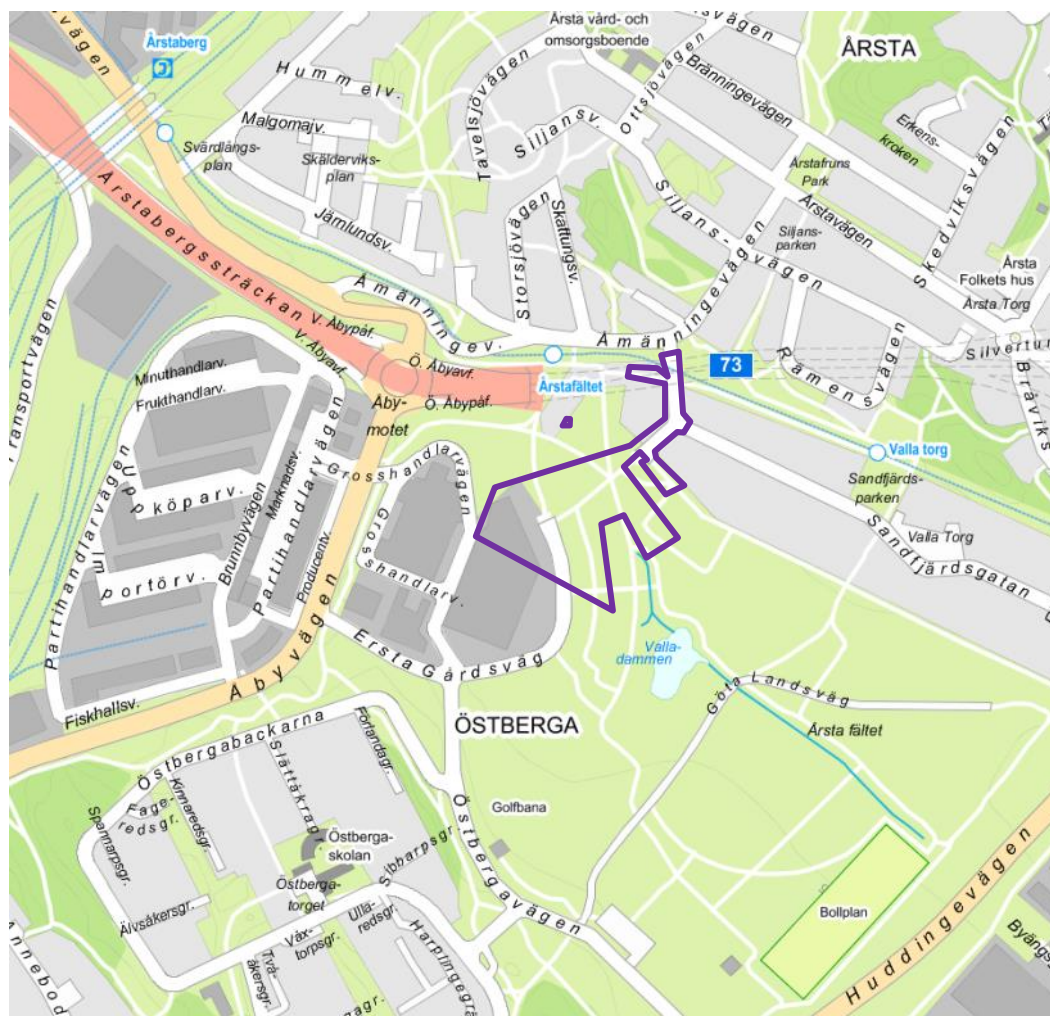


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Postgården mm (Årstafältet etapp 2 södra) i stadsdelarna Årsta och Östberga Dp 2013-00525

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras cirka 6000 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.

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

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 630 lägenheter. Planområdet tillhör den nya stadsdelens mest centrala och tätaste delar med bostäder, ett torg och offentlig service som t.ex. förskolor och en större livsmedelsbutik. I området ingår även två teknikbyggnader; en pumpstation och en elnätsstation. Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med tydliga och välutformade offentliga miljöer.

Bottenvåningarnas utformning mot huvudgatan (GATA 1), parkbryggorna (GATA 3) och torget (TORG) ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar (som ska upplevas vara minst 4,5 m höga) med publika verksamheter såsom centrumverksamheter eller förskola. Längs med gatorna planeras många entréer för att skapa en aktiv gata, utan slutna fasader. Bebyggelsen ska i huvudsak placeras i gatuliv 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 uppmuntras för att skapa variation och rytm i gatubilden. Utkragande byggnadsdelar (högre än 4,7 meter över gatunivå) skapar en intressant stadsbild. Högre volymer, över åtta våningar, ska generellt ha en slank form.

Syftet är även att forma ett taklandskap som uppmuntrar till odling och vistelser för de boende. Taklandskapets kvaliteter som gemensamhetsytor ska prioriteras och tekniska anläggningar som inte främjar ovanstående får max uppta 25% av takens yta. Variation i höjder på byggnaderna syftar till att dels skapa en varierad stadsdel, dels möjliggöra att gårdar och fasader kan solbelysas.

Genom att tillämpa grönytefaktor, GYF, inom detaljplaneområdet säkerställs att socioekologiska värden skapas inom kvarteren.

Syftet med planen är att skapa en flexibilitet för användning genom att tillåta både bostadsändamål och centrumändamål 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.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Granskning	21 juni - 20 aug 2017
Godkännande i SBN	november 2017
Antagande i kommunfullmäktige	december 2017 – januari 2018

Innehåll

Inledning	5
Handlingar	5
Medverkande	6
Information	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	13
Natur	13
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Miljö kvalitetsnormer för vatten	15
Befintlig bebyggelse	15
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig och kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	18
Planförslag	20
Övergripande	20
Struktur och stadsliv	22
Gestaltungsprinciper	24
Kvarter A-E	29
Förskolor	39
Gator och trafik	40
Tillgänglighet	44
Teknisk försörjning	44
Konsekvenser	46
Behovsbedömning	46
Naturmiljö	46
Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten	47
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	48
Störningar och risker	49
Trafikbuller	50
Ljusförhållanden och lokalklimat	53
Barnkonsekvenser	54
Tidplan	55
Genomförande	55
Genomförande i etapper	55
Organisatoriska frågor	56
Verkan på befintliga detaljplaner	57
Fastighetsrättsliga frågor	57
Ekonomiska frågor	63
Tekniska frågor	63
Genomförandetid	63

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 som tagits fram under detta planarbete är:

- *Årstafältet Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för del av Årsta 1:1 (Årstafältet etapp 2)* (Tyréns 2017)
- *Sammanfattande trafikbullerutredning, Årstafältet etapp 2* (Tyréns 2015)
- *Kompletterande trafikbullerutredning, Årstafältet etapp 2 södra* (Tyréns 2017)
- *Bullerutredning för industritomten Martin & Servera* (Tyréns 2015)
- Bullerutredningar för resp. kvarter (Diverse konsulter 2017)
- Utredningar som härrör till kv. G och F - ej längre aktuella inom planområdet.

Utredningar som tagits fram under tidigare skeden, i program- och planarbete:

- *Barnkonsekvensanalys- Barn och ungdomar på Årstafältet* (ÅWL 2010)
- *Likheter och skillnader i Årstabarnens och Östbergabarnens perspektiv på planering av Årstafältet* (Trafikkontoret 2009)
- *Marknadsanalys Nya Årstafältet* (Evidens 2009)
- *Rapport Bullerutredning (WSP 2009)*
- *Stadsbyggnadsanalys 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 delstudier Naturmiljö- 6 st (Calluna AB 2012)
- 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 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)

Övrigt underlag

Illustrationsplan (White 2017)

Solstudie (Kjellander Sjöberg 2015)

Vindstudie (Kjellander Sjöberg 2015)

Medverkande

Planhandlingar, såsom plankarta och planbeskrivning, är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom Sara Peny (konsult) och Anna Ek. Medverkat har även exploateringskontoret genom David Kjellgren, Mattias Nilsson, Sofia Brydolf, Jenny Svensson (konsult), Patrik Berglin, Maria Råberg (konsult) samt Vello Parts. Genomförandebeskrivningen har upprättats tillsammans med Karolina Larsson (lantmätare) på lantmäterimyndigheten. Illustrationer och bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret där inte annat anges.

Information

Under samrådet omfattade planen ett större planområde. Efter samrådet har dock arbetet fortskridit olika fort i olika delar av planområdet och inför granskningen har planområdet därför delats. Den södra delen ingår fortsatt i det ursprungliga planärendet (denna plan, dnr 2013-00525) som döpts om till *Detaljplan för del av fastigheten Postgården 1 m fl. (Årstafältet etapp 2 södra)*. Den norra delen ingår i ett nytt planärende

Detaljplan för Postgården 2 m fl. (Årstafältet etapp 2 norra) med dnr 2016–21183. En del av huvudgatan har också flyttats från den här aktuella planen till etapp 3 *Detaljplan för Postgården 1 (Årstafältet etapp 3)* dnr 2014–15979. Plansamråd för etapp 3 pågår 7 juni – 20 augusti 2017. Detaljplan för etapp 2 norra planeras att skickas ut för granskning under hösten 2017.

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 630 lägenheter. Planområdet tillhör den nya stadsdelens mest centrala och tätaste delar med bostäder, ett torg och offentlig service som t.ex. förskolor och en större livsmedelsbutik. I området ingår även två teknikbyggnader; en pumpstation och en elnätsstation.

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

Bottenvåningarnas utformning mot huvudgatan (GATA 1), parkbryggorna (GATA 3) och torget (TORG) ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar (som ska upplevas vara minst 4,5 m höga) med publika verksamheter såsom centrumverksamheter eller förskola. Längs med gatorna planeras många entréer för att skapa en aktiv gata, utan slutna fasader. Bebyggelsen ska i huvudsak placeras i gatuliv 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 uppmuntras för att skapa variation och rytm i gatubilden. Utkragande byggnadsdelar (högre än 4,7 meter över gatunivå) skapar en intressant stadsbild. Högre volymer, över åtta våningar, ska generellt ha en slank form.

Syftet är även att forma ett taklandskap som uppmuntrar till odling och vistelser för de boende. Taklandskapets kvaliteter som gemensamhetsytor ska prioriteras och tekniska anläggningar som inte främjar ovanstående får max uppta 25% av takens yta. Variation i höjder på byggnaderna syftar till att dels skapa en varierad stadsdel dels möjliggöra att gårdar och fasader kan solbelysas.

Genom att tillämpa grönytefaktor, GYF, inom detaljplaneområdet säkerställs att socioekologiska värden skapas inom kvarteren.

Syftet med planen är att skapa en flexibilitet för användning genom att tillåta både bostadsändamål och centrumändamål 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.

Plandata

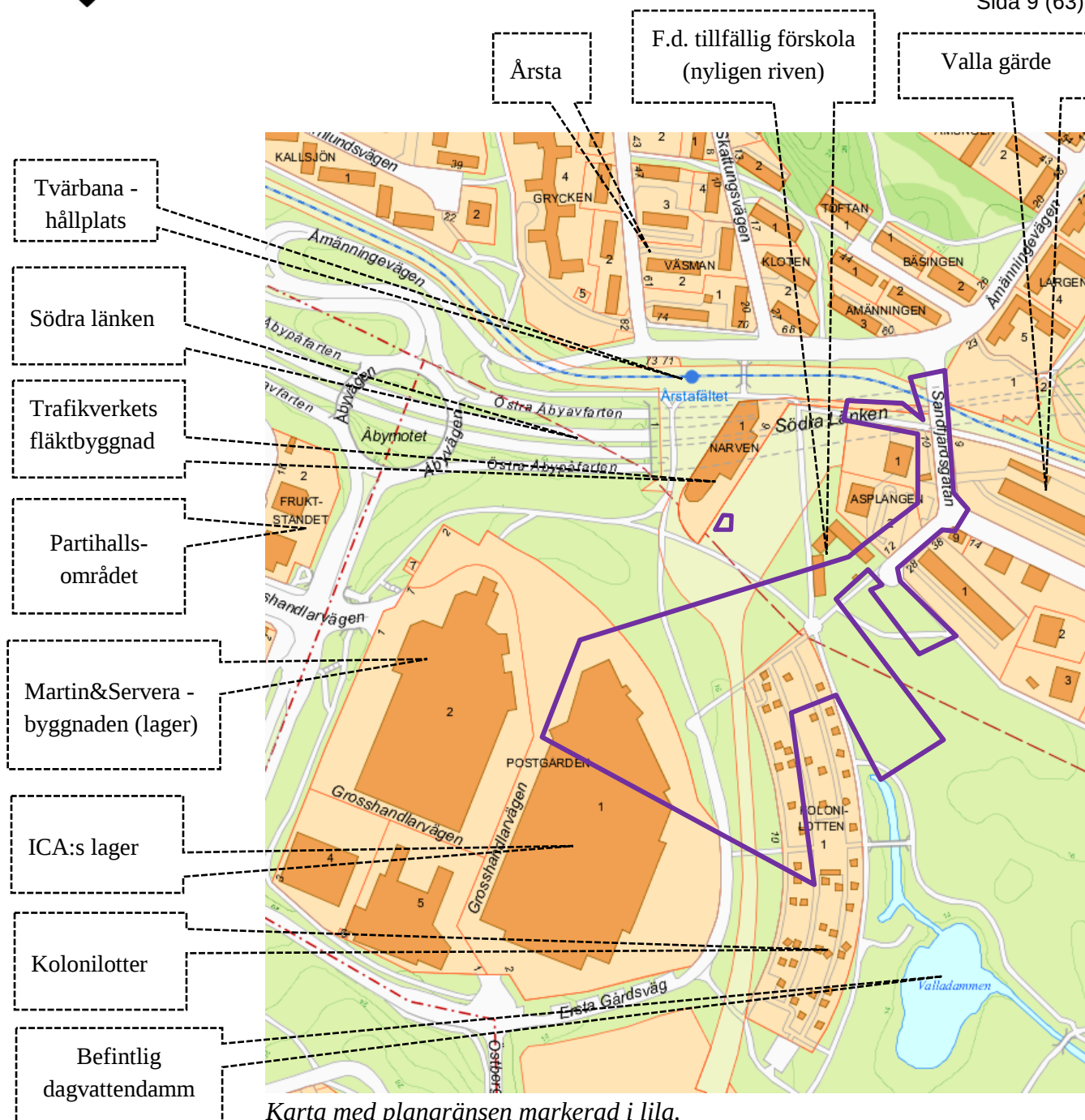
Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget på Årstafältet, söderorts största fält (ca 50 ha), och angränsar till bostadsområdena Valla gärde 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 koloniområde, en elnätsstation, en tillfällig förskola, samt bostadsgårdar med markparkering. Planområdet har en areal på 3,9 hektar.

Planområdet omfattar följande fastigheter med följande fastighetsägare/tomträtthavare:

Årsta 1:1	Stockholm stad
Kolonilotten 1	Stockholm stad
Narven 1	Stockholms stad
Postgården 1	ICA Fastigheter AB
Asplången 1	BRF Asplången 1 i Sthlm (tomträtt)
Asplången 2	BRF Asplången 2 (tomträtt)



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

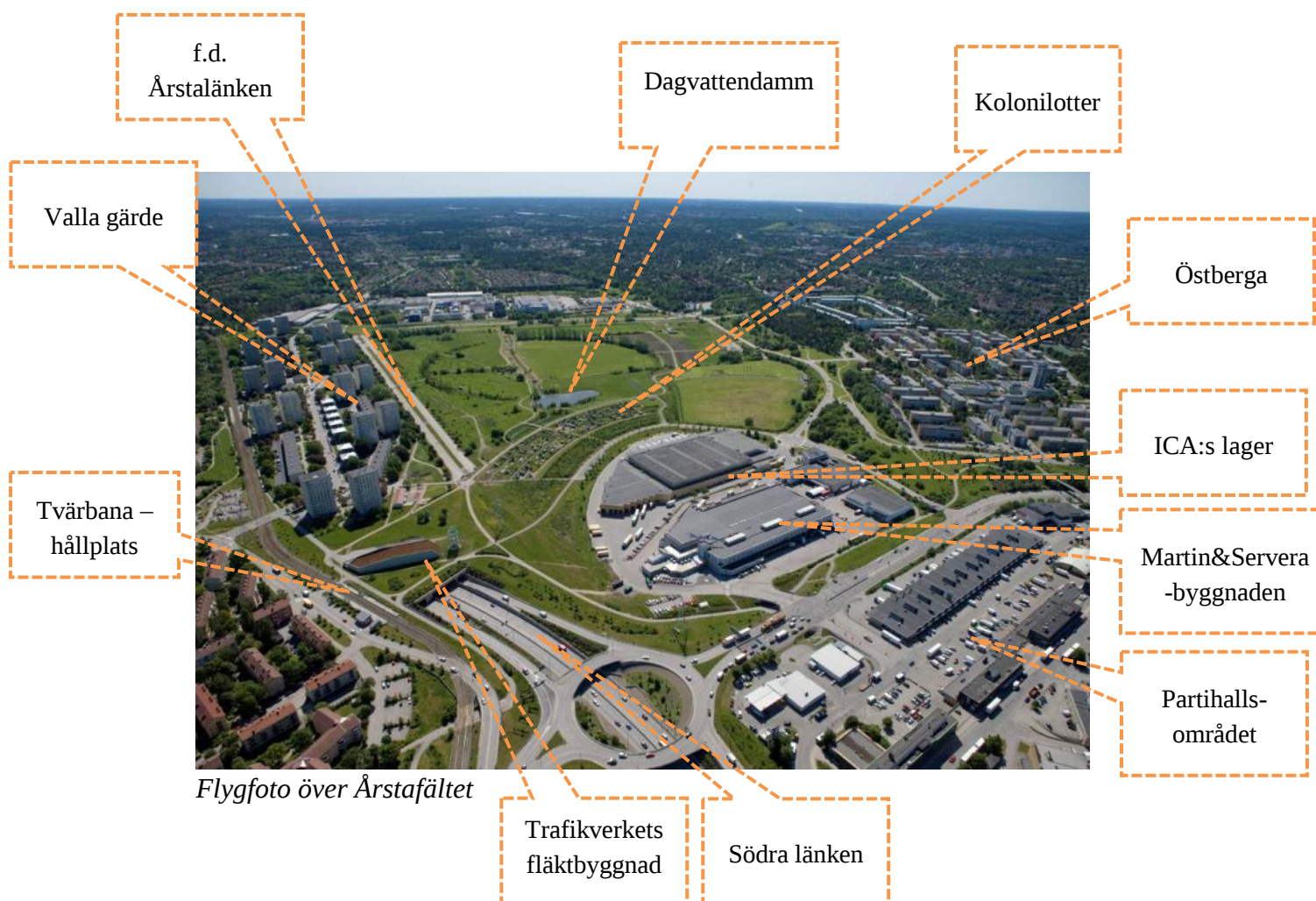
Förslaget överensstämmer med Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm, där Årsta fältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman områdena intill. Årsta fältet pekas ut som en nod i det växande Stockholm, med en hållbar stadsdel och en park i världsklass.

I samrådsförslaget för ny översiktsplan för Stockholm är Årsta fältet markerat som stadsutvecklingsområde som föreslås

omvandlas till blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor anges vara en viktig del i stadsutvecklingen.

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

Under samrådet omfattade planen ett större planområde. Inför granskningen har planområdet så som det såg ut i samrådet delats i två skilda planer. Den södra delen ingår fortsatt i det ursprungliga planärendet (denna plan, dnr 2013-00525). Den norra delen ingår i ett nytt planärende med dnr 2016-21183. En del av huvudgata har flyttats till detaljplanen för etapp 3 dnr 2014-15979.

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

Planen ersätter även delar av följande planer:

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

Pl. 5404 (från 1959) med framförallt bostadsändamål.

Överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan

Stockholmsavtalet

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

Sverigeavtalet

I Sverigeavtalet har en överenskommelse skett om att tunnelbanans röda linje ska byggas ut till Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Även denna överenskommelse innebär ett åtagande om att Stockholm ska bygga bostäder i tunnelbanans influensområde. Konsekvenserna för Årstafältet är inte kända i dagsläget.

Markanvisning

Området har markanvisats för bostäder och handel i exploateringsnämnden till fem byggherrar den 7 februari 2013.

Kv.	Byggherre	Upplåtelseform (antal lgh i markanvisning)
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 AB	170 bostadsrätter

Pågående utveckling i närheten



Strukturplan för stadsutvecklingsområdet Årstafältet med etappindelning.

Årstafältet byggs ut i etapper. Inom Årstafältet har detaljplan för Årstafältet park (huvudsakligen parkändamål) och ettapp 1 (huvudsakligen bostadsändamål) vunnit laga kraft under 2017. Planarbete pågår för Ettapp 3 (samrådsskede) och markansvisningsarbete pågår för ettapp 4 där detaljplanearbete kommer att påbörjas under hösten 2017.

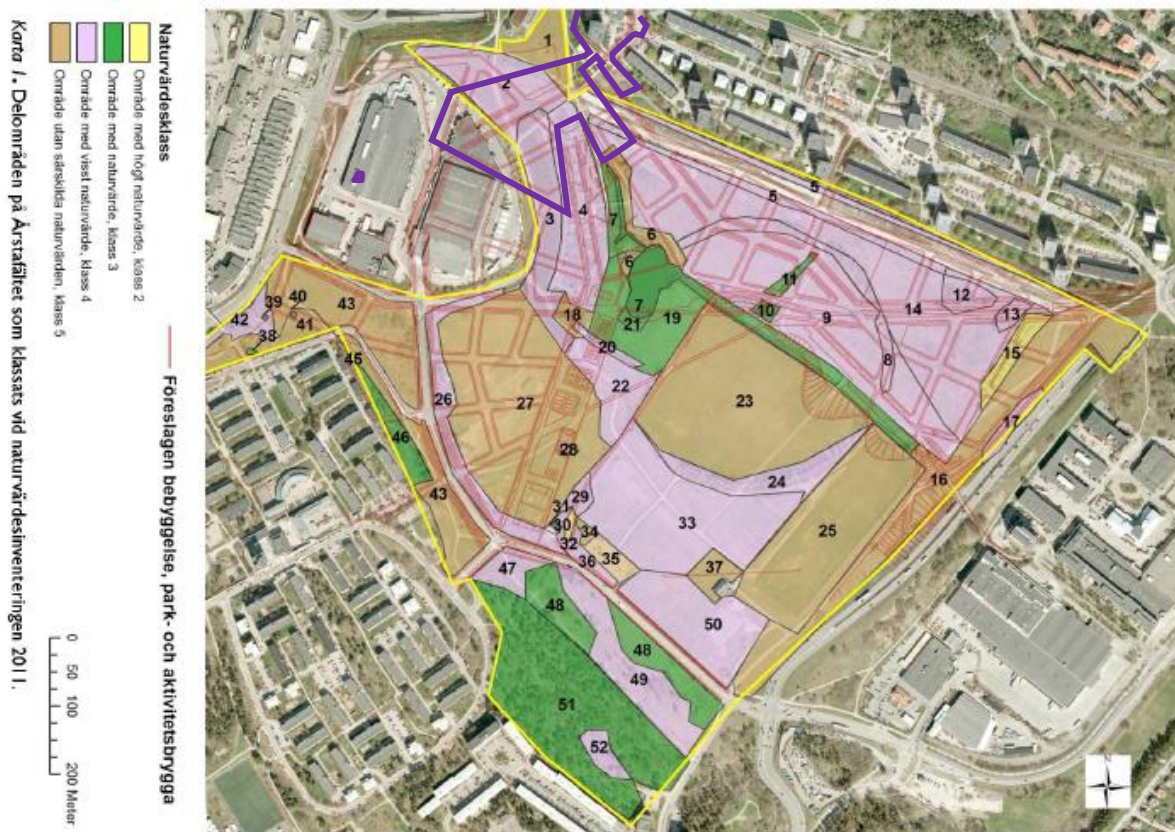
I närheten ligger också Östberga där programarbete pågår. Planarbete pågår även för del av Årstaberg, Sävlången i Valla och för Bägersta byväg. Samtliga planer omfattar främst bostadsändamål.

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.



Karta över naturvärdesområden från utredning under programarbetet. Planområdet är illustrerat med lila linjer. Bild: Calluna AB (2013)

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).

Rekreation och friluftsliv

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

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i planområdet är huvudsakligen plan med en svag lutning mot nordväst. Jordlagren inom Årstafältet varierar mellan 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 5–15 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, beskriver vilken grundläggningsteknik används vid stabilisering av marken inom planområdet.

Marken inom området är i huvudsak plan och inga slänter med rasrisk förekommer.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattnet ligger mellan 2–3 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet Mälaren-Årstaviken SE657834-162783. Utflöde sker genom Hammarbyslussen till Hammarby sjö. Enligt VISS (mars 2017) har vattenförekomsten som helhet god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus vilket beror på miljögifter och fysisk påverkan.

Miljökvalitetsnormerna som ska uppfyllas är att vattenförekomsten ska bibehålla god ekologisk status och kemisk status ska nås, med undantag för tidsfrister fram till 2027 för TBT, bly- och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt adracen. Undantag från kvalitetskraven innebär också mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

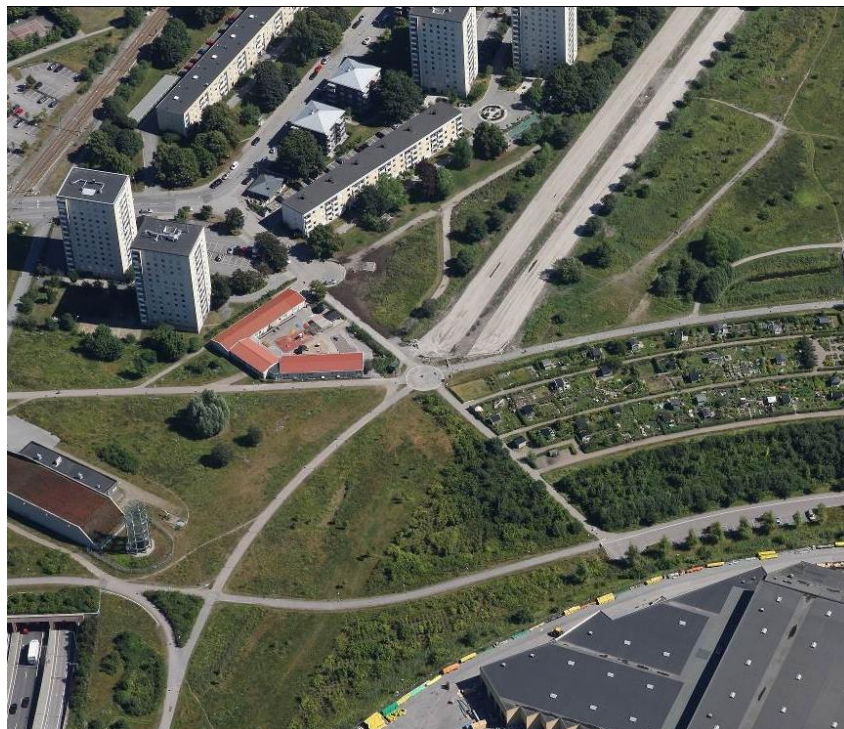
Befintlig bebyggelse

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.

På Postgården 1 ligger ICA:s lager och kontorsbyggnad uppförd i början av 1980-talet. Byggnad står inför att rivas.

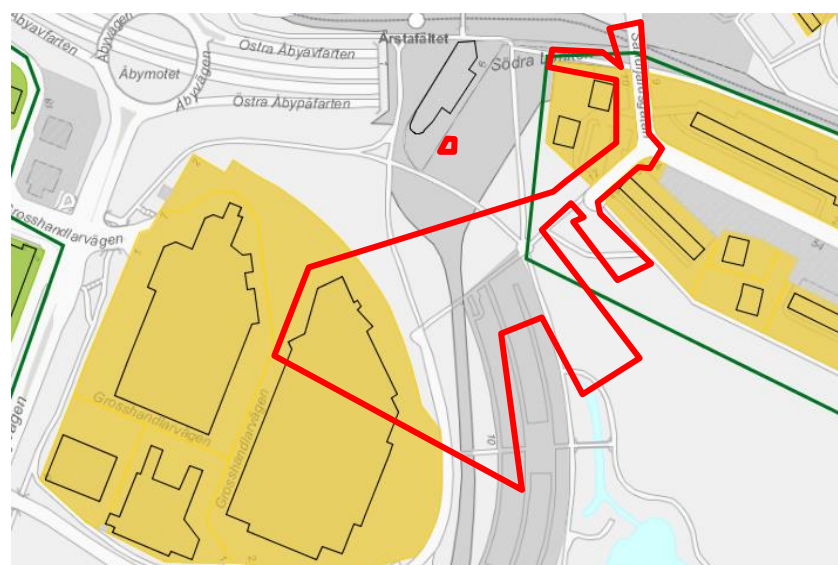
Intill planområdets norra del har Trafikverket en fläktstation som användas för Södra länkens luftflöden. I den södra delen finns ett koloniområde med kolonistugor.

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 som numer är riven.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

På Årstafältet går spår av det ålderdomliga kulturlandskapet fortfarande att avläsa t.ex. fornminnet Göta Landsväg. Bevarade lämningar talar för att människor slog sig ned i området redan under bronsåldern och använde Årstafältet som betesmark för sina djur. Inom planområdet finns dock inga historiska spår bevarade.



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

Bebyggelsen på Valla gärde 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. Även Martin & Serveras 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. I Östberga som ligger ca 500 meter från planområdet finns ett mindre centrum med livsmedelsbutik och en skola F-6.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Årstafältet är beläget i närförort, ca 3 km till Södermalm via broar över Årstaviken. Ett cykelpendlingsstråk går utanför planområdet längs östra sidan av Åbyvägen från Älvsjö upp till Årstafältets tvärbanehallplats och vidare mot Årstaberg och Årstabron. Ersta gårdsväg är försedd med gångbana som ansluter mot trottoarer utmed Östbergavägen i söder och mot gång- och cykelvägar över fältet mot Valla och Årstafältets tvärbanehallplats i norr. I östra delen ligger koloniområdet som angörs via ett antal parallella gångvägar. Från koloniområdet leder gång- och cykelvägar vidare ut mot fältet.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett relativt bra kollektivtrafikläge tack vare närheten till tvärbansans hållplats Årstafältet. Pendeltågsstationen Årstaberg ligger ca 900 meter nordväst om planområdet, men stora vägar och spårvägar utgör barriärer. Bussarna 168 och 134 trafikerar Ersta gårdsväg mot Östbergahöjden, Liljeholmen och Gullmarsplan. Busshållplatsen ligger strax väster om plangränsen.

Biltrafik

I anslutning till Årstafältet ligger stora trafikleder som Södra länken och Huddingevägen samt även Åbyvägen vilket ger god tillgänglighet med bil. Sandfjärdsgatan, som går genom Valla gårde, är den närmaste lokalgatan.

Flygtrafik

Närmsta flygplats är Bromma flygplats. Planen ligger inte inom område som påverkas av flygplatsens hindersbegränsningar och bedöms heller inte påverka Luftfartsverkets CNS-utrustning.

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 miljökvalitetsnormer för luft, dvs. kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10). Inom planområdet ligger dock halterna under miljökvalitetsnormerna. Intill planområdet 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). Den mest påtagliga trafikbullerkällan är i nuläget Södra länken. På Sandfjärdsgatan överstiger bullret 55dB(A). Inom Martin & Serveras verksamhetsområde kör tunga lastbilar och där sker lastning och lossning av varor. Detta ljud klassas som externt industribuller.

Marken består främst av lera vilket innebär risk för vibrationer. Samtliga gator, torg och övriga körbara ytor kommer dock 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. Bensinstationen vid Åbymotet hanterar många olika typer av bränslen. Brandfarliga vätskor förvaras i mark och fordonsgas i mobila gasflak. Den planerade bebyggelsen hamnar som minst ca 130 meter från farligt godsled och 250 meter från bensinstationen.

Ammoniak

Inom fastigheten Postgården 2 bedrivs verksamhet där ammoniak används för kyl- och fryssystem. Nuvarande fastighetsägare förbereder nu för att omvandla anläggningen till en CO₂-anläggning eller likvärdig som är förenlig med den framtida närheten till bostadsbebyggelse. Ammoniaken beräknas vara utbytt innan planen antas.

Planförslag

Övergripande

Förslaget har sin utgångspunkt i "Årstafältet program för detaljplan" (dnr 2007-08046) och följer programmets intentioner. Planen utgör den andra bebyggelseetappen och består av fem 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 gärde och vidare mot Östberga.

Här planeras för ett torg som en entré norr ifrån till den nya parken. Inom planen ryms bostäder och service, bland annat en större livsmedelsbutik.

För att tillskapa grönska med socioekologiska värden, används grönytefaktor där målet är att varje kvarter ska uppnå en faktor på minst 0,6.



*Situationsplan.
Illustration: White*

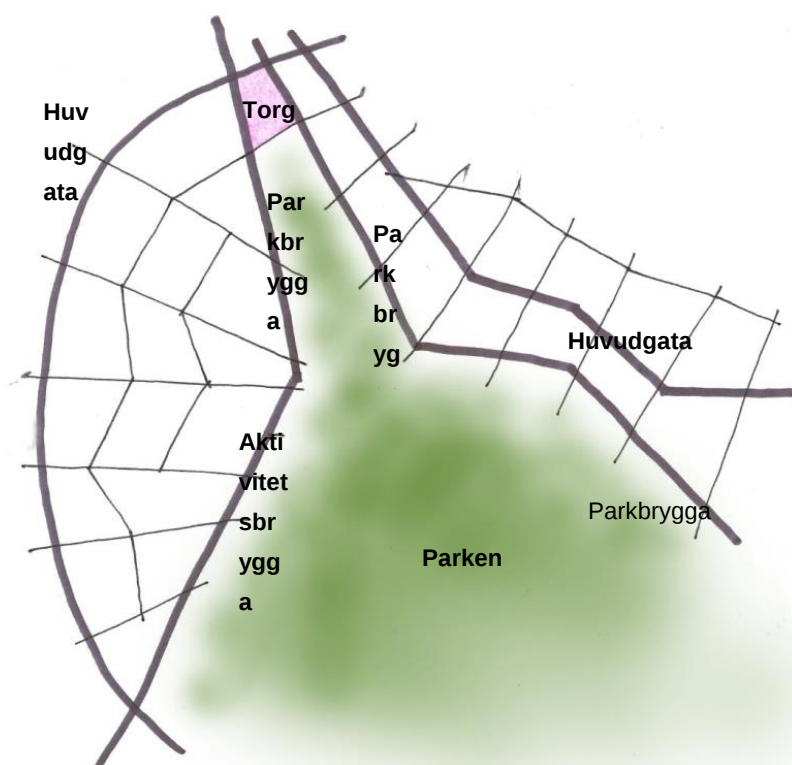
Kv. Byggherre
**Upplåtelseform
och ungefärligt antal lgh**

A	Stadsutveckling i Stockholm AB	45 bostadsrätter
B	Åke Sundvall Projekt AB	100 bostadsrätter
C	Midroc Property Development AB	130 hyresrätter
D	AB Familjebostäder	80 hyresrätter
E	ICA Fastigheter AB	275 bostadsrätter

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. De småskaliga lokalgatorna bidrar till områdets lokala prägel och identitet.

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 gårdes höjdskillnader. Den nya stadssiluetten skapar en varierad och tydlig front mot parken.

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.



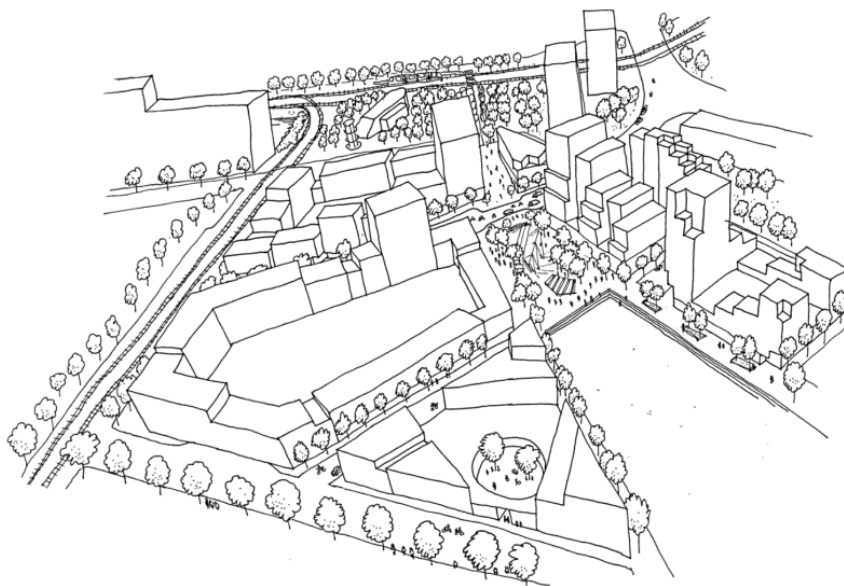


Bild från samrådet över planområdet.

Struktur och stadsliv

Planområdet definieras främst av de fyra 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.

De högre byggnaderna runt torget, utformas som arkitektoniska landmärken och ska upplevas smäckra.

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, slutna fasader ska undvikas, då de har en negativ effekt på stadsbild och stadsliv. Ett flertal mindre butiker kan omge livsmedelsbutiken i samma kvarter för att undvika en monoton 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*.

Parkbryggorna

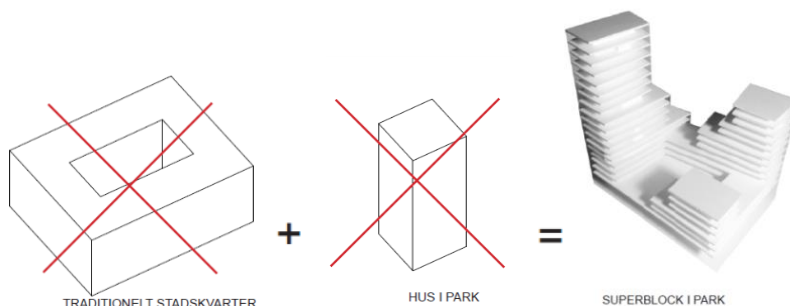
Bebyggelsen möter stora parken på fältet med en tydlig stadsfront av högre byggnader. Nedanför byggnaderna skapas en randzon. Dessa zoner utformas som bryggor där stadsmiljöns hårdgjorda ytor möter parkens gröna rum. På parkens norra sida och i de möten med parken som ingår i denna etapp kallas bryggorna parkbryggor. Längre söderut på den västra sidan av parken (utanför planen) planeras bryggan kantas av ytor för lek-och spontanidrott och kallas då för aktivitetsbrygga.

Längs parkbryggorna norr om parken finns stadsdelens högsta bebyggelse – den varierar mellan en och sexton våningar. På den västra parkbryggan ligger höjderna på fem till åtta våningar för att skapa bättre solläge i parken.

Höjdskillnad mellan huvudgata och lokalgator

Bebyggelsens höjd anpassar sig efter karaktären på gatorna. Längs huvudgatan är byggnaderna i genomsnitt högre än längs omgivande gator. På lokalgatorna som ska upplevas vara en del av den nära boendemiljön har bebyggelsen en lägre höjd för att få ljus på gårdar och fasader.

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.



"Superblocks"

Två av kvarteren i planområdet planeras som s.k. superblocks 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.

Gestaltungsprinciper och utformningsbestämmelser

Här presenteras de gestaltungsprinciper som regleras igenom bestämmelser i detaljplanen för att säkra de tänkta stadsbyggnadskvaliteterna. För att ytterligare förtydliga stadsbyggnadskvaliteterna och förklara hur dessa kan uppnås inom planområdet tas ett kvalitetsprogram fram inför antagandet av planen.

Höjd

Bebyggelsen varierar mycket i höjd. Högre och lägre byggnadsdelar är placerade så att de ska skapa variation i stadsrummet men också fungera för att hantera buller och tillåta solljus. Bebyggelsens höjd regleras främst med våningsantal och byggnadshöjd. Varje kvarter är reglerat utifrån sina särskilda förutsättningar.

Maximal totalhöjd är satt till 4,5 meter över byggnadshöjden. Där så varit mer lämpligt har enbart totalhöjd och inte byggnadshöjd använts och på vissa ställen regleras sockelbyggnad enbart med våningsantal.

Avsikten är att både våningsantal och byggnadshöjd ska hållas. Byggnadshöjden är delvis tilltagen för att medge högre våningshöjder inte minst i bottenvåningar och förskolelokaler.

I kvarter A och C ska bebyggelsen ges trappade siluetter. I båda fall är trappningarna starkt karaktärskapande. I kv. A tar trappningen också upp de olika skalor som finns i närområdet, bland annat de i etapp 1 planerade stadsradhusen.

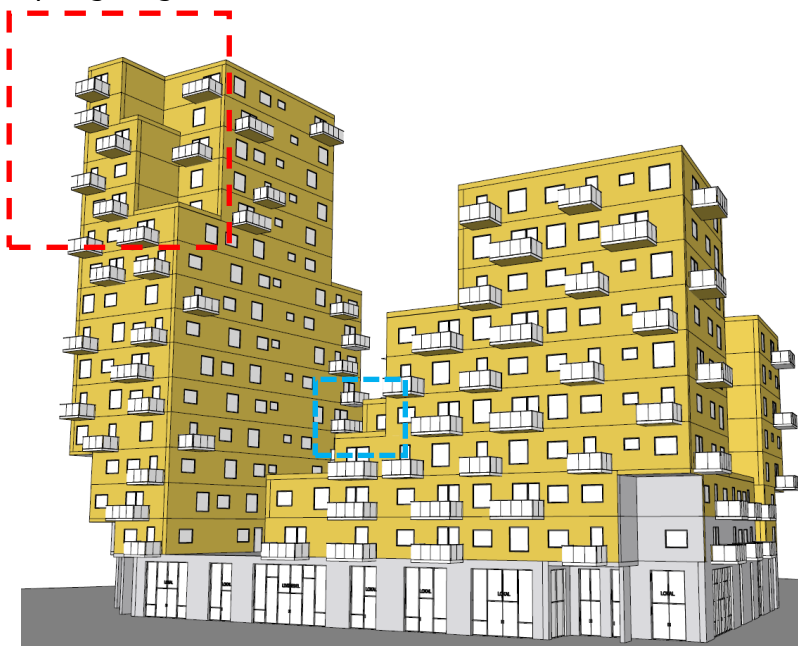
I kv. C regleras trappningen med planbestämmelserna f6, f7 och f8.

f6 Ovan + 53,5 meter ska minst 10% av fasaden mot allmän plats vara indragen minst 3,5 meter från fasadliv i fastighetsgräns. Ovan + 62,0 meter ska minst 35% av fasaden mot allmän plats vara indragen minst 3,5 meter från fasadliv i fastighetsgräns.

f7 Ovan + 31,5 meter ska minst 35 % av fasaden mot allmän plats vara indragen minst 3,5 meter från fasadliv i fastighetsgräns.

f8 Ovan + 31,5 meter ska minst 20 % av fasaden mot allmän plats vara indragen minst 3,5 meter från fasadliv i fastighetsgräns.

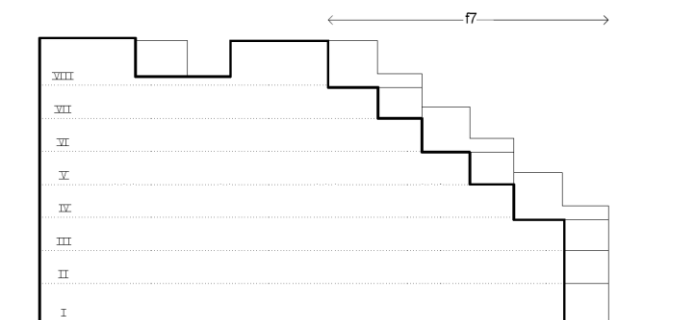
Illustration över den trappade siluetten i kvarter C – fasad mot park. Illustrationen visar ett förslag på hur indrag enligt f6 och f8 kan utföras. Röda streck ringar in del av indrag enligt f6 (indrag enligt f6 föreslås även mot lokalgata) och blåa streck ringar in indrag enligt f8.



Avsikten med f6 är att den höga volymen ska ges en slankare siluett. Avsikten med f7 och f8 är att fasaden ska trappas samtidigt som viss flexibilitet i trappningens utförande ska finnas i planen. Se även bild under beskrivningen av kv. C.

I kv. A regleras trappningen med planbestämmelsen f9 gäller för kv. A.

f9 Byggnadsvolymen ska trappas ner mot södra gaveln. Varje trappning ska motsvaras av minst en våning och får högst ha en bredd på 9,0 meter mot gata. Se principskiss 2 på plankartan.



Principskiss 2 från plankartan.

Avsikten med f9 är att byggnaden ska trappa sig ner från 8 till 3 våningar. Trappningarna skapar terrasser. Se principskiss på nästa sida. Se även bilderna under beskrivningen av kv. A.

Bottenvåningar

För att uppnå visionen ”En plats för möten” krävs händelserika gator med mycket aktivitet och attraktivitet. Ambitionen är en hög upplevelserikedom i bottenvåningarna och att deras användning och utformning bidrar till trygghet. För att uppnå detta har bottenvåningarnas användning reglerats så lokaler för centrumändamål ska finnas mot huvudgata och torg. Dessa bottenvåningar ska vara tilltagna i höjd vilket regleras med bestämmelse f1.

f1 Bottenvåningen inom område mot gata och torg ska vara minst 4,5 meter hög.

Det är också viktigt att lokalernas fasader utformas så att de skapar en levande och attraktiv gatumiljö vilket regleras med en generell bestämmelse samt f2 och f3, f2 gäller för fasader mot huvudgata och torg i kv. E medan f3 gäller för fasader mot huvudgata och torg i övriga kvarter.

Fönster till lokaler för centrum ändamål får ha en bröstningshöjd om högst 0,7 meter över kringliggande marks medelhöjd.

f2 Bottenvåning som vetter mot gata ska utformas med genomsiktliga fönster och dörrpartier till minst 50% av dess fasadyta mellan 0,7 och 3,0 meter räknat från marknivån. Se principskiss 1.

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

Många entréer längs gatan bidrar till en livligare gata och färre slutna fasader. En entré enligt f3 ska vara en aktiv entré t.ex. en bostadsport eller en entré till en publik lokal. Även entré till cykelrum räknas som entré enligt bestämmelsen men entréer till t.ex. soprum, förråd, teknikutrymmen, lastutrymmen eller köksingångar (för lokaler) ska inte räknas då de sällan används eller ger liv åt gatan.

Mot lokalgator (GATA 2) medges bostäder i bottenvåning, dessa ska dock utformas med direktentré mot gatan i enlighet med bestämmelsen f4. Det samma gäller för den södra delen av kv. A där bostad tillåts utmed huvudgata.

f4 Bostäder i bottenvåning ska utformas med egen entré mot gata. Tillgänglig entré kan anordnas från trapphus.

Avsikten med f4-bestämmelsen är att få varierade och levande fasader som bidrar till gatumiljön även längs med gator där det inte ställs krav på verksamheter i bottenvåningen. Om bostadens huvudsakliga golvnivå ligger högre än gatumarken kan direktentréerna lösas med utvändig trappa (på förgårdsmark eller i nisch/ihop med terrass på kvartersmark) eller med invändig trappa. Då ska tillgänglig entré lösas på annat sätt t.ex. från trapphus. I bebyggelseförslagen är det bara kv. A som nyttjar möjligheten till bostäder i bottenvåning men f4-bestämmelsen och möjligheten till bostäder i bottenvåningen gäller i alla kvarter med fasad mot lokalgata (GATA 2)

I kv. C är bottenvåningarna indragna i hörnen. Detta skapar platser för t.ex. uteserveringar. Eftersom indragen är viktiga för karaktären på huset men också för att det inte ska upplevas så bastant regleras detta med f5. Indraget ska vara vältilltaget och trappas så att vissa delar får en stor fri höjd (önskvärt är att delar av indragen åtminstone i ett hörn får fri höjd upp till 11–12 m även om reglering av detta inte görs i planbestämmelserna). Minsta fria höjd är generellt 4,5 meter medan delar av indragen måste ha högre fri höjd (7 m). Armaturer för belysning avses få finnas på lägre höjd. Se även bild under beskrivningen av kv. C.

f5 Bottenvåningar ska vara indragna i hörn mot allmän plats. Minsta fria höjd är 4,5 meter. Indraget ska omfatta minst 20 kvm varav minst 15 kvm ska ha en fri höjd på minst 7,0 meter, övriga delar av indraget ska ha en fri höjd på minst 4,5 meter.

Tak

Takens variation i höjd, innehåll och gestaltning formar ett varierat taklandskap som är en viktig karaktär för området.

Taken spelar i flera av kvarteren en viktig roll som vistelseyta då annan gårdsyta saknas eller är liten. Taken kan också inrymma hållbarhetsaspekter såsom odlingar, planteringar för dagvattenfördröjning och biologisk mångfald eller produktion av hållbar energi t.ex. genom solpaneler.

För att möjliggöra odling och förlänga vistelsesäsongen tillåts genomsiktliga växthus på taken. Dessa får gärna ligga framme i fasadliv och tillåts därför med en generell bestämmelse (se nedan) utöver byggnadshöjden i form av frontespiser och takkupor. För att de ska kunna räknas som växthus måste de

förläggas så att de kan nås av de boende, dvs i anslutning till takterrass eller liknande. De får inte innehålla tekniska installationer som är kopplade till huvudbyggnaden.

Utöver angivet våningsantal får endast teknikutrymmen och utrymmen för odling anordnas. Teknikutrymmen måste vara tydligt indragna från fasad. Frontespiser och takkupor får förekomma till högst 15% av fasadlivets längd mot gata och gård om de utformas som växthus.

Taken behöver i de flesta fall nyttjas för att tillsammans med gårdarna uppnå de uppsatta målen för grönytefaktor som gäller för området.

Gårdar

Endast två kvarter kommer ha markförlagda gårdar (gården i kv. A samt atriumgården i kv. D). I kv. A är den markförlagda gården reglerad med kryssmark. I kv. D anges inte var den markförlagda delen av gården/atriumet ska placeras – dock anges hur stor yta den ska uppta genom bestämmelsen e1. Övrig yta i kvarterets mitt får utgöras av gård ovanpå bottenvåningen.

e1 Minst 25% av ytan ska utgöras av obebyggd gård.

I tre kvarter finns upphöjda gårdar (kv. C och E samt bostadsgården i kv. D). Dessa gårdar ska planteras för att erbjuda en attraktiv utemiljö för de boende men också för att medverka till god dagvattenhantering. Tilltagna jorddjup rekommenderas därför och premieras i beräkningen av grönytefaktor.

Gårdarna i kv. A och E tillåts bebyggas med uthus.

Tillsammans med taken spelar gårdarna en viktig roll för att uppnå de uppsatta målen för grönytefaktor som gäller för området.

Utkragande byggnadsdelar

För att möjliggöra varierade fasader tillåts byggnadsdelar kraga ut över gatumarken. Dock ska det under dessa finnas en fri höjd om minst 4,7 meter. Detta regleras med en generell utformningsbestämmelse.

Över allmän plats får utskjutande byggnadsdelar, inklusive balkonger, inte uppföras lägre än 4,7 meter över marknivån.



Kvarter A (47 lägenheter)

Stadsutveckling i Stockholm AB med Ettelva arkitekter

Kvarteret består av en mindre vinkelbyggnad, där halva byggnadens långsida 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.

Mindre lokaler placeras i bottenvåningen mot huvudgatorna – vid södra gaveln, där huset är som lägst tillåts bostad i bottenvåningen om bostaden har en direktentré från gatan.

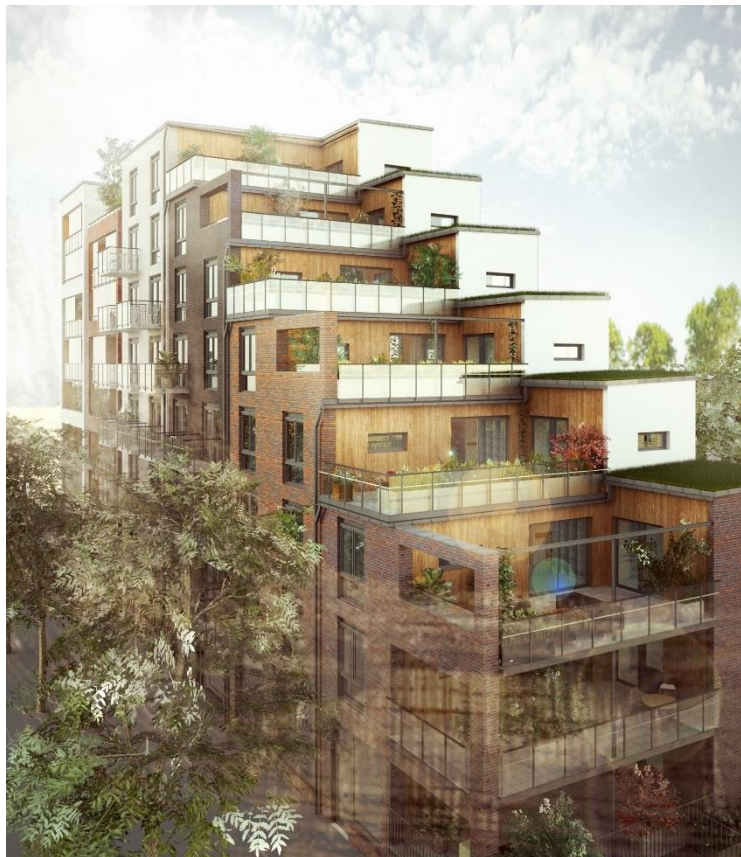
Bakom byggnaden finns en gård som öppnar upp sig mot gårdarna i Valla gårde. Cykelparkering finns på gården och i källare. Bilar parkerar i planområdets gemensamma parkeringshus.

Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,76.



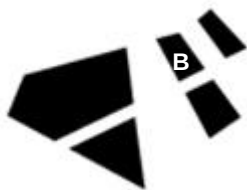
Situationsplan av Ettelva arkitekter

*Trappningarna skapar
möjlighet till södervända
privata terrasser.
Illustration Ettelva
arkitekter.*



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





Kvarter B (Superblock) (99 lägenheter)

Åke Sundvall Projekt AB med Kjellander + Sjöberg arkitekter

Kvarteret är ett superblock där bottenvåningen bildar ett podium med sammanhängande förskjutna volymer ovanpå 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.

De högre trappande bostadsvolymer 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.

Det nordvästra hörnet är avskuret för att underlätta för rörelser in på torget. Detta regleras med en x-bestämmelse. Över x-området tillåts skärmtak, dock med minst 3 meter fri höjd under.

Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,62.



Situationsplan av Kjellander + Sjöberg arkitekter



Kvarteret sett från huvudgatan från Valla gärde. Den högsta delen är i byggnadsförslaget uppdelad i flera staplade volymer.



Kvarteret sett från huvudgatan norr om torget. Bostädernas balkonger föreslås gestaltas som en integrerad del av byggnadsvolymen.



Kvarteret sett från torget. Kvarteret trappar upp mot norr. Mot torget ska lokaler för finnas i bottenvåning, dessa föreslås kombineras med mindre vinterträdgårdar för Det har mindre vinterträdgårdar som kan t.ex. kan nyttjas för att förlänga uteserveringssäsongen. Fasaderna mot torget är uppdelade både vertikalt (i flera smala huskroppar vilket regleras av planen och i förslaget fått en färgsättning skiljer dem åt) och horisontellt (vilket inte regleras i planen men i förslaget markeras med små föskjutningar i fasadlivet och färgton på fasaderna). Illustrationer Kjellander + Sjöberg arkitekter.



Kvarter C (Superblock) (129 lägenheter)

Midroc Property Development AB med Erik Giudice Architects

Förslaget är ett superblock med en trappande siluett där de högsta volymerna ligger i tre av kvarterets fyra hörn. I samma hörn har bottenvåningarna ett trappande indrag skapat genom att delar av byggnaden ”skärs ut” ur de nedre våningsplanen. Indragen skapar små platsbildningar i kvartershörnerna. Även kraftigt utskjutande balkonger bidrar till kvarterets spännande form.

De trappande volymerna (både i bottenvåningarna och i taksiluetten) är karaktärskapande och bidrar till att det kompakta kvarteret upplevs slankare och har därför reglerats med f-bestämmelser. Avsikten med bestämmelsernas utformning är att ge viss frihet i hur trappning utformas men med målet att den är markant. När det gäller bestämmelsen om indragna bottenvåningar är det viktigt att indragen blir tilltagna både när det kommer till fri höjd och till utbredning (dvs hur stor markyta som lämnas obebyggd). Fri höjd och utbredning ska motsvara illustrationen även om dessa får disponeras på annat sätt.

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.

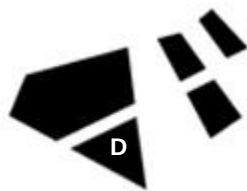
Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,6.



*Situationsplan av
Erik Giudice Architects*



*Kvarteret sett från parken. Torndelarna trappar sig uppåt. De i byggnadsförslaget utstickande balkongerna bidrar till det varierade motivet. Mindre platsbildningar skapas genom att byggandens understa våningar dragits in. Det ger volymen karaktär och gör den upplevs ta mindre plats.
Illustration Erik Giudice Architects.*



Kvarter D (82 lägenheter)

AB Familjebostäder med Tyréns (fd 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 mindre atriumgård. Mot parken placeras lokaler. En passage genom kvarteret är tänkt att skapas i sockeln. Bebyggelsen varierar i höjd mellan en och åtta våningar.

Kvarterets form ger två gårdsrum av helt olika karaktärer. Atriumet i markplan rymmer en mindre förskolegård/utsläppsgård och är tänkt att få en rund form (dock regleras atriumet bara genom e1-bestämmelsen som anger en minsta storlek men dess form eller placering regleras inte). Atriumgården är tänkt att koppla till passagen genom kvarteret. Härifrån är det lätt för förskolebarnen att ledas ut till Årstafältet för lek. En våning upp finns ett större gårdsrum som ska fungera som bostadsgård. En trappa leder upp från passagen i markplan till bostadsgården.

Cykelparkering finns markplan. Bilar parkerar i planområdets gemensamma parkeringshus.

Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,6



Situationsplan av Tyréns.



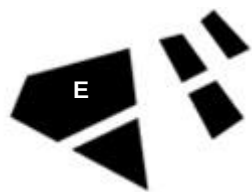
Kvarteret sett från lokalgatan söder om kvarteret. Här är bebyggelsen lägre. Förskolan syns i fasad och ovanpå den återfinns bostadsgården. Den överbyggda passagen genom kvarteret syns bredvid förskolan. Genom att sockeln dras in en aning bildas en entréplats. Illustration Tyréns.



Kvarterets parkfasad sett från. Illustration Tyréns.



Kvarteret sett söderifrån från parken. Illustration Tyréns.



Kvarter E - ICA (275 lägenheter)

ICA Fastigheter Sverige AB med Arrhov Frick arkitekter

Kvarteret, centralt placerat i stadsdelen, är till ytan områdets största med våningsantal som varierar i huvudsak mellan 5-9 våningar med en högre torndel närmare torget. I kvarterets bottenvåning finns en stor matbutik med en huvudentré mot torget. Mot huvudgatan, samt mot den sydöstra lokalgatan, finns möjlighet att placera mindre lokaler för att skapa en innehållsrik gata. Lokalerna är transparenta med entréer direkt från gatan. Inlastning till kvarteret sker från lokalgatan i sydväst. Handelsytorna är utformade för att kunna förändras över tid i takt med att verksamheter tillkommer eller flyttas. Tydlig skyltning annonserar verksamheterna mot gatan och är viktig för att kvarterets roll som handelsnav i området ska kunna uppnås.

Ovanpå den två våningar höga sockeln, som rymmer butiker och en garageloop på plan två, 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 lektyta. I kvarteret planeras även en elnätsstation.

Kundparkering för bilar finns i ett större garage under kvarteret med cirka 160 platser. Boendeparkering för bil och delvis cykel löses i en parkeringsloop på plan två. Övriga cykelparkeringar för de boende löses på gården.

Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,62.



*Situationsplan. Arrhov
Frick arkitekter.*

*Kvarteret sett från torget. Mot
torget föreslås livsmedels-
butikens entré ligga.*



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



Förskolor

Den planerade bebyggelsen skapar ett behov av skolor och förskolor i området. Två förskolor planeras därför inom planområdet med totalt 10 avdelningar. Förskolorna är integrerade i bostadskvarteren.

Kvarter D innehåller fyra avdelningar (ca 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 tar förskolan upp en större del av bottenvåningen (i bilden inringat med orange), förskolans egna gård är ett atrium i kvarterets mitt (i bilden inringat med blått)
Illustration Tyréns.



I kvarter E planeras sex avdelningar. Dessa integreras i kvarterets bostadsbebyggelse och förläggs företrädesvis på den våning som har utgång mot gården (minst 400 kvm förskola ska ligga på detta plan). På den stora gården bedöms minst 600 kvm kunna dedikeras för förskolegård. Kvarteret ligger även i nära anslutning till parken.

Gårdsplan i Kvarter E med förskolan skrafferat i grått nere till vänster och en möjlig förskolegård markerat med blått.
Illustration Arrhov Frick arkitekter.



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.

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, tvärbans 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 från
programsamrådet som
visar en bredare
huvudgata än nu planeras.
Illustration Tyréns (stråk)
och White (plan)*

Kollektivtrafik

Planområdet har ett relativt bra kollektivtrafikläge tack vare närheten till tvärbanans hållplats Årstafältet. I Årstaberg som ligger ca 900 meter fågelvägen från planområdet finns pendeltåg. Bussarna 168 och 134 trafikerar Ersta gårdsväg mot Östbergahöjden, Liljeholmen och Gullmarsplan. Busshållplatsen ligger strax väster om plangränsen

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 13 000 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 planområdets 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 315 bilparkeringsplatser för boende med ett parkeringstal på 0,5. Parkeringstalet motiveras med att den nya bebyggelsen ligger i ett bra kollektivtrafikläge och med cykelavstånd till city. Parkering löses med garage under mark/på plan 2 i kvarter E. I de mindre kvarteren där parkering under mark inte får plats löses parkering i gemensamt parkeringsgarage inom detaljplanen för Årstafältet etapp 2 norra (mot Södra länken). Som tillfällig lösning, om bostäder tas i bruk innan garaget står klart, kan

markparkering ordnas, företräddelsevis på platsen för det planerade garaget eller på närliggande område. Förhoppningen är att andelen 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.

Besöksparkering ordnas på gatumark i form av kantstensparkering. I kvarter E planeras även en kundparkering under mark med cirka 160 parkeringsplatser.

Cykelparkering ska anordnas, för boende på kvartersmark och för besökare på gatumark. Cykeltalet för boende ska vara 2,5 per lägenhet och planeras i cykelrum eller på gård i direkt eller nära anslutning till bostadsentréerna.

Gaturum/gatusektioner

Inom planområdet planeras flera olika typer av gaturum. De består av breda huvudgator för trafik mellan områden och kollektivtrafik, samt lokalgator. De olika gaturummens sektioner redovisas i bilaga.

Situationsplan med de olika gatutyperna markerade. Lila = huvudgata, blå = lokalgata och orange = parkbrygga. Streckad linje anger att sektionsmåtten är något avvikande och prickad linje anger gata utanför planen.



Huvudgata (27,5m)

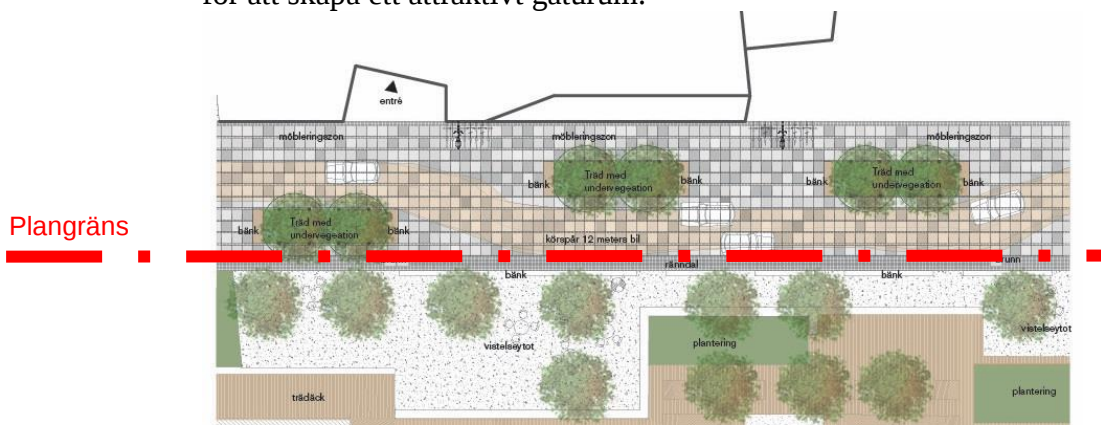
Huvudgatan är områdets bredaste gata och ska medge god framkomlighet för alla trafikslag. I planen har ett område med 27,5 meters bredd avsatts för huvudgatan. Då alternativa utformningar för gatan, främst avseende kollektivtrafikens framkomlighet finns möjlighet att bredda gatuutrymmet när andra sidan av gatan

planläggs. Gaturummets grönska skapas av dubbel trädplantering. Längs huvudgatan finns cykelbanor i båda riktningarna.

Lokalgator (15m)

De smalare lokalgatorna ska fungera som en del av den nära boendemiljön och utformas för att medverka till låga fordonshastigheter. Den vanligaste lokalgatan är 15 m och har trädplanteringar med undervegetation/synlig dagvattenhantering på ena sidan. Olika gator föreslås planteras med olika sorters träd för att skapa varierande gatukaraktärer och för att tillföra värden för fåglar och insekter. Den trädplanterade sidan växlar sida från kvarter till kvarter vilket på längre gator ger upplevelsen av en gata med träd på bägge sidor. Cyklar, bilar och andra fordon samsas om utrymmet i körytan. Längs lokalgatans ena sida finns utrymme för angöring, kantstensparkering och cykelparkering. Mot parken finns en tydlig vändplan i slutet av varje gata för att minska trafiken på parkbryggorna där fordonstrafiken främst är tänkt för angöring till bostadsport eller lokal.

Lokalgatan sydväst om kvarter E där inlastningen till matbutiken utformas för att medge plats för större fordon och bibehålla trafiksäkerheten. Även denna gata trädplanteras där det är möjligt för att skapa ett attraktivt gaturum.



Principplan för parkbryggan. På gatumarken rör sig bilar i gångfart. Längs fasaderna finns möbleringszoner. Det planeras även viltsejort i den angränsande parken – den delen av parkbryggorna ligger dock inom detaljplanen för parken. Illustration White.

Parkbryggor (varav gatumark 10m)

Parkbryggorna är det område som ligger mellan bebyggelsen och den nya parken. Närmast bebyggelsen återfinns en tio meter bred gatumark. Denna del av parkbryggorna ingår i planen. Fordonstrafik ska här 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 tvärgator som leder fram till parkbryggan med en vändplats dimensionerad för vändning utan backning med personbil. På parkbryggans gatumark är träden placerade så att fordon ej kan mötas på alla ställen.



Till vänster: gatumarken (som ingår i planen) är 10 meter bred. Till höger: 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 ordnas som kantstensparkering vid behov. Trapphus bör ha genomgående entréer för att man enkelt ska kunna nå bostadsgårdarna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Den befintliga dammen som ligger mitt på fältet (strax öster om befintligt koloniområde) ersätts med en ny anläggning som klarar den ökade belastningen från exploateringen. Anläggningen utformas så att en större yta med vatten skapas på fältet vilket är en av visionerna för Årstafältet. Den dagvattenutredning som tagits fram för hela planområdet 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. Ytvattnet ska ledas mot dagvattendammen och markhöjderna ska anpassas för att säkerställa att vattnet leds i rätt riktning.

Dagvattnet ska tillvaratas som en resurs, exempelvis för bevattning av gatutråd. Det dagvatten som inte tas upp av träden avvattnas via dräneringsledningar för att slutligen nå dagvattendammen.

Dagvatten från kvarteren ska tas om hand enligt stadens dagvattenstrategi. Tillsammans med kvarterens gröna kvaliteter 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 avfallsfraktioner. I framtiden kan optisk sortering möjliggöra för fler fraktioner. Sopsugsterminalen, som är sopsugsnätets huvudstation för hela stadsdelen placeras i planområdet för etapp 2 norra (invid Åbyvägen och Södra länken). Härifrån hämtas alla sopor för vidare transport från området.

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". En återvinningscentral, ÅVC Östberga ligger ca 900 m söder om planområdet.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandposter kommer att ordnas. Vid behov av nödutrymning av boende med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor kunna klaras.

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 översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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, vilket 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

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

Den nya bebyggelsen, gator och torg inom planområdet medverkar till att ytor som idag består av naturmark eller grönytor hårdgörs, vilket medför att avrinningen till dagvattendammen och Valla å ökar. Beräkningar av dagvattnets kvalitet och en bedömning av dess påverkan på miljökvalitetsnormerna i Årstaviken har genomförts (*SWECO 2016-11-30*). Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten under

förutsättning att den planerade dagvattendammen byggs. Dammen fördröjer dagvattnet vilket gör att vattnet får längre uppehållstid och att föroreningar fastnar i avsättningsmagasinet. Dagvatten ska även tas omhand lokalt inom kvartersmarken vilket reducerar andelen föroreningar som når dagvattendammen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

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 & Serveras lagerlokaler. Martin & Serveras 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-/Skredrisk

Vid nuvarande nivåsättning bedöms inga särskilda ras- eller skredrisker förekomma inom planområdet. Om terrängmodulering med djupa schakter och/eller uppfyllnader ska göras krävs dock sedvanlig kontroll av förändrade stabilitetförutsättningar samt vid behov projektering och genomförande av åtgärder (t.ex. kalk-cementpelarförstärkning) för att säkerställa att markbrott inte sker.

Kompletterande geotekniska undersökningar krävs för att i detalj bedöma schakt- och grundläggningsförutsättningar samt hydrogeologiska förhållanden när byggnaders och anläggningars planläge och nivåer bestämts.

När planområdet bebyggs kommer det att finnas infrastruktur i form av gator och ledningar m.m., vilket innebär att schakter till lägre nivåer än rådande grundvattennivåer riskerar att medföra grundvattensänkningar och skador på dessa anläggningar. Projektspecifika analyser avseende risker för hydraulisk bottenuppträckning och grundvattensänkning kommer att erfordras vid schakt under grundvattnets trycknivå.

Ur geoteknisk synpunkt är det viktigt, såväl för byggskedet som för permanentskedet, att grundvattennivåer inte sänks. Vid schakt- och grundläggningsarbeten under rådande grundvattennivåer är det således viktigt att beakta problemställningar avseende risk för skadliga grundvattensänkningar. Vid schakter under grundvattnets trycknivå erfordras normalt tätspons för att undvika skadliga grundvattensänkningar i närområdet.

Byggnader med lägsta golvnivåer under grundvattnets trycknivå måste utföras med vattentät konstruktion. Om bortsprängning av berggrygg, som utgör grundvattenbarriär, görs, måste åtgärder (strömningsavskärande fyllningar el. dyl.) utföras för att undvika grundvattensänkningar uppströms.

Markavvattning/ Översvämningsrisker

En extremregnskartering är genomförd för Årstafältet (SWECO 2016-06-22). Det konstateras att Årstafältet troligen inte kommer drabbas av några större översvämningsproblem vid belastning av ett 100-årsregn, förutsatt att ledningsnätet inte råkar ut för oväntade kapacitetsproblem (igensättning eller dylikt) och att markförhållandena är normala. Det är möjligt att ett 100-årsregn som faller på en blöt period, vilket medför att marken är mättad innan regnet faller, ger problem som inte kunnat identifierats inom ramen för utredningen.

Sammanfattningsvis kan det sägas att inga direkta instängda områden har kunnat identifieras och dagvattenledningsnätet verkar vara dimensionerat i överkant. Mestadelen av vattnet rinner i ledningarna eller på vägarna och hamnar i dammarna i Årstafältet.

Ett område i planområdets nordöstra del visar i karteringen att vatten ställer sig mot kvarteren. Höjdsättningen har dock ändrats efter det att karteringen är gjord vilket innebär att problemet är åtgärdat.

Trafikbuller

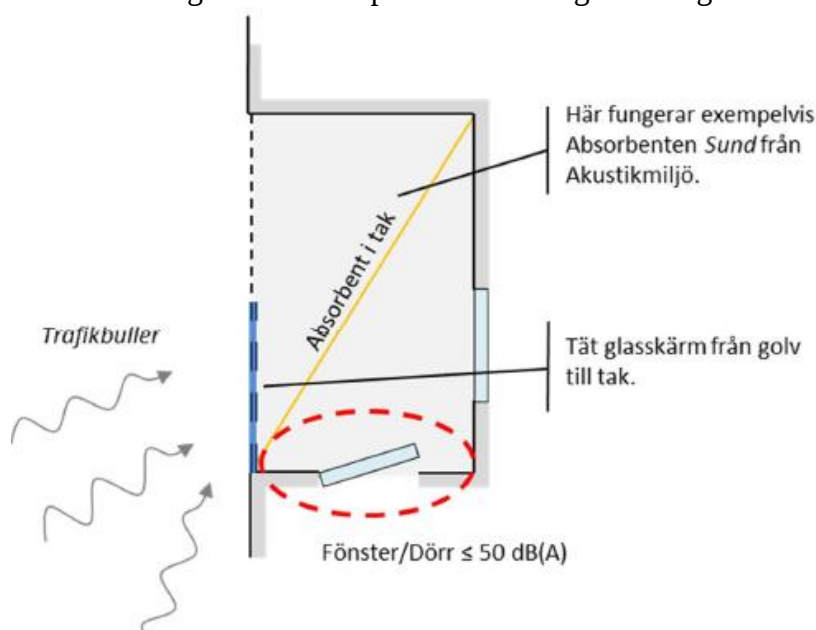
Trafik inom och utom planområdet ger upphov till bullerstörningar inom planen. Då planområdet delats inför granskningen ingår inte längre skärmbebyggelsen mot Södra länken i planen.

Skärmbebyggelse mellan planområdet och Södra länken ingår istället i detaljplanen för Årstafältet etapp 2 norra. Eftersom den avskärmande effekt denna bebyggelse beräknas ha inte kan säkerställas i planen har en kompletterande bullerutredning tagits fram som visar bullernivåer utan skärmande bebyggelse.

Riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för bostäder klaras inte i alla kvarter (varken med eller utan bebyggelse mellan planområdet och Södra länken). 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. I kvarteren 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.



Principskiss på bullerskyddad balkong. Vy från ovan. Illustration Tyréns

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.

Industribuller

Buller från verksamheten i Martin & Serveras byggnad har utretts. Gränsvärden överskrids i dagsläget nattetid för närliggande kvarter (Kv. B, D, E) i form av förhöjda maximala ljudnivåer. Ekvivalenta ljudnivåer överskrids inte.

Källan till de överskridande ljudnivåerna är transportrörelserna av långtradare inom Martin & Serveras verksamhetsområde och lossningen av gods. Även kylmedelskylarna bidrar till den maximala ljudnivån men har signifikant mindre påverkan än övriga källor.

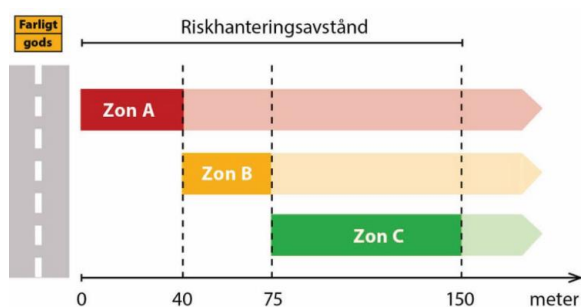
För att planen ska kunna genomföras måste bullret avskärmas eller upphöra. Bullret kan skärmas med en tilltagen bullerskärm i verksamhetsgräns och ev. med bullerabsorbenter vid lastbryggorna (beskrivs närmre i bullerutredningen för industribuller). Verksamheten ska dock upphöra inom några år och fastigheten detaljplaneläggas för att bli en del av Årstafältets stadsväv. Industribullret kommer då att upphöra.

Fastigheten ägs av staden och förvaltas sedan en tid tillbaka genom St Erik markförvaltning AB. De har åtagit sig att vidta bullerskärmade åtgärder (uppföra bullerskärm och ev. absorbenter) om verksamheten fortgår när bostäder och/eller förskola inom planen tas i bruk.

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

Farligt gods och bensinstation

Planförslaget ligger inom riskhanteringsavstånd för farligt godsled (Södra länken). Ingen kvartersmark för bostäder eller förskola hamnar dock närmare än 130 meter från Södra länken. Södra länken ligger också ca 15 meter längre ner än planområdet vilket skapar en barriäreffekt. Mellan planområdet och Södra länken planeras också ytterligare kvarter. De kvarteren ingick i samrådsförslaget men ligger nu i en separat plan. Sammantaget bedöms inga krav på fasadåtgärder för kvarteren eller andra riskreducerande åtgärder inom planområdet vara nödvändiga för att planförslaget ska kunna genomföras.



Rekommenderade riskhanteringsavstånd till farligt godsled.

Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Luft

Halter av PM10 och NO2 över miljö kvalitetsnormerna förekommer endast vid Södra länkens mynning och avståndet till planområdets närmsta bostadsbebyggelse bedöms vara så långt att miljö kvalitetsnormerna klaras inom området.



Avstånd till Södra länkens mynning.

Ammoniak

Ammoniakhäntering inom byggnaden på Postgården 2 kommer att upphöra innan planen antas och medför därmed ingen risk för bebyggelsen inom planområdet.

Ljusförhållanden 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 blåsig. 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 vilket ska tas hänsyn till vid projekteringen av gatorna inom planen.

Att bo i en stadsmiljö som den Årstafältet kommer kan begränsa yngre barns möjligheter att röra sig fritt (bl.a. pga. av trafiksäkerhet) – äldre ungdomar drar dock större nytta av stadsmiljön – inte minst genom att god tillgång till kollektivtrafik gör dem mer autonoma.

Kvartersstaden som planeras i Årstafältet har relativt små gårdar vilket inverkar på barnens möjligheter till bostadsnära utelek detta kompenseras dock av närheten till Årstafältets stora parkrum där varierad lek och spontanidrott kommer få mycket utrymme. Rörelsemöjligheterna är goda både för små barn och äldre ungdomar.

Inom planområdet planeras två förskolor med mindre gårdar på kvartersmarken. De ligger dock i direkt eller nära anslutning till parken. Skola och idrottshall planeras i etapp 3 (direkt söder om planområdet). Närheten till skola och förskola bedöms därmed bli god.

En varierad närmiljö är viktig för yngre då de oftare befinner sig i stadsdelen under hela dagen. Detta gör också det för yngre är än viktigare att störningar så som buller och eller dålig undviks/minskas i bästa mån.

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

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

Granskning	21 juni - 2 aug 2017
Antagande	årsskiftet 2017/2018

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.

Rivning av ICA:s lagerbyggnad beräknas att påbörjas under 2017.

Martin och Servera kommer att avveckla sin verksamhet under 2017. Byggnaden hyrs ut till annan tagare fram till 2023 då avtalet med Staden går ut. Efter det kommer byggnaden att rivras.

Byggstart för bostadskvarteren planeras till 2019.

Stadsutvecklingsområdet planeras att vara helt färdigställt år 2035.

Utbyggnad av en ny tunnelbanelinje mot Älvsjö med en station vid Årstafältet planeras. Utbyggnaden beräknas startas tidigast 2022.

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Kontoret ansvarar också för efterföljande bygglovgivning.
- Exploateringsnämnden ansvarar för markanvisningsavtal, överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark genom exploateringskontoret. Nämnden ansvarar vidare för utbyggnaden av allmän plats. Hit hör alla anläggningsarbeten som krävs såsom flytt av ledningar, grundförstärkningsåtgärder och plantering av gatuträd.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Trafiknämnden ansvarar genom trafikkontoret för drift och skötsel av allmän platsmark.
- Exploatörer ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

- Staden är huvudman för allmän platsmark genom berörda förvaltningar.
- För sopsugsledningar på allmän platsmark planeras en gemensamhetsanläggning med enskilt huvudmannaskap.

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.

För den mark som är belägen inom Postgården 1 finns avtal mellan Staden och ICA fastigheter AB att eventuella behov av efterbehandlingsåtgärder, för att kvartersmarken ska kunna användas enligt detaljplanen, bekostas av ICA fastigheter AB.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Dp 93045

Pl. 92094

Pl. 5404

Inom planområdet finns inga tomtindelningar eller fastighetsplaner. En mindre 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. 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.

Kolonilotten 1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten nyttjas genom arrende av Årstafältets koloniområde.

Narven 1 som ägs av Stockholms stad är avsedd för funktioner för Södra länken och disponeras av huvudmannen för vägen, dvs Trafikverket.

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 AB.

I fastigheterna Asplången 1 och 2 sker intrång för att tillskapa allmän platsmark. Det gäller tillfarterna till det nya stadsutvecklingsområdet mot Sandfjärdsgatan i norr. Samtliga fastigheter upplåtna med tomträtt ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Planområdet är delvis bebyggt och används idag för lagerverksamhet, koloniområde samt parkmark. Övrig mark utgörs vägområden.

Planen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggör planen markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola och teknisk anläggning.

Hela Kolonilotten 1 är utlagd som kvartersmark för odling. Del av området ändrar användning till allmän plats (gata), delar ändrar användning inom kvartersmark till bostäder, centrum och förskola.

De delar av Årsta 1:1 som utgör vägtrafiktunnel eller skyddszon för denna och disponeras av Trafikverket. är reglerad med hjälp av markreservat. I planförslaget får nu tunneln inklusive skyddsområden i stället en egen användningsbestämmelse – allmän plats GENOMFART.

Den del av Årsta 1:1 som ligger inom planområdet har användningen allmän plats (gata, park) och delar har användningen kvartersmark (spårområde). Planen innebär att delar av kvartersmarken övergår i allmän plats och tvärtom, samt att kvartersmark och allmän plats ändrar egenskapsbestämmelser inom sin respektive användning.

Postgården 1 är utlagd som kvartersmark för kontor och lager. Del av fastigheten ändrar användning till allmän plats (gata), delar är fortsatt kvartersmark men ändrar egenskap till bostäder, centrum, och skola.

Asplången 1 och 2 är utlagd som kvartersmark för bostäder. De delar av fastigheterna som ingår i planområdet ändrar användning till allmän plats (gata). Det gäller tillfarterna till det nya stadsutvecklingsområdet mot Sandfjärdsgatan i norr.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

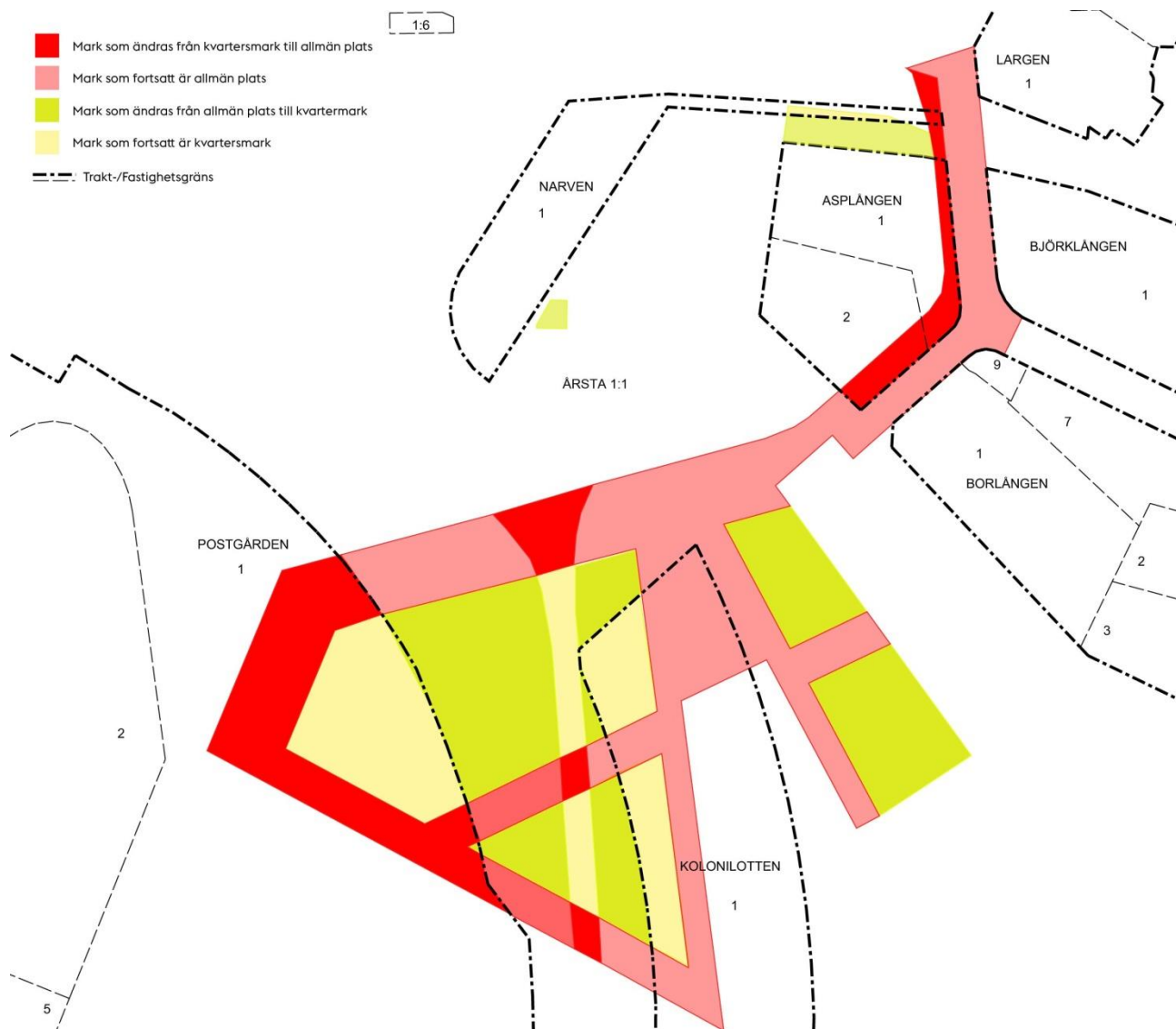
3D-fastighetsbildning (tredimensionellt avgränsade fastighetsutrymmen) är möjliga i vissa delar. Rättigheter kan komma att behöva inrättas. Ytterligare detaljer, se under rubrikerna ”Fastighetskonsekvensbeskrivning” respektive *Gemensamhetsanläggningar*, *Ledningsrätter* och *Servitut* nedan.

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. 13§.

Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Karta över fastighetsförändringar. Röd mark blir eller fortsätter vara allmän plats. Gul mark blir eller fortsätter vara kvartersmark.

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. Kommunen ska enligt 7 § Väglagen tillhandahålla utrymme åt väghållaren Trafikverket.

Narven 1

Narven 1 ägs av Stockholms stad och är planlagd för tekniska ändamål: fläktrumsbyggnad och allmän trafikledstunnel samt ventilationstorn. Anläggningarna som avses tillhör Trafikverket (Södra länken). Delar av fastigheten ändrar enligt planförslaget användning till bostäder med ett tredimensionellt utrymme för allmän platsmark för genomfart. Den ändrade kvartersmarken avses regleras in i angränsande fastighet (Asplången 1) – i och med detta påverkas den i nu gällande säkerställda tillfarten till Narven 1 via Sandfjärdsgatan. Tillfarten är långsiktigt tänkt att lösas via gatunätet i detaljplanen för etapp 2 norra men kan även/till dess lösas med servitut över kvartersmark för trafikområde i befintlig plan (påverkas ej av denna plan).

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. Norr om Asplången 1 och söder om Asplången 2 överförs mark från staden (del av Årsta 1:1 samt del av Narven 1) till Asplången 1 och 2 och planläggs för bostadsändamål.

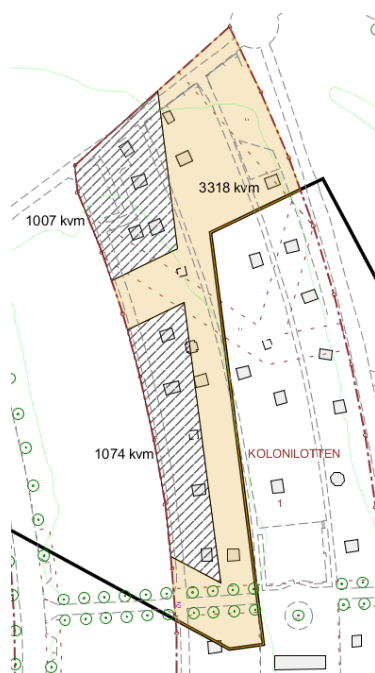
Postgården 1

Postgården 1 tillhör ICA Fastigheter 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 3116 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 platsmarken 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.

Kolonilotten 1

Kolonilotten 1 tillhör Stockholms stad 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 lantmäteriförrättning pågår avseende ledningsrätterna, dnr 2008-40103-421.



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

Årsta 1:1

Årsta 1:1 är en kommunal så kallad gatu- och parkfastighet. 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. Den del av Årsta 1:1 vid Asplången 1 som i planförslaget blir kvartersmark för bostäder avses regleras in i angränsande fastighet (Asplången 1)

Gemensamhetsanläggningar

Sopsug

En sopsugsanläggning ska försörja hela området. Terminal avses byggas vid Åbyvägen i närheten av korsningen mot Södra länken norr om fastigheten Postgården 2 (anläggningen ligger inom

detaljplanen för etapp 2 norra). Terminalen och ledningsnätet dimensioneras för att även fungera för kommande angränsande områden.

Gemensamhetsanläggning avses inrättas för sopsugsanläggning omfattande huvudledningar inom allmän platsmark och den framtida terminalen. 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

Befintliga ledningsrätter får inte längre planstöd och avses upphävas. Ledningarna kommer flyttas till allmän plats eller tas ur bruk.

En ledning över Narven 1 planeras bli kvar. För denna finns utområde i kartan. Ledningsrätt saknas men kan tillskapas.

Servitut

Befintliga servitut får inte längre planstöd avses upphävas. 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.

Arrenden

Kolonilotten 1 är upplåten med arrende till föreningen för Årstafältets koloniområde. Arrendet är uppsagt och koloniområdet avses flyttas till nytt läge inom Årstafältet.

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

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Befintliga ledningar som går genom planområdet flyttas eller tas ur bruk, undantaget den ledning som går i u-området i planens norra del. 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 via Sandfjärdsgatan i norr, via Åbyvägen i öster och Östbergavägen i söder. 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.

Anna Lina Axelsson
Planchef

Anna Ek
Stadsplanerare