare/tomträttshavare:

Årsta 1:1	Stockholm stad
Kolonilotten 1	Stockholm stad
Narven 1	Stockholm stad
Postgården 1	ICA fastigheter Sverige AB
Postgården 2	Martin Olsson fastigheter AB (tomträtt)
Postgården 5	Fruktfastigheten AB (tomträtt)
Postgården 7	Stockholm stad
Asplången 1	BRF Asplången 1 i Stockholm (tomträtt)
Asplången 2	BRF Asplången 2 (tomträtt)





Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med *Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm*, där Årstafältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman områdena intill. Årstafältet pekas ut som en nod i det växande Stockholm, med en hållbar stadsdel och en park i världsklass. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, *Vision 2030* och *Söderortsvisionen*.

Program

En internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet anordnades 2008 av Stockholms stadsbyggnadskontor och exploateringskontor. Det vinnande förslaget "Arkipelag", med sin varierade kvartersstruktur och tydliga stadsfront, lade en visionär grund till det program för Årstafältet som togs fram under 2010. Visionen för Årstafältet är *en plats för möten* – möten mellan människor, mellan stad och park och mellan nytt och gammalt. Våren 2010 genomfördes programsamråd för den nya stadsdelen på Årstafältet.

Denna detaljplan utgör den andra bebyggelseetappen på Årstafältet. Planförslaget följer programmets övergripande intentioner om att väva samman omkringliggande stadsdelar och skapa ett starkt möte med den nya parken.

Detaljplan

Planen ersätter delar av Dp 93045 från år 2001 som framförallt anger området som park, men även kontor, lager, odlingsområde och spårområde.

Detaljplanens genomförandetid upphör 2016-04-26. Då gällande detaljplan antogs, kunde staden inte förutse den stora befolkningsökning som Stockholm står inför och som innebär att staden numera planerar för 140 000 nya bostäder till 2030. Mot denna bakgrund har stadsbyggnadskontoret beslutat att påbörja planarbete för bostäder och park inom Årstafältet innan utgången genomförandetid.

Planen ersätter även delar av följande planer:

Pl. 92094 (genomförande tid till 31 december 2010) med ändamål huvudsakligen bostäder och gata

Pl. 7996 (från 1983) med ändamål kontor och industri samt allmänt ändamål.

Pl. 5404 (från 1959) med framförallt bostadsändamål.

Överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan

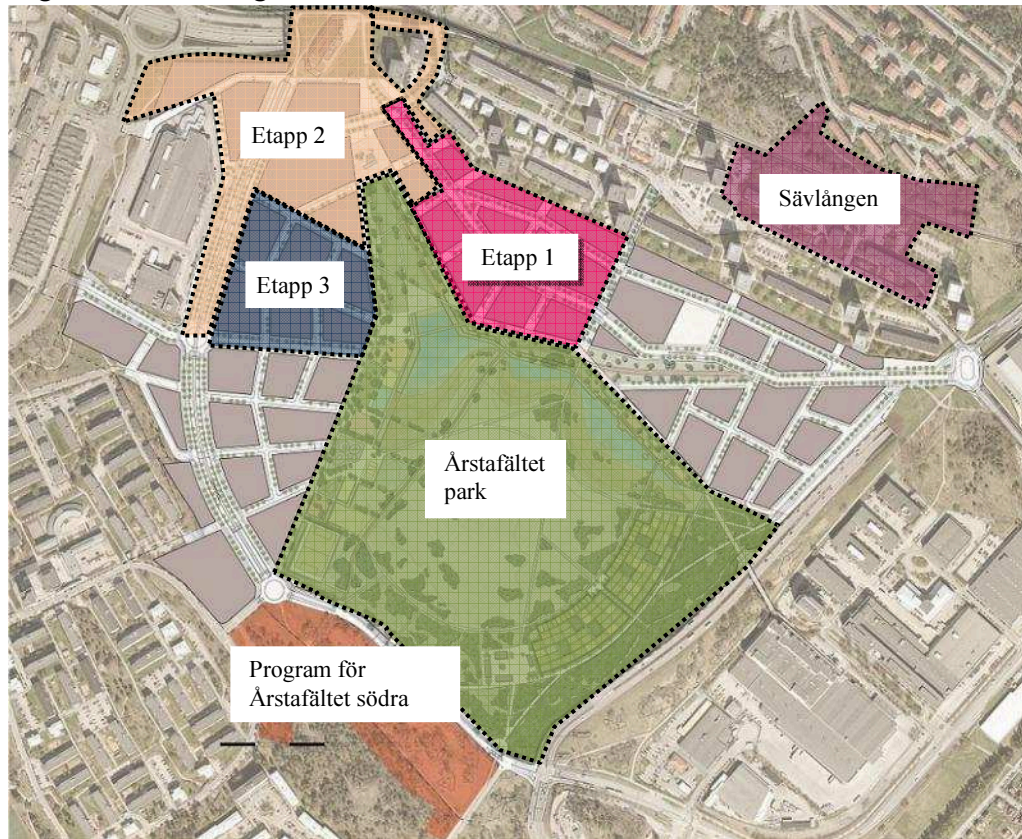
Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra cirka 40 000 bostäder i tunnelbanans influensområde innan 31 december år 2030. Influensområdet i söderort sträcker sig från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck.

Markanvisning

Inom planområdet finns inga tomtindelningar eller fastighetsplaner. Området har markanvisats för bostäder, handel och parkering i exploateringsnämnden till sju byggherrar den 7 februari 2013.

Kvarter	Byggherre	Upplåtelseform
A	Stadsutveckling i Stockholm AB	30 bostadsrätter
B	Åke Sundvall Projekt AB	50 hyresrätter
C	Midroc Property Development AB	65 bostadsrätter
D	AB Familjebostäder	65 hyresrätter
E	ICA Fastigheter Sverige AB	170 bostadsrätter
F	Småa AB	80 bostadsrätter
F	Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	80 bostadsrätter
G	Stockholm parkering	Parkering

Pågående utveckling i närheten



Strukturplan för stadsutvecklingsområdet Årstafältet med ungefärligt planområde för de tre första bebyggelseetapperna och parken markerade. Pågående planarbete vid Sävlången, del av Årstastråket och program för Årstafältet södra är också markerat.

Årstafältet byggs ut i etapper. Inom Årstafältet pågår detaljplan för Årstafältet park (huvudsakligen parkändamål) och etapp 1 (huvudsakligen bostadsändamål). Etapp 3 markanvisades under vintern 2014 och detaljplanearbete kommer att påbörjas under hösten 2015 (skola, idrottshall och bostäder). Området söder om Östbergavägen, Årstafältet södra, kommer att studeras för cirka 1000 bostäder genom program. I närheten ligger även Sävlången, del av Årstastråket (huvudsakligen bostadsändamål).

Förutsättningar

Natur

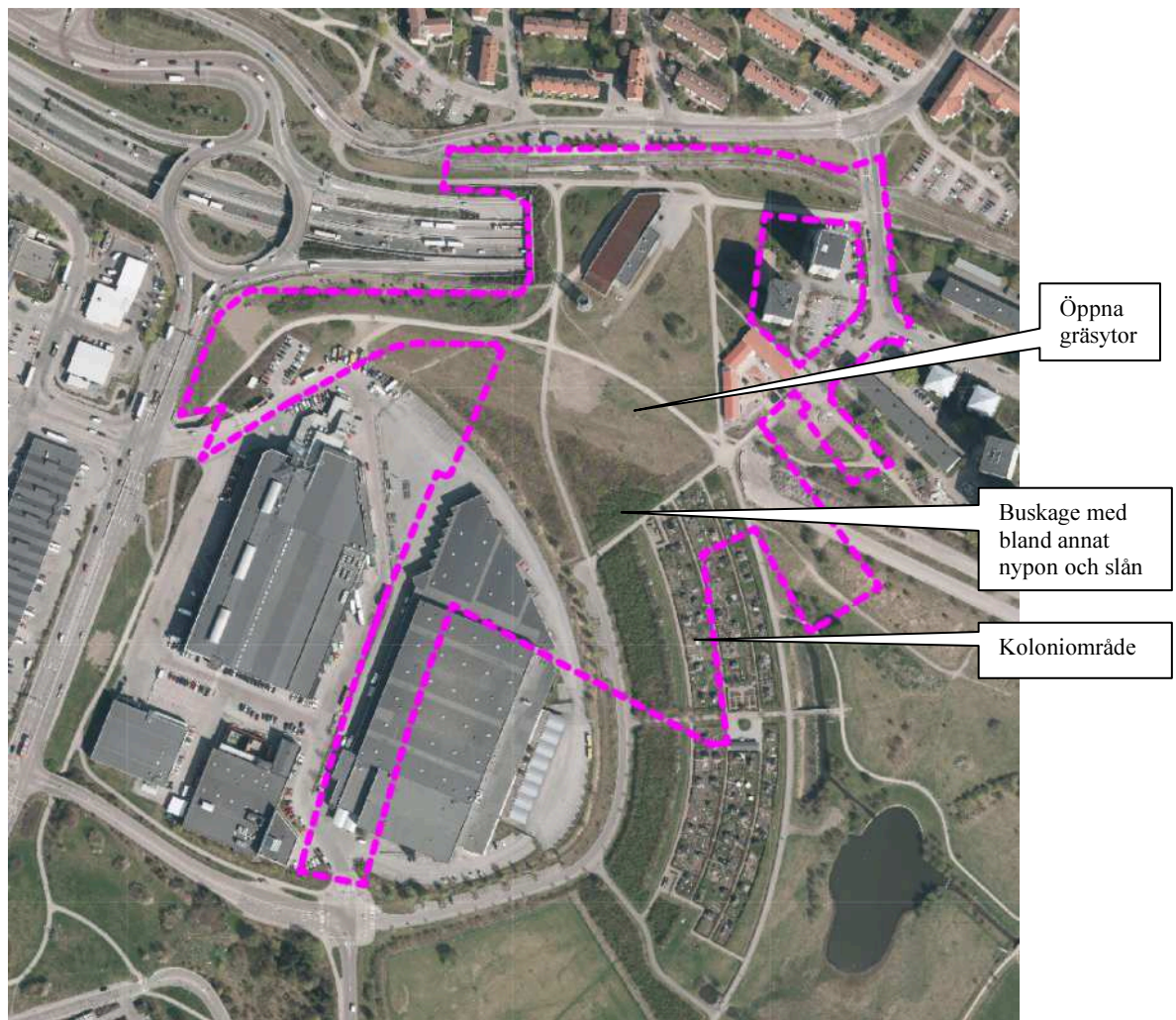
Naturvärden

Årstafältet ligger i en dalgång som sträcker sig i öst-västlig riktning och är en del av ett storskaligt sprickdalslandskap. En naturvärdesinventering och analys har utförts som visar att Årstafältets största värde utgörs av de stora sammanhängande områdena med öppna och halvöppna marker. Årstafältet är en del av ett gammalt kulturlandskap som med de öppna och halvöppna markerna påminner om karaktären hos ett odlingslandskap. Dess ekologiska funktion för växt- och djurarter hör därför till odlingslandskapet.

Naturmiljön består främst av öppen, frisk till torr gräsmark. I de centrala delarna av det föreslagna planområdet finns idag buskage med nypon och slån.

Stora delar av planområdet utgörs idag av ett koloniområde (som planeras att flyttas till en annan del av Årstafältet).

I arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har naturmarkens värde delats in i fem klasser. Inom planområdet finns ingen naturmark med de tre högsta värdena. De områden som hör till klass 4 (visst naturvärde) består av öppen gräsyta, buskage med nypon och slån, samt koloniområdet. De gräsmarker som domineras av gräs och näringsgynnad vegetation har potential att nå klass 3 (naturvärden). I norra delen av planområdet finns det öppna gräsytor som tillhör klass 5 (utan särskilt naturvärde).



Ortofoto med naturvärden utpekade inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

De öppna ytorna på fältet används generellt som strövmråde eller som en plats för t.ex. picknick och lek. Här finns även ett kolonilottsområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i planområdet är huvudsakligen plan med en svag lutning mot nordväst. Jordlagren inom Årstafältet varierar från cirka 1-20 meter torrskorpelera direkt på friktionsjord eller berg. Inom områden med lera

förekommer normalt cirka 1-2 meter torrskorpelera ovan den lösa leran. Leran har en varierande mäktighet mellan fem och femton meter.

Genom planområdet löper flera ledningsstråk. Det är främst vatten- och avloppsledningar men även el- och teleledningar.

Ras/skred

Planområdet redovisas som ett riskområde för skred i Länsstyrelsen i Stockholms läns rapport *Riskområden för skred, ras, erosion och översvämning i Stockholms län - för dagens och framtidens klimat*. Planområdet består huvudsakligen av mäktiga lerlager. Lera i sig innebär stabilitetsproblem och risk för sättningar.

Geotekniska utredningar och undersökningar har därför genomförts. De geotekniska utredningarna, kompletterade med provtagningar på Årstafältet, används för att säkerställa att rätt grundläggningsteknik används vid stabilisering av marken inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), delen som utgörs av Årstaviken. Utflöde sker genom Hammarbyslussen till Hammarby Sjö. Enligt VISS i februari 2014 har Mälaren-Stockholm som helhet god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021. I enlighet med vattenmyndighetens förslag om ny indelning av Mälaren blir Årstaviken en egen vattenförekomst 2015 och nya miljökvalitetsnormer kan komma att gälla.

Grundvattnet ligger mellan två och tre meter under markytan och faller mot nordväst. Söder om planområdet ligger Valla å och tillhörande dagvattendamm från vilken dagvattnet från planområdet leds vidare till Årstaviken, via i första hand Årsta bäckravin och vid större flöden via bergtunnel.

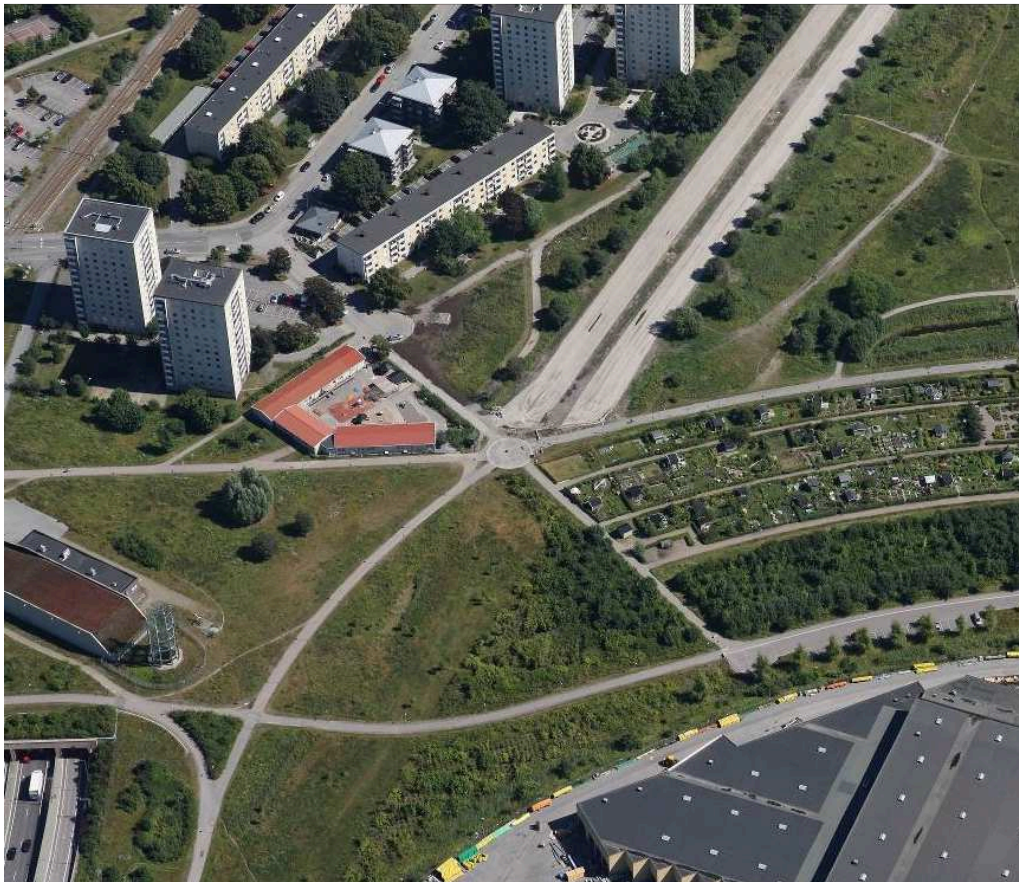
Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i direkt anslutning till Valla gärde, ett storskaligt bostadsområde från sent 1950-tal. Det består av fjorton våningar höga punkthus och låga lameller i ett rytmiskt planmönster. På avstånd utgör Valla gärde en kraftfull siluett mot Årstafältet. Valla gärde kännetecknas av sin glesa bebyggelsestruktur, med svag kontakt mellan byggnader och gator. Placering och utformning av gångstråk, gårdar och vegetation syftar till att avskärma bebyggelsen från den tidigare tungt trafikerade genomfartsleden Årstalänken. Området har på senare år förtätats med sju punkthus i fyra våningar utmed den södra sidan av Sandfjärdsgatan. Det har även byggts en restaurang i en våning.

ICA:s befintliga byggnad som planeras rivas för genomförandet av planen, är varulager och kontor, uppförd i början av 1980-talet.

I planområdets norra del har trafikverket en fläktstation som användas för södra länkens luftflöden. I den södra delen finns ett kolonilottsområde med

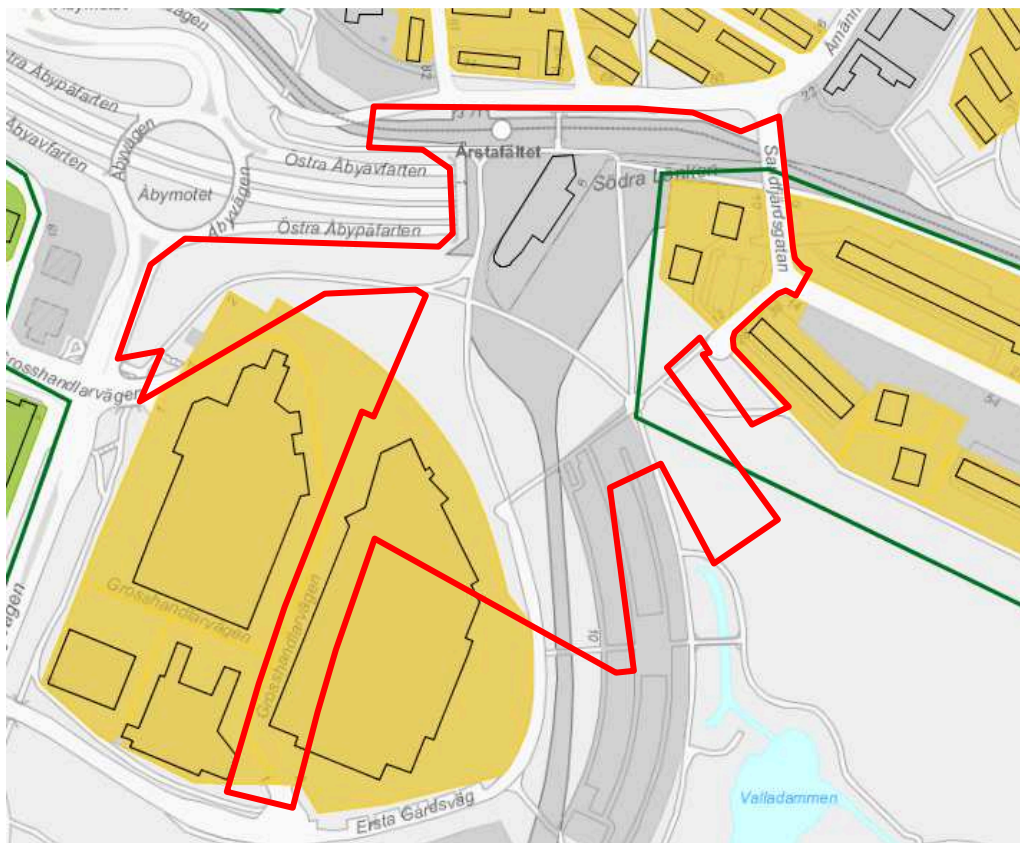
kolonilottsstugor. I planområdet finns även en förskola med tillfälligt bygglov. Det finns även en mindre telestation inom planområdet.



Flygfoto som visar större delen av planområdet idag. I bilden syns Valla gårde med dess tornpar och låga lamellhus samt nya punkthus. I bilden syns även en del av koloniområdet, ICA:s lagerbyggnad, Trafikverkets teknikbyggnad för Södra länken och en förskola med tillfälligt bygglov.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

På Årstafältet går spår av det ålderdomliga kulturlandskapet fortfarande att avläsa. Bevarade lämningar talar för att människor slog sig ned i området redan under bronsåldern och använde Årstafältet som betesmark för sina djur. Över fältet löper även fornminnet Göta landsväg, som fram till 1600-talet var Stockholms enda vägförbindelse söderifrån. Inom planområdet finns inga historiska spår bevarade, men enligt den arkeologiska utredning (*Stockholms stadsmuseum 2012*) som tagits fram har området norr om Göta landsväg pekats ut som platsen där slaget vid Brännkyrka stod mellan Sverige och Danmark år 1518. Hypotesen har inte kunnat bekräftas på plats eftersom matjorden tagits bort på stora delar av fältet under 1960-talet.



Stadsmuseets klassificering av bebyggelse inom och i anslutning till planområdet (markerat i rött).

Bebyggelsen på Valla gårde har klassificerats som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stockholms stadsmuseum. ICA:s befintliga byggnad som planeras rivas, är gulklassad av Stadsmuseet, vilket betyder att den har ett visst byggnadshistoriskt värde. Gulklassning är dock den lägsta klassningen på Stadsmuseets tregradiga skala. Arkitekt för ICA:s byggnad är Elmer Husman som ritat flera byggnader i området. Även Martin Olssons lager, som angränsar planområdet, är gulklassat.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar.

Offentlig och kommersiell service

Årsta centrum ligger på cirka 900 meters avstånd. Där finns en skola för årskurs F-9, en vårdcentral, ett bibliotek och butiker. I närheten av planområdet finns några mindre butiker och restauranger. Det saknas dock en livsmedelsbutik. Inom planområdet finns en förskola uppfört med tillfälligt bygglov.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Årsta fältet är beläget i närförort, cirka 3 km till Södermalm via broar över Årstaviken. Norr om före detta Årstalänken finns ett gång- och cykelstråk som är av betydelse för friluftslivet. Ett regionalt pendlarstråk går längs Sandfjärdsgatan vidare söder om Årsta fältets tvärbanehallplats och vidare mot Årstaberg och Årstabron. Ytterligare ett cykelpendlingsstråk går längs östra sidan på Åbyvägen upp till Årsta fältets tvärbanehallplats och även det vidare

mot Årstaberg och Årstabron. Även f.d. Årstalänken används för cykel- och gångtrafik. För att ta sig norrut till Årsta behöver man korsa tvärbanans spår eller använda sig av en gång- och cykeltunnel under spåren. För att röra sig västerut utgör ICA och Martin Olsson stora barriärer.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett bra kollektivtrafikläge tack vare närheten till tvärbanans hållplats Årstafältet, pendeltåg i Årstaberg (på cirka 800 meters avstånd) och buss 164 på Sandfjärdsgatan. Inom planområdet ligger Årstafältets tvärbanehallplats.

Biltrafik

I anslutning till Årstafältet ligger stora trafikleder som Södra länken och Huddingevägen, vilket ger god tillgänglighet med bil. Sandfjärdsgatan, som går genom Valla gårde, är den närmaste lokalgatan. Den har trafikflöden på cirka 3500 bilar/dygn.

Tillgänglighet

Området är till största delen plant vilket ger goda förutsättningar för att klara stadens tillgänglighetskrav.

Störningar och risker

Förorenad mark

Jordprover som tagits på Årstafältet visar generellt sett låga halter av föroreningar. I de övre lagren i Årstalänkens mittremsa finns punktvis förhöjda halter av bly, kadmium och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Den underliggande leran och undre sandfyllningen uppvisar inga föroreningar. Den befintliga asfaltsytan har låga PAH-värden och är inte att betrakta som tjärasfalt.

Luft

I anslutning till Södra länkens tunnelmynningar överskrider miljö kvalitetsnormer för luft, dvs. kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM 10). I övrigt ligger halterna under miljö kvalitetsnormerna inom planområdet. I området finns även ett ventilationstorn som leder ut föroreningar från Södra länken. Enligt rapport från Stockholms luft- och bulleranalys (SLB-Analys 2013) är utsläppen från ventilationstornet små i förhållande till vad som släpps ut via mynningen på Södra länken.

Trafikbuller och vibrationer

Planområdet utgörs huvudsakligen av bullernivåer mellan 45 - 55 dB(A). Områden i anslutning till Södra länken och Åbyvägen är dock starkt bullerutsatta (över 70-75 dB(A)). På Sandfjärdsgatan överstiger bullret 55dB(A). Inom Marin Olssons verksamhetsområde kör tunga lastbilar och där sker lastning och lossning av varor. Detta ljud klassas som externt industribuller.

Samtliga gator, torg och övriga körbara ytor kommer att grundförstärkas inom hela planområdet. Detta gäller även för kommande etapper och ska beaktas i projekteringsskedet.

Farligt gods och bensinstation

Södra länken är primärled för farligt gods och Åbyvägen är sekundärled för farligt gods. Det scenario som påverkar riskbilden mest är bränder med brandfarlig gas i form av fördröjda gasmolnsexplosioner p.g.a. höjdskillnaden till Årstafältet. Bensinstationen vid Åbymotet hanterar många olika typer av bränslen. Brandfarliga vätskor förvaras i mark och fordonsgas i mobila gasflak. Den planerade bebyggelsen hamnar inom 150 meter från farligt godsled och inom 100 meter från bensinstation vilket gör att frågor kring detta behöver utredas.

Ammoniak

Inom fastigheten Postgården 2 bedriver Martin Olson verksamhet där ammoniak används för kyl- och fryssystem. Ammoniak är vid normala temperaturer en gas som är giftig vid inandning och dödlig i tillräckligt höga doser. Den kan även vara skadlig vid kontakt med ögon och hud.

Planförslag

Övergripande

Process

I denna detaljplan har fokus inför samrådet legat på att se över generella volymer. Bebyggelsens utformning har inte studerats i detalj. Gestaltning (exempelvis fasader) har inte studerats.

Förslag

Förslaget har sin utgångspunkt i "Årstafältet program för detaljplan" (dnr 2007-08046) och följer programmets intentioner. Planen utgör den andra bebyggelseetappen och består av sju kvarter med tät och blandad bebyggelse. Planområdet har det mest centrala läget i den nya stadsdelen och är av stor betydelse för att väva samman den nya stadsdelen med Valla gårde och vidare mot Östberga.

Här planeras för torg och parkstråk som kopplar Årsta till den nya parken. Inom planen ryms bostäder och service, bland annat en större livsmedelsbutik. Här planeras även en förlängning av tvärbanan till Östberga, genom en ny huvudgata med spårväg i mitten. Inom området planeras ett större parkeringsgarage (framförallt för boende i stadsdelen, men även besökare) kombinerat med studentbostäder, kontor, och hotell.

För att tillskapa grönska för ekologiska och sociala aspekter, används grönytefaktor där målet är att varje kvarter ska uppnå en faktor på minst 0,6.

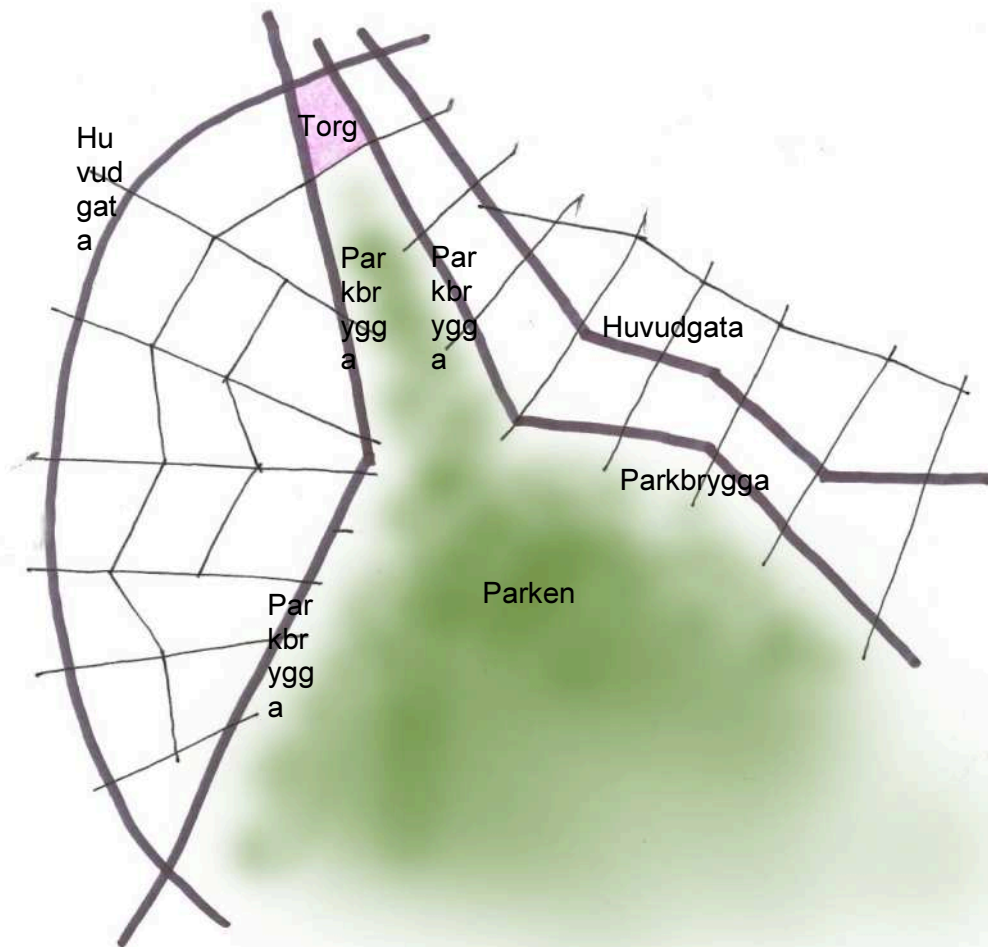


Situationsplan. Illustration: Kjellander + Sjöberg arkitekter.

Kvarter	Byggherre	Upplåtelseform
A	Stadsutveckling i Stockholm AB	30 bostadsrätter
B	Åke Sundvall Projekt AB	90 bostadsrätter
C	Midroc Property Development AB	120 hyresrätter
D	AB Familjebostäder	75 hyresrätter
E	ICA Fastigheter Sverige AB	210 bostadsrätter
F	Småa AB	100 bostadsrätter
F	Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	100 bostadsrätter
G	Stockholm parkering	Parkering, lokaler
G	Midroc Property Development AB	500 studentbostäder 225 hotellrum/ 14000 kvm kontor

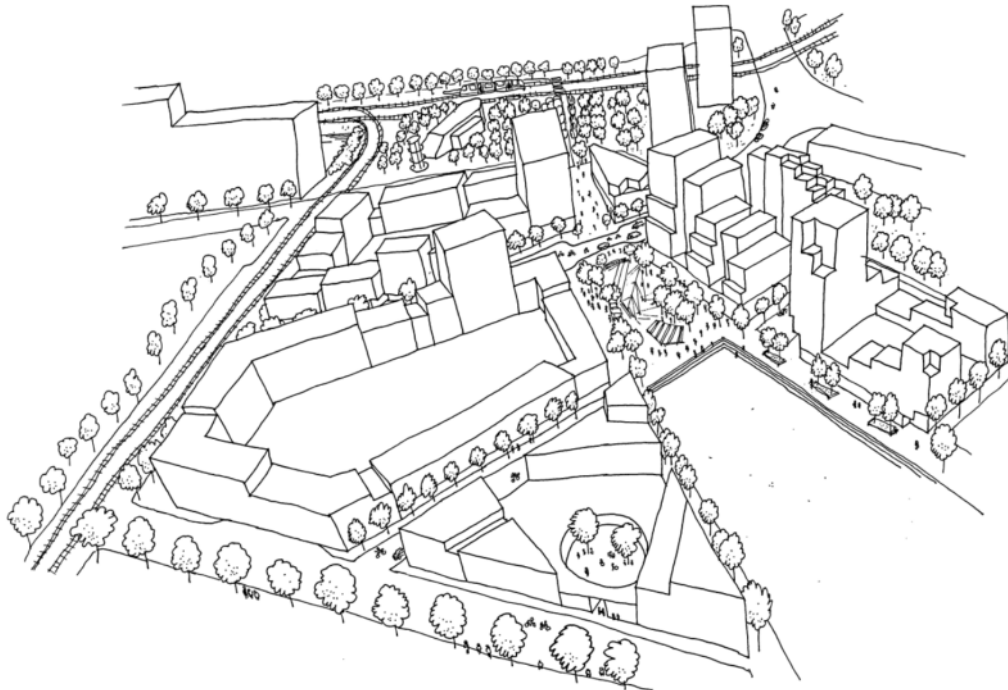
I denna andra bebyggelseetapp möts den planerade stadsdelens två vingar kring det nya stadstorget, som formas av de kringliggande kvarteren. Från stadstorget breder parken ut sig söderut, omgiven av de så kallade parkbryggorna som tillsammans med huvudgatan strukturerar området och bidrar till den övergripande tydligheten. Inne i kvartersstrukturen skapas ett helt nytt gatumönster för Stockholm, där det övergripande gatunätet består av vinklade och varierade gator som skapar oväntade utblickar och platsbildningar. Här har

huvudgatan en central roll i områdets struktur och tydlighet, i kontrast till de småskaliga lokalgatorna som bidrar till områdets lokala prägel och identitet.



Årstafältets struktur är uppbyggt av två "vingar" av bebyggelse som möts vid torget. Stommen i strukturen består av huvudgatan som utgår från torget för att röra sig väster och söderut till Östberga och österut till Johanneshovsvägen. Den andra stommen utgörs av parkbryggorna som från torget rör sig söderut till Östberga och österut till en planerad bro över till Enskedefältet. Parkbryggorna omger även parken.

Bebyggelsen har en stor variation i typ, höjd, form och stil och utformas med inspiration av Årsta centrum för sin tid vågade uttryck (genom att hitta en samtida arkitektur som är lika djärv som den var då) och Valla gärdes höjdskillnader. Den nya stadssiluetten skapar en varierad och tydlig front mot parken.



I denna detaljplan har fokus inför samrådet legat på att se över generella volymer. I nästa skede ska de olika volymernas samverkan studeras vidare.

Struktur och stadsliv

Planområdet definieras främst av de fem kvarter som gränsar till och bildar det nya torget och stadsdelsparken. Torget är stadsdelens viktigaste knutpunkt och markeras med högre bebyggelse. Det nya torget blir en av entréerna till Årstafältets park, i sekvensen torg, stadspark, vatten och öppet fält, och slutligen skog. Här finns den nya stadsdelens högsta exploatering och största utbud av service. En stor livsmedelsbutik planeras i direkt anslutning till torget för att låta det liv som en dagligvaruhandel genererar spilla ut på torget. För att skapa ett attraktivt torg är det viktigt att bebyggelsen bidrar till att torget får ett bra mikroklimat, med soliga och vindskyddade platser.

Årstafältets tvärbanehallplats planeras att på sikt flyttas en kort bit österut för att få ett genare och tydligare stråk från hallplatsen till torget. I anslutning till tvärbaneplatsen planeras en mindre park med olika träd och paviljongbyggnader.

De högre byggnaderna runt torget, utformas som arkitektoniska landmärken och ska upplevas smäckra och hålla högsta klass. I planen ingår även en högre byggnad med studentbostäder och hotell/kontor ovanpå ett parkeringshus och sopsugsterminal som placeras mot Södra länken för att avskärma buller och partiklar. Det utformas som ett landmärke för stadsdelen, som syns från trafik på väg mot Södra länken.

Stadslivet främjas genom blandade funktioner som bidrar till aktivitet och kvalitet i stadsrummet. Samtliga kvarter mot huvudgatan, torget och parkbryggorna har transparenta och inbjudande lokaler i bottenvåningarna. Det är viktigt med ett attraktivt möte mellan byggnad och gata, med en hög detaljering i bottenvåningar och kantzoner där arkitekturen upplevs i ögonhöjd. Byggnader planeras med många entréer och t.ex. sittplatser vid entréer. Långa, monotona och slutna fasader ska undvikas, då de har en negativ effekt på

stadsbild och stadsliv. Ett flertal mindre butiker omger livsmedelsbutiken i samma kvarter för att undvika en monoton och sluten fasad. Bebyggelsen har en stor variation i form, uttryck och fasader. De boende ska ges möjlighet att prägla och utforma sin närmiljö, på exempelvis uteplatser, balkonger, tak och terrasser, vilket bidrar till en brokig kvarterskänsla.

Förslaget för ny bebyggelse och offentliga rum innebär att stadslivskvaliteter som idag saknas i närområdet tillförs, t.ex. utökad service, fler mötesplatser, tryggare gångstråk och en mer upplevelserik och mångfasetterad stadsmiljö. Att stärka stadslivskvaliteten i området är en del av arbetet med att konkretisera Årstafältets vision - *en plats för möten*.



I anslutning till torgytan vid tvärbanehallplatsen planeras en entréplats med en "skog" av olika trädtyper planterade i regelbundna former. Här ryms även olika paviljonger som kan innehålla exempelvis lek, cykelparkering och caféer. Illustration Land/DinellJohansson.

Parkbryggorna

Längs parkbryggorna finns stadsdelens högsta bebyggelse, som utgör en tydlig stadsfront mot parken. Bebyggelsens höjdskala har utformats med inspiration av de stora skillnaderna i byggnadshöjd i Valla gårde och varierar mellan en och sexton våningar. Den nya stadssiluetten signalerar lekfullhet och variation. På den västra parkbryggan ligger höjderna på fem till åtta våningar för att skapa bättre solvläge i parken.

Huvudgatan

Huvudgatan genom planområdet kantas av bostadskvarter med tät och blandad bebyggelse. Längs huvudgatan placeras byggnader i huvudsakligen fem till åtta våningar för att bidra till tydlighet och orienterbarhet inom området.

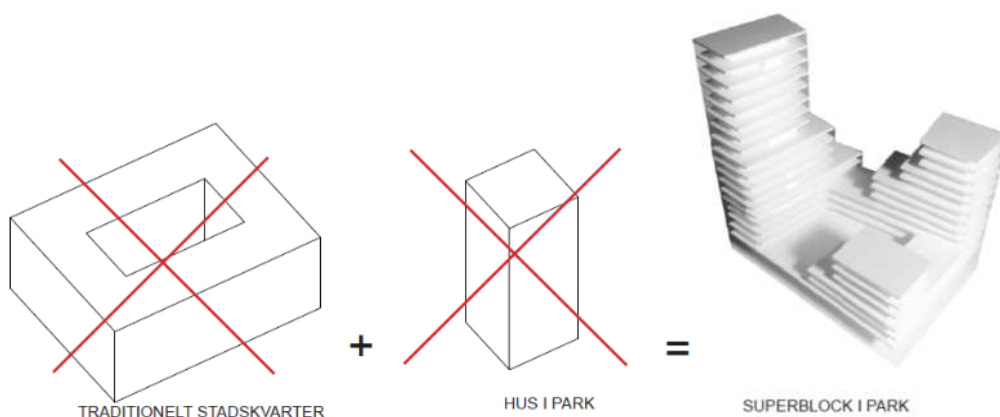
Genomsnittsnivå ligger på sex våningar. Högre byggnader är inslag på särskilt utvalda platser. Längs huvudgatan skapas mindre offentliga platser i anslutning till verksamheter i bottenvåningarna. Platserna är tänkta som mötesplatser på kvartersnivå som med sittmöjligheter och planteringar skapar en småskalig atmosfär längs huvudgatan som i övrigt har en storskalighet. Breda trottoarer ger möjlighet till serveringar längs gatan. Här finns mer plats för trädplanteringar. Längs huvudgatan planeras även att trafikeras av buss, och i vissa delar även tvärbanan.

Lokalgatorna

De smalare lokalgatorna ingår i det offentliga gatunätet men är också en del av den nära boendemiljön. Här har bebyggelsen en höjd på två till fem våningar för att få ljus på gårdar och gator. Lokalgatorna utformas med de boende i fokus och utformas för att medverka till låga fordonshastigheter. Gaturummets grönska skapas av enkelsidiga trädrader och grön förgårdsmark. Trädraderna är planterade i undervegetation som på samma gång är ett vackert grönt inslag i gatubilden som en synlig dagvattenhantering. Olika gator föreslås planteras med olika sorters träd för att skapa varierande gatukaraktärer och för att tillföra värden för fåglar och insekter.

"Superblocks"

Tre av kvarteren i planområdet planeras som s.k. superblocs vars idé kommer från tävlingsskedet och programarbetet. Superblocks karaktäriseras av aktiva bottenvåningar med bostäder ovanför. Kvarteren är kompakta och saknar gårdar i markplan. De boende nyttjar gemensamma takterrasser för utevistelse.



Principskiss för "Superblocks". De är varken kringbyggda kvarter med gårdar i markplan eller punkthus placerade helt fritt i landskapet. De tar punkthusens höga form och kombinerar det med det traditionella stadskvarters starka möte med gatan. Illustration Erik Giudice Architects.

Kvartersbeskrivningar

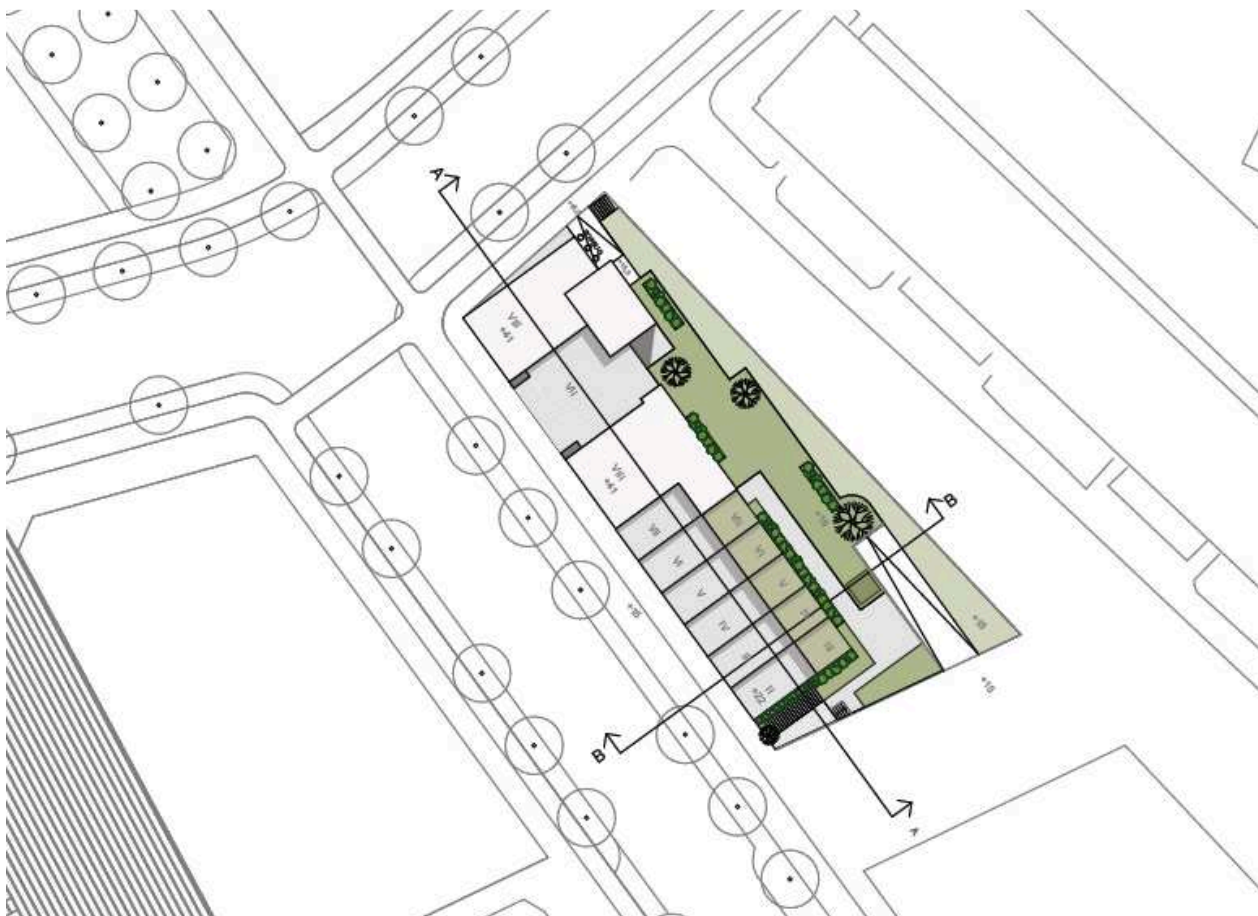


Kvarter A (30 lägenheter)

Stadsutveckling i Stockholm AB med Ettelva arkitekter

Kvarteret består av en lång lamellbyggnad, där halva byggnaden terrasserar sig uppåt från tre till åtta våningar. Byggnaden har en viktig roll i stadsdelen då den ses som en entrébyggnad när man rör sig från Sandfjärdsgatan västerut in i området. Flera mindre lokaler placeras i bottenvåningen mot huvudgatan. Norr om byggnaden finns en gård som öppnar upp sig mot gårdarna i Valla gårde. Cykelparkering finns i rum placerade mot huvudgatan. Bilar parkerar i planområdets gemensamma parkeringshus.

Förslaget uppnår en grönytefaktor på 0,61.



Situationsplan av Ettelva arkitekter



Kvarteret sedd från huvudgatan, med trappande byggnadskroppar och lokaler i bottenvåningen. Illustration Ettelva arkitekter.

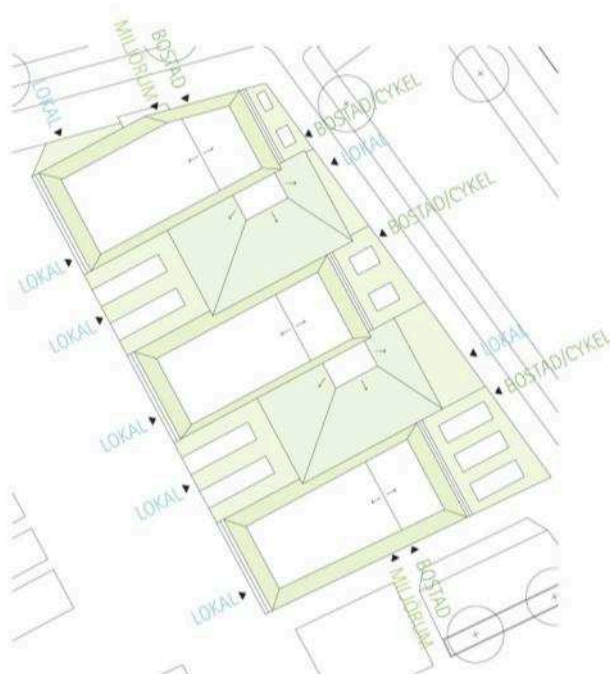


Kvarter B (Superblock) (90 lägenheter)

Åke Sundvall Projekt AB med Kjellander + Sjöberg arkitekter

Kvarteret består av ett podium med sammanhängande förskjutna torndelar som trappar upp sig mot norr. Byggnadens gatuplan är tänkt att fungera som en förlängning av det intilliggande torget. Gränsen mellan den publika ytan och kvarterets lokaler är justerbar och flexibel efter årstid. En serie vinterträdgårdar skapar en fickparks känsla som förlänger den varma årstiden och skapar olika rum på gränsen mellan ute och inne. Dessa växthuslika delar byggs med glas som ger en öppningsbar fasad med växter och sociala ytor. De trappande volymerna landar med öppna lokalytor med entréer utåt på torget och huvudgatan. Lokalerna har en direkt koppling till vinterträdgårdarna. Genomgående lokaler kopplar samman torget och huvudgatan. Kvarteret saknar en gård, men har istället gemensamma takterrasser för de boende. Cykelparkering finns i rum placerade mot huvudgatan. Bilar parkerar i planområdets gemensamma parkeringshus.

Förslaget uppnår en grönytefaktor på 0,62.



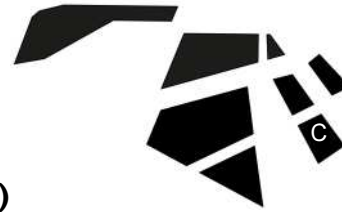
Situationsplan av Kjellander + Sjöberg arkitekter



Kvarteret sett från torget. Kvarteret trappar upp mot norr med mindre vinterträdgårdar samt lokaler ut mot torget. Illustration Kjellander + Sjöberg arkitekter.



Kvarteret sett från huvudgatan. Här finns även cykelrum och bostadsentréer mot gatan. Illustration Kjellander + Sjöberg arkitekter.



Kvarter C (Superblock) (120 lägenheter)

Midroc Property Development AB med Erik Giudice Architects

Förlaget har ett podium med tre huvudvolym i olika höjder som trappar sig uppåt och smalnar av ju högre upp de når. I bottenvåningen skapas små platsbildningar genom att delar av byggnaden "skärs ut" ur de nedre våningsplanen. Även kraftigt utskjutande balkonger bidrar till kvarterets spännande form.

Kvarteret har ett genomgående och transparent bottenplan som möter både parkbryggan och huvudgatan. Även bostadsentréer mot samtliga gator bidrar till stadslivet. Kvarteret har en upphöjd gemensam gård och även gemensamma takterrasser.

Cykelparkering finns i samtliga trapphus i markplan. Bilar parkerar i planområdets gemensamma parkeringshus.

Förslaget uppnår en grönytefaktor på 1,34.



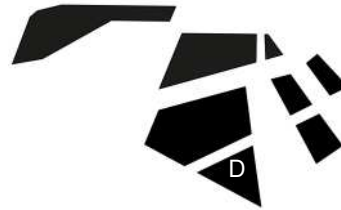
Situationsplan av Erik Giudice Architects.



Kvarteret sett från parken. Torndelarna trappar sig uppåt med utstickande balkonger som bidrar till motivet. Illustration Erik Giudice Architects.



Kvarteret sett från huvudgatan. Mindre platsbildningar skapas genom att byggandens botten holkas ur i hörnen. Illustration Erik Giudice Architects.



Kvarter D (75 lägenheter)

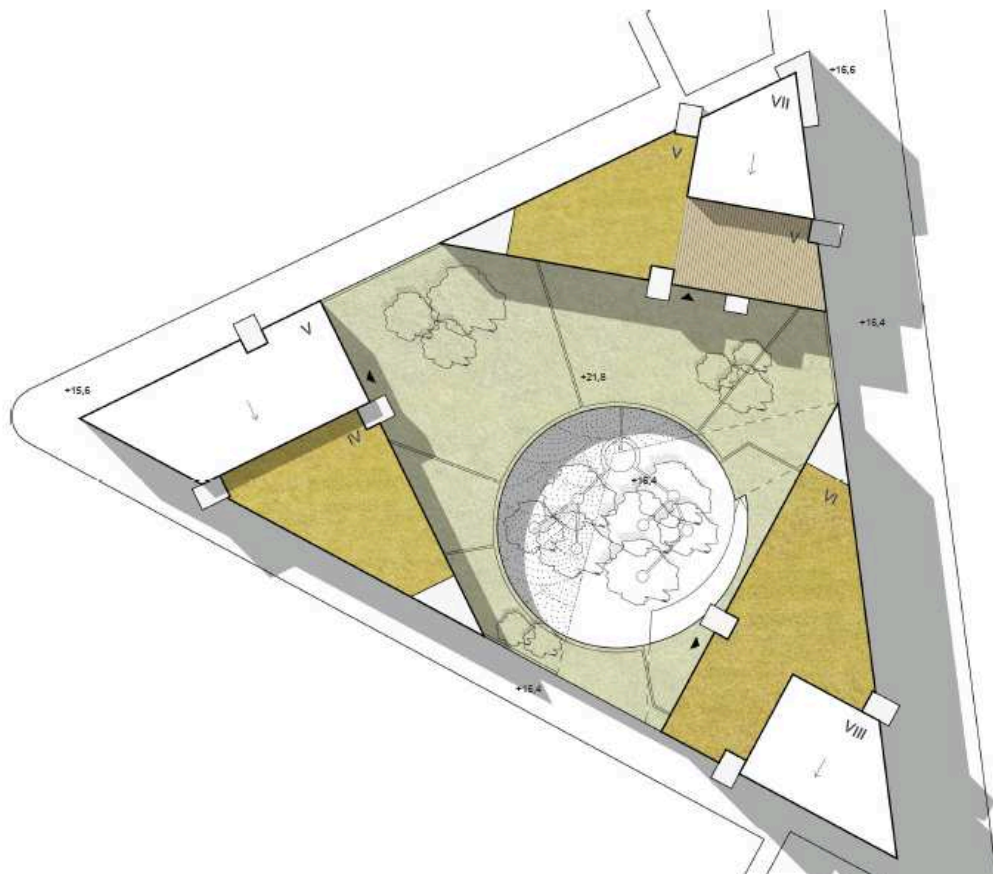
AB Familjebostäder med AQ arkitekter

Kvarteret har en triangulär form med högre bebyggelse i varje hörn. Dessa ”torndelar” har spetsiga former. Kvarterets mitt utgörs av en förskola i ett plan med en cirkulär gård. Mot parken placeras lokaler. Bebyggelsen varierar i höjd mellan en och åtta våningar.

Kvarteret rymmer två gårdsrum av helt olika karaktärer. Gårdsrummet i markplan rymmer en mindre förskolegård och kopplar till lokalgatan i söder. Härifrån är det lätt för förskolebarnen att ledas ut till Årstafältet för lek. Från den runda gården leder en stor trappa upp till det övre planet som utformas som en grön gård för de boende.

Cykelparkering finns i samtliga trapphus i markplan. Bilar parkerar i planområdets gemensamma parkeringshus.

Förslaget uppnår en grönytefaktor på 0,91.



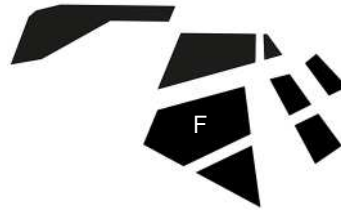
Situationsplan av AQ arkitekter.



*Kvarteret sett söderifrån från parken. Tornen fyller ut kvarters triangulära form.
Illustration AQ arkitekter.*



*Kvarteret sett nordöst från parken. Kvarteret har stora öppna bottenvåningar.
Lågdelen fungerar som en entré till förskolan och gården. Illustration AQ arkitekter.*



Kvarter E - ICA (210 lägenheter)

ICA Fastigheter Sverige AB med Arrhov Frick arkitekter

Kvarteret är till ytan stadsdelens största med våningshöjder som varierar i huvudsak mellan 5-8 våningar med en högre torndel närmare torget. I kvarterets mitt finns en stor matbutik med en huvudentré mot torget. Mot huvudgatan, samt mot den sydöstra lokalgatan, finns mindre lokaler för att skapa en innehållsrik gata. Lokalerna är transparenta med entréer direkt från gatan. Inlastning till kvarteret sker från lokalgatan i sydväst.

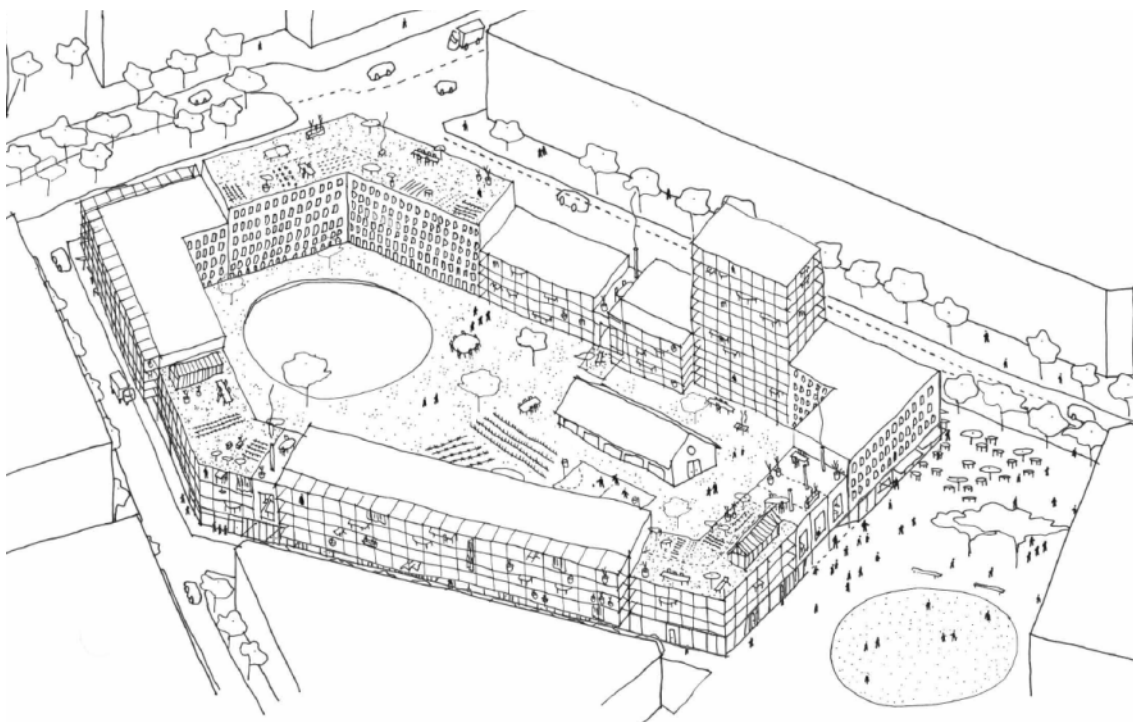
Ovanpå butiksplanet planeras lägenheter och en stor bostadsgård. Runtom kvarteret finns bostadsentréer till de många trapphusen. Kvarteret rymmer även en förskola där den stora gården kan användas som lekyta. Här finns även en elnätsstation. I kvarteret planeras även en elnätsstation.

Kundparkering för bilar finns i ett större garage under kvarteret med cirka 190 platser. Även boendeparkering löses för både cyklar och bilar i garage på plan två. Besöksparkering för cyklar finns på allmän platsmark.

Förslaget uppnår en grönytefaktor på 0,62.



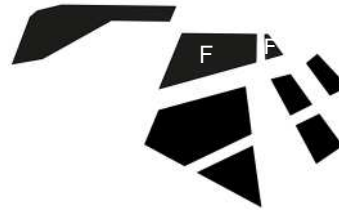
Illustration av kvarterets bottenplan, med en stor butik i mitten, och mindre butiker och trapphusentréer runtomkring. Illustration Arrhov Frick arkitekter.



Volymstudie av kv E. Illustration Arrhov Frick arkitekter.



Kvarteret sett från huvudgatan. I bottenvåningen placeras entréer till butiker och bostäder. Ovanför butiksplanet placeras bostadskroppar i en variation av storlekar och utformningar. Illustration Arrhov Frick arkitekter.



Kvarter F (205 lägenheter) och superblock

Småa AB och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB med *Rotstein arkitekter, Arkitema DOT arkitekter och DinellJohansson arkitekter*

Kvarteret består av två fristående delar. Den västra delen är ett kringbyggt kvarter och det östra är ett superblock.

Det västra kvarteret har höjder som varierar mellan en och sex våningar samt två högre torn i sin östra del med höjder mellan nio och sexton våningar. Det högsta tornet i kvarteret placeras som en tydlig markör där parkens stora utrymme smalnas av och avslutas i stadsdelens torg. Mot norr möter det lägre tornet Årsta och tvärbanans hållplats. Mellan tornen skapas en mindre platsbildning. I bottenvåningarna placeras lokaler mot huvudgatan och stråket från torget till tvärbanan. I kvarterets västra del placeras en förskola mot lokalgatan, med en platsbildning vid entrén. Kvarteret har en stor gård för de boende. Mot huvudgatan har bebyggelsen en tydlig rytm där snedställda volymer skjuter ut över gatan med små triangulära platsbildningar under.

Den östra byggnaden är ett superblock i fem våningar med gård på taket. Kvarteret har en triangulär form med veckade fasader och balkonger. Denna byggnad planeras kunna innehålla lokaler för kultur, exempelvis konstnärslokaler eller bibliotek, alternativt bostäder. Den kan även innehålla centrumändamål. Bottenvåningen är förhöjd och transparent.

Cykelparkering finns i huvudsak i marknivå intill trapphusen. Bilparkering löses i garage under mark eller i det fristående parkeringshuset.

Förslaget uppnår en grönytefaktor på 0,77.



Situationsplan av Rotstein arkitekter och DinellJohansson arkitekter



Kvarteret sett från huvudgatan med lokaler i bottenvåningen. Byggnadernas övre våningar som sticker ut över trottoaren skapar en rytm i gatan. Illustration Rotstein arkitekter



Kvarterets östra del med dess två torn. Mellan tornen skapas en lågdel som släpper igenom ljus. I bottenvåningen placeras lokaler. Illustration Arkitema DOT arkitekter



Längs österut i kvarteret planeras en triangulär byggnad som kan innehålla kulturverksamheter eller bostäder. Här är byggnaden illustrerad med ett galleri i bottenvåningen och utrymmen för konstnärsateljéer i övriga plan. Illustration DinellJohansson arkitekter.



Kvarter G

(parkeringshus med 400 platser, 500 studentbostäder, 225 hotellrum/14000 kvm kontor, handel, sopsug, teknikanläggning)

Stockholm parkering och Midroc Property Development AB med Erik Giudice Architects

Kvarteret är en stor volym i upp till 16 våningar som består huvudsakligen av ett parkeringsgarage med studentbostäder och hotell/kontor ovanpå. Plan ett består av handel, besöksparkering, entréer till bostäder, kontor och hotell. Här finns även stadsdelens sopsugsterminal och här hämtas stadsdelens avfall efter att det har sugits från nedkastan hit. I bottenplanet byggs även en befintlig telestation in. På plan två till tre planeras bilparkering för boende i området, framförallt för boende i kvarter som inte har egna garage. En mindre del av plan två består även av kontor. Plan fyra till sexton består i den västra delen av studentbostäder uppbyggda kring en stor gård med en lamellbyggnad i mitten. Kvarters smalare östra del inrymmer hotell/kontor.

Parkering för bilar löses i parkeringsgaraget. Parkeringstalet för studenter är satt till noll, däremot ingår handikapplatser i parkeringsgaraget. För hotell/kontor planeras för fem till sex platser per 1000 kvm. Det ger ca 80 platser.

Cykelparkering för studenter löses i utrymmen intill entréer. Cykelparkeringstalet för studenter är satt till 2,0 per lägenhet, dvs. 1000 cykelparkeringsplatser ingår i byggnaden.

Den höga volymen skyltar stadsdelen för förbipasserande på södra länken. Den bidrar även med att hålla buller och partiklar från södra länken borta. I nästa skede behöver det ske fördjupade studier för att se hur byggnaden möter den övriga planerade bebyggelsen i området, och hur byggnaden kan trappa ner i olika delar för att möta den övriga bebyggelsen och inte upplevas som enbart en stor mur.

Förslaget uppnår en grönytefaktor på 1,17.



Situationsplan av Erik Giudice Architects. Samtliga entréer är belägna på kvarterets södra sida. Ytorna norr och väster om kvarteret utformas så att man inte kan vistas där. Dessa ytor ska undvikas p.g.a. buller, partiklar och farligt gods.



Kvarteret sett från Södra länken. Illustration Erik Giudice Architects.



Kvarteret planeras i en varierad form med plats för grönska. Illustration Erik Giudice Architects.

Gator och trafik

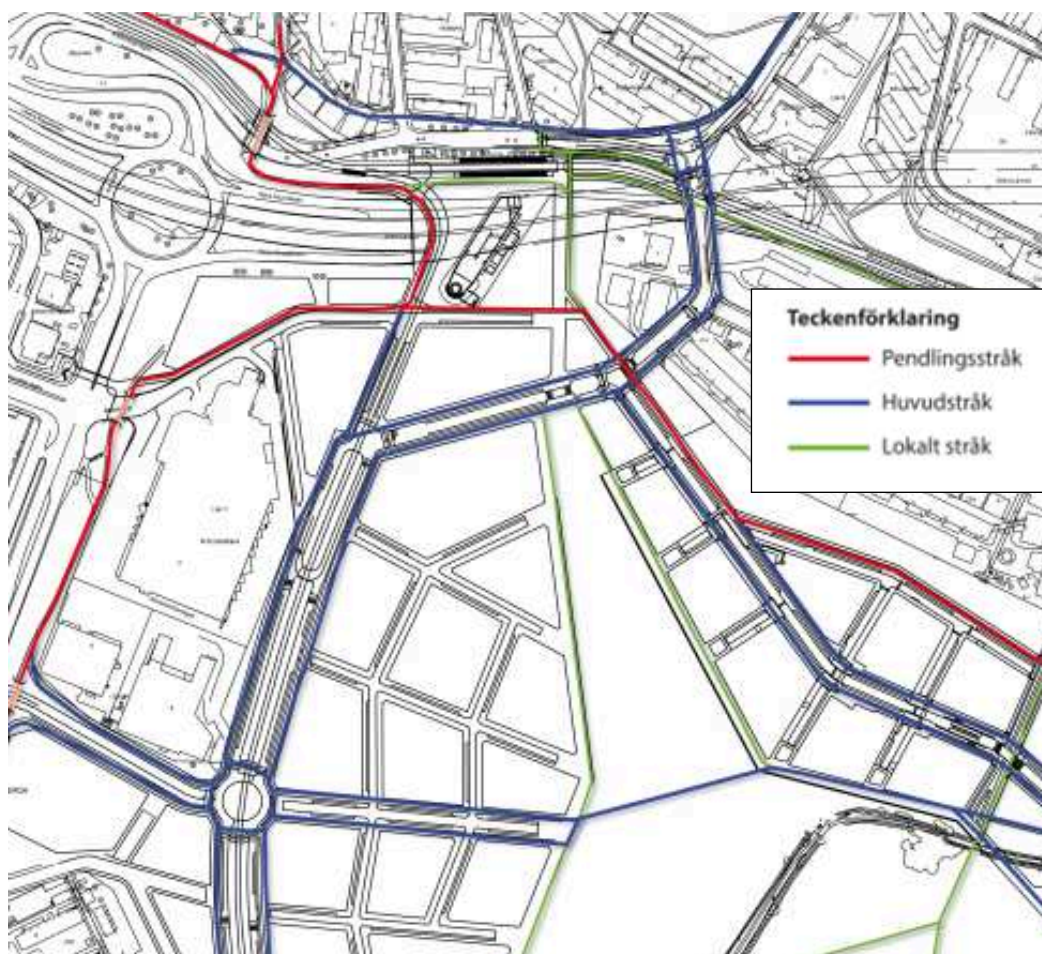
Gatunät

Gatunätet i den planerade stadsdelen består av en huvudgata och tillhörande lokalgator. Huvudgatan sträcker sig som en båge genom stadsdelen, från Johanneshovsvägen i öster, till torget i denna etapp, vidare till Östbergahöjden i söder. Längs den västra sträckningen av huvudgatan finns även utrymme för en förlängning av tvärbanan till Östbergahöjden.

Analyser som gjorts under programarbetet visar att den planerade gatustrukturen bidrar till att integrera den nya stadsdelen väl i sin omgivning. Det föreslagna nätet av gator och gångvägar inom planområdet knyter ihop Årstafältet med intilliggande områden och med övriga staden, framförallt för gående och cyklister.

Gång- och cykeltrafik

På Årstafältet planeras en stadsdel tillgänglig för alla, där många går och cyklar. Det underlättas av ett tätt gång- och cykelnät, med trygga, gena och lättorienterade stråk. Nya tvärförbindelser skapar tydliga entréer till parken från Valla gårde, tvärbanans stationer och den nya bebyggelsen. Framkomligheten för cyklister förbättras genom att lokala cykelstråk kopplas samman med pendlingsstråken mot Gullmarsplan, Årstabron och Älvsjö. Delar av det regionala pendelnätet ingår i den planerade strukturen. Ett cykelprogram har tagits fram för Årstafältet som är en fördjupning av den kommunövergripande cykelplanen för Stockholm.



Planerade cykelstråk genom planområdet. Illustration Sweco.



Enkel- (rosa) och dubbelriktade (lila) cykelstråk genom planområdet. Illustration: Sweco.

Kollektivtrafik

Årstafältet planeras med ett utökat kollektivtrafiknät. Inom planområdet finns Årstafältets tvärbanehallplats. Genom planområdet möjliggörs dessutom en förlängning av tvärbanan mot Östberga. Denna linje är tänkt att fungera som ett stickspår för trafik som vänder efter Årstaberg i östergående riktning för att kunna ha tätare trafik mellan sträckan Årstaberg och Alvik. Så som sträckan är planerad passerar vagnar som ska till och från Östberga inte hållplatsen Årstafältet. För att möjliggöra en förläggning av tvärbanan behöver en del av tunnelloket över Södra länken utökas och förstärkas vid den norra delen av tunnelmynningen.

Även busslinjer mot Gullmarsplan och Skanstull samt mot Årstaberg och Hornstull är tänkt att trafikera huvudgatan genom planområdet.

Biltrafik

Trafikutredningar som gjorts visar att trafiksituationen runt Årstafältet kommer att förändras med ökande trafik jämfört med idag. Risk finns för begränsad framkomlighet under vissa perioder. Trafiken genom Årstafältet påverkas i stor utsträckning av trafikmängder på det övergripande vägnät som omger stadsdelen. Samtidigt utgör utformning av gatukorsningar en begränsande faktor för hur mycket trafik som kan färdas på gatorna. Längs med huvudgatans sträckning genom planområdet beräknas ett medelvärde på cirka 13000 motorfordon per dygn år 2030. Trafikflödena på de mindre lokalgatorna beräknas bli låga, ner mot något hundratal fordon/dygn.

Årstafältets strategiska läge mellan flera stora regionala trafikleder tillsammans med det föreslagna gatunätet medför risk för genomfartstrafik på huvudgatorna. Eftersom stadsdelen planeras helt utan planskilda korsningar för gående och cyklister är det därför viktigt att begränsa genomfartstrafiken och att hastighetssäkra strategiska passager.

Huvuddelen av den tillkommande trafiken genom den nya stadsdelen antas åka ut via planrådets anslutning i norr mot Sandfjärdsgatan och vidare mot öster i riktning mot Johanneshovsvägen, eller ut via Åbyvägen och Södra länken. Det påverkar framkomligheten och kapaciteten negativt i dessa korsningar.

Parkering

Planen beräknas ge upphov till cirka 365 bilparkeringsplatser för boende med ett parkeringstal på 0,5. Parkeringstalet för studentbostäder är satt till 0. Parkeringstalet motiveras med att den nya bebyggelsen ligger i ett bra kollektivtrafikläge och med cykelavstånd till city. Parkering löses med garage under mark i kvarter E och F. I de mindre kvarteren där parkering under mark inte får plats löses parkering i kvarter G. Förhoppningen är att resor med cykel och kollektivtrafik ökar eftersom det tar längre tid att ta sig till sin bil om den är i en annan byggnad och det är lättare att ta sig till sin cykel eller till kollektivtrafiken. För hotell/kontor i kvarter planeras cirka 5-6 platser per 1000 kvm.

Besöksparkering ordnas på gatumark i form av kantstensparkering. I kvarter E planeras även en kundparkering under mark med cirka 190 parkeringsplatser. Även cykelparkering skall ordnas, för boende på kvartersmark och för besökare på gatumark. Cykeltalet för boende ska vara minst 2,5 per lägenhet

och placeras i cykelrum i direkt eller nära anslutning till bostadsentréerna. Cykeltalet för studentbostäder är satt till 2,0. Besöksparkering för cyklar ordnas som kanstensparkering samt på parkbryggorna, på torget, och vid tvärbanehallplatsen.

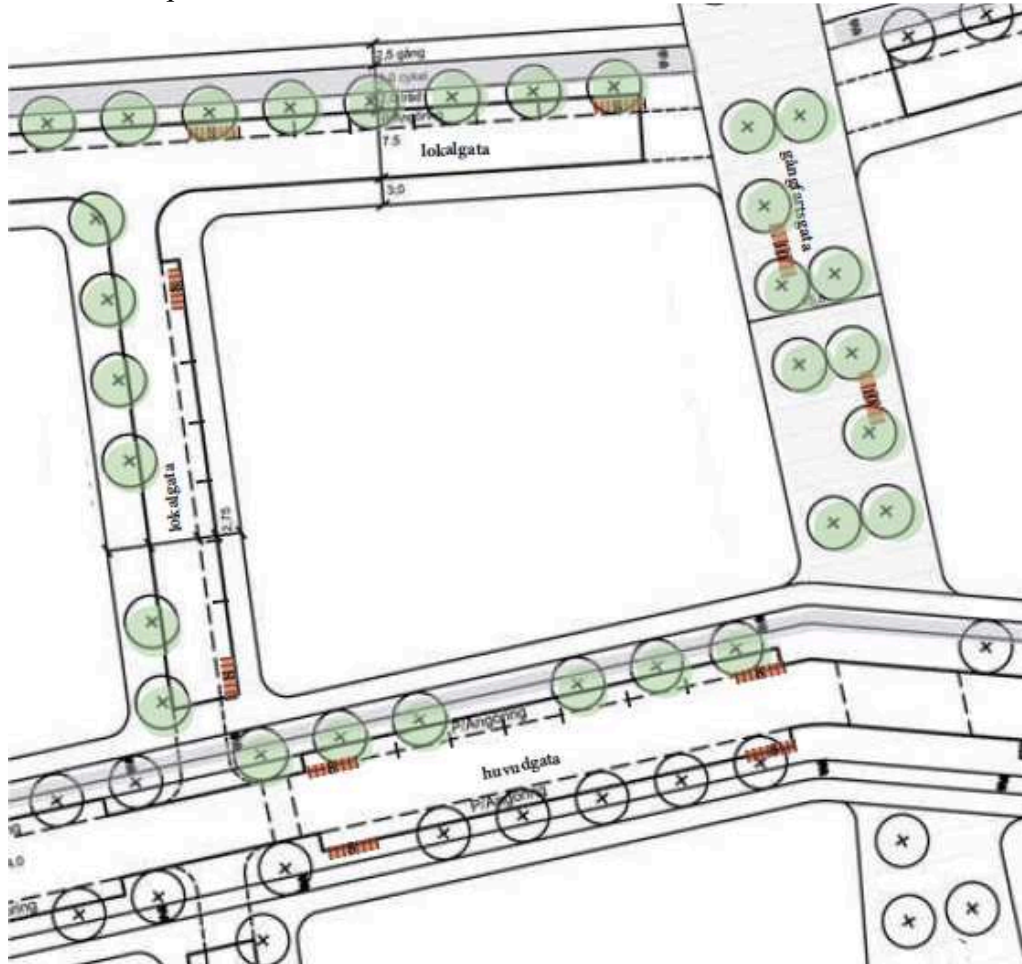
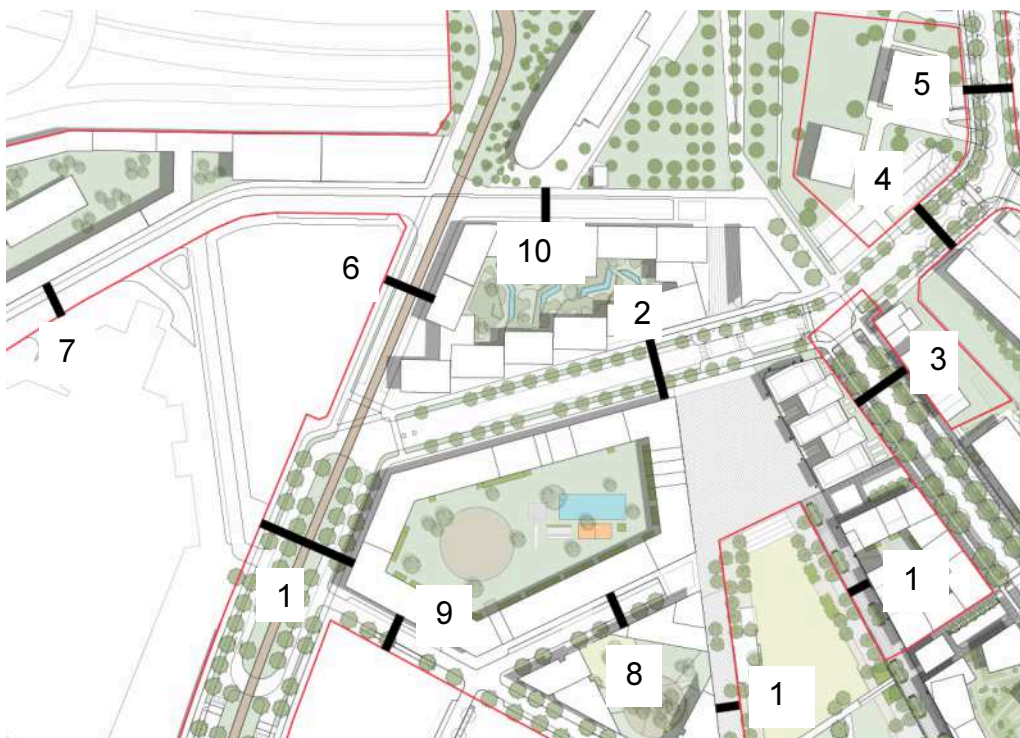


Illustration som visar princip för kanstensparkering för ett kvarter. I mitten av gatan placeras bilparkeringsplatser. I alla ändrar av parkeringsraden placeras cykelparkering. Cykelparkering finns även inordnad i möbleringen på gångfartsgator. I en cykelparkeringsbox (motsvarande en bilparkeringsplats) ryms ca 8-10 platser. Illustration Tyréns.

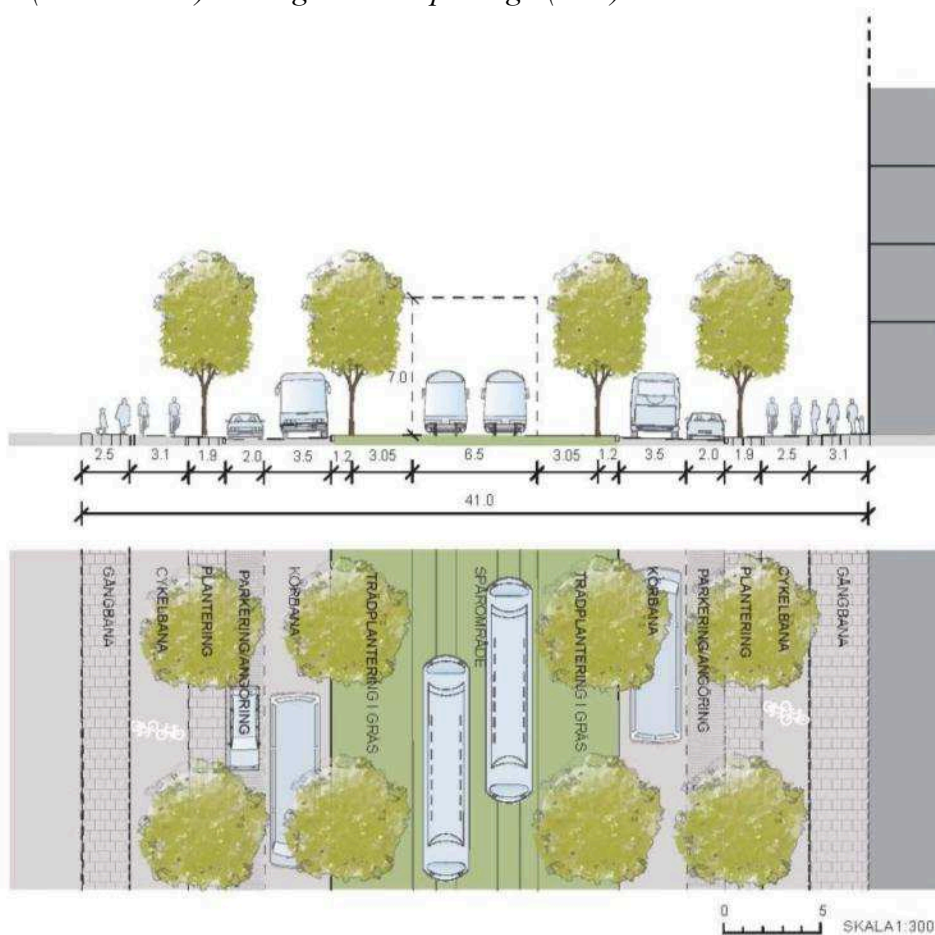
Gatusektioner

Inom planområdet planeras flera olika gatusektioner. De består av breda huvudgator, med och utan spårvagn, samt lokalgator, med tillägg för spårvagn och buss. Samtliga illustrationer är framtagna av TEMA arkitekter där inget annat anges.



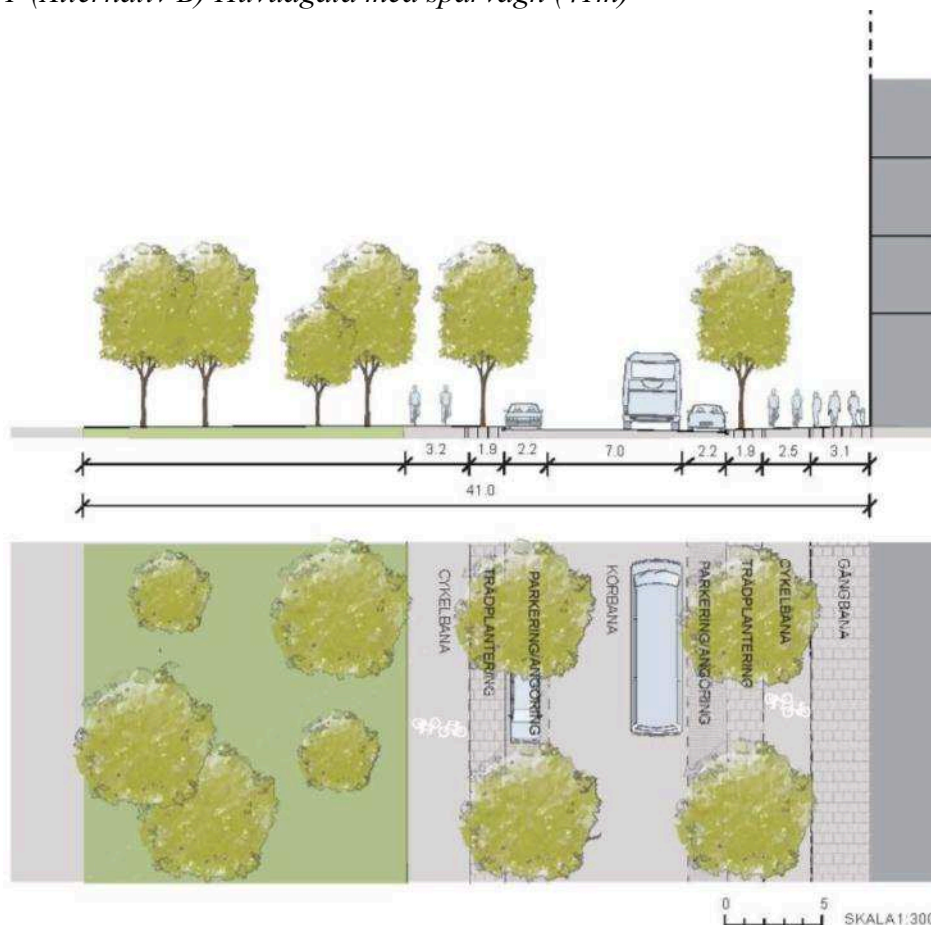
Situationsplan med gatusektioner markerade. Illustration Kjellander + Sjöberg arkitekter.

1- (Alternativ A) Huvudgata med spårvagn (41m)



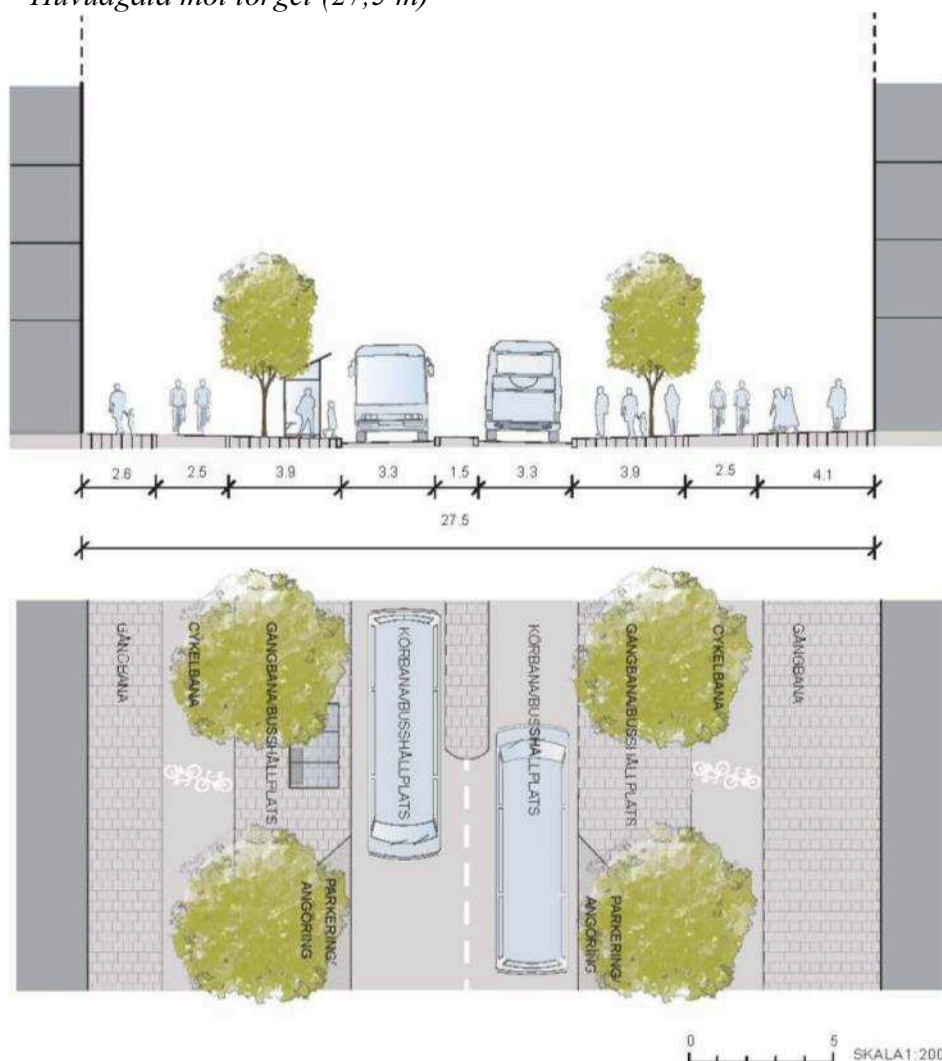
Denna huvudgata är en bred gata som medger god framkomlighet för alla trafikslag, i synnerhet spårvagn som får egna banor. Gatans bredd och spårtrafik riskerar dock att skapa en stor bärriar mellan gatans olika sidor. Gaturummets grönska skapas av fyra trädrader. Längs huvudgatan finns dubbelriktade cykelbanor i båda riktningarna. (obs: angiven i skala 1:300. Övriga sektioner i 1:200.) Alternativ A är baserat på en utbyggd tvärbana till Östberga.

1-(Alternativ B) Huvudgata med spårvagn (41m)



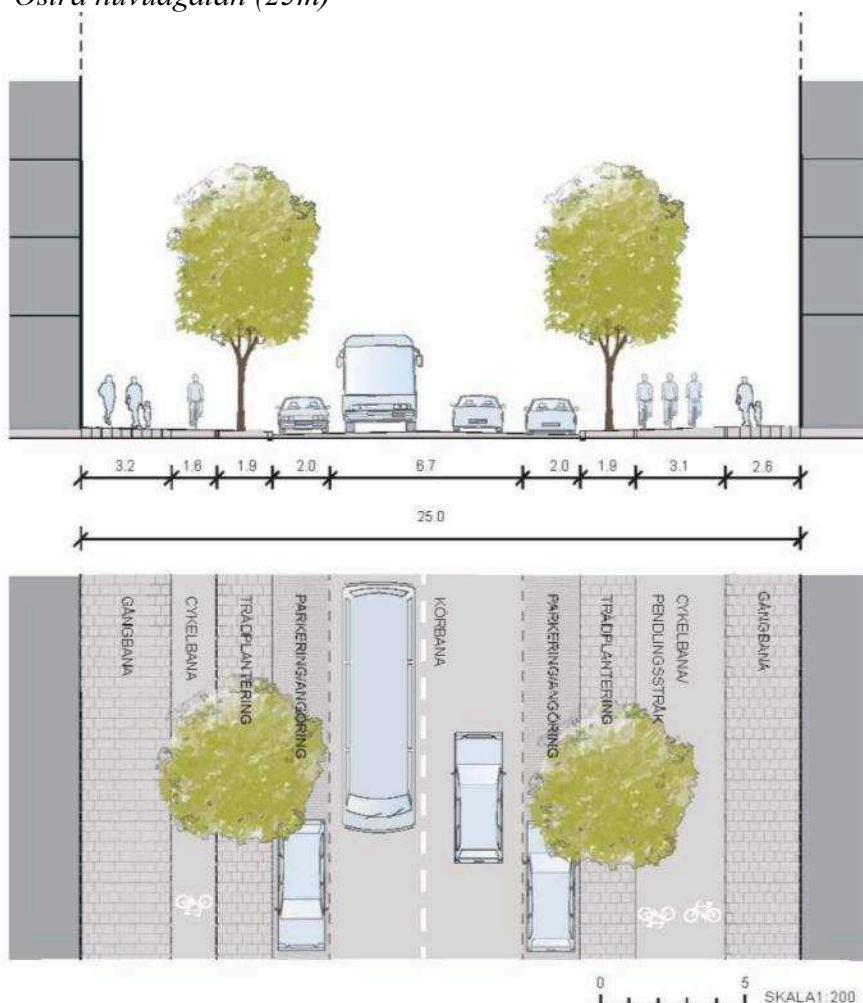
Huvudgata alternativ B är gatans planerade utformning i ett första skede, innan tvärbana har byggts ut. Då har gatan en bredd på 24 meter. En grön remsa lämnas öster om gatan brevid Martin Olssons verksamhet. Detta område bör inte utformas för stadigvarande vistelse på grund av den risk som finns med amoniakhantering hos Martin Olsson. I denna utformning finns det möjlighet att ha en planerad utfart från fastigheten Postgården 5.

2 - Huvudgata mot torget (27,5 m)



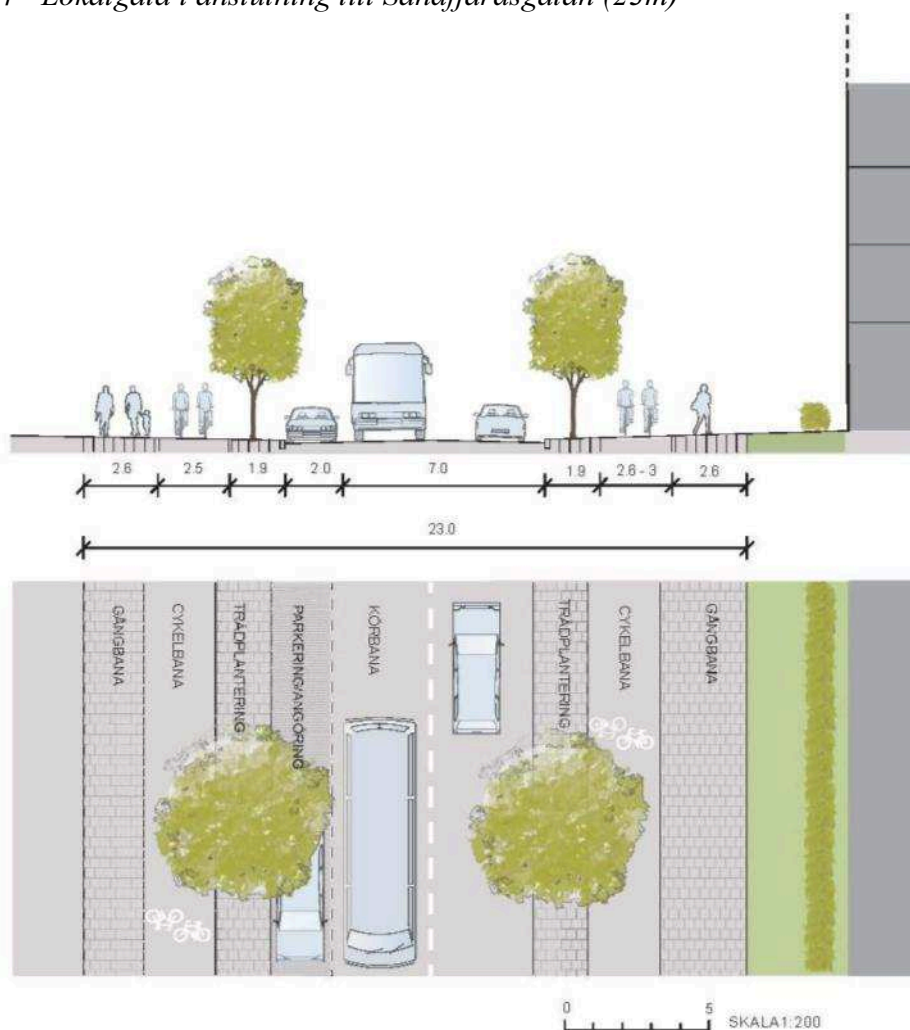
Denna huvudgata har en bredare trottoar mot torget och kvarter E (ICA). Gaturummets grönska skapas av trädrader på båda sidorna. Längs huvudgatan finns dubbelriktade cykelbanor i båda riktningarna.

3 - Östra huvudgatan (25m)



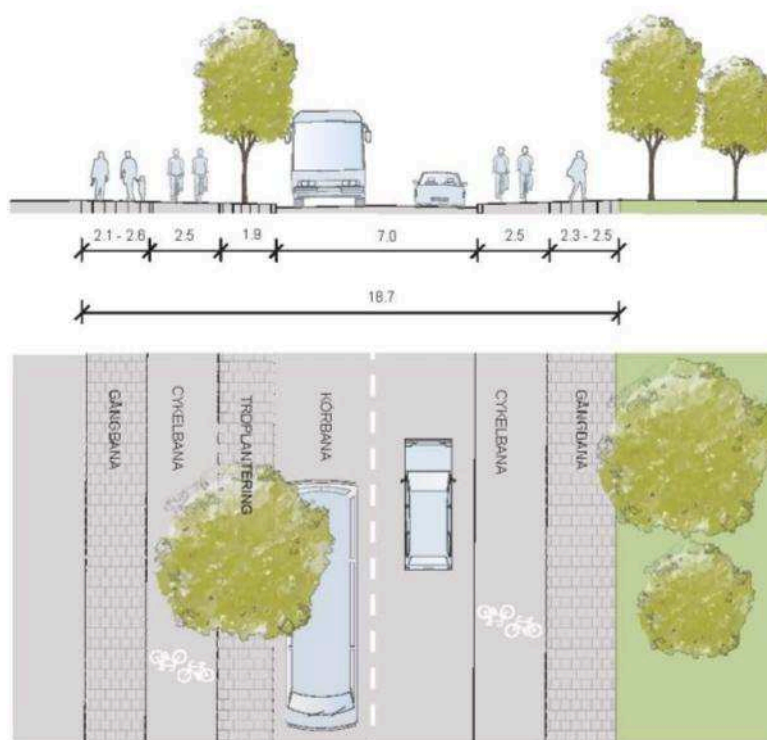
Denna huvudgata är en förläggning av Årstafältets östra del (som inkluderar etapp 1). Gaturummets grönska skapas av trädreder på båda sidorna. Längs huvudgatans norra sida löper ett regionalt pendlingsstråk för cykel.

4 - Lokalgata i anslutning till Sandfjärdsgatan (23m)



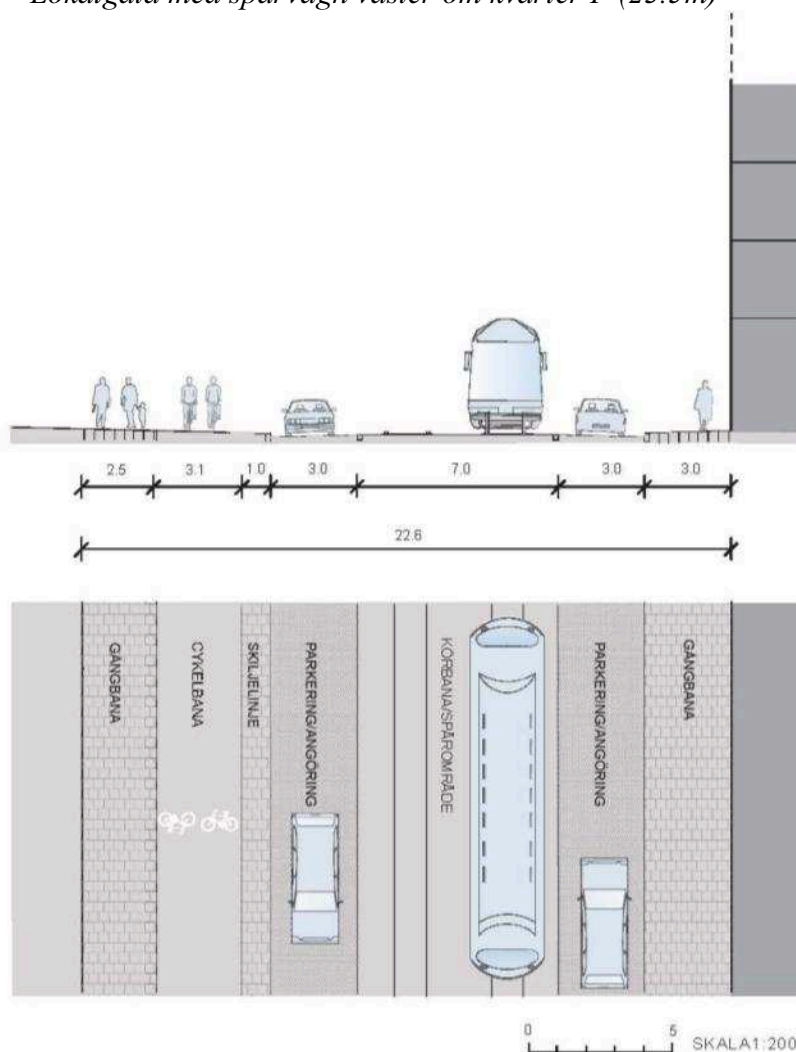
I denna gata breddas den befintliga delen av Sandfjärdsgatan för att ansluta till den nya stadsdelens huvudgata. Gatan har dubbla trädrader och gatuparkering på den norra sidan.

5 - Sandfjärdsgatan i anslutning till Åmänningevägen (19m)



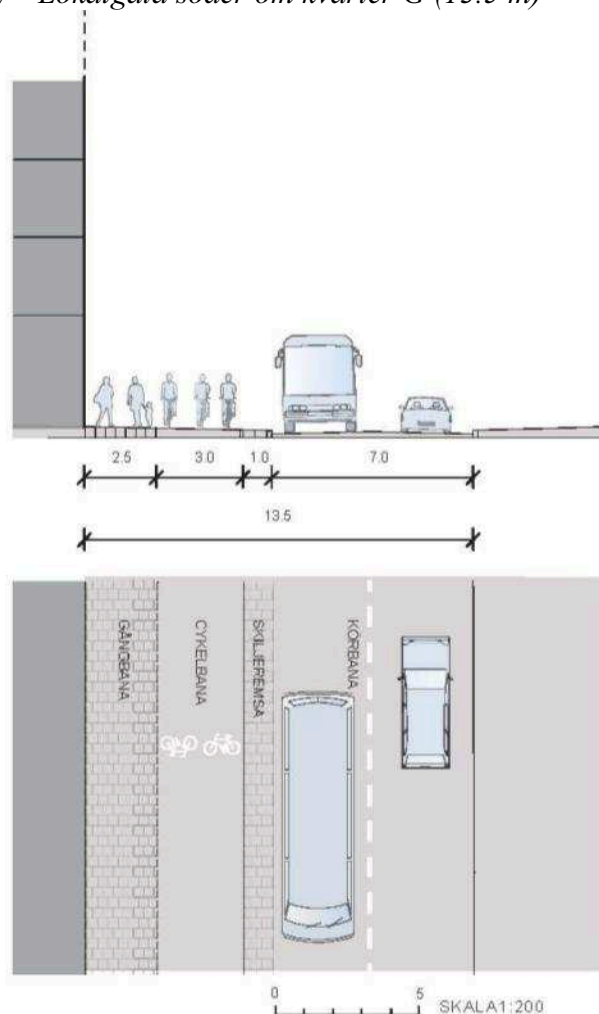
Sandfjärdsgatan breddas i sin norra del i anslutning till Åmänningevägen. Den har en trädtrad och saknar parkering.

6 - Lokalgata med spårvagn väster om kvarter F (23.5m)



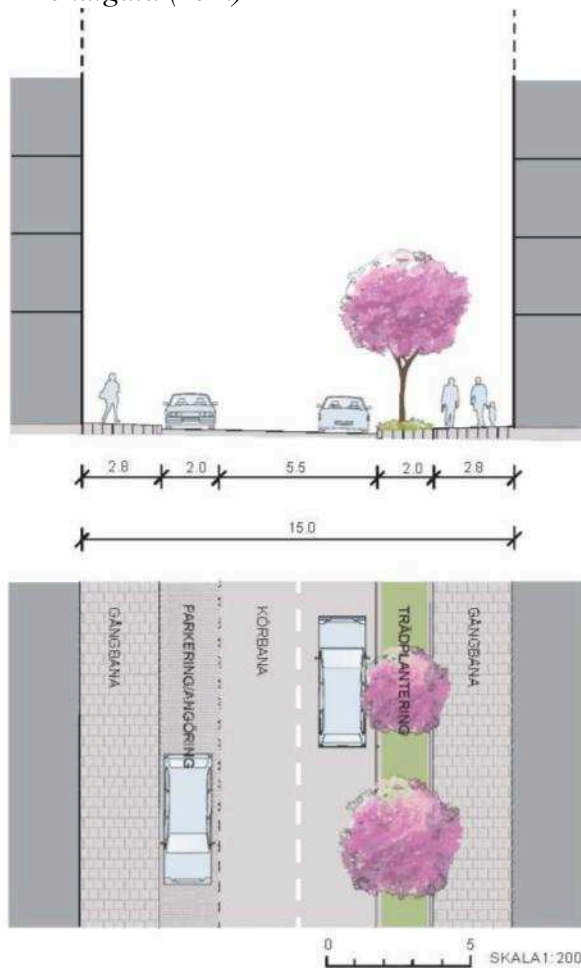
I ett kortare gatuparti löper tvärbanan i blandtrafik, väster om kvarter F.

7 - Lokalgata söder om kvarter G (13.5 m)



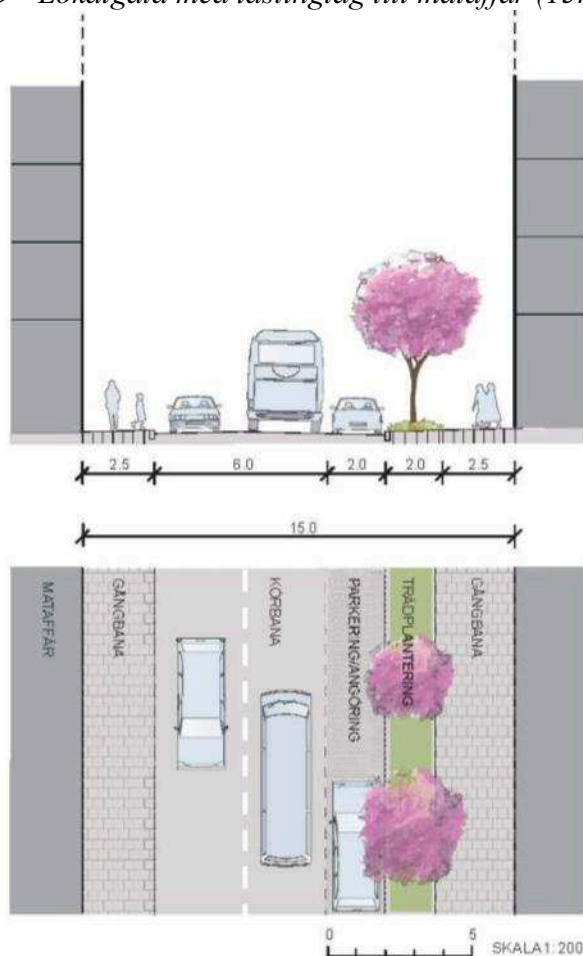
Söder om kvarter G, norr om Martin Olssons verksamhet löper en gata som inte planeras tillåta genomfartstrafik mellan Årstafältet och Åbyvägen. Detta är för att minska trafik vid utfarten till Åbyvägen, en utfart som används ofta av Martin Olsson och dess verksamhetsutövare. Gatan kommer dock att fungera för angöring av parkeringshuset från Åbyvägen för att inte ta in mer biltrafik i stadsdelen.

8 - Lokalgata (15m)



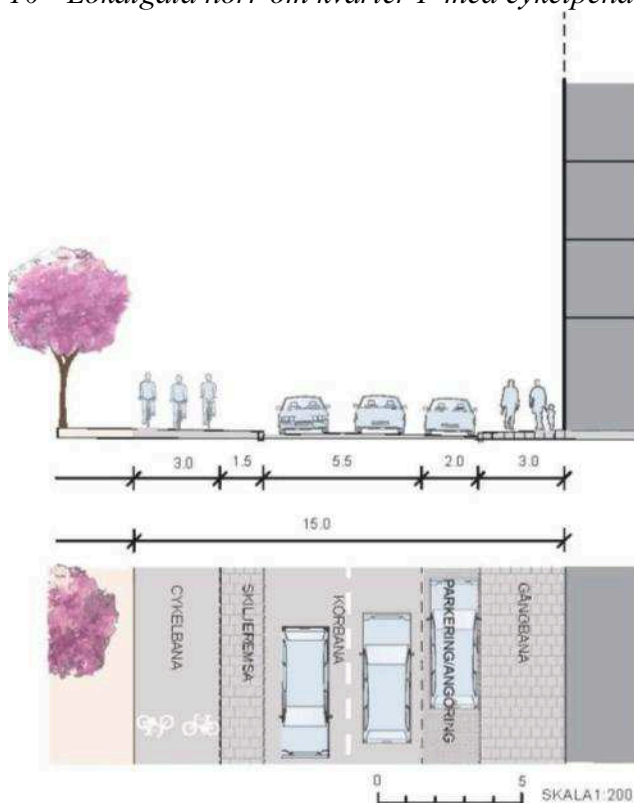
Den vanligaste lokalgatan är 15 m och har trädplanteringar på ena sidan. Den trädplanterade sidan växlar från gata till gata. Längs lokalgatans ena sida finns utrymme för angöring, kantstensparkering och cykelparkering. Mot parken finns en tydlig vändplan i slutet av varje gata. Fordonstrafiken på parkbryggorna är främst för angöring vid port eller lokal.

9 - Lokalgata med lastingtåg till mataffär (15m)

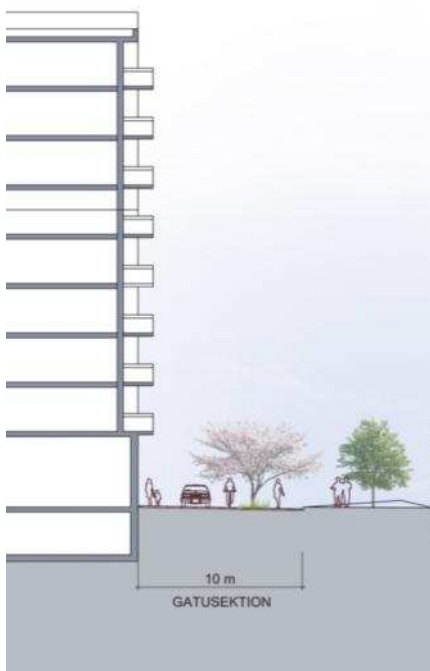


I denna lokalgata finns det plats att svänga in till det lastingtåg för en större matbutik som planeras i kvarter E.

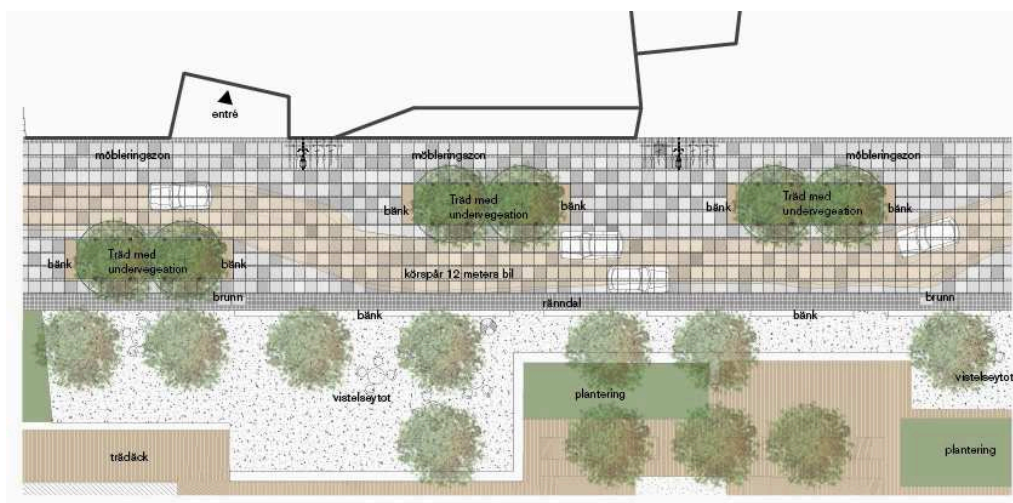
10 - Lokalgata norr om kvarter F med cykelpendlingsstråk (12m)



11- Parkbryggor (10m)



Parkbryggorna är det gångfartsområde som ligger mellan bebyggelsen och den nya parken. Fordonstrafik ska vara möjlig för att nå entréer och verksamheter men genom en medveten gestaltning begränsas hastigheten till gångfart. För att minska trafiken på Parkbryggan avslutas de korta tvärgatorna med en vändplats dimensionerad för vändning utan backning med personbil. På Parkbryggan är träden placerade så att fordon ej kan mötas på alla ställen.



Principplan för parkbryggan. Här rör sig bilar i gångfart. Längs fasaderna finns möbleringszoner. Det planeras även vistelseytot i den angränsande parken. Illustration White.



Längs parkbryggan planteras träd med växter under som även tar upp dagvatten. I varje ände placeras bänkar att sitta på. Illustration White.

Tillgänglighet

Samtliga allmänna gator och torg är tillgängliga, det vill säga har en lutning som inte överskrider 5 %. Bostadsentréer planeras nås inom 10 m från angöring. Platser för rörelsehindrade kan även ordnas som kantstensparkering. Samtliga trapphus har genomgående entréer för att man enkelt ska kunna nå bostadsgårdarna. I det fortsatta arbetet kommer tillgängligheten fortsätta att studeras allt eftersom projektet utformas. Sopnedkast är ej studerat i dagsläget.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den dagvattenutredning som tagits fram för hela programområdet, visar att åtgärder behöver vidtas inom ny bebyggelse för att dämpa flödestoppar och samtidigt förse dagvattendammen på Årstafältet med tillräckligt mycket vatten vid torka. Inom planområdet kommer dagvattnet från gator och torg

omhändertas lokalt och ledas mot dagvattendammen. I första hand ska ytlig avvattning ske och i andra hand avvattning till befintligt ledningssystem. Dagvattnet ska tillvaratas som en resurs, exempelvis för bevattning av gatuträd. Det dagvatten som inte upptas av träden avvattnas via dräneringsledningar för att slutligen nå dagvattendammen. Dagvatten från kvarteren ska tas omhand enligt stadens dagvattenstrategi. Tillsammans med kvarterens gröna kvalitéer utformas dagvattenlösningar med hjälp av grönytefaktorn för att vara en resurs för bevattning, fördröjas och vara en del i en hållbar dagvattenhantering

Vatten, avlopp, el och fjärrvärme

En systemhandling har tagits fram för stadsutvecklingsområdets tekniska försörjning. För ledningsnätet har omläggningar av befintliga ledningar och det nya nät som ansluter fastigheterna projekterats. Inom planområdet kommer i princip alla befintliga ledningar att flyttas. Nya ledningar till fastigheterna dras i gatumark och ansluts till befintliga ledningar som flyttats. Elledningarna ansluts till befintligt ledningsnät längs Sandfjärdsgatan. Teleledningarna dras österut och ansluts till befintligt ledningsnät vid rondellen mot Johanneshovsvägen. Fjärrvärmeledningarna dras längs huvudgatan och ansluts till befintligt ledningsnät vid torget. En elnätsstation planeras även inom kvarter E.

Avfallshantering

Planeringen av Årstafältet ska bidra till att minimera transporter av avfall. Området planeras för stationär sopsug för bostäder och verksamheter, med tre inkast för avfall. I framtiden kan optisk sortering möjliggöra för flera olika fraktioner. Miljörum ska finnas i respektive fastighet för övriga utsorterade källsorteringsfraktioner. Tillgängligheten till inkasten säkerställs genom att de placeras enligt riktlinjerna i "En stad för alla". Sopsugsterminalen, som är sopsugsnätets huvudstation för hela stadsdelen placeras i kv. G. Härifrån hämtas alla sopor för vidare transport från området. En återvinningscentral, ÅVC Östberga ligger ca 900 m söder om planområdet.

Räddningstjänst

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 m och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 m. I fall där avsteg från VAV P83 och VAV P76 måste göras ska lösningen för brandvattenförsörjning tas fram i samråd med brandförsvaret.

Gestaltningssprinciper

Följande principer regleras i detaljplanen för att säkra de tänkta stadsbyggnadskvalitéerna.

Utöver angivennockhöjd, våningsantal och takvinkel får hisstoppar/trappuppgångar till tak samt tekniska installationer som bidrar till förnyelsebar energi uppföras.

På tak får fristående växthus och byggnader uppföras som är komplement till bostadsändamålet utöver angivennockhöjd, våningsantal och takvinkel till en area av högst 15 kvm per

växthus/byggnad och till ennockhöjd på högst 3 m. Totalt högst 25 % av varje tak. Får inte inrymma tekniska installationer.

Utöver högsta nockhöjd får hisstoppar/och trappuppgångar uppföras om de möjliggör access till tak som kan nyttjas för vistelse. Detta för att uppmåna till ett aktivt nyttjande av tak, då många gårdar har små ytor. Tekniska installationer får sticka upp ovanför nockhöjden om de bidrar till förnyelsebar energi. Detta för att uppmåna till installation av exempelvis solceller eller vindsnurror, som ser en ständig utveckling, såväl tekniskt som ekonomiskt. Detaljplanen ska inte hindra uppförandet av sådana installationer. Hisstoppar som inte leder till tak för vistelse, eller andra tekniska installationer som inte bidrar till förnyelsebar energi ska vara integrerade i byggnadens huvudvolym, och får inte sticka upp över högsta nockhöjd.

För att låta boende sätta en större prägel på sina tak får dessa bebyggas med fristående mindre byggnader för växthus eller liknande. Idéen kan beskrivas som friggebodar på tak för flerbostadshus. De får dock bara utföras där de kan nås tillgängligt av de boende. De får inte innehålla tekniska installationer som är kopplade till huvudbyggnaden.

f1 Bottenvåningen inom område mot TORG, GATA 1, GATA 3 och GATA 4 ska vara minst 4,5 meter hög

f2 Bottenvåningen inom område mot gata ska vara minst 4,5 meter hög

Fönster till offentliga lokaler får högst ha en bröstningshöjd om 0,7 meter mot GATA1, GATA3, GATA4 och torg.

För att säkerställa att bottenvåningarna där mest folk rör sig har en utåtriktad karaktär har bottenvåningen en generös höjd. Bröstningshöjden är satt till 0.7 meter för att skapa god insyn, samtidigt som det möjliggör t.ex. bänkar eller blomlådor i fasadens fönsterpartier.

Huvudentré till bostäder ska placeras mot allmän plats.

Mot TORG, GATA 1, GATA 3 och GATA 4 ska en entrétäthet motsvarande minst 10 entréer per 100 meter uppnås.

f3 Mot gata ska en entrétäthet motsvarande minst 10 entréer per 100 meter uppnås.

För att skapa en livfull gata med många bostadsentréer som samspelar med det offentliga livet i gatan ska huvudentréer placeras mot gatan. Många entréer längs med gatan bidrar till en livligare gata och färre slutna fasader. Det uppmanar även till fler småskaliga verksamheter.

Över allmän plats, kvartersmark mot TORG, GATA 1, GATA 3 och GATA 4 får utskjutande byggnadsdelar, inklusive balkonger, inte uppföras lägre än 5 meter över marknivån.

För att skapa en spännande och varierad arkitektur får byggnadsdelar skjuta ut över allmän plats. Dock skall tillräckligt plats ge för gående under dessa så att de inte känner att gatan blir för instängd. Balkonger anses positiva då de ger mer liv åt gatan, dock bör de inte hamna för långt ner om de är direkt över allmän mark för att inte skapa en för stark privat boendeatmosfär på allmän plats. Skärmtak och markiser kan uppföras i en lägre nivå.

- v1 *Byggnaden får högst uppnå ett snitt motsvarande max 6 våningar.*
- v2 *Byggnaden får högst uppnå ett snitt motsvarande max 4 våningar.*

Bebyggelsen på Årstafältet ska variera i höjd. I kvarter E finns Årstafältets längsta fasader. Exakt var den variationen återfinns är inte väsentligt, så länge variationen finns i höjd i en skala som passar både huvudgata (v1) och lokalgata (v2). Inom kvarter G varierar volymen som begränsas av hur mycket bruttoarea som får byggas.

Byggnadskroppar över åtta våningar inom område markerat med B1 får ha en maximal byggnadsarea om 250m² från våning nio och uppåt.

För att högre torn (från 9-16 våningar) ska upplevas som slanka och med fina proportioner får de ha ett fotavtryck på högst 250 kvm i de individuella delar som sträcker sig högre än 8 våningar. Basen kan därmed ha ett större fotavtryck.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har utrett om planförslaget medför betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§. En övergripande miljökonsekvensbeskrivning för programområdet har upprättats och samrått med Länsstyrelsen.

Med utgångspunkt från den miljökonsekvensbeskrivning, MKB, som upprättades för hela programområdet, bedöms *Naturmiljö* vara en betydande miljöaspekt att beskriva i detaljplanen.

Övriga miljöaspekter som bedöms vara relevanta att beskriva men som *inte* bedöms vara betydande utifrån underlaget är:

- vattenmiljö
- rekreation
- buller
- luftkvalitet
- risk och säkerhet
- kulturmiljö
- byggskedet

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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.

Naturmiljö

Den övervägande delen av planområdet bebyggs vilket medför att dagens naturvärden försvinner. Den negativa påverkan orsakas främst av den totala storleken på den ianspråktaga ytan och inte av de enskilda naturvärdena inom olika områden. Förlusten av ytor gör det troligt att mångfalden av olika arter riskerar att minskas. Även störningskänsliga arter utsätts för ökad negativ påverkan. Förändringarna riskerar att som helhet ge en måttlig negativ påverkan på Årstafältets naturvärden genom att ytan minskar och därmed livsmiljön för naturvärden. Förutsättningar för arter knutna till öppna marker på några hektar finns kvar även efter exploateringen. Exploateringen av Årstafältet gör att områdets större sammanhängande öppna ytor minskar och därmed även mångfalden av arter, särskilt öppenmarksarter och arter med generella miljökrav.

Viktiga åtgärder är att utforma grönska och vegetation i kvarteren och på gator och torg så att de knyter an till de naturmiljöer som finns på och omkring Årstafältet. Även grönytefaktorn kan bidra till att minska den negativa påverkan på naturmiljön.

Rekreation

Planförslaget medför att gräsytor omvandlas till en bebyggd stadsmiljö och att kolonilotter flyttas, vilken innebär negativa konsekvenser ur rekreationssynpunkt. Den nya bebyggelsen innebär att boende i Årsta och Valla får längre avstånd till parken. Den blandade bebyggelsen bidrar till en tryggare och mer befolkad park. Kolonilotterna flyttas till en ny placering i den nya parken.

Geotekniska förhållanden

Hela området kommer att behöva grundförstärkas för att stabilisera marken, för bebyggelse, men även för gator, parker, och torg. Lämpliga tekniker omfattar kalkcementpelare, påldäck och utskiftning av lös jord. Inom projektet finns en stor kunskap om de geotekniska förutsättningarna som krävs för att bygga på Årstafältet. Stabilitet- och grundläggningsfrågor är viktiga att arbeta vidare med. Vid beslut om förstärkningsåtgärder ska även framtida klimatförändringar tas med som en faktor så att åtgärden blir långsiktigt hållbar.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm, delen som utgörs av Årstaviken som blir en egen vattenförekomst 2015. Fastställda miljökvalitetsnormer för vatten ska följas. Planens genomförande ska inte motverka att miljökvalitetsnormerna kan nås.

Den nya bebyggelsen, gator och torg inom planområdet medverkar till att ytor hårdgörs, vilket medför att avrinningen till dagvattendammen och Valla å ökar. Enligt stadens dagvattenstrategi är ambitionen vid nybyggnation att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering. För att nå detta planeras som

helhet för projekt Årstafältet åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten genom gröna lösningar i den byggda miljön, Valla å samt genom dagvattendammen. Med rätt utformning kan gröna och öppna dagvattenlösningar och god planering skapa mervärden i stadsrummet såväl rekreativa som sociala och ekologiska.

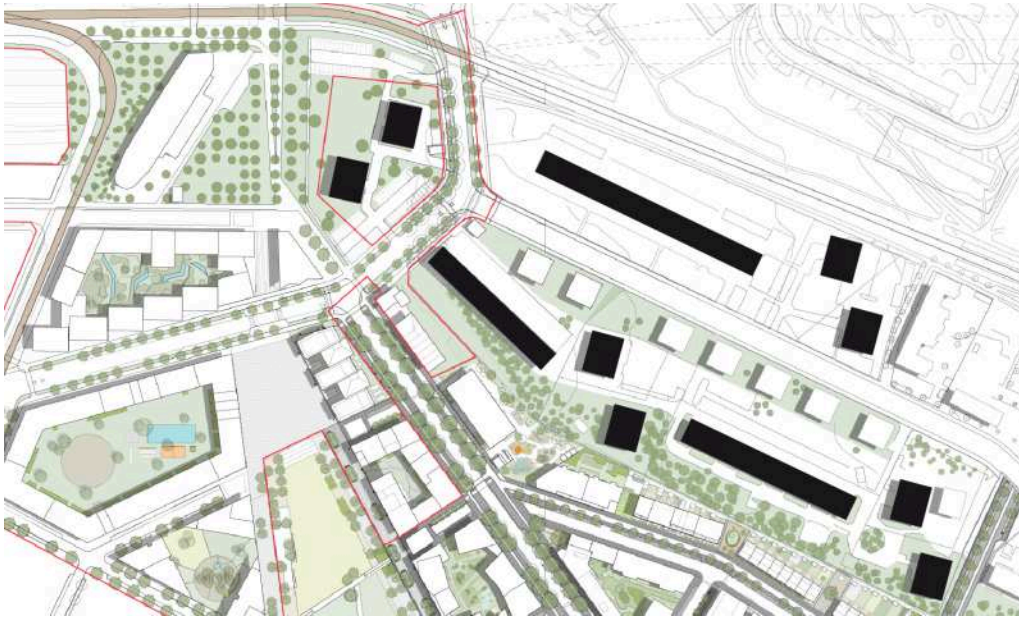
På kvartersmarken ska eftersträvas att dagvatten fördröjs och tas om hand lokalt. Dagvattensystemet ska innehålla fördröjande och infiltrerande delar, gärna i kombination med öppen avledning, vegetationsytor, gröna tak, magasin mm. Genom att använda grönytefaktorn för Årstafältet kan synergieffekter nås med utformningen av gröna och sociala ytor. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

En klimatanpassad och hållbar hantering av dagvatten eftersträvas på såväl kvartersmark som på allmän mark. Sammantaget skapas goda förutsättningar för att klara den ökade avrinningen som ny bebyggelse och ett förändrat klimat med ökade nederbörds mängder medför. En hållbar hantering av dagvatten ger också fördelar genom att minimera påverkan på vattenkvaliteten i Årstaviken. Dagvattensystemets reningseffekt bedöms efter ombyggnad bli lika bra som i dagsläget. Föreslagen dagvattenhantering innebär att näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Årstaviken. Ett genomförande av planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen placeras i direkt anslutning till Valla gårde, vilket kräver en anpassning till områdets kulturhistoriska värden för att inte dominera eller minska effekten av dess karaktär.

De flesta nya höga byggnaderna inom den nya stadsdelen relaterar i höjd till byggnadshöjden i Valla gårde, och placeras med tillräckligt avstånd från punkthusen i Valla gårde för att inte sammankopplas visuellt med dem. Inom planområdet hamnar dock vissa av de nya högre tornen nära befintliga tornpar i Valla gårde. För att kunna avläsa den historiska skillnaden är tornen intill torget något högre än de i Valla gårde. De skiljer sig även i sitt mera varierade uttryck. På detta sätt arbetar förslaget med en kontrastverkan där man tydligt kan avläsa de olika bebyggelseepokerna, samtidigt som de utgör en gemensam stadssiluett med de många olika tornen. Områdets nuvarande monumentala siluett mot Årstafältet kommer att ersättas av en mer uppbruten och varierad stadssiluett.



Där ny bebyggelse hamnar nära Valla gårdes avslut på sin "skeppsutformning", särskiljer sig den nyare bebyggelsen i höjd och uttryck, samtidigt som den skapar en gemensam siluett när gammalt och nytt byggs ihop. Valla gårdes ursprungliga bebyggelse är markerat i svart. Illustration Kjellander + Sjöberg arkitekter.

ICA:s befintliga lager- och kontorsbyggnad planeras rivas, vilket gör att dess kulturhistoriska värden försvinner. Den nya bebyggelsen hamnar i direkt anslutning till Martin Olssons lagerlokaler. Martin Olssons verksamhet avgränsas till stora delar av områdets nya huvudgata. Dess arkitektur skiljer sig också från den bostadsarkitektur som planeras.

Möjligheten att avläsa spåren av det gamla kulturlandskapet kommer att påverkas negativt av den planerade bebyggelsen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inför byggande ska jordprover tas och eventuella föroreningar åtgärdas.

Ras/skred

För att undvika skred och ras är det viktigt att arbeta med stabilitetsförutsättningar och krav på grundläggning som räknar med framtida klimatförändringar. Under byggtiden behöver grundvattennivåer mätas för att säkerställa att grundvattennivån inte sänks. En sänkning är tillståndspliktig och kan ge oönskade sättningar. Byggnader måste utföras med vattentäta konstruktioner om lägsta golvnivå ligger under grundvattnets trycknivå.

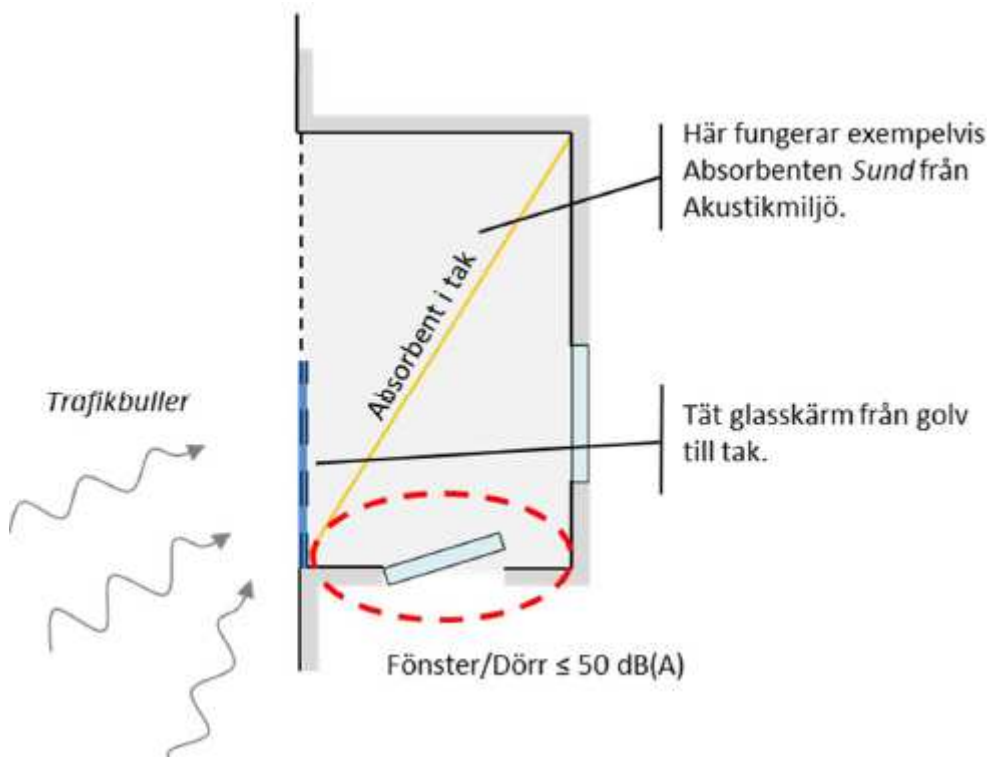
Trafikbuller

Inom planområdet ger trafik upphov till bullerstörningar. Riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för bostäder klaras inte i alla kvarter. Därför har en bedömning gjorts utifrån avstegsfall. Genom att endast påverka planlösningarna samt att införa fåtalet bullerskyddande balkonger kan hälften av boningsrummen för samtliga planerade kvarters lägenheter få tillgång till fönster där den ekvivalenta ljudnivån utanför understiger 55 dB(A). Där man inte klarar riktvärdena för buller utomhus bör inomhusmiljön vara mycket tyst.

Särskild vikt bör läggas på att välja mekaniska tilluftsdon, fönster och ytterväggskonstruktion för att skapa en ljudmiljö som uppfyller kraven i BBR.

Gemensamma eller enskilda uteplatser som uppfyller riktvärde 70 dB(A) maximal ljudnivå kan anordnas för samtliga kvarter. Då majoriteten av kvarteren är utformade med en innergård kan innergården anses som en gemensam uteplats för hela kvarteret. De kvarteren utan innergård kan antingen anordna enskilda uteplatser som uppfyller riktvärdet alternativt en gemensam uteplats i anslutning till fastigheten.

I de lägen där man inte klarar genomgående lägenheter mot en tyst sida planeras bullerskyddade balkonger. Genom att förse balkonger med en skärm som är tät från golv till tak kan ljudnivån minskas med upp till 10 dB(A). Detta är en lösning som är vanligt använd och godkänd av Boverket. Det finns ingen begränsning för hur många lägenheter man får applicera denna åtgärd på. Dock får max 75 % av balkongen vara inglasad. Med denna lösning kan minst hälften av boningsrummen för varje lägenhet erhålla ljudnivåer under 50 dB(A) utanför fönster. Kvarter G byggs med en luddämpad korridor och en sluten innergård för studentbostäderna för att klara de höga bullernivåerna från Södra länken och Åbyvägen. Hotelldelen förses med en kraftigt förstärkt fasad och fönster för att skapa goda ljudmiljöer inomhus.



Principskiss på bullerskyddad balkong. Vy från ovan. Illustration Tyréns.

Industriebuller

Buller från Martin Olssons verksamhet har utretts. Gränsvärden överskrids nattetid för närliggande kvarter (Kv B, D, E, och F) i form av förhöjda maximala ljudnivåer. Ekvivalenta ljudnivåer överskrids inte.

Källan till de överskridande ljudnivåerna är transportrörelserna av långtradare inom Martin Olssons verksamhetsområde och lossningen av gods. Även

kylmedelskylarna bidrar till den maximala ljudnivån men har signifikant mindre påverkan än övriga källor. Martin Olssons lager är i dagsläget inte ett fullbelagt lager och bedöms av Martin Olsson se en ökning av transporter med 50 % på några års sikt. Då det är själva transportrörelserna inom området som ger de högsta maximala ljudnivåerna planeras en bullerskärm att anläggas längs med verksamhetsgränsen. Skärmen ska vara dimensionerad för att skärma av långtradarnas ljudkällor.



För att få ner bullernivåerna från Martin Olsson (Martin & Servera) planeras en bullerskärm att uppföras som blir ca 2,5m hög och 230 meter lång. Illustration Tyréns.

Även kvarter G påverkas också av externt industribuller från Martin Olsson. För att klara bullernivåerna planeras en luddämpad korridor mellan fasaden och bostaden. För studentbostäderna finns en stor innergård för att skapa en tyst sida och en gemensam tyst uteplats. Hotelldelen förses med en kraftigt förstärkt fasad och fönster för att skapa goda ljudmiljöer inomhus.

I kvarter G planeras även sopsugsterminalen att förläggas. Det är viktigt att avskärma både stomljud och luftljud när anläggningen är i drift och containrar ska bytas. Terminalen ska ha en separat stomme och ljudisoleras.

I kvarter E planeras inlastning till livsmedelsbutiken ske via angöring från lokalgatan. Lastningszonen är helt inbyggd i kvarteret och ljudsisolerad för att inte störa omkringliggande och ovanliggande bebyggelse.

Farligt gods och bensinstation

Planförslaget innebär att det rekommenderade avståndet till farligt godsled inte uppnås i alla delar. Vid Södra länken, som är primärled för farligt gods ligger kvarter G på ca 10 meters avstånd. Själva bebyggelsen ligger ca 15 meter högre

än vägbanan. Kv.G planeras så pass nära södra länken för fungera som en skärm som stänger ut buller och partiklar från stadsdelen.

Kvarter F som planeras för bostäder och förskola hamnar på ett närmsta avstånd på ca 50 meter, plus en höjdskillnad på ca 15 meter som fungerar som en barriär. Detta avstånd understiger Länsstyrelsens rekommendationer, men bebyggelsen i kvarter F kommer till viss del skyddas av bebyggelsen i kvarter G och därför bedöms krav på fasadåtgärder i kvarter F inte vara nödvändiga.

Följande riskreducerande åtgärder bedöms som lämpliga med hänsyn till farligt godsled.

- Möjligheter till räddningsinsatser ska beaktas, i synnerhet om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för utrymning av byggnaderna.
- Fasader i kvarter G som vetter mot Södra länken ska utföras i tät, obrännbart material och med ett brandmotstånd om minst E1 30 inom 25 meter eller där beräknad infallande strålning överstiger 15 kWh/kvm.
- Utrymmet mellan kvarter G och Södra länken ska hållas fri från ytor där person vistas mer än tillfälligt.
- Entréer i kvarter G ska inte placeras mot Södra länken. Utrymningsvägar ska förläggas och utformas så att inget scenario förhindrar samtliga utrymningsmöjligheter.
- Någon form av avskiljning (vall, mur etc.) ska konstrueras utmed Åbyvägen för att förhindra pölutbredning och avåkning mot planområdet som är beläget lägre än körbanan.

Avståndet till bensinstationen är kortare än de 100 meter som Länsstyrelsen rekommenderar. Som närmast hamnar kv G på ca 40 meters avstånd från fastighetsgräns. Gasflaken förvaras ca 80 meter från planerad bebyggelse.

Vid en brand blir strålningsnivåerna vid kv G låga pga av det långa avståndet. Länsstyrelsens rekommendation är till största delen framtaget för att reducera buller och luftföroreningar. Det bedöms därför inte aktuellt med riskreducerande åtgärder utifrån bensinstationen.



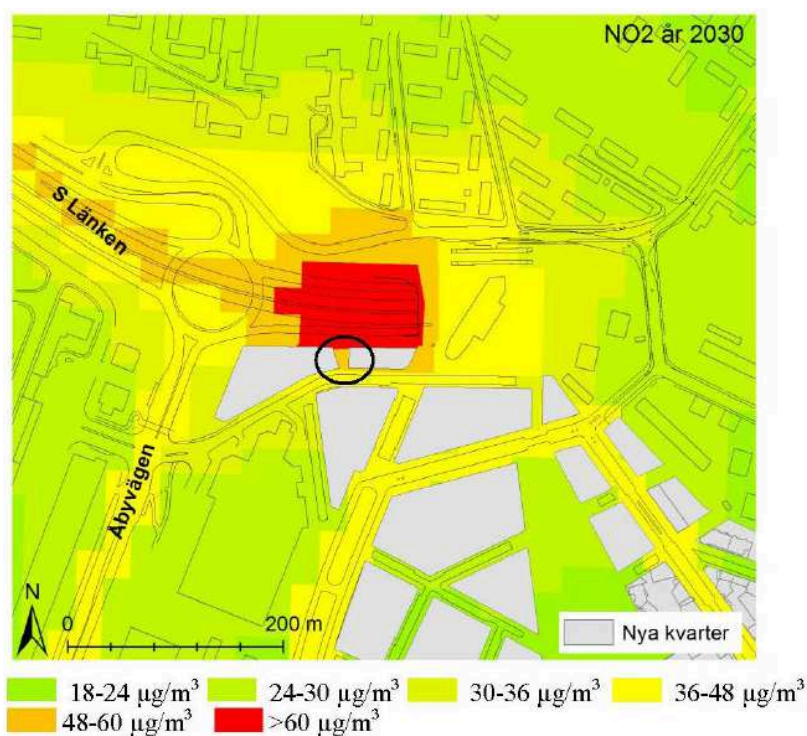
Kv G påverkas av en rad olika faktorer på olika avstånd (bilaga till riskutredning för kv G, WSP 2015). Illustration WSP.

Luft

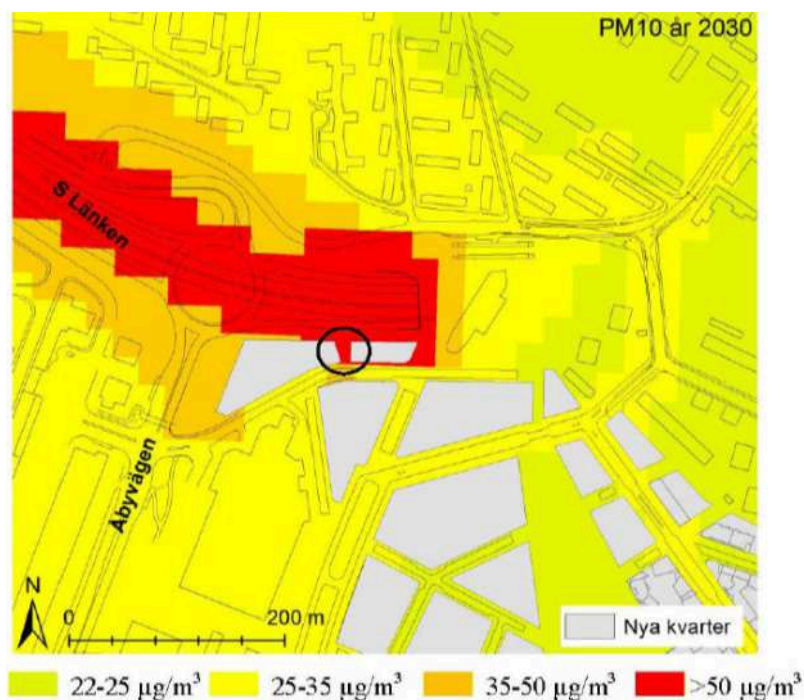
Halter av PM10 och NO2 över miljö kvalitetsnormerna förekommer endast vid Södra länkens mynning. I områden med höga halter planeras inga vistelsezoner för längre vistelse eller gång- eller cykelstråk där man färdas längs med vägparter som överskrider normerna. Däremot finns det stråk som korsar vägparter som överskrider normerna.

Förskolorna i kvarter D, E och F bör i första hand använda parken för sin utevistelse och inte entréområdet ovanför Södra länken, även fast miljö kvalitetsnormerna klaras i området. Vid förskolor bör små barn expoernas i så begränsad utsträckning som möjligt för luftföroreningar. Det bedöms som bättre att barnen i förskolor i kvarter F korsar huvudgatan för att ta sig till parken än att de vistas i området norr om kvarter F.

I kvarter G klarar gårdssida partikelnivåerna. Däremot har sidorna, framförallt mot Södra länken, förhöjda värden. Tilluften för ventilation ska därför tas från taken eller gårdssidan. Byggnaden har slutna korridorer/fönster mot Södra länken för att inte ta in partiklar.



Södra länkens dygnsmedelhalt av NO₂ år 2030 med planerade bebyggelse. Normen som ska klaras är 60 µg/m³. I planförslaget, till skillnad från på bilden, är mellanrummet i mitten av byggnaden närmast södra länken slutet (se svart ringmarkering). Illustration Tyréns.



Södra länkens dygnsmedelhalt av PM10 år 2030 med planerade bebyggelse. Normen som ska klaras är 50 µg/m³. I planförslaget, till skillnad från på bilden, är mellanrummet i mitten av byggnaden närmast södra länken slutet (se svart ringmarkering). Illustration Tyréns.

Ammoniak

Sannolikheten för en olycka där ammoniak läcker ut ur Martin Olssons byggnad i fastigheten Postgården 2 anses som liten då kylsystemen använder sig av ett integrerat säkerhetssystem, samt att transporter med ammoniak endast sker två gånger per år. Följande riskreducerande åtgärder bedöms som lämpliga:

- Området mellan Postgården 2 och kvarter E, F, och G bör utformas så att det inte bjuder in till stadigvarande vistelse, såsom parker, lekplatser eller liknande.
- Fasader mot Martin Olsson ska utformas täta för att förhindra inträngning av ammoniak i boendemiljön. Detta kan göras med korridorer/inbyggda loftgångar i riktning mot samtliga riskkällor för att förhindra brandspridning och inläckage av ammoniak i lägenheterna.
- Friskluftsintag till byggnader i kvarter E, F och G som ligger närmast Postgården 2, ska placeras så högt som möjligt, lämpligen på tak.

Ljuförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram som visar att torget och parken har goda solförhållanden under mitten av dagen. Under förmiddag och eftermiddag så skuggas torget och parken delvis av bebyggelsen öster och väster om torget. Soltillgången på gårdar och takterrasser varierar från kvarter till kvarter, men samtliga kvarter har direkt solfall på en del av gården under en viss tid vid vår- och höstdagjämning (21 mars & 21 september).

En vindstudie har tagits fram eftersom Årstafältet kan vara blåsigt med dess stora öppna ytor. Studierna är gjorda med en vindhastighet i friström på 6,5 m/s. I de områden som ligger närmast bebyggelsen är vindhastigheterna lägre än om området skulle vara helt öppet.

När vinden blåser från sydväst (som är den förhärskande vindriktningen i Stockholm) så skapas en vindtunnel i parkens förlängning och upp förbi torget. Vid själva torget är vindhastigheter på ca 3 m/s vanliga. En sådan vindhastighet beskrivs som en svag, möjligen en måttlig vind enligt den internationella Beauforts skala. Vid sådana hastigheter visar en vindflöjel vindens riktning. Vid något högre vindhastighet, rör sig blad och tunna kvistar oavbrutet av vinden. Under vinter och vår är det vanligare med vind från nordöst. Torget blir då mindre blåsigt. Vindhastigheten ligger då kring 1-2 m/s.

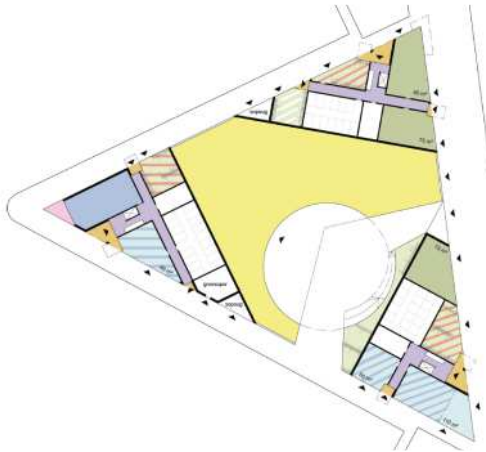
Barnkonsekvenser

Den barnkonsekvensanalys som tagits fram under programarbetet pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga barnstråk med säkra korsningar. Samtliga korsningar längs lokalgatorna kommer därför att vara upphöjda, för att minska trafikhastigheten och signalera närvaron av korsande fotgängare. Även korsningen över huvudgatan från kvarter F till torget och parken ska utformas för att skapa säkra korsningsmöjligheter för förskolegrupper.

Förskolor

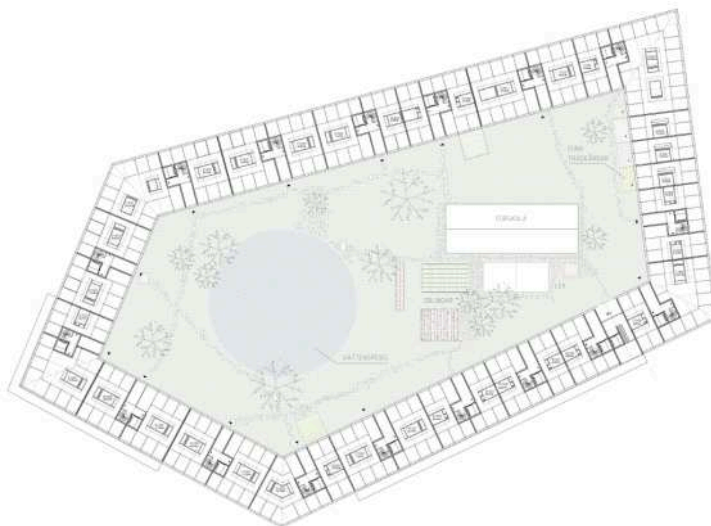
Den planerade bebyggelsen skapar ett behov av skolor och förskolor i området. Tre förskolor planeras därför inom planområdet med totalt 16 avdelningar. Förskolorna är integrerade i bostadskvarteren.

Kvarter D innehåller fyra avdelningar (950 kvm) med en mindre gård på 210 kvm. De ligger dock i direkt anslutning till parken och kan nyttja den för utevistelse.



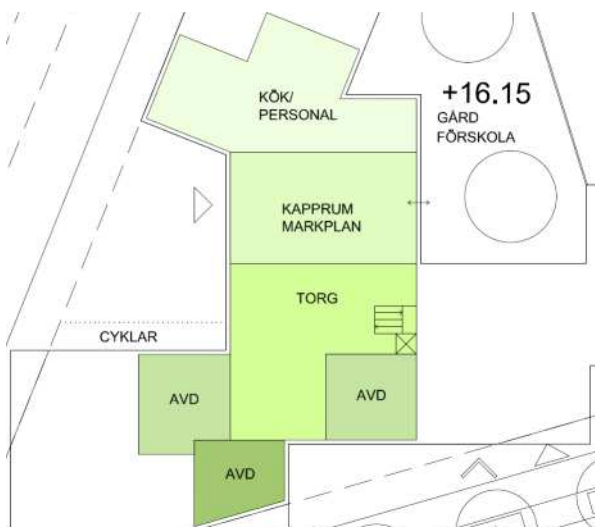
I kvarter D består förskolan av ett våningsplan i kvarterets mitt (i gult). Illustration AQ arkitekter.

I kvarter E planeras sex avdelningar. Dessa kan integreras i kvarterets bostadsbebyggelse eller placeras som en fristående byggnad på den stora gården. Gården har en yta på cirka 4150 kvm. Kvarteret ligger även i direkt anslutning till parken.



Kvarter E med ett alternativ där förskolan står som en fristående byggnad på den stora gården. Illustration Arrhov Frick arkitekter.

I kvarter F planeras sex avdelningar (950 kvm) i två plan med en mindre gård på 300 kvm. Förskolan i kvarter F behöver korsa huvudgatan för att ta sig till parken, men kan göra så vid en signalreglerad korsning.



Kvarter F har sex avdelningar i två plan. Illustration Rottstein arkitekter.

Tillgänglighet och trygghet

Den nya bebyggelsen inom planområdet innebär att de boende i Årsta och Valla gårde får något längre till parken. Den blandade bebyggelsen längs mot parken bidrar till en tryggare och mer befolkad park. Tillsammans med kommande etapper bidrar den planerade bebyggelsen till goda trygghetsegenskaper för gående mellan Östberga och Årsta, vilket saknas idag.

Den trygghetsanalys som tagits fram under programarbetet pekar på att området kring Årstafältets tvärbane hållplats kan göras tryggare. Mer bebyggelse (kvarter F) placeras närmare hållplatsen vilket ökar den upplevda tryggheten. Hållplatsen kan också komma att flyttas österut för att få en direkt siktlinje till det nya torget.

Tidplan

Planprocess

Nedan redogörs för en övergripande tidplan för projektet under förutsättning att nödvändiga politiska beslut kan fattas enligt angiven tidplan och att detaljplanen inte överklagas.

Samråd 10 augusti – 21 september

Utställning 2 kv 2016

Antagande 4 kv 2016

Genomförande

Genomförande i etapper

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Årstafältet kommer att ske i flera etapper. Inledningsvis kommer grundförstärkningsåtgärder att genomföras för nya gator, och ledningar som idag korsar Årstafältet flyttas. Först därefter kan byggherrarnas arbeten inom kvartersmarken påbörjas.

Byggstart för bostadskvarteren planeras till 2019. Stadsutvecklingsområdet planeras att vara helt färdigställt år 2030.

Erforderliga avtal ska även tecknas mellan staden och övriga inblandande aktörer inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av allmän plats. Hit hör alla anläggningsarbeten som krävs, såsom flytt av ledningar, grundförstärkningsåtgärder och plantering av gatuträd samt markåtkomstfrågor.
- Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av alla gator och torg.

Huvudmannaskap

- Huvudman för allmänna gator och torg är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd. En sopsugsanläggning inrättas som gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter.

Avtal

Genomförandet regleras i en kommande överenskommelse om exploatering mellan Staden och byggherrarna. I de fall befintliga fastigheter/tomträtter berörs avser Staden teckna avtal med respektive fastighetsägare/tomträttshavare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att följande befintliga detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet:

Dp 93045

Pl. 92094

Pl. 7996

Pl. 5404

Inom planområdet finns inga tomtindelningar eller fastighetsplaner.

En stor del av spårområdet (T1 och T2) i gällande plan (Dp 93045) ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Årsta 1:1, Kolonilotten 1, Postgården 7 och Narven 1 ägs av Stockholms kommun. Narven 1 är avsedd för funktioner för Södra länken och disponeras av huvudmannen för vägen, dvs Trafikverket. Även de delar av Årsta 1:1 som utgör vägtrafiktunnel eller skyddszon för denna disponeras av Trafikverket. Avseende utrymme inom Årsta 1:1 för befintlig spårväg (Tvärbanan) finns ett ej inskrivet avtalsservitut till förmån för en av SLL ägd fastighet. Asplången 1 innehas med tomträtt av Brf Asplången 1 i Stockholm.

Asplången 2 innehas med tomträtt av Brf Asplången 2.
Postgården 1 ägs av ICA Fastigheter Sverige AB.
Postgården 2 innehas med tomträtt av Martin Olsson Fastigheter AB.
Postgården 5 innehas med tomträtt av Fruktfastigheten AB.
Tomträttshavaren till Postgården 2 har idag även en upplåtelse för parkering på Postgården 1 och en med den fastigheten gemensam infart.
I fastigheterna Asplången 1 och 2, Narven 1 samt postgården 2 sker intrång för att tillskapa allmän platsmark. Det gäller tillfarterna till det nya stadsutvecklingsområdet mot Sandfjärdsgatan i norr och Grosshandlarvägen i väster. Samtliga fastigheter upplåtna med tomträtt ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsbildning

Planförslaget redovisar uppdelning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Fastighetsbildning krävs för genomförande av planen. 3D-fastighetsbidning (tredimensionellt avgränsade fastighetsutrymmen) är möjliga i vissa delar. Rättigheter kan komma att behöva inrättas. Ytterligare detaljer, se under rubrikerna *Fastighetskonsekvensbeskrivning* respektive *Gemensamhetsanläggningar*, *Ledningsrätter* och *Servitut* nedan.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Asplången 1 och 2

Asplången 1 innehas med tomträtt av Brf Asplången 1 i Stockholm och Asplången 2 innehas med tomträtt av Brf Asplången 2.

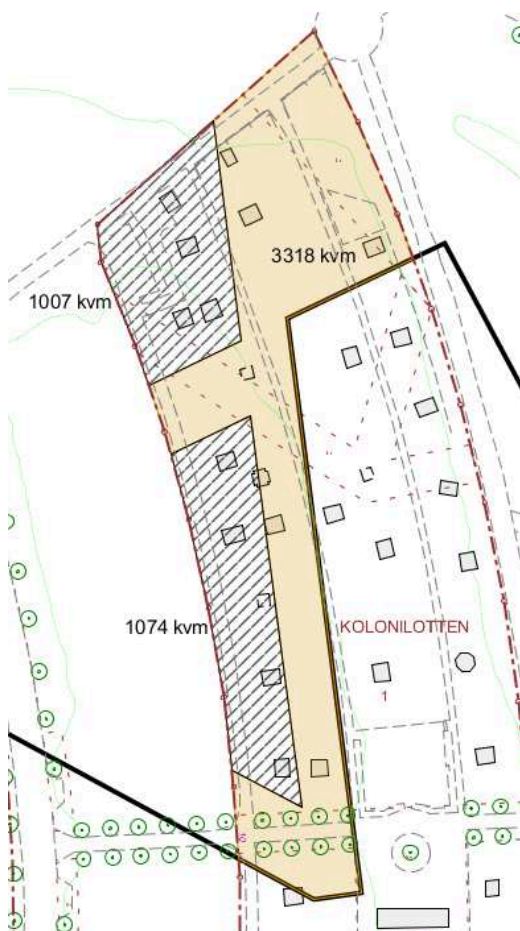
Planförslaget innebär att ett 444 kvm stort område av Asplången 1 och ett 418 kvm stort område av Asplången 2 blir allmän plats gata, se illustration nedan. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1.



Figuren visar de områden av Asplången 1 och 2 som blir allmän plats och därmed ska överföras till en kommunal gatufastighet. Öster och norr om Asplången 1 och 2 överförs en stor del av mark från staden till Asplången 1 och 2 och planläggs för bostadsändamål.

Kolonilotten 1

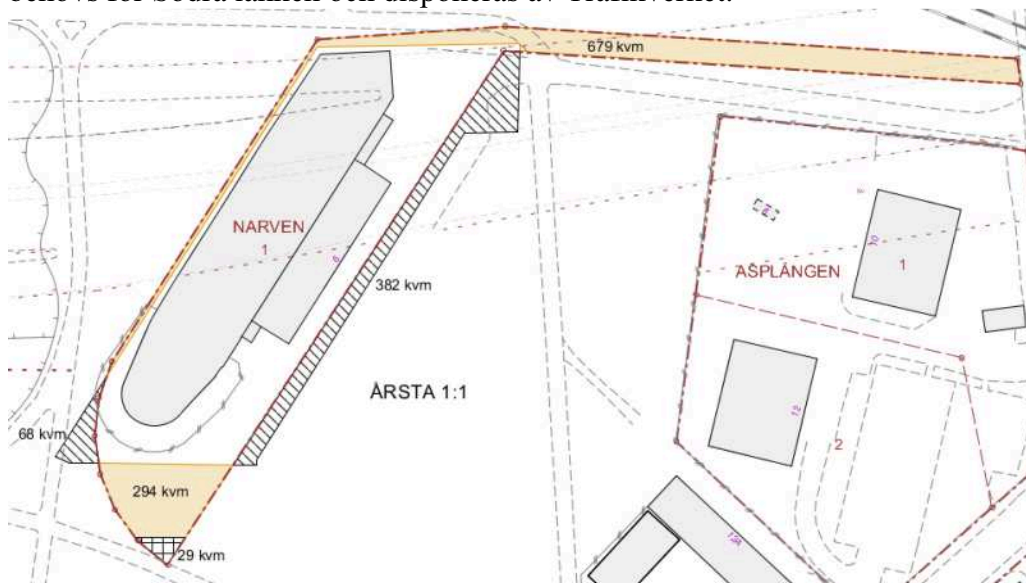
Koloniotten 1 tillhör Stockholms kommun och är upplåten med arrende till föreningen Årstafältets koloniområde. Fastigheten är idag ca 1,8 ha stor. Planområdet omfattar drygt 0,5 ha av fastigheten, se illustration nedan. Befintliga ledningsrätter behöver ändras eller upphävas för planens genomförande. En latmåteriförrättning pågår avseende ledningsrätterna, dnr 2008-40103-421.



Färgade områden blir allmän plats (gata och torg) som ska överföras till Årsta 1:1. Snedskräfferade områden ska tillsammans med angränsande områden utgöra fastigheter för respektive kvartersmarksändamål. Tjock svart linje visar planrådesgränsen.

Narven 1

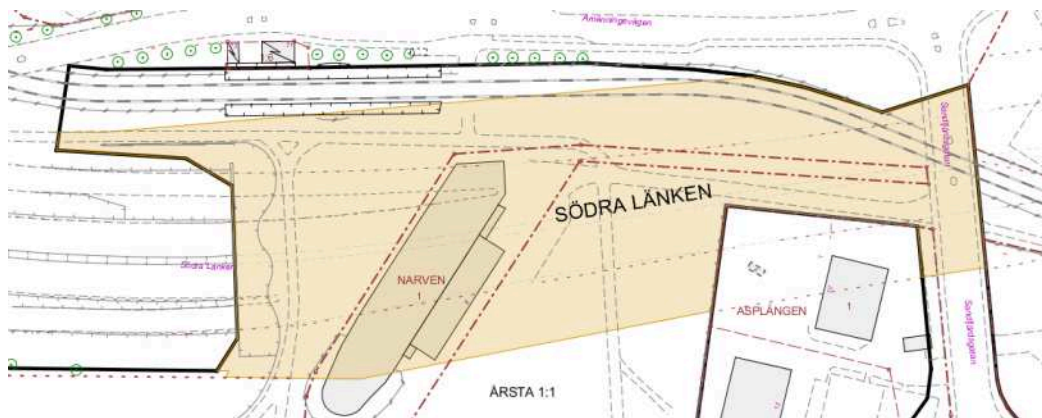
Narven 1 tillhör Stockholms kommun och är bebyggd med anläggningar som behövs för Södra länken och disponeras av Trafikverket.



Färgade områden blir allmän plats (gata, natur och park) som ska överföras till Årsta 1:1. Snedskräfferade områden är idag allmän plats men blir kvartersmark som ska överföras till Narven 1. Rutigt skräfferat område ska tillsammans med angränsande mark utgöra en ny fastighet.

Södra länken

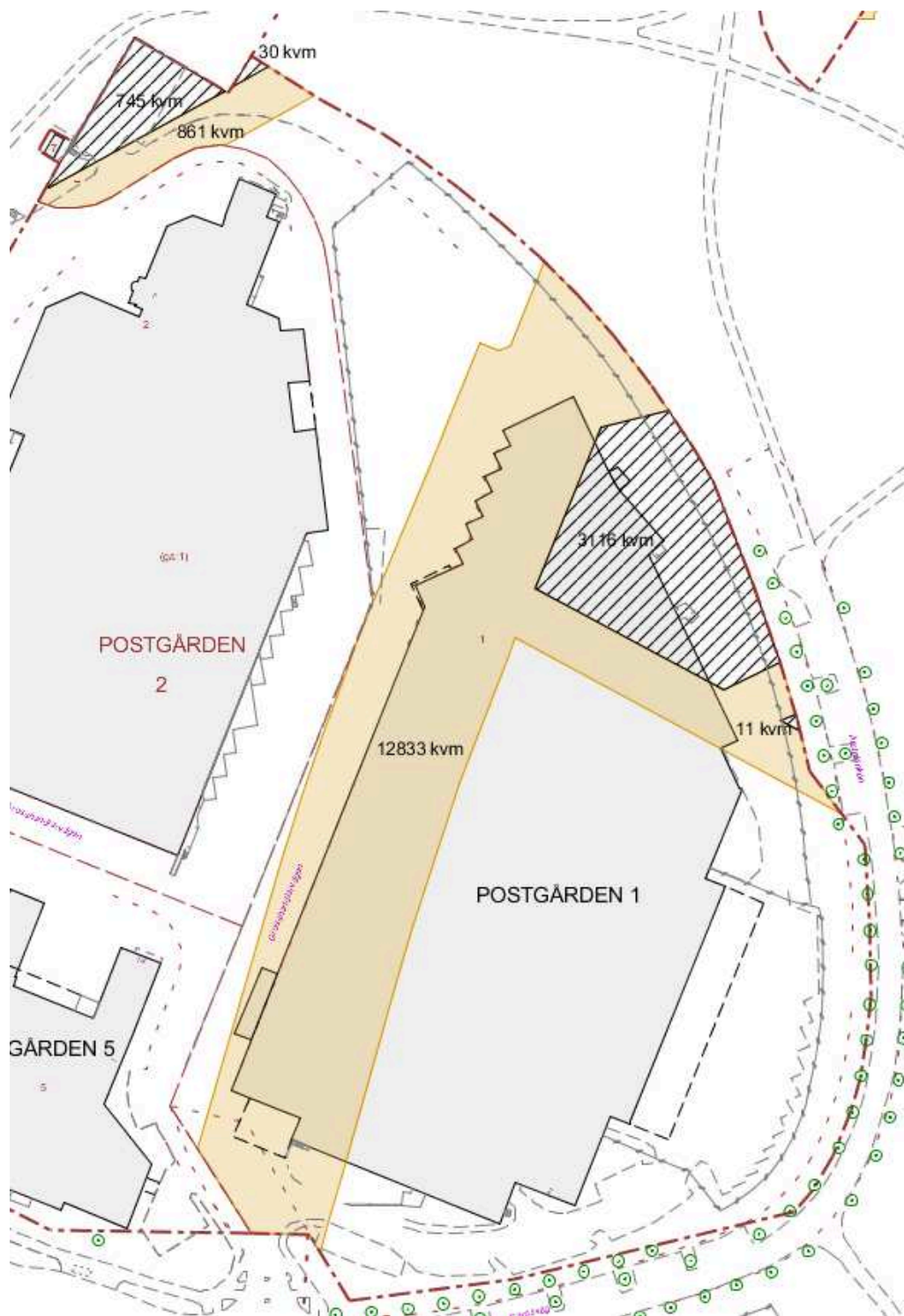
Södra länken passerar i tunnel genom planområdets norra del. I befintlig detaljplan för området (Dp 93045, antagen 2000-10-30) regleras tunneln och dess skyddsområden med hjälp av markreservat (t1). I planförslaget får nu tunneln inklusive skyddsområden i stället en egen användningsbestämmelse – allmän plats GENOMFART. Det innebär att utrymmet genom tredimensionell fastighetsbildning kan avskiljas från marken ovanför. Dock äger kommunen idag all mark inom planområdet varför någon fastighetsbildning för tunnlar inte är nödvändig. Kommunen ska enligt 7 § Väglagen tillhandahålla utrymme åt väghållaren Trafikverket.



Färgat område visar Södra länkens och dess skyddsområdens utbredning inom planområdet. Området är ca 1,5 hektar. Tjock heldragen linje visar gränsen för planområdet.

Postgården I

Postgården 1 tillhör ICA Fastigheter Sverige AB och är idag planlagd för kontor- och lagerändamål. Enligt planförslaget blir två områden på totalt ca 1,37 hektar allmän plats och två områden på 1316 respektive 11 kvm får användningen bostad, centrum, förskola. Resterande delar av fastigheten ligger utanför planområdet och kontors- och lagerändamålet gäller således även fortsättningsvis där. Den allmänna plats-marken ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1. Befintlig byggnad är belägen över gränserna för den allmänna platsen. Förutsättningarna för rivning av denna bör regleras i avtal mellan kommunen och tomträttsinnehavaren.

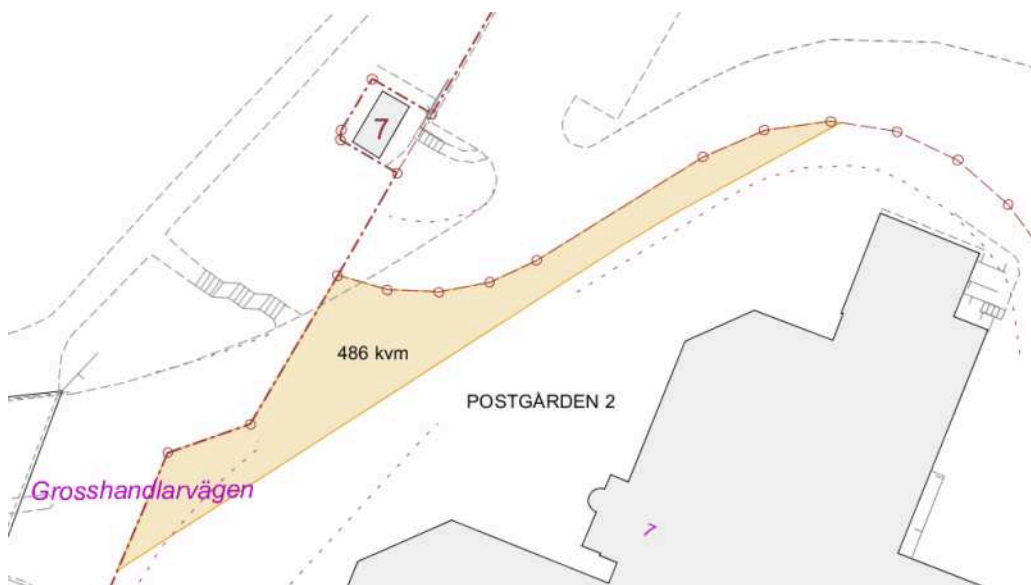


Figuren illustrerar fastighetskonsekvenser för Postgården 1. Färgade områden blir allmän plats och ska överföras till kommunal fastighet. Snedskrafferade områden blir kvartersmark som tillsammans med angränsade områden ska utgöra egna fastigheter för nya kvartersmarksändamål.

Postgården 2

Postgården 2 innehas med tomträtt av Martin Olsson Fastigheter AB.

Planförslaget innebär att ett 486 kvm stort område blir allmän plats gata, se illustration nedan. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1. I övrigt berörs fastigheten inte.

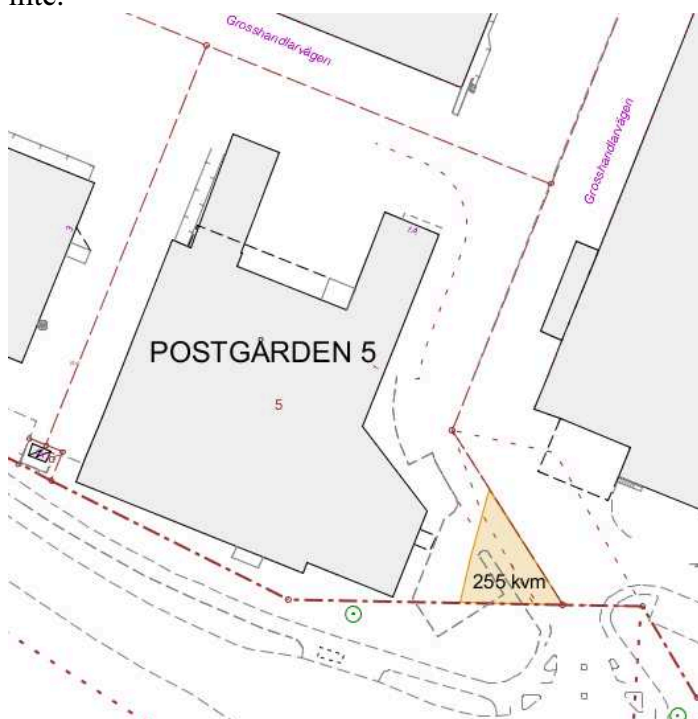


Figuren visar det område av Postgården 2 som blir allmän plats och därmed ska överföras till en kommunal gatufastighet.

Postgården 5

Postgården 5 innehas med tomträtt av Fruktfastigheten AB

Planförslaget innebär att ett 255 kvm stort område blir allmän plats gata, se illustration nedan. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1. I övrigt berörs fastigheten inte.



Figuren visar det område av Postgården 5 som blir allmän plats och därmed ska överföras till en kommunal gatufastighet.

Postgården 7

Postgården 7 är endast 53 kvm stor och tillhör Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med en telestation som tillhör TeliaSonera. Anläggningen planeras vara kvar och byggas in i den bebyggelse som uppförs i

kvarter G. En lantmäteriförrättning som avser upplåtelse av ledningsrätt för den befintliga anläggningen inklusive byggnad pågår (Lantmäteriets dnr AB131589).

Årsta 1:1

Årsta 1:1 är en kommunal så kallad gatu- och parkfastigheten. Mark som enligt planförslaget ska utgöra allmän plats men som idag tillhör andra fastigheter ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1. Mark som idag hör till Årsta 1:1 men som i planförslaget blir kvartersmark ska genom avstyckning eller fastighetsreglering avskiljas från Årsta 1:1.

Årsta 1:1, Kolonilotten 1, Postgården 7 och Narven 1 tillhör Stockholms kommun. Narven 1 är avsedd för funktioner för Södra länken och disponeras av huvudmannen för vägen, dvs Trafikverket. Även de delar av Årsta 1:1 som utgör vägtrafiktunnel eller skyddszon för denna disponeras av Trafikverket. Avseende utrymme inom Årsta 1:1 för befintlig spårväg (Tvärbanan) finns ett ej inskrivet avtalsservitut till förmån för en av SLL ägd fastighet. Asplången 1 innehas med tomträtt av Brf Asplången 1 i Stockholm. Asplången 2 innehas med tomträtt av Brf Asplången 2. Postgården 1 ägs av ICA Fastigheter Sverige AB. Postgården 2 innehas med tomträtt av Martin Olsson Fastigheter AB. Postgården 5 innehas med tomträtt av Fruktfastigheten AB.

Gemensamhetsanläggningar

Sopsug

En sopsuganläggning ska försörja hela området. Terminal avses byggas i planområdets västra del inom E3-området. Terminalen och ledningsnätet dimensioneras för att även fungera för kommande angränsande områden. Gemensamhetsanläggning avses inrättas för sopsugsanläggning omfattande huvudledningar inom allmän platsmark och terminalen inom E3-området. Om ett kvarter indelas i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning eller servitut behövas för lokal sopsugsanläggning inom kvarteret. Några markreservat för detta har inte lagts ut. Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar kräver att överenskommelse tecknas mellan parterna.

Lämplighetsbestämmelser m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Exakt utbredning av sopsugsanläggningen är inte fastställd, bland annat gällande ledningsdragningar m.m., anläggningens huvudledningar planeras vara lokaliserade under mark. Anslutningspunkter för respektive delägende tomträtt/fastighet kommer normalt att ske i fastighetsgräns där även gränsen mellan gemensamma och enskilda ledningar kommer att gå.

Huvudledningar för sopsugsanläggningen kommer i huvudsak att förläggas inom allmän platsmark, gata. Anslutningspunkter för respektive delägende tomträtt/fastighet kommer normalt att ske i fastighetsgräns där även gränsen mellan gemensamma och enskilda ledningar kommer att gå.

Övriga gemensamhetsanläggningar

I den mån respektive kvarter delas upp i flera fastigheter så uppkommer också behov av ytterligare gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätter

Inom Kolonilotten 1 finns två ledningsrätter för VA-ledningar som behöver ändras eller upphävas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Eventuella behov av ytterligare ledningsrätter får utredas vidare efter samrådsskedet.

Servitut

Några servitut bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Prövning av behov av servitut och andra rättigheter görs vid lantmäteriförrättning. Vid eventuell 3D-fastighetsbildning krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av all allmän plats inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet. I projektets investeringsbudget ingår kostnader för att flytta befintliga ledningar och andra anläggningar för genomförandet. Byggherrarna ansvarar för plankostnader och alla investeringar inom kvartersmarken.

Tekniska frågor**Ledningsdragning**

Vissa befintliga ledningar som går genom planområdet flyttas. Ledningsnätet kommer att byggas ut för att försörja den nya bebyggelsen. Förstärkning av de befintliga ledningarna krävs för att klara den ökade belastningen som den nya bebyggelsen innebär.

Gatuutbyggnad

Planområdet ansluts till det befintliga vägnätet med ny gata mot Sandfjärdsgatan i norr och mot Åbyvägen via Östbergabackarna. Planområdet ansluter även till den nya stadsdelens första bebyggelseetapp. Under byggskedet och i väntan på fortsatta utbyggnadsetapper kommer den befintliga Årstälänken användas, med komplettering av en tillfällig väganslutning mot Johanneshovsvägen.

Grundförstärkning

Grundförstärkning av allmän platsmark kommer huvudsakligen att göras med kalkcementpelare och i vissa delar kommer eventuellt den mer kostnadskrävande metoden påldäck att krävas. Byggnader grundläggs med pålar som nedförs till morän eller berg.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Gunilla Holmquist
Planchef

Max Goldstein
Stadsplanerare