

[illegible]

Sammanfattning

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras cirka 6 000 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 743 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 (GATA1), parkbryggorna (GATA3) 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 endast uppta mindre delar 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.

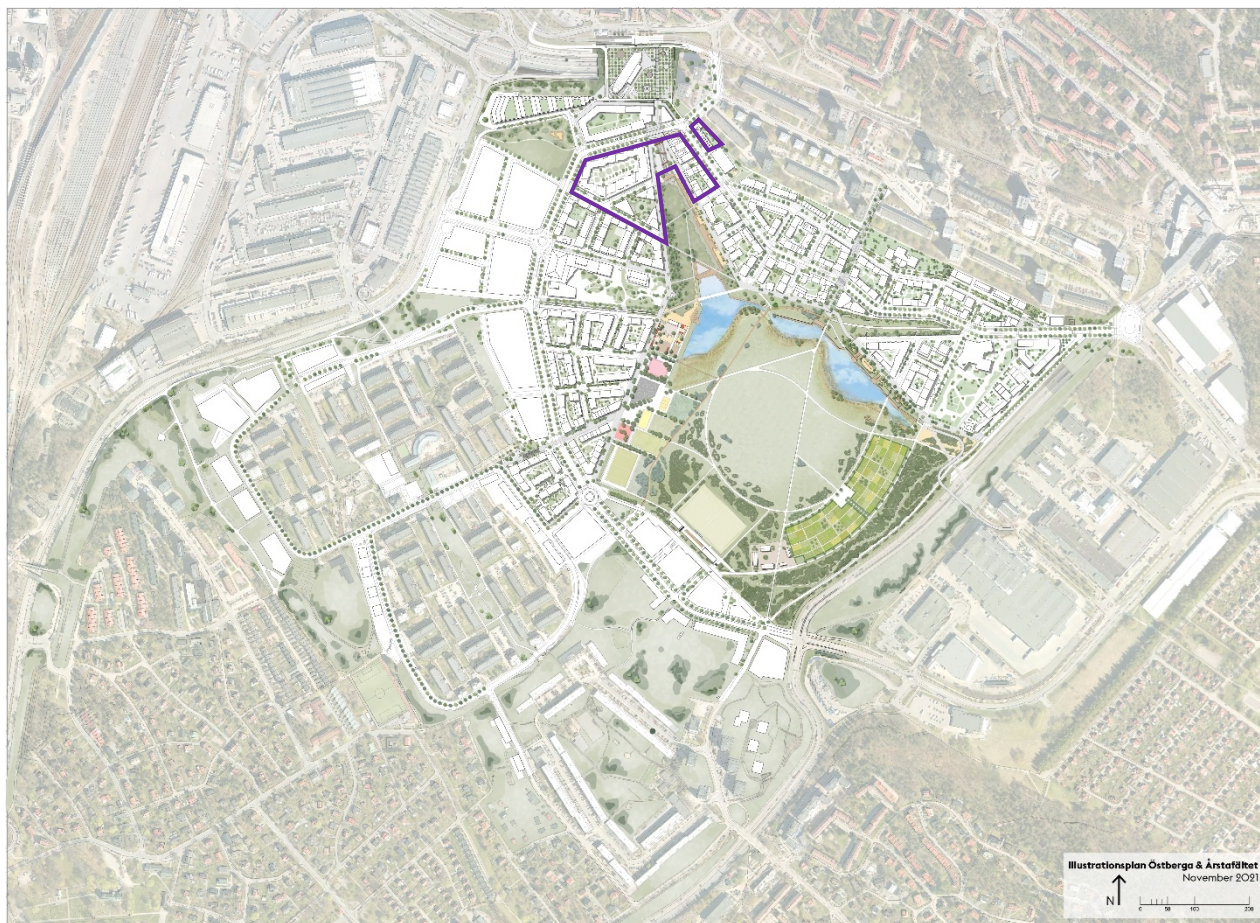
Det privata bilinnehavet förutsätts kunna hållas lågt inom planområdet och särskilt fokus har således lagts på god tillgänglighet med cykel samt bekväma och lättillgängliga cykelparkeringar för både boende och besökare.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Utställning nr 2	1 dec 2021 - 18 jan 2022
Godkännande i SBN	mars 2022
Antagande i Kommunfullmäktige	juni 2022



Illustrationsplan Årstafältet och Östberga med etapp 2 södra markerat med lila linje.

Illustration: White arkitekter

Innehåll

Inledning	6
Handlingar	6
Medverkande	7
Information	7
Planens syfte och huvuddrag	8
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	10
Förutsättningar	14
Natur	14
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	16
Miljökvalitetsnormer för vatten	16
Befintlig bebyggelse	17
Kultuhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig och kommersiell service	18
Gator och trafik	18

Störningar och risker	19
Planförslag	21
Struktur och stadsliv	23
Gestaltungsprinciper och utformningsbestämmelser	25
Övriga planbestämmelser	33
Kvarter C	42
Kvarter D	44
Förskola	48
Stadsdelstorget	48
Gator och trafik inkl parkering	50
Teknisk försörjning	57
Konsekvenser	59
Behovsbedömning	59
Naturmiljö	59
Rekreation	60
Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten	60
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	61
Störningar och risker	62
Trafikbuller	70
Ljusförhållanden och lokalklimat	78
Tillgänglighet och trygghet	78
Barnkonsekvenser	79
Tidplan	79
Genomförande	80
Genomförande i etapper	80
Organisatoriska frågor	80
Verkan på befintliga detaljplaner	81
Fastighetsrättsliga frågor	81
Ekonomiska frågor	86
Tekniska frågor	87
Genomförandetid	88

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:

- *PM MKN Årstaviken* (Sweco, 2020-05-14) Reviderad 2021-09-10
- *Kompletterande PM MKN, Dagvattendamm Årstafältet* (Sweco 2017)
- *Höjdsättning och skyfall Årstafältet* (Tyréns/Stockholms stad 2020-08-20)
- *Skyfallshantering i etapp 2N, 2S och 3 utan utbyggd etapp 7.* (SWEKO, 2020-11-09)
- *Årstafältet Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för del av Årsta 1:1 (Årstafältet etapp 2)* (Tyréns 2017)
- *PM Geoteknik Planeringsunderlag för detaljplan kvarter 2 Södra* (WSP, 2021)
- *Miljöteknisk provtagning, Årstafältet, Postgården 1, del av etapp 2 och 3, Stockholms stad* (WSP 2019)
- *IBKA Årstafältet. Översiktlig genomgång av Årstafältets etapp 2 och 3 ur ett Barnperspektiv* (Ramböll 2020)
- *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 2017-2021)

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

- *Årstafältet Miljökonsekvensbeskrivning Programområdet* (Tyréns 2015)
- *Cykelplanering för Årstafältet översyn och fördjupning* (Exploateringskontoret 2016)
- *Trafikutredning Årstafältet* (Tyréns, 2020-02-20)
- *Stadsbyggnadsanalys av Nya Årstafältet- Underlag till planprogram* (Spacescape 2010)

- *Årstafältet Rapport - Geoteknik* (WSP 2013)
- *Årstafältet Rapport - Luft* (SLB- Analys 2013)
- *Årstafältet Rapport - Vind* (White 2013)
- *Årstafältet arkeologisk förstudie* (Stockholms stadsmuseum 2012)
- *Årstafältet Grönytefaktor* (Stadsbyggnadskontoret 2012)
- *Årstafältet delstudier Naturmiljö- 6 st* (Calluna AB 2012)
- *Årstafältet Rapport – Naturmiljö fördjupad* (Calluna AB 2013)

Övrigt underlag

Solstudie (Kjellander Sjöberg 2015)

Vindstudie (Kjellander Sjöberg 2015)

Kvalitetsprogram Årstafältet (Stadsbyggnadskontoret 2017)

Kvalitetsprogram Stadsdelstorget (White arkitekter 2021)

Medverkande

Planhandlingar, såsom plankarta och planbeskrivning, är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom Ola Grimell. Medverkat har även exploateringskontoret genom Helena Insulander, Hillevie Jernberg (konsult), Johannes Hallberg, Ebba Nordling (konsult), Ylva Kjellin, Patrik Berglin, Maria Råberg (konsult) samt Teresia Skönström. Genomförandebeskrivningen har upprättats tillsammans med Karolina Larsson/Håkan Nord (lantmätare) på lantmäterimyndigheten. Illustrationer och bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret om 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. Detaljplan för etapp 2 norra godkändes i stadsbyggnadsnämnden 30 september 2021. En del av huvudgatan har också flyttats från etapp 2 södra till etapp 3 *Detaljplan för Postgården 1 (Årstafältet etapp 3)* dnr 2014–15979. Etapp 3 godkändes i stadsbyggnadsnämnden 10 december 2020. Årstafältet etapp 2 södra var ute på utställning mellan 21 juni 2017 – 20 augusti 2017 och godkändes i stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017. Innan planen togs vidare för antagande i kommunfullmäktige uppdagades dock en omfattande

skyfallsproblematik som föranledde att beslut togs om att planen behövde gå ut på utställning igen.

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 743 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 (GATA1), parkbryggorna (GATA3) och torget (TORG) ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar (som ska 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 endast uppta mindre delar 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.

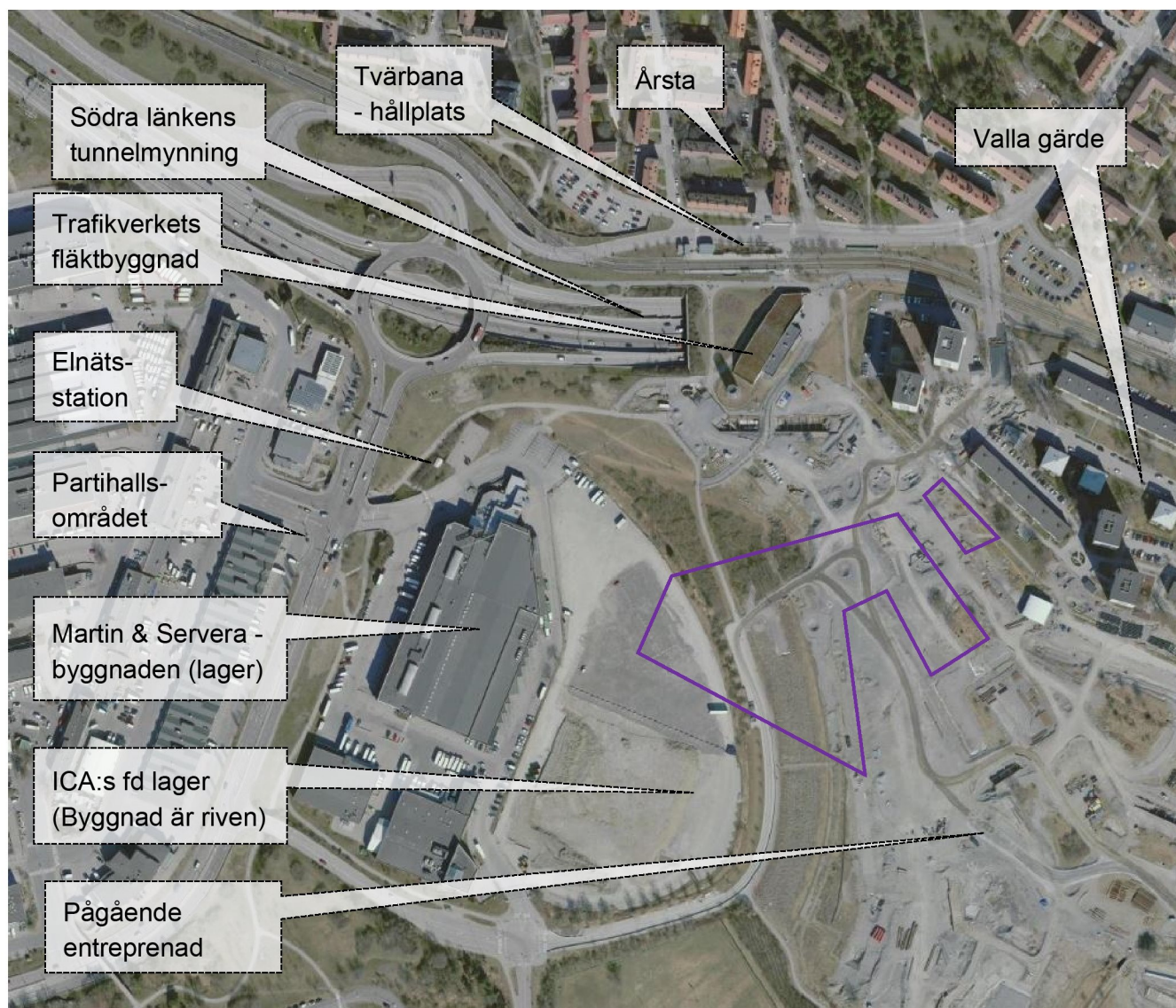
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Årstafältet, söderorts största fält (ca 50 ha), och angränsar till bostadsområdena Valla gårde och Årsta, lagerlokaler, Södra länken samt övriga delar av fältet. Planområdet utgörs idag huvudsakligen av Årstafältet, samt en större lager- och kontorsbyggnad. I planområdet ingår även en elnätsstation samt bostadsgårdar med markparkering. Planområdet har en areal på 3,9 hektar.

Planområdet omfattar följande fastigheter med följande fastighetsägare/tomträttshavare:

Årsta 1:1	Stockholm stad
Kolonilotten 1	Stockholm stad
Postgården 1	ICA Fastigheter AB



Ortofoto med planområdet markerad i lila.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan pekas Årstafältet ut som en del i ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhållen stad. Dessutom är Årstafältet utpekad som ett område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Det innebär att området ska utvecklas 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.

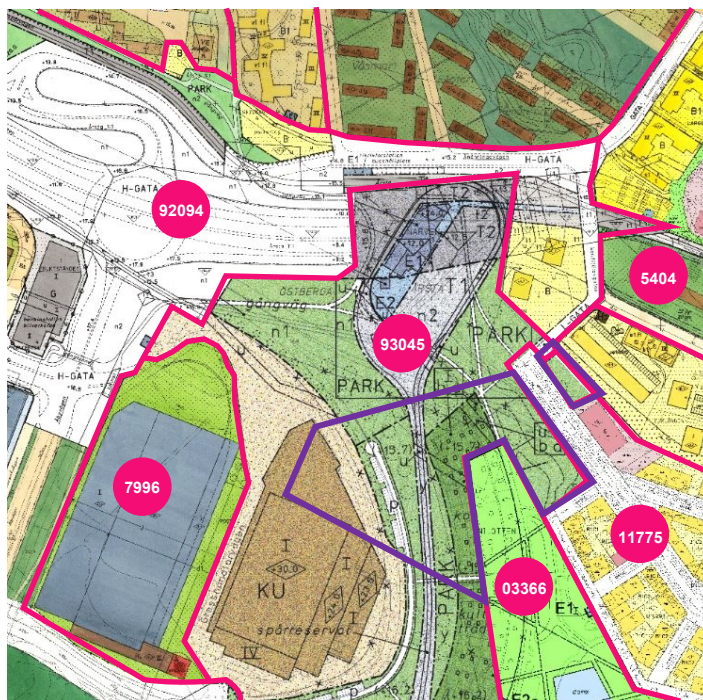
Program

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 del av 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 delades det ursprungliga planområdet (så som det såg ut i samrådet) 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.



Planmosaik över gällande planer. Planområdet är markerat i lila.

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 samt

Pl. 5404 (från 1959) med framförallt bostadsändamål.

Överenskommelse om tunnelbanans utbyggnad

Stockholmsöverenskommelsen:

Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande i Stockholmsöverenskommelsen 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.

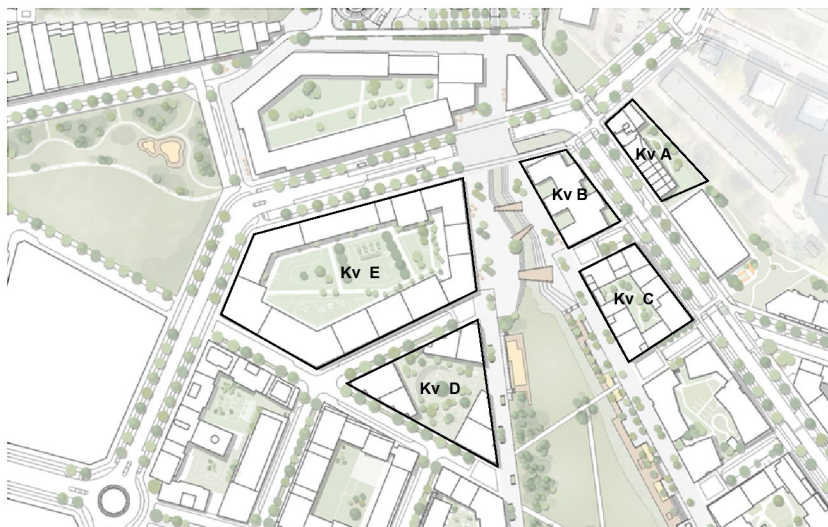
Sverigeförhandlingen:

Inom ramen för Sverigeförhandlingen från 2017 har en överenskommelse skett om att tunnelbanan från Fridhemsplan ska byggas ut till Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Även denna överenskommelse innebär ett åtagande om att Stockholm ska bygga bostäder i tunnelbanans influensområde.

Markanvisning

Området har markanvisats för bostäder och handel i exploateringsnämnden till fem byggaktörer.

Kvarter	Exploatör	Datum för markanvisning	Innehåll vid markanvisning
Kv A	Stadsutveckling i Stockholm AB	2012-12-13	30 bostadsrätter
Kv B	Åke Sundvall Projekt AB	2012-12-13	50 hyresrätter
Kv C	Midroc Property Development AB	2012-12-13	65 bostadsrätter
Kv D	AB Familjebostäder	2012-12-13	65 hyresrätter
Kv E	ICA Fastigheter AB	2013-02-07	170 bostadsrätter



Kvartersindelning etapp 2 södra.

Illustration: White Arkitekter

Riksintresse

Södra länken, som går i tunnel i norra delen av planområdet, är ett riksintresse för kommunikationer. Södra länken är också av särskild betydelse för regional och interregional trafik

Pågående planer i området

Årstafältet byggs ut i etapper. Inom Årstafältet har detaljplan för Årstafältet park (huvudsakligen parkändamål) och etapp 1 (huvudsakligen bostadsändamål) vunnit laga kraft under 2017. Etapp 2 norra och etapp 3 har nyligen godkänts i stadsbyggnadsnämnden. Etapp 4a, etapp 4b planeras att tas upp för godkännas i stadsbyggnadsnämnden i december 2021. Även etapp 6 planeras att tas upp för beslut om start-pm i december 2021. Sedan tidigare pågår planarbete för etapp 5.



Strukturplan för stadsutvecklingsområdet Årstafältet med etappindelning.

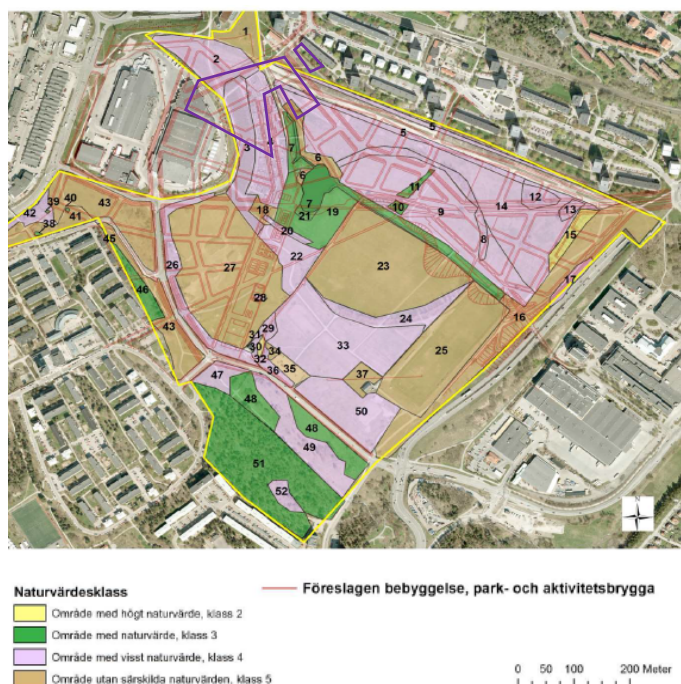
I närheten av Årstafältet ligger Östberga vars planprogram godkändes under hösten 2019. Flera utpekade planer från programmet har påbörjats och ytterligare planeras att starta under våren 2022. Planarbete pågår även för del av Årstaberg, Sävlången i Valla (del av projektet Årstastråket) och för Bägersta 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 1. Delområden på Årstafältet som klassats vid naturvärdesinventeringen 2011.

*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 utgjordes under samrådet av ett koloniområde som efter samrådet har 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.



Visionsbild av Årstafältets park.

Illustration: White Arkitekter

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 Årstälänken. 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 låg ICA:s lager och kontorsbyggnad uppförd i början av 1980-talet. Byggnaden är idag riven.

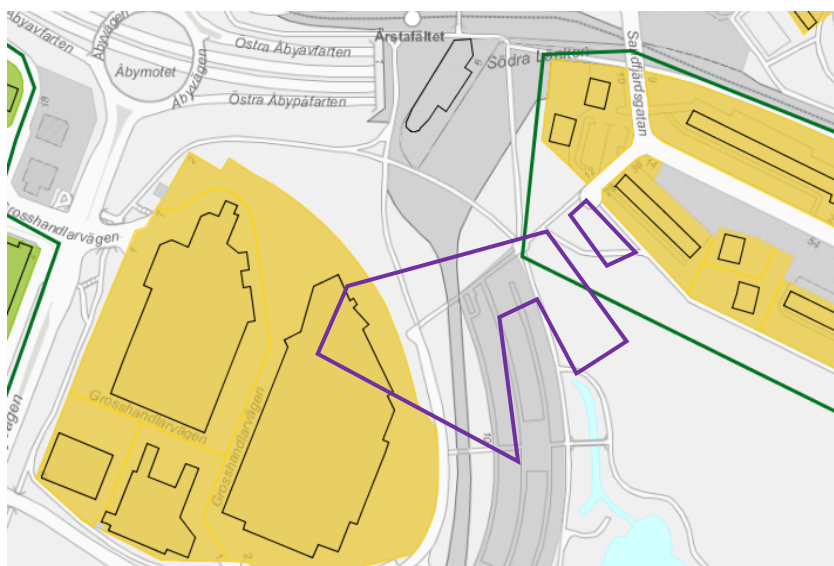
Intill planområdets norra del har Trafikverket en fläktstation som används för Södra länkens luftflöden. I den södra delen fanns ett koloniområde med kolonistugor som efter planstart är flyttad till fältets östra del.



Flygfoto som visar planområdet idag. I bilden syns Valla gärde med dess tornpar och låga lamellhus samt nya punkthus. I bilden syns även ICA:s numera rivna lagerbyggnad, Martin och Serveras byggnad samt Trafikverkets teknikbyggnad för Södra länken.

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 lila).

Bebyggelsen på Valla gårde har klassificerats som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stockholms stadsmuseum. ICA:s befintliga byggnad, som planeras rivas, är gulklassad av Stadsmuseet, vilket betyder att den har ett visst byggnadshistoriskt värde. Gulklassning är dock den lägsta klassningen på Stadsmuseets tregradiga skala. 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 tvärbanans 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.

Södra länken är av riksintresse för kommunikation och av särskild betydelse för regional och interregional trafik.

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 överskrids miljö kvalitetsnormer för luft, dvs. kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10). Inom planområdet ligger dock halterna under miljö kvalitetsnormerna. 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 använts för kyl- och fryssystem. Nuvarande fastighetsägare har nu påbörjat arbetet med att omvandla anläggningen till en CO₂-anläggning som är förenlig med den framtida närheten till bostadsbebyggelse. Kylsystemet är redan påkopplat på CO₂-anläggningen. Frysarna kopplades på under vintern 2017/2018 (när utetemperaturen var låg) och då togs ammoniaken helt ur bruk.

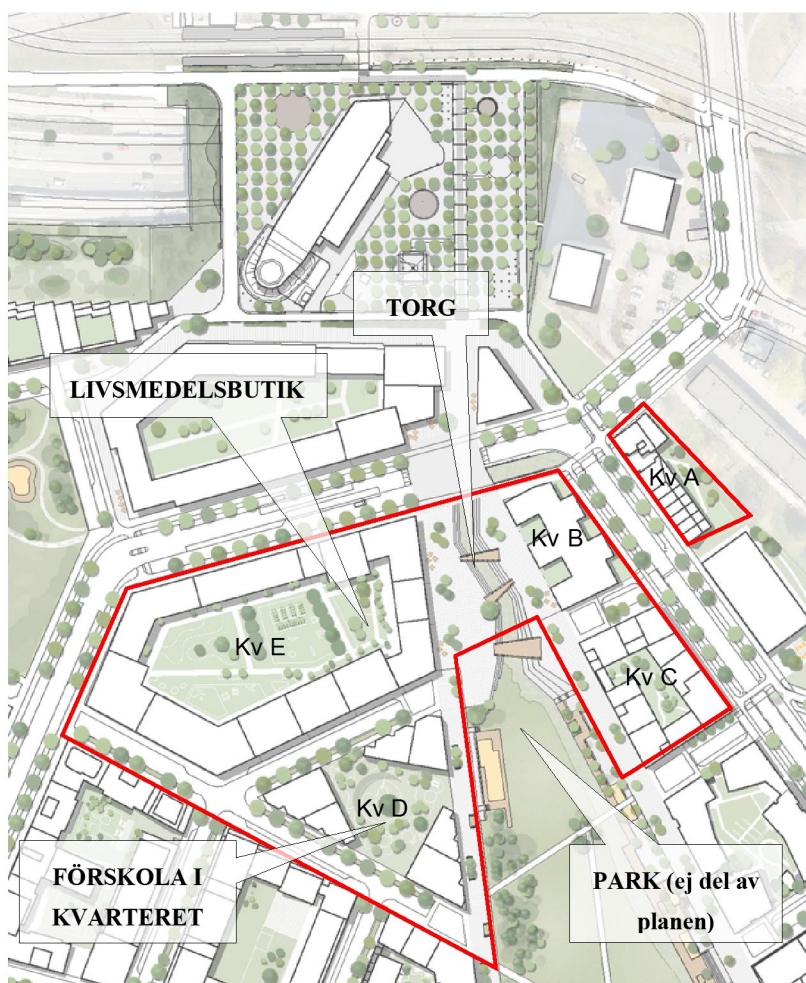
Planförslag

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.

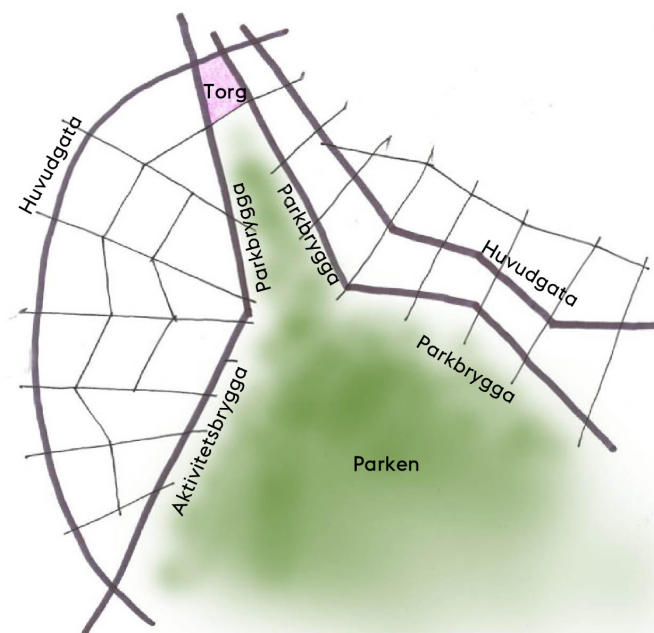


Situationsplan.

Illustration: White

Kvarter	Exploatör	Upplåtelseform och ungefärligt antal lgh
Kv A	Stadsutveckling i Stockholm AB	47 bostadsrätter
Kv B	Åke Sundvall Projekt AB	137 bostadsrätter
Kv C	Midroc Property Development AB	129 hyresrätter
Kv D	AB Familjebostäder	88 hyresrätter
Kv E	ICA Fastigheter AB	342 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.



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

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

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. 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.



Bild från tidigare process över planområdet.

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.

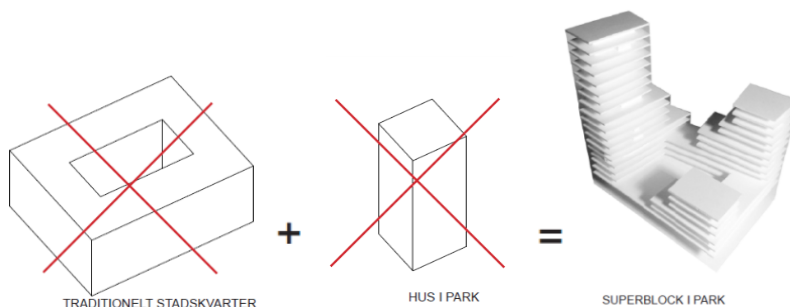
Längs parkbryggorna norr om parken finns stadsdelens högsta bebyggelse – den varierar mellan en och sexton våningar. På den västra parkbryggan ligger höjderna på fem till åtta våningar för att skapa bättre solläge i parken.

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.

"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.



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.

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 kvarter A tar trappningen också upp de olika skalor som finns i närområdet, bland annat de i etapp 1 planerade stadsradhusen.

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

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

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

f8 - Ovan + 31,5 meter över nollplanet 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.

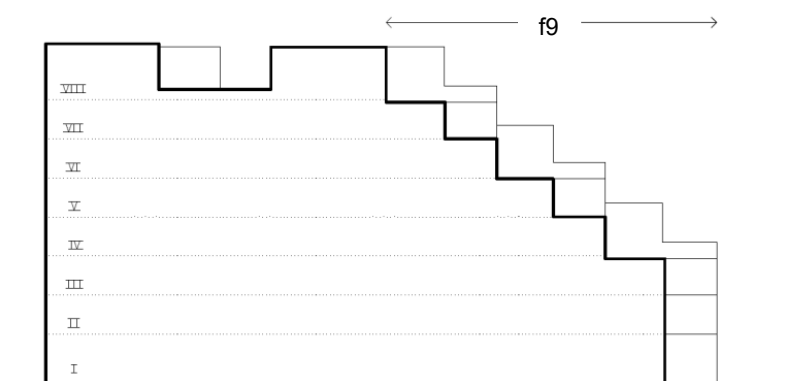


Avsikten med f6 är att den höga volymen ska ges en slankare siluett. Avsikten med f7 och f8 är att fasaden ska trappas samtidigt som viss

flexibilitet i trappningens utförande ska finnas i planen. Se även bild under beskrivningen av kvarter C.

I kvarter A regleras trappningen med planbestämmelsen *f9*.

f9 - Byggnadsvolymen ska trappas ner mot södra gaveln. Varje trappning ska motsvara 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. Se principskiss på föregående sida. De terrasser som trappningarna skapar ska kunna användas som just terrasser av de boende – de ska alltså utformas för utevistelse och ha plats för odling (i tråg eller i fristående krukor). Se även bilderna under beskrivningen av kvarter A.

f10 - 40 % av byggrätten får endast nyttjas för öppenarea (OPA).

I kvarter A regleras att endast delar av bebyggelsen får bestå av öppenarea.

f11 - Passage med minst 4,0 meter i fri höjd ska anordnas i marknivå. Pelare tillåts i hörn.

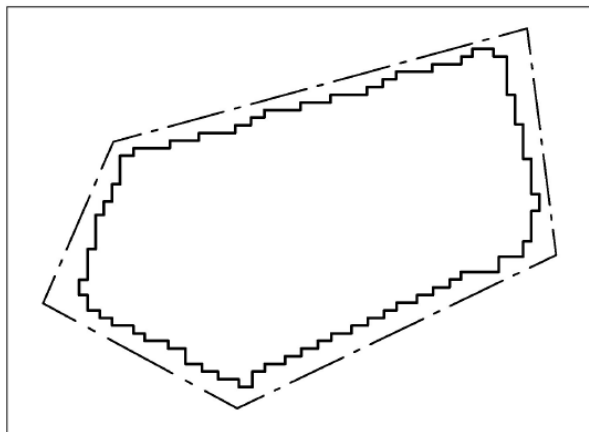
Syftet med bestämmelsen är möjliggöra för det nordvästra hörnet att vara avskuret för att underlätta för rörelser in på torget. Över tillåts skärmtak, dock med minst 3 meter fri höjd under.

f12 - Inom byggrätten ska balkonger längs fasaderna mot sydväst och nordost med minsta djup 1,5 meter anordnas i hela fasadens längd från andra våningen och uppåt. Delar av balkonger får glasas in som del av bullerdämpande åtgärd.

Avsikten med bestämmelsen är att i kvarter B möjliggöra för balkonger som bidrar till att skapa en trivsamt stadsmiljö. Bestämmelsen anger även att delar av balkongerna får glasas in i syfte att dämpa buller.

f13 - Fasad från andra våningen och uppåt ska ha upprepade livförskjutningar längs hela fasaden, se principskiss 3 på plankartan.

Kvarter E är det största kvarteret inom etappen och f13-bestämmelsen syftar till att skapa ett varierat uttryck i fasaden som bidrar till att ta ner skalan och skapa en trivsamt stadsmiljö. Livförskjutningarna bidrar också till att vistelse- och odlingsytor kan tillskapas ut mot gatan ovanför bottenvåningen.



Principskiss 3 från plankartan för f13.

f14 - Utöver angiven nockhöjd tillåts teknikutrymmen, utrymme för odling samt bostadskomplement för gemensam användning. Nämnade utrymmen ska från gatan vara tydligt indragna från underliggande våningsfasad, och tillåts högst ha en totalhöjd om 4,5 meter över nockhöjden.

Syftet är med f14-bestämmelsen är att möjliggöra för teknikutrymmen, utrymme för odling samt bostadskomplement för

gemensam användning. Avsikten är även att reglera så att inte utrymmena upplevs för skrymmande ut från gatunivå.

Bottenvåningar

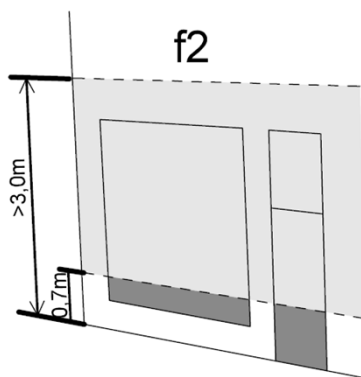
För att uppnå visionen ”En plats för möten” krävs händelserika gator med mycket aktivitet och attraktivitet. Ambitionen är en hög upplevelserikedom i bottenvåningarna och att deras användning och utformning bidrar till trygghet. För att uppnå detta har bottenvåningarnas användning reglerats så lokaler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

f1 - Bottenvåningen 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 kvarter E medan *f3* gäller för fasader mot huvudgata, torg och parkstråk 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.



Principskiss 1 från plankartan. Det ljusgrå området markerar den del av fasaden där en genomsiktighet på 50% ska uppnås.

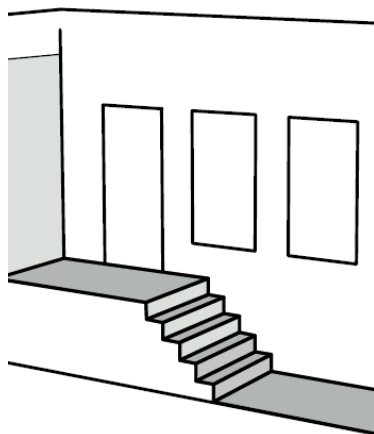
f3 - Mot gata ska en entrétäthet motsvarande minst 10 entréer per 100 meter uppnås.

Syftet med den generella bestämmelsen om bröstningshöjd och bestämmelsen om genomsiktlighet (f2) är att bottenvåningarna utmed huvudgatan och parkbryggan ska förmedla kontakt mellan den som rör sig på gatan och de aktiviteter som pågår i lokalerna. Fönsterbröstningshöjden ger god insyn samtidigt som det möjliggör t.ex. bänkar eller blomlådor i fasadernas fönsterpartier. En uppglasad bottenvåning ger ett sekundärt ljus till gatan på nätte och mörka vinterdagar.

Syftet med f3-bestämmelsen är att genom många entréer längs gatan bidra 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 (eftersom planen vill uppmuntra till placering av cykelförråd i bottenvåningarna) men entréer till t.ex. soprum, förråd, teknikutrymmen, lastutrymmen, nödutgångar eller köksingångar (för lokaler), ska inte räknas då de sällan används eller ger liv åt gatan. Två dörrar till samma bostadsport räknas enbart som en aktiv entré om inte dörrarna vetter mot olika gator och ligger mer än 10 meter ifrån varandra.

Mot lokalgator (GATA2) 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 kvarter A där bostad tillåts utmed huvudgata.

f4 - Bostäder i bottenvåning som vetter mot gata ska utformas med egen entré mot gata. Om den egna entrén ej är tillgänglig ska en sekundär tillgänglig entré anordnas via trapphus.



Principillustration för sekundär entré mot lokalgator. Trappa kan behövas för att ta upp höjdskillnader, i sådana fall ska den utföras på kvarteretsmark. Tillgänglig entré ordnas från trapphuset i de fall alla tillgänglighetskrav inte kan lösas från gatan

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 kvarter 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 (GATA2)

I kvarter 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 kvarter 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. Frontespiser och takkupor får sticka upp över byggnadshöjden.

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

Kvartersmarkens anordnande

Som en del av kvarter Es utformning består den övre delen av kvarteret ovanför bottenvåningen av en indragen fasad. Detta regleras genom med en utnyttjandegradsbestämmelse som anger att endast 75 % av bebyggelsen längst ut mot gatan får bebyggas med en våning.

e1 - 75% av ytan får endast bebyggas med en sammanhängande våning.

Gårdar

Endast två kvarter kommer ha markförlagda gårdar (gården i kv. A samt atriumgården i kvarter D). I kvarter A är den markförlagda gården reglerad med kryssmark. I kvarter D anges inte var den markförlagda delen av gården/atriumet ska placeras – dock anges hur stor yta den ska uppta genom bestämmelsen e2. Övrig yta i kvarterets mitt får utgöras av gård ovanpå bottenvåningen.

e2 - Minst 25% av ytan ska utgöras av obebyggd gård.

I tre kvarter finns upphöjda gårdar (kvarter C och E samt bostadsgården i kvarter 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 kvarter 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, skärmar och utstickande bjälklag, inte uppföras lägre än 4,7 meter över marknivån och med ett maximalt djup på 1,4 meter.

Övriga planbestämmelser

Här presenteras resterande bestämmelser som regleras i detaljplanen.

Användning av allmänna platser

Inom planområdet förekommer följande användningsbestämmelser för allmänna platser.

GATA1 – Huvudgata

För att särskilja huvudgatans funktion som ett viktigt stråk regleras huvudgatan med en särskild användningsbestämmelse.

GATA2 – Lokalgata

De mindre lokalgatorna med mer lokal prägel regleras också med en egen användningsbestämmelse.

GATA3 – Lokalgata (parkbrygga)

Gatorna ner mot parken regleras med en specifik användningsbestämmelse som anger att trafik ska ta extra hänsyn till gångtrafik.

TORG – Torg

Torgytan i plankartan regleras med användningsbestämmelsen torg och syftar till att skapa förutsättningar för en platsbildning.

Allmänna platser anordnande

+0,0 – Föreskriven höjd över nollplanet.

Marken på allmän plats regleras med en föreskriven höjd över nollplanet. Bestämmelsen används enbart på allmän plats för att säkerställa en god höjdsättning med avseende på avrinning vid skyfall och vardagsregn samt god tillgänglighet och framkomlighet.

Användning av kvartersmark

Inom planområdet förekommer följande användningsbestämmelser för kvartersmark.

B - Bostäder

Användningsbestämmelsen anger att bostäder får tillskapas.

C – Centrumändamål

För att skapa möjlighet till en blandstad får samtliga bostadskvarter även centrumändamål.

C1 - Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning.

För att skapa en mer publik bottenvåning tillåts inte bostäder i bottenvåningen när C1 används ihop med B. Kravet ska inte omöjliggöra att en mindre del komplementutrymmen för bostadsändamålet ska kunna läggas mot dessa gator.

C2 - Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot TORG.

För att skapa en mer publik bottenvåning mot stadsdelstorget (TORG) tillåts inte bostäder i bottenvåningen mot torget när bestämmelsen C2 används ihop med B. Kravet ska inte omöjliggöra att en mindre del komplementutrymmen för bostadsändamålet ska kunna läggas mot dessa gator.

C3 - Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot allmän gata och torg, förutom mot GATA2.

Mot allmän gata och torg, med undantag för GATA2, är det krav på centrumändamål för att skapa ett mer publikt gatuliv. Kravet ska inte omöjliggöra att en mindre del komplementutrymmen för bostadsändamålet ska kunna läggas mot dessa gator.

C3 - Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot allmän gata och torg, förutom mot GATA2.

Mot allmän gata och torg, med undantag för GATA2, är det krav på centrumändamål för att skapa ett mer publikt gatuliv. Kravet ska inte omöjliggöra att en mindre del komplementutrymmen för bostadsändamålet ska kunna läggas mot dessa gator.

E1 - Elnätstation under mark om högst 100 kvm bruttoarea.

Användningsbestämmelsen anger att elnätstation får tillskapas.

S1 - Förskola.

Användningsbestämmelsen anger att förskola får tillskapas.

P - Parkering under mark.

Användningsbestämmelsen anger att parkering får anordnas. Inom kvarter E planeras för parkeringsgarage till livsmedelsbutiken.

Begränsning av markens utnyttjande

Byggnad får inte uppföras.

Söder om kvarter As byggrätt regleras ytan så att den delen av gården förblir obebyggd. Syftet är att säkra att skyfallsregn kan tas om hand på ett lämpligt sätt.

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad med en högsta nockhöjd på 3,0 meter. Stödmur får uppföras med en högsta höjd på 1,0 meter.

Angiven gårdsyta får bebyggas med komplementbyggnader. Ytan regleras så att en stor del av bostadsgården förblir obebyggd. Syftet är att säkra en användbar gårdsmiljö för de boende samt även att ge utrymme för grönska och ekosystemtjänster.

Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med komplementbyggnad. Sammanlagd byggnadsarea får högst utgöra 15 % av ytan och nockhöjden får högst vara 4,0 meter.

Syftet är att tillåta att den underbyggda bostadsgården får bebyggas med komplementbyggnader vilket även innefattar byggnader för uppstigning från garage. Ytan regleras så att stor del av gården förblir obebyggd. Syftet är att säkra en användbar gårdsmiljö för de boende samt även att ge utrymme för grönska och

ekosystemtjänster. Konstruktionen behöver därför dimensioneras för att klara den extra belastning som ett planterbart jorddjup innebär.

Marken får byggas över med planterbart bjälklag.

Syftet är att tillåta att bottenvåningen av det angivna kvarteret sticker ut en våning mot allmän plats och att dess ovansida kan ge utrymme för vistelse, grönska och ekosystemtjänster. Konstruktionen behöver därför dimensioneras för att klara den extra belastning som ett planterbart jorddjup innebär.

Utförande

b - Lägsta tillåtna höjd för färdigt golv är +15,3 meter över nollfasadliv planet. Utrymmen för bostads- eller verksamhetskomplement, som t ex soprum och cykelrum, är undantagna kravet om de utförs vattentäta. Konstruktioner under +15,3 meter mark över nollplanet ska utföras vattentäta.

Tvingande bestämmelse som syftar till att skydda bebyggelsen från skyfall.

Markens anordnande och vegetation

n - Högsta tillåtna markhöjd medges till +15,2 över nollplanet. Mur får endast uppföras i planområdesgräns mot sydöst.

Bestämmelse som syftar till att reglera att inte gårdens utformning försvårar för de tilltänkta skyfallsåtgärderna.

In- och utfart

In- och utfartsförbud.

För att undvika utfarter mot delar av gatorna används in- och utfartsförbud för att skapa en lugnare och säkrare trafikmiljö.

Skydd mot störning

m - Lastningszoner ska vara helt inbyggda i byggnad och ljud isolerade för att inte störa omkringliggande och ovanliggande bebyggelse. In- respektive utfart ska anordnas via separerad in- och utfart.

Bestämmelse som syftar till att minska störningarna från livsmedelsbutikens leveranser och motverka köbildning på lokalgatan.

Om 60 db(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids, eller 65 db(A) för bostad om högst 35 kvm, ska byggnad utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en skyddad sida med högst 55 db(A) ekvivalent ljudnivå.

Bestämmelsen avser att reglera att bostäder och byggnader utformas så att de riktvärden som trafikbullerförordningen föreskriver innehålls. Bestämmelsen tas med som ett förtydligande då planen startats innan 1 jan 2015.

Villkor för lov

Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän industribuller från Postgården 2 upphört eller minskat så att riktvärden för industribuller klaras

Industriändmålet på Postgården 2 ska upphöra och då kommer störning i form av industribuller också att upphöra men för att riktvärden kan innehållas när bostäderna tas i bruk införs ett villkor för startbesked gällande bostäder. Bullret kan ha upphört genom att verksamheten upphört, ändrats eller att bullerskyddande åtgärder vidtagits. Bygglov kan dock ges innan kravet är uppfyllt och startbesked kan ges för andra ändamål inom kvarteren.



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.



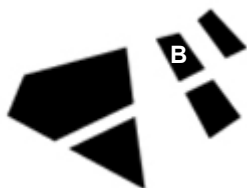
Situationsplan kvarter A. Illustration: Ettelva arkitekter

*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) (137 lägenheter)

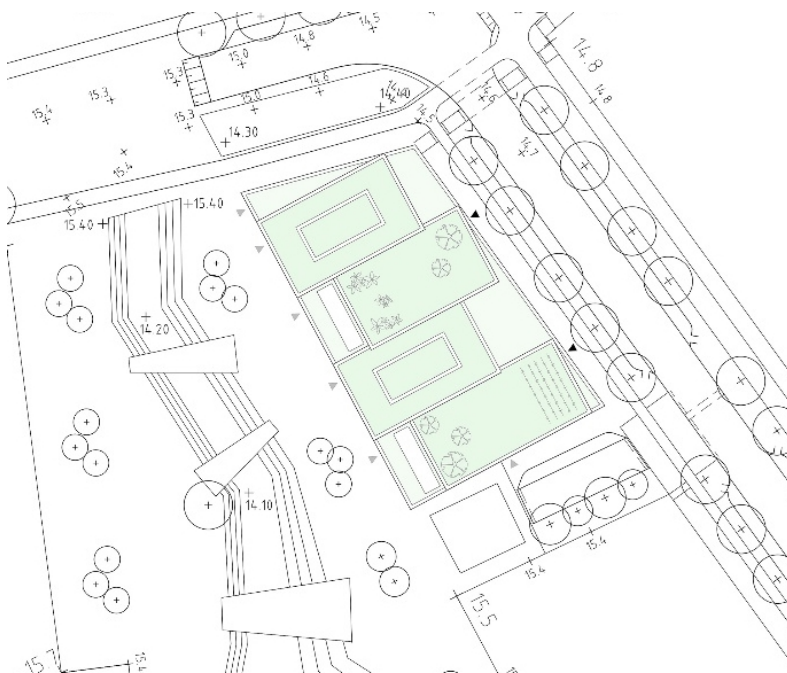
Åke Sundvall Projekt AB med Kjellander Sjöberg arkitektkontor

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. Lokalerna har en direkt koppling till vinterträdgårdarna. Kvarteret saknar en gård, men har istället gemensamma takterrasser för de boende. Cykelparkering finns i rum placerade mot huvudgatan. Bilar parkerar i det gemensamma parkeringsgaraget i etapp 2 norra.

Det nordvästra hörnet är avskuret för att underlätta för rörelser in på torget. Över tillåts skärmtak, dock med minst 3 meter fri höjd under.

Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,60.



Situationsplan kvarter A. Illustration: Kjellander Sjöberg arkitektkontor



*Kvarteret sett från torget.
Kvarteret trappar upp mot norr. Mot torget ska lokaler finnas i bottenvåning, dessa föreslås kombineras med mindre vinterträdgårdar som t.ex. kan nyttjas för att förlänga uteserveringssäsongen. Fasaderna mot torget är uppdelade vertikalt (i flera smala huskroppar vilket regleras av planen och har i förslaget fått en färgsättning som skiljer dem åt)*



Kvarteret sett från huvudgatan från Valla gård. Den högsta delen är i byggnadsförslaget uppdelad i flera staplade volymer. Bostädernas balkonger föreslås gestaltas som en integrerad del av byggnadsvolymen. Balkongerna får glasas in som bullerdämpande åtgärd. Illustrationer: Kjellander Sjöberg arkitektkontor.



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 kvartershörnen. 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 det gemensamma parkeringsgaraget i etapp 2 norra.

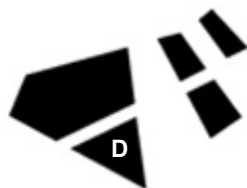
Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,6.



Situationsplan kvarter C. Illustration: 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 (88 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 det gemensamma parkeringsgaraget i etapp 2 norra.

Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,6



Situationsplan kvarter D. Illustration: Tyréns.



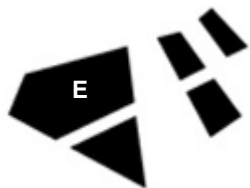
Kvarteret sett från lokalgatan söder om kvarteret. Här är bebyggelsen lägre. Förskolan syns i fasad och ovanpå den återfinns bostadsgården. Den överbyggda passagen genom kvarteret syns bredvid förskolan. Genom att sockeln dras in en aning bildas en entréplats. Illustration: Tyréns.



Kvarterets parkfasad sett från. Illustration: Tyréns.



Kvarteret sett söderifrån från parken. Illustration: Tyréns.



Kvarter E - ICA (342 lägenheter)

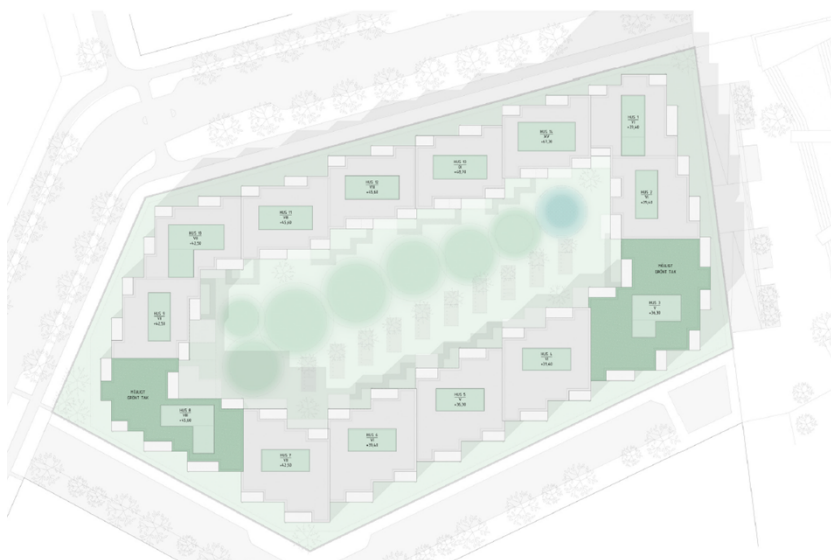
ICA Fastigheter Sverige AB med Arrhov Frick arkitekter

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 sydvästra 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 söder. 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 bottenvåningens förhöjda sockel, som inrymmer butiker och en garageplan i källare, planeras lägenheter och en stor bostadsgård. Runtom kvarteret finns bostadsentréer till 4 centraltrapphus. Övriga entréer anordnas från innergården. I kvarteret planeras även en elnätsstation.

Kundparkering för bilar finns i ett större garage under kvarteret med cirka 135 platser + 4 handikapplatser för boende. Boendeparkering för bil löses i det gemensamma parkeringsgaraget i etapp 2 norra. Cykelparkering löses dels i källaren med cykelrum anslutna till centraltrapphusen och dels på gården i en pergola.

Förslaget beräknas uppnå en grönytefaktor på 0,65.



Situationsplan kvarter E. Illustration: Arrhov Frick arkitekter



Kvarteret sett från torget. Mot torget föreslås livsmedels-butikens entré ligga. Illustration: Arrhov Frick arkitekter



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

Förskola

Den planerade bebyggelsen skapar ett behov av skolor och förskolor i området. En förskola planeras därför inom planområdet med totalt 4 avdelningar. Förskolan är integrerad i bostadskvarteren.

Kvarter D innehåller fyra avdelningar (ca 950 kvm) med en mindre gård på 210 kvm. Förskolan 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 egen gård är ett atrium i kvarterets mitt (i bilden inringat med blått) Illustration: Tyréns.

Stadsdelstorget

Det nya torget kommer med sitt centrala läge bli hjärtat i den nya stadsdelen. Det kommer bli en självklar mötesplats för boende och besökare i området och blir en naturlig startpunkt för vidare äventyr ut i parken. En viktig utgångspunkt för torgets gestaltning har varit att säkerställa att kommande skyfall når Årstafältets dammar. Detta görs genom en generös ränna som dras genom torget och ned genom Stadsdelsparken. Genom att bejaka rännan och låta den bli en tydlig del av torgets identitet har dagvattenhanteringen blivit utgångspunkt för torgets gestaltning. Rännan är utformad med sittbara kanter av granit som inbjuder till lek och rörelse. Flera broar korsar rännan för att säkerställa att torget upplevs som en helhet. De fyller funktioner som mötesplatser och rörelsestråk. Ett skärmtak på torgets norra bro annonserar torgets start och blir en väderskyddad mötesplats. Rännans botten gestaltas med både grönska och hårdgjorda ytor samt en smal slingrande ränna för att framhäva vattnets rörelse mot dammarna.



Vy över stadsdelstorgets interaktion med skyfallsrännan. Illustration: White arkitekter.

Möbleringszoner med träd, sittplatser och cykelparkeringar tar ner skalan mot de höga byggnaderna omkring och ger plats för sittplatser i lövskugga utmed fasaderna. Mellan rännan och möbleringszonerna finns öppna flexibla ytor där marknader och andra evenemang kan ta plats. Belysning i flera nivåer säkerställer att torget upplevs tryggt och attraktivt dygnet runt.

Skyfallsrännan

Skyfallsrännan har en avgörande betydelse i stadsdelen för att hantera framtida kraftiga regn genom att samla och leda vatten söderut till parkens dammar. Rännan ger även torget identitet och karaktär och utgör ett centralt blickfång. De sittbara kanterna av granit inbjuder till lek och rörelse. För att man relativt obehindrat ska kunna röra sig tvärs torget korsas rännan av fyra broar. Förutom att utgöra viktiga rörelsestråk har de även funktioner som mötesplatser och soldäck med sittplatser. Broarna ska vara karaktärsfulla och så nätta konstruktioner som möjligt eftersträvas. De hålls samman materialmässigt i trä och rosttrött stål. Ett skärmtak på torgets norra bro utgör en viktig startpunkt till

Stadsdelsparken. Det erbjuder också väderskydd och kan fungera som en informell scen.



Perspektivbild på skyfallsrännans möte med stadsdelstorget.

Illustration: White arkitekter.

Gator och trafik inkl parkering

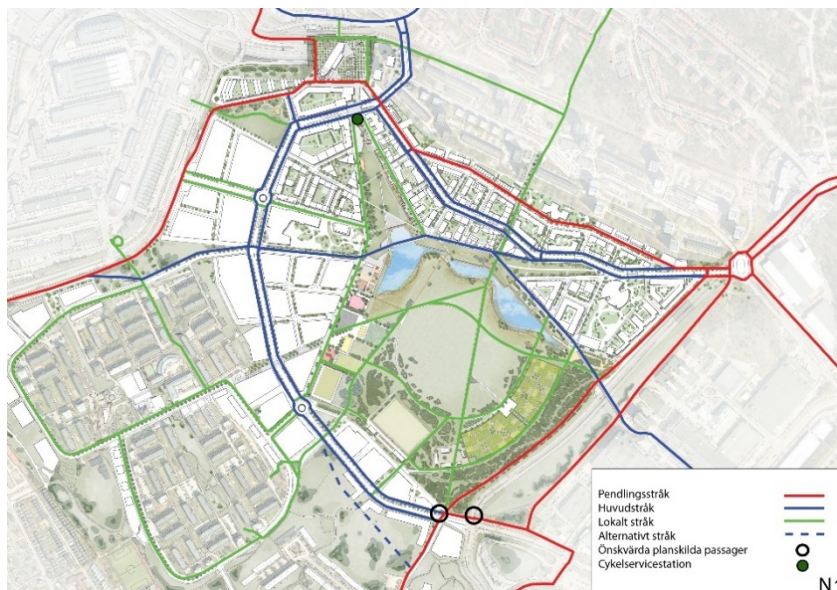
Gatunät

Gatunätet på Årstafältet är uppbyggt av huvudgator med tillhörande lokalgator. Huvudgatorna bildar en ring runt fältet som sträcker sig genom stadsdelen från Johanneshovsvägen i nordost, förbi torget och sedan vidare förbi Östbergahöjden i söder och för att till slut nå Huddingevägen i sydost

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 gärde, 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 i Årstafältet. Illustration: Tyréns.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiknätet föreslås utökas. Inom ramen för Sverigeavtalet finns en överenskommelse om utbyggnad av tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö med stationsuppgångar i både Årstafältet och Östberga. Utbyggnad av tunnelbana ska ses på lång sikt. Utbyggnad av annan högkvalitativ kollektivtrafik är nödvändig på kortare sikt. Längs huvudgatan möjliggörs för förbättrad busstrafik till Årstaberg, Liljeholmen och Gullmarsplan. Osäkerhet kring framtida genomfartstrafik gör frågan om framkomlighet för buss angelägen. Utbyggnad av Tvärbanan med Kistagrenen kommer medföra högre turtäthet från Årstafältets station. Genomförda trafikanalyser visar på ett kraftigt ökat antal resenärer från Årstafältets tvärbanehallplats när området är utbyggt. Genom planerad detaljplaneetapp kommer tvärbanans hallplats att få en mer central placering på Årstafältet.

Biltrafik

En utmaning i projektet är att hantera biltrafiken från de stora trafikleder som angränsar till Årstafältet och Östberga. Under rusningstimmarna är Södra länken hårt belastad av biltrafik från Söderort, Nacka och Värmdö. Det gör att påfartstunnlar till Södra länken ofta stängs av på grund av stillastående bilköer. Biltrafiken väljer då andra vägar genom Årsta och Östberga. För Årstafältet har en övergripande trafikutredning tagits fram. En revidering av trafikutredningen har gjorts 2020, vilken utgör underlag för planhandling. I utredningen redovisas resultat av gjorda trafikanalyser. Dessa visar att Årstafältets nya gatustruktur riskerar

att bli en attraktiv förbindelse för stora mängder genomfartstrafik. Även Östbergavägen väntas få höga biltrafikflöden. Det skulle innebära försämrad framkomlighet för kollektivtrafik, gång och cykel. Dessutom riskerar en ökad köbildning att påverka framkomligheten för den regionala trafiken i Trafikplats Åby och Södra länken.

Den viktigaste punkten i Årstafältet är korsningen Ersta gårdsväg/Åbyvägen. Korsningen dikterar hur mycket biltrafik som släpps in till och ut från Årstafältet och därigenom hur resterande korsningspunkter kommer att fungera i området. Projektet utreder möjligheterna att begränsa framkomlighet för biltrafik utmed huvudgatan vid stadsdelstorget. Analyser visar att åtgärden är ett effektivt sätt att minska genomfartstrafiken och ge busstrafiken mot Gullmarsplan och Liljeholmen bättre framkomlighet. Åtgärden minskar även risken för ökad köbildning i trafikplats Åby. Staden behöver i fortsatt samverkan med andra aktörer för utforma åtgärder som minskar trafikmängderna på det lokala gatunätet.

Parkering

Som en del i arbetet med att minska alstringen av biltrafik till och från Årstafältet har parkeringstal för bil setts över. Reviderade riktlinjer för parkering och mobilitet specifikt för Årstafältet har utarbetats efter samrådsskedet. Parkeringstalet för detaljplanen har justerats ned till 0,4 p-platser/lägenhet. Uppräkning för besöksparkering behöver ej ske. Parkeringstalet motiveras med att den nya bebyggelsen ligger i ett bra kollektivtrafikläge och med cykelavstånd till city. Rabatt eller påslag utifrån lägenhetsstorlekar görs ej. Genom att åta sig ett förutbestämt mobilitetspaket kan byggaktörerna få 25% ”rabatt” på det angivna p-talet och därmed komma ner till 0,3 p-platser/lägenhet. De riktlinjer som tagits fram följs upp av handlingsplaner som innehåller åtaganden för parkering och mobilitet för respektive kvarter.

För kvarter E och i de mindre kvarteren där parkering under mark inte får plats löses parkering i gemensamt parkeringsgarage inom detaljplanen för Årstafältet etapp 2 norra. Besöksparkering till verksamheter kan ske på gatumark i form av kantstensparkering. I kvarter E planeras även en kundparkering under mark.

Cykelparkering

Årstafältet har som ambition att vara en cykelstadsdel. Tillgång på cykelparkeringar av hög kvalitet och i tillräcklig omfattning är en

viktig del i det arbetet. Antalet cykelparkeringsplatser ska uppgå till minst 2,5 per lägenhet och planeras på kvartersmark i cykelrum, på gård eller i nära anslutning till bostadsentréerna. Utrymme för lådcykelparkeringar ska finnas. En tillämpbar riktlinje är en lådcykelparkeringsplats per 40 lägenheter. Besöksparkering för cyklar kan ordnas som kantstensparkering i de angörings- och parkeringsfickor som anläggs utmed gatorna.

Gaturum/gatusektioner

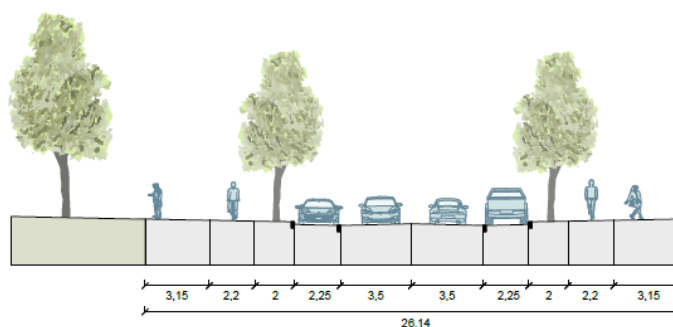
Inom planområdet planeras flera olika typer av gaturum. De består av breda huvudgator för trafik mellan områden och kollektivtrafik, samt lokalgator. De olika gaturummens sektioner redovisas i bilaga.



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

Huvudgatan kommer att vara områdets bredaste gata och löper utmed hela det aktuella planområdet. Norr om kv 2E är sektionen som bredast med breddad trottoar i söder och busshållplatser. Huvudgatans bredd varierar utmed planområdet mellan 25 m och 29 m. Gaturummets grönska skapas av trädplanteringar. Dagvatten leds till trädens skelettjordar via luftningsbrunnar i körbanor och trottoar. Längs huvudgatan kommer det att finnas enkelriktade cykelbanor i båda riktningarna. Dessa ingår i stadens huvudcykelnät. Längs huvudgatan planeras olika typer av stora och små mötesplatser och breda trottoarer ger möjlighet till uteserveringar. Korsningen norr om kvarter B utgör en lågpunkt i området och start på den s.k. skyfallsrännan som vid kraftiga regn leder dagvatten i ett

nedsänkt tråg vidare genom torget och parken ned mot områdets stora dagvattendammar.



Sektion mellan skyfallsparken och kvarter E.

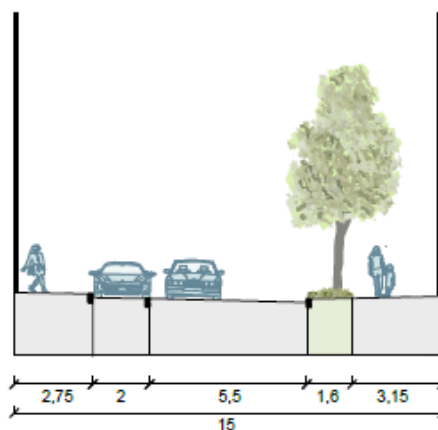
Illustration: White arkitekter.



Planutsnitt mellan skyfallsparken och kvarter E.

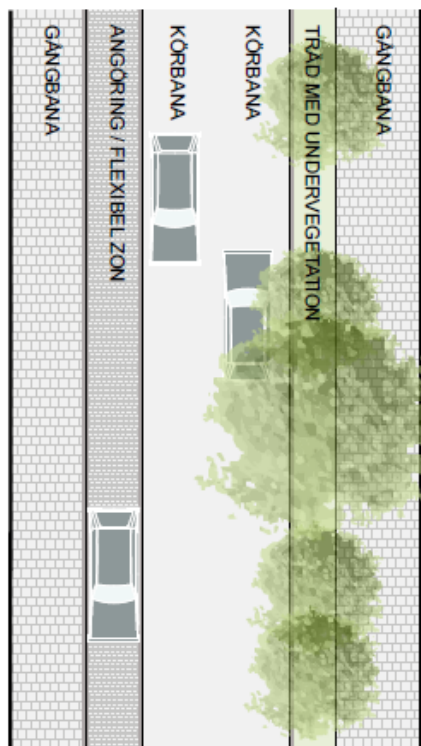
Illustrationer: White arkitekter

Lokalgatorna ingår i det allmänna gatunätet men är också en del av den nära boendemiljön och ska utformas för att medverka till låga fordonshastigheter. Gatorna är utformade med ett mått på 15 m. De har angöringsfickor på ena sidan och planteringsyta med träd i undervegetation för dagvattenhantering på den andra. Gatorna är enkelsidigt skevade mot sidan med planteringsyta.



Sektion av lokalgatan i etapp 2 södra.

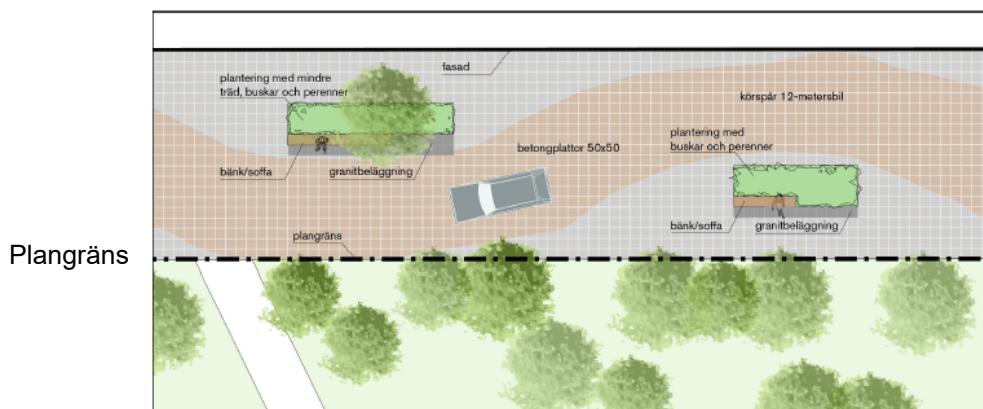
Illustration: White arkitekter.



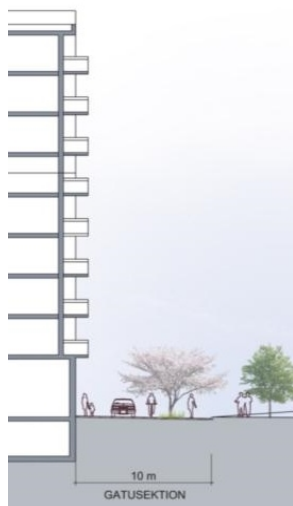
Planutsnitt av lokalgatan i etapp 2 södra.

Illustration: White arkitekter.

Gångfartsgatorna mot stadsdelsparken är en av grundpelarna för gestaltningen av Årstafältet. De utgör en tydlig gräns mellan park och bebyggelse och startar vid Stadsdelstorget och fortsätter sedan utmed parkens östra och västra sida. Grundidén har varit att de är främst för fotgängare och cyklister och att bilar rör sig på de gåendes villkor. För att hålla bilarnas hastighet nere har öar av träd och grönska placerats omlott längs gångfartsgatorna. Breddmåttet är 10 m.



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



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 arkitekter.

Tillgänglighet

Samtliga allmänna gator är tillgängliga, det vill säga har en lutning som inte överskrider 5%. Bostadsentréer ska planeras så nära angöring som möjligt, högst 25 meter. Tillgänglig parkering sker i garage inom eget kvarter. I det fall garage inte finns inom kvarteret (vid parkeringsköp) och där det inte är möjligt att inrymma parkering för rörelsehindrade på kvartersmark, så kan angöring och parkering för rörelsehindrade anordnas på gatumark. Trapphusen får i huvudsak genomgående entréer eller portiker mot gården för att boende enkelt ska kunna nå bostadsgårdarna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Den befintliga dammen som ligger mitt på fältet (strax öster om det flyttade koloniområdet) 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 huvudgatan leds allt dagvatten till vegetationsstråken med träd och undervegetation för lokal fördröjning. Från dessa leds sedan vattnet mot dammen. I lokalgator leds ungefär hälften av dagvattnet till en liknande lösning med fördröjning i planteringsytor på ena sidan gatan medan resten av vattnet avvattnas direkt till dammen.

Dagvattnet tillvaratas som därmed som en resurs, för bevattning av gatuträd. 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. I varje kvarter utformas dagvattenlösningar ihop med gröna kvaliteter (vegetation) för att vara en resurs för bevattning, fördröjas och vara en del i en hållbar dagvattenhantering. Detta regleras med hjälp av grönytefaktorn.

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

ledningarna 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 öppnemarksarter och arter med generella miljökrav.

Viktiga åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna och kompensera för förluster för naturmiljön är att utforma grönska och vegetation i kvarteren och på gator och torg så de knyter an till de naturmiljöer som finns på och omkring Årstafältet. Det görs genom att medvetet skapa variationsrika miljöer med träd, buskar och våtmarksmiljöer i parken och därigenom erbjuda nya biotoper för fåglar, insekter och våtmarksarter. Gaturummen ska vara gröna med träd utmed alla gator. Vegetationen tillåts variera i växtsätt och artval mellan de olika gatutyperna för att ge gatorna olika karaktär och bidra till att göra det lättare att orientera sig i stadsdelen. Längs huvudgator placeras träden i markgaller, medan träd på lokalgator och gångfartsgator står i plantering med undervegetation. Entréstråken ska vara grönnare än övriga gator med fler träd. Vegetation som anknyter till fältets karaktär ska användas. Konsekvenserna av den planerade bebyggelsen inom planområdet mildras genom att medvetet skapa variationsrika miljöer med träd, buskar och våtmarksmiljöer i parken och därigenom erbjuda nya biotoper för fåglar, insekter och våtmarksarter.

Även grönytefaktorn kan bidra till att minska den negativa påverkan på miljön.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Årstaviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer 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 ökar. Beräkningar av dagvattnets kvalitet och en bedömning av dess påverkan på miljö kvalitetsnormerna i Årstaviken har genomförts för hela dammen samlat. Två utredningar beskriver förutsättningar och påverkan på Årstaviken (*SWEKO 2021 och kompletterande PM SWEKO 2017*). I den första beskrivs effekten av dammen utan att fördröjningar eller rening på kvartersmark och allmän plats (innan

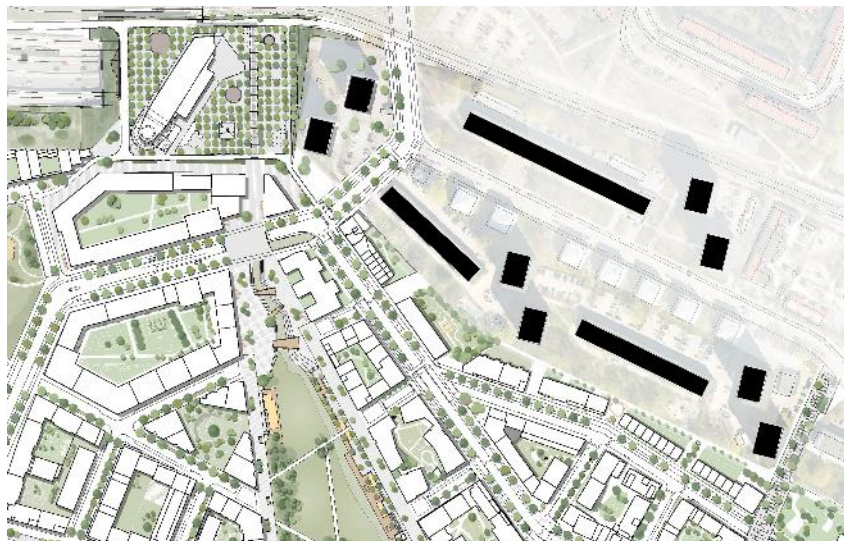
avrinning till dammen tagits med i beräkningarna). I det kompletterande PM som tagits fram inför planens antagande har sådan fördröjning och rening tagits med. För etapp 2 södra har fördröjningen beräknats utifrån de projekteringsanvisningar som staden tidigare tagit fram för dagvattenhanteringen på Årstafältet. Under planarbetet har frågan behandlats med hjälp av krav på grönytefaktor. I kommande planer kommer stadens så kallade åtgärdskrav gällande dagvatten att gälla vilket ytterligare skärper kraven på lokal fördröjning.

I kompletterande PM 2017 bedöms inte utvecklingen av Årstafältet påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten Årstaviken negativt. Snarare förväntas utvecklingen av Årstaviken och dess nya damm stödja den minskning av föroreningshalter i Årstavikens ytvatten som noterats under senare år.

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ingår i en ny stadsdel och innebär en helt ny struktur och användning. Möjligheten att avläsa spåren av det gamla kulturlandskapet kommer att påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. 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: White Arkitekter

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 men kommer i samband med projektets utbyggnad ersättas av bostads- och kontorskvarter.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inför byggande ska jordprover tas och eventuella föroreningar åtgärdas.

Geoteknik

Ras-/Skredrisk

Vid nuvarande nivåställning 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 stabilitetsförutsättningar 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 anläggningsplanläge och nivåer bestämts.

Grundvatten

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. 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 tätspont för att undvika skadliga grundvattensänkningar i närområdet. Byggnader med lägsta golvnivåer under grundvattnets trycknivå måste utföras med vattentät konstruktion.

Projektspecifika riskanalyser avseende grundvattensänkning och hydraulisk bottenuppträckning ska utföras av exploatören vid schakt under grundvattnets trycknivå. Om bortsprängning av bergsrygg, som utgör grundvattenbarriär, görs, måste åtgärder utföras för att undvika grundvattensänkningar uppströms.

Detaljplanen förses även med skyddsbestämmelser för att motverka grundvattensänkningar.

Detaljstudier måste göras för respektive anläggning inom planområdet, men generellt kan erforderliga grundläggnings- och markförstärkningsåtgärder bedömas enligt nedan.

Markstabilitet

Höjdsättningen av det utbyggda planområdet, som har planerats för att bland annat klara skyfall, gör att stora uppfyllnader kommer krävas. Uppfyllnader mellan cirka 0-4 m planeras inom planområdet. De största uppfyllnaderna planeras där lermäktigheterna är mindre. I anslutning mot etapp 1 i öst kommer marken att behöva sänkas för att ansluta till pågående utbyggnad av tidigare etapp.

Med hänsyn till de stora uppfyllnader som krävs för planerad höjdsättning, kommer förstärkningsåtgärder krävas i form av till exempel utläggning av överlast, utskiftning av lös jord, lastkompensation med lättfyllning eller förstärkning med kalk/cementpelare.

Stabilitet för till exempel ledningsschakter, garage etc behöver kontrolleras och eventuella temporära stödkonstruktioner kommer behöva användas vid djupare schakter.

Vid terrängmodulering med djupa schakter och/eller uppfyllnader skall sedvanlig kontroll av förändrade stabilitetförutsättningar utföras, samt vid behov, projektering och genomförande av åtgärder (t.ex. kalkcementpelarförstärkning) för att säkerställa att markbrott inte sker.

Grundläggning generellt

Beroende av stora markhöjningar, utformning av byggnader, förläggning av ledningar samt arbetsordning kan det bli aktuellt att installera temporära eller permanenta stödkonstruktioner.

Inom områden med mer än ca 3 m lera grundläggs byggnader med pålar som nedförs till morän eller berg. Vid schakt för källare krävs temporära stödkonstruktioner eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t ex kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Inom varje kvarter krävs olika åtgärder som beskrivs övergripande nedan.

Kvarter A

Inom kvarter A kommer små justeringar att utföras då pågående byggnation har installerat KC-pelare för omgivande gator alternativt att kvartersmarken ansluter till befintligheter. Byggnader inom detta område kommer behöva grundläggas på pålar ner till morän eller berg. Vid schakt för källare krävs temporära stödkonstruktioner eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t. ex. kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Kvarter B och C

Runt kvarter B och C har KC-pelare installerats för omgivande gator och allmän mark. Byggnader inom detta område kommer behöva grundläggas på pålar ner till morän eller berg. Vid schakt för källare krävs temporära stödkonstruktioner eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t. ex. kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Kvarter D och E

Öster om kvarter D och E har KC-pelare installerats för omgivande gator och allmän mark. För de gator där KC-pelare inte har installerats ännu kommer förstärkningsåtgärder att behöva utföras. I första hand KC-pelare. Byggnader inom detta område kommer behöva grundläggas på pålar ner till morän eller berg. Vid schakt för källare krävs temporära stödkonstruktioner eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t. ex. kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Övrig geoteknik

Staden har lämnat in tillståndsansökan för vattenverksamhet inför byggande av gator, ledningar, dammar m.m. inom Årstafältet, etapp 1. En eventuell grundvattenavsänkning för nya schakt- och grundläggningsarbeten el. dyl. inom etapp 2 södra kan även påverka grundvattennivåer inom miljödomens kontrollområde. Det är därför viktigt att grundvattennivåerna utanför schakter inte sänks och att kontrollprogram upprättas för alla planerade schakter under grundvattennivån.

Översvämningsrisker vid skyfall

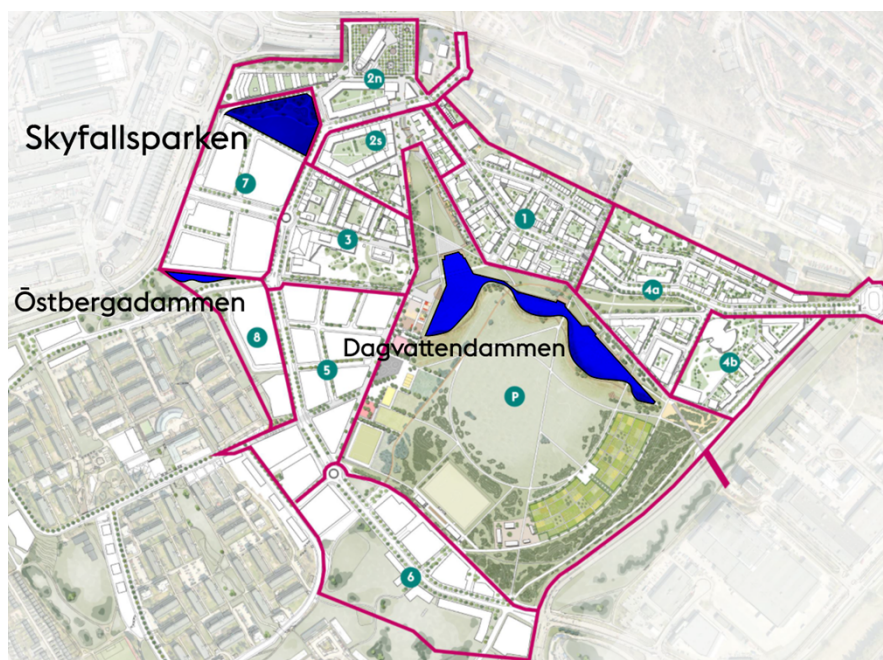
Då Årstafältet ligger låglänt och är sårbart för skyfall med hög risk för översvämningsrisker har skyfallsproblematiken studerats vid redan under programarbetet. Den övergripande principen är att skyfallsvatten ska rinna ner mot fältet och tas om hand i dammarna och kringliggande parkmark. Under planarbetet med etapp 2 (södra respektive norra) och etapp 3 uppmärksammades dock att svårigheterna att ta hand om skyfallsvatten vid extrem nederbörd var större än man tidigare bedömt. Ett omfattande arbete för att hitta en hållbar lösning tog då vid. En stor mängd nya höjdsättningsmodeller för Västra Årstafältet och kopplingen upp mot Östberga har tagits fram och studerats ur ett skyfallsperspektiv. Arbetet har haft som utgångspunkt att fortsatt kunna medge en utbyggnad av stadsdelen, att skapa tillgängliga kopplingar till kringliggande områden och att redan antagna och laga kraftvunna planer inom Årstafältet (parkplanen Dp 2011-03366 och etapp 1 Dp 2011-11775) ska kunna byggas ut enligt planerat.

Utmaningen ligger i att de stora vattenmängder som kommer från kringliggande områden (t.ex. Östberga och Årsta etc.) leds mot lågpunkter som inte naturligt avleds mot den stora parken och dammarna. Trots att de av skyfallsproblem mest utsatta områdena av Årstafältet ligger i inom etapp 2 (södra och norra) har därför

lösningen inte kunnat isoleras till etapp 2 (och etapp 3 som byggs ut samtidigt som etapp 2).

För att hantera skyfallsproblematiken och kunna klara av 100 års regn så planeras det för tre dammar i den nya stadsdelen.

- Den ombyggda dagvattendammen (som består av tre dammar) i parken som kommer vara färdigställ år 2022-2023. Dammen ligger inom lagakraft vunnen detaljplan Dp 2011-03366 och ombyggnaden har påbörjats.
- Skyfallsparken i etapp 7.
- Östbergadammen i etapp 8

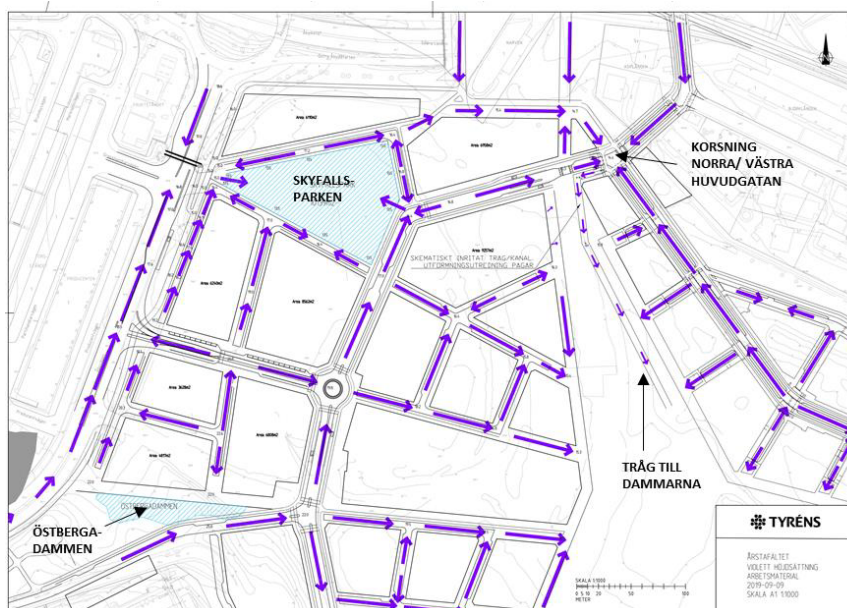


De tre dammarna på Årstafältet samt de olika etapperna. Etapp "P" är parken och dammen i den är för närvarande under utbyggnad och kommer vara färdigställd 2022-2023.

Illustration: Stadsbyggnadskontoret/White.

I etapp 2 södra kommer skyfall ledas mot både skyfallsparken och via en ränna på stadsdeltorget ner till dagvattendammen i parken. För att hantera vattenvolymerna uppströms vid ett skyfall planeras även för möjligheten att dämna vatten i parkmark högre upp mot Östberga i Östbergadammen. Från Östbergadammen kommer vatten sedan rinna vidare via södra skolgatan (i etapp 3) till dagvattendammen i Årstafältets park.

Nedan syns den modell som tagits fram för att hantera extrema skyfall på Årstafältet. Modellen har inneburit en omarbetning av höjdsättningen samt strukturen för främst etapp 2 norra och 2 södra, 3 och 7 samt kopplingen till Östberga.

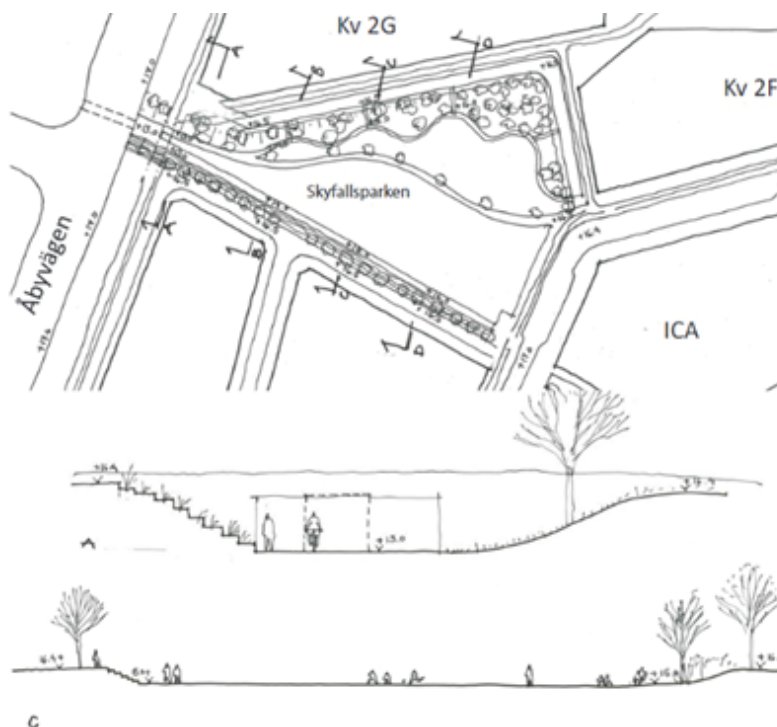


*Modell över skyfallshantering på Årstafältet. Modellen visar att skyfall i etapp 3 rinner till dagvattendammen i parken på Årstafältet, men även en liten del till Skyfallsparken i etapp 7.
Illustration: Tyréns*

Skyfallsanalysen över det utbyggda Årstafältet visar att tillfälligt stående vattendjup kan hamna på nivåer som gör det nödvändigt att reglera nivåer för färdigt golv och/eller öppningar i byggnader, övrigt anses det tillräckligt med reglering av gatunivåer genom plankartans angivna plushöjder.

Skyfallsparken

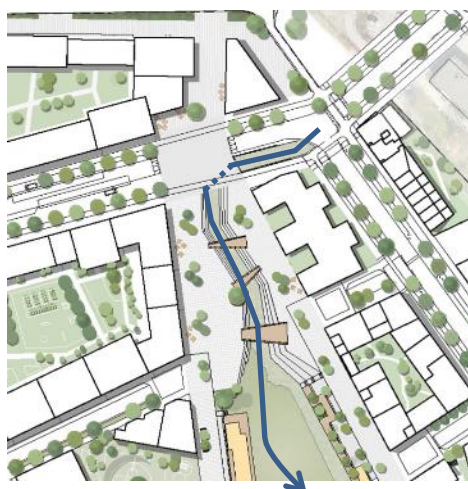
Skyfallsparken är en omarbetning av den parkmark som sedan tidigare bedömt behövts i etapp 7/västra Årstafältet för att uppnå god tillgänglighet till bostadsnära park- och naturmiljö. Vatten rinner ner till parken från kringliggande gator men också via befintlig gångtunnel under Åbyvägen. (Gångtunneln är den skålformade parkens lågpunkt). Maximal höjd på vattenytan i skyfallsparken vid ett 100års regn är beräknad till + 16,5 meter. Kringliggande gator är höjdsatta så att körbanan max hamnar 0,2 meter under denna maxnivå, bestämmelse om att inga öppningar under +16,7 får finnas i fasad mot Skyfallsparken finns i plankartan.



Principer för gestaltning av Skyfallsparken. Parken ligger i en kommande etapp. Illustration: White Arkitekter

Avledning via Stadsdelstorget

För att kunna avleda vatten från den lågpunkt som skapas i korsningen mellan Norra och Västra huvudgatan och Sandfjärdsgatan behöver en avledning tillskapas i form av ett tråg från lågpunkten i huvudgatorkorsning via stadsdelstorget ner till den stora parken och dammarna.



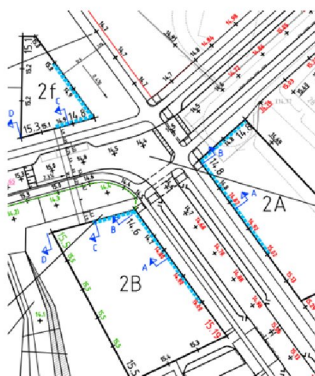
Ett tråg leder vidare vatten från lågpunkten i huvudgatukorsningen ut på dammarna och den stora parken. Tråget integreras i stadsdelstorgets gestaltning. Illustration: White arkitekter



Bilden ovan visar torget med tråget – vy mot söder.

Illustration: White arkitekter

Avrinningen från lågpunkten vid huvudgatukorsningen sker aningens långsammare än tillrinningen vid extrema skyfall. Under en kortare period bedöms vatten bli stående i korsningen. Maximal höjd på vattenytan är beräknad till + 15,1 meter över nollplanet vid ett s.k. 100-årsregn vilket är ca 0,7 meter över lägsta marknivå. Kring lågpunkten har ett kvarter i etapp 2 norra (lilla f) och två kvarter i etapp 2 norra (A och B) planerade fasader mot gator som ligger lägre än + 15,1. För att säkra att vatten inte rinner in i byggnader sätts därför en bestämmelse om att tillåtna lägsta golvhöjd i dessa kvarter är +15,3 meter över nollplanet. För att säkra att byggnader inte skadas av det stående vatten sätts en generell bestämmelse att alla byggnadsdelar och konstruktioner under +15,3 ska utföras vattentäta. Alla kvarter kan nås via icke översvämmade delar av huvudgatorna och lokalgatunätet utan att behöva passera lågpunkten och kan därmed nås av räddningstjänst och liknande insatser. För kvarteret som ligger inom planområdet för etapp 2 norra (kvarter lilla f) sker angöring från väster.



Kvarter A, B och lilla f påverkas av stående vatten vid stora skyfall. Blå streck visar påverkade fasader. Kvarter lilla f ingår inte i planen.

Illustration: Tyréns.

Konsekvenser utanför programområdet

Skyfallssimuleringar visar att lokala åtgärder bör göras kring fastigheterna Borlången 1 och Borlången 3 för att undvika att vatten står mot fasaderna. För Borlången 1 ser det enligt beräkningar ut som att inget vatten kommer stå mot fasaden men då marginalerna är små bedöms ändå en åtgärd lämplig. För Borlången 3 gäller att vatten bedöms stå mot en fasad utan entré/öppningar. I båda fallen handlar det om åtgärder för att undvika skada av stående vatten mot byggnadsdelar, inget vatten bedöms komma in i byggnaderna via entréer, fönster eller andra öppningar.

Konsekvenser innan etapp 7 och 8 (inkl Skyfallsparken) byggs ut

Inför antgande har ett nytt PM tagits fram som beskriver hur skyfallshanteringen ser ut innan Skyfallsparken i etapp 7 färdigställts. Befintlig mark inom etapp 7 ligger betydligt lägre än projekterad mark inom etapp 2 norra, 2 södra och 3 och ingen översvämningsrisk i etapp 2 norra, 2 södra eller 3 föreligger. Etapp 2 norra, 2 södra och 3 byggs ut samtidigt.

Vid utbyggnaden av etapp 2 södra och norra kommer belastningen på Postgården 2 att öka eftersom vatten som i framtiden ska tas hand om i skyfallsparken istället kommer att hamna på Postgården 2. Effekterna är tillfälliga eftersom fastigheten ska ingå i etapp 7 och då kommer bli del av Skyfallsparken samt får ny bebyggelse som i höjd anpassas efter skyfallsproblematiken. Fastighetsägaren till Postgården 2 är införstådd med konsekvenserna för fastigheten.

När etapp 2 södra och norra samt etapp 3 byggs ut - innan utbyggnaden av etapp 7 och 8 - kommer marknivåerna vara högre än de befintliga höjderna vilket gör att etapperna inte heller påverkas av vatten från Östbergahöjden och är inte beroende av den planerade Östbergadammen i etapp 8. Efter utbyggnaden av etapperna – men innan etapp 7 och 8 byggs ut - kommer vatten från Östberga fortsätta rinna som det gör i dagsläget, framförallt mot Åbyvägen. Det påverkas inte av utbyggnaden av etapperna.

Trafikbuller

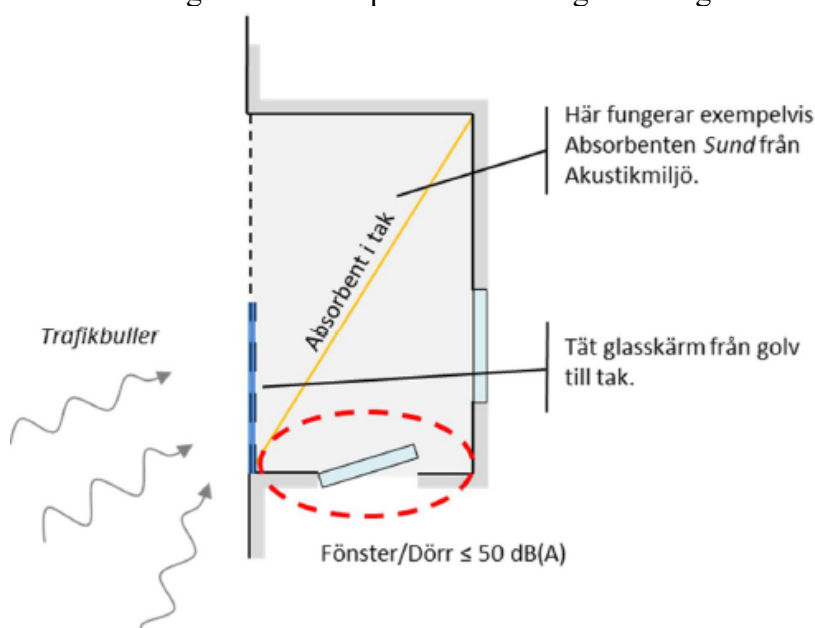
Stadsbyggnadskontorets anser att de riktvärden för trafikbuller som beslutats av regeringen i Trafikbuller-förordningen generellt bör ligga till grund för bedömningar av om en plats är lämplig för bostäder med hänsyn till trafikbuller. Detta förhållningssätt tillämpas i detta planärende trots att planen påbörjades 2013.

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 innegård kan innegården anses som en gemensam uteplats för hela kvarteret. De kvarteren utan innegård 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 bl. a. 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. I enskilda lägen där det är svårt att uppnå genomgående lägenheter föreslås även i enstaka fall bostäder om högst 35 kvm som åtgärd.

Inom varje kvarter krävs olika bullerskyddande åtgärder som beskrivs övergripande nedan.

Kv A

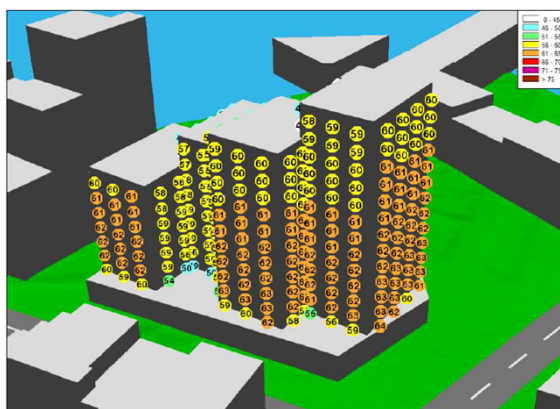
Ljudnivå mot fasad beräknas överstiga 55 dB(A) för fasader mot Huvudgatan och NH2 . Med nedan föreslagna åtgärder beräknas dock minsta hälften av boningsrummen i respektive lägenhet erhålla ekvivalenta ljudnivåer om högst 55 dB(A) vid fasad. Åtgärderna som föreslås är en minsta balkonginglasning på 65 % på plan 11 och minst 50 % på övriga plan samt tätt räcke (> 1,1 m högt) där ljudnivån beräknas blir högst 55 dB(A) för hela balkongfasaden vid inringade balkonger.



Balkonginglasning och tätt räcke.

Kv B

Trafikbullerutredningen visar att fasader mot Västra Huvudgatan och Norra Huvudgatan får ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 60 dBA för delar av fasaderna. Fasader mot torget får ekvivalenta ljudnivåer som är lägre än 60 dBA. I figurer nedan visas ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy från olika väderstreck.



Ekvivalent ljudnivå, frifältsvärden vid fasad, vy från nordost. (Skymmande byggnader har tagits bort ur bilden men finns med i beräkningen.)

Byggnadernas form gör att det är svårt att få till planlösningar med genomgående bostäder. Detta medför att de bulleråtgärder som är möjliga för bostäder > 35 kvm är av typen inglasad balkong eller dylikt. Samtliga bostäder har planerats med stora balkonger som möjliggör en effektiv dämpning av buller från trafiken, med rätt typ av skärmning. För att klara hälften av rummen mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå krävs inglasning av balkonger i kombination med absorbenter i balkongtak med omfattning som redovisas i trafikbullerutredningen.



Redovisning av bulleråtgärder plan 12-17.

88 av 137 bostäder (64%) ligger vid fasader där ekvivalent ljudnivå ej överstiger 60 dBA och dessa bostäder uppfyller riktvärden i SFS

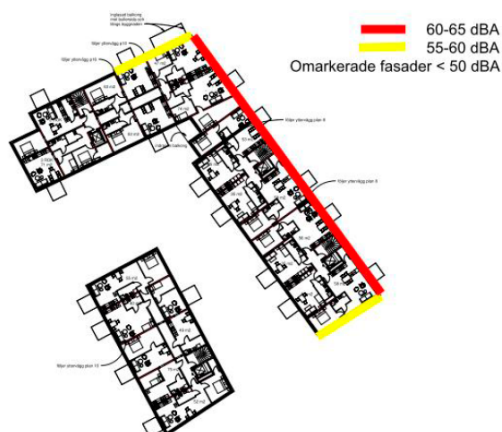
2015:216 utan bullernedsättande åtgärder. Övriga 49 bostäder (36%) får 60 dBA eller högre vid delar av fasaderna. För dessa bostäder gäller att de ska vara högst 35 kvm eller att de får minst hälften av boningsrummen mot en bullerskyddad sida, där ekvivalent respektive maximal ljudnivå ej överstiger 55 dBA respektive 70 dBA, för att uppfylla riktvärden enligt SFS 2015:216.

Planlösningarna har utformats så att varje bostad har tillgång till en stor balkong som möjliggör en effektiv och tillräcklig dämpning av buller från trafiken, med rätt typ av skärmning. Se omfattning av åtgärder på balkongerna i avsnitt nedan.

 $K_{\nu} C$

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot genomfartsgata ligger i intervallet 60-65 dBA. Maximal ljudnivå uppgår till 80 dBA.

Ljudnivån mot sidogator är lägre men över 55 dBA enligt bilden nedan.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, värst utsatta våningsplan.

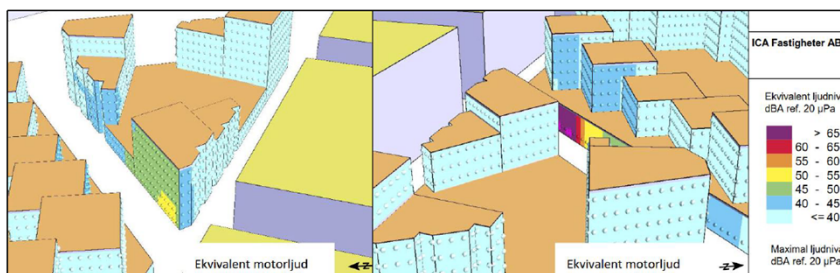
För att möjliggöra god ljudmiljö föreslås att hörnlägenhet förses med delvis inglasning av balkong enligt förslag nedan samt att balkongtak förses med absorbent.



Planlösning normalplan (plan 4) för bullerutsatta bostäder, inglasning av balkong markerad för lägenhet i hörnläge bör kompletteras med absorhent i tak.

Kv D

Enligt bullerutredning 2015-06-10, utförd av Tyréns för Staden, är nivåerna så låga för kvarter D att ingen tyst sida krävs för lägenheterna. Kvarter D har också en struktur som inte möjliggör för samtliga lägenheter med genomgående planlösning. Vissa anpassningar av planlösning och fasadutformning/fönster har gjorts i kvarteret för att säkert kunna klara inomhuskrav och minska risken för problem. Hela strukturen bygger dock på att infarten till ICAs inbyggda lastgård både är kraftigt ljuddämpad och har en port samt att stillastående tomgångskörande fordon kan undvikas. Kvarter har balkonger mot gatan, för att klara kraven i förordningen och enligt SNV måste ytor för alternativa uteplatser i skyddat läge på eller mot gård anordnas. Förskolegården bedöms kunna klara gällande riktlinjer med sitt skyddade läge mitt i gårdsytan.



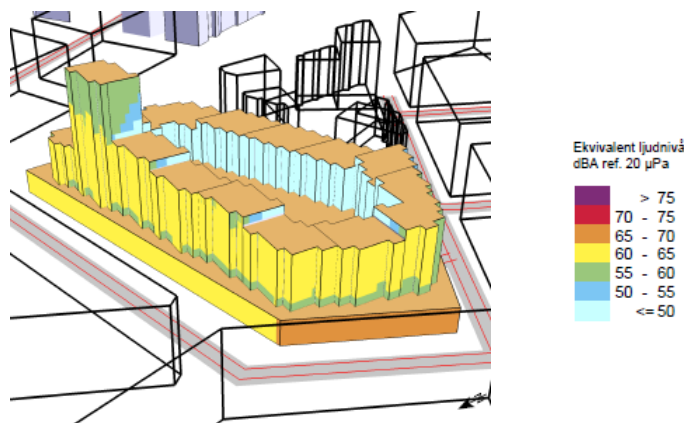
Utdrag ur resultat från ICA/WSP bullerutredning.

Kv E

2015 års trafikbullerförordning bedöms kunna tillämpas med ändringsförordningen från 2017 som riktlinjer för bedömning av trafikbullret inom detaljplanen. I nuläget är inte planlösningen låst, då man vill kunna behålla en flexibilitet att antingen bygga små lägenheter mot huvudgatan eller slå ihop dessa med intilliggande lägenhet för att få en större lägenhet. Beräkningar har visat att det är möjligt att uppfylla kraven även om inte byggnaderna mellan Årstälänken och ICA byggs. Dock kan vissa anpassningar behöva göras.

Större delen av fasaderna som vetter ut mot huvudgatan har ekvivalenta ljudnivåer mellan 60–65 dBA med undantag för sockelvåningen där delar av fasaden har nivåer mellan 55-60 dBA. För att klara trafikbullerförordningen på de övre våningsplanen behöver större lägenheter planeras med minst hälften av boningsrummen mot innergården, alternativt att lägenheterna är mindre än 35 m². Förutsättningar finns för en variation av de bägge bulleråtgärderna att kunna tillämpas där de flesta lägenheter kan planeras med tyst sida mot minst hälften av boningsrummen.

Förslaget innehåller också en viss flexibilitet där små lägenheter mot gatan kan slås ihop med en intilliggande större lägenhet.



Ekvivalenta bullernivåer för fasaderna mot huvudgatan.

Industribuller

Buller från verksamheten i Martin & Serveras byggnad har utretts. Gränsvärden överskrids i dagsläget nattetid för närliggande kvarter (Kvarter B, D, E) i form av förhöjda maximala ljudnivåer. Ekvivalenta ljudnivåer överskrids inte. Fastigheten ägs av staden och förvaltas sedan en tid tillbaka genom St Erik markförvaltning AB.

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.

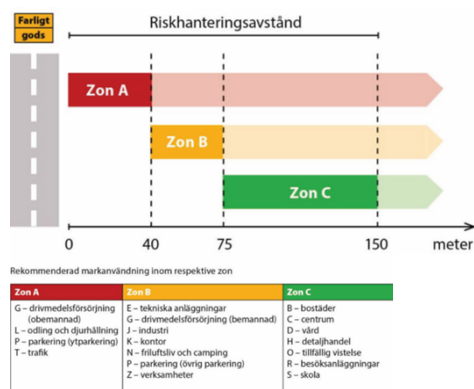
För att planen ska kunna genomföras måste bullret avskärmas eller upphöra. Bullret kan skärmas med en tilltagen bullerskärm i verksamhetsgräns och ev. med bullerabsorbenter vid lastbryggorna (beskrivs närmre i bullerutredningen för industribuller). St Erik markförvaltning AB har åtagit sig att vidta bullerskärmade åtgärder (uppföra bullerskärm och ev. absorbenter) om verksamheten fortgår när bostäder och/eller förskola inom planen tas i bruk. Verksamheten är dock tänkt att upphöra inom några år och fastigheten detaljplanläggs för att bli en del av Årstafältets stadsväv. Industribullret kommer då att upphöra.

I kvarter E planeras inlastning till livsmedelsbutiken och övriga kommersiella lokaler att ske via angöring från en av lokalgatorna. Transportrörelserna riskerar att vara en bullerkälla till omgivande bebyggelse. För att minska konsekvenserna på omgivningen är lastningszonen helt inbyggd i kvarteret med portar för att inte

störa omkringliggande och ovanliggande bebyggelse. Detta regleras även i plankartan som även anger att in och utfart ska ske i separerade körspår.

Farligt gods

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.

Luft

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



Avstånd till Södra länkens mynning.

Elektromagnetiska fält

En elnätstation planeras inom kvarter E. Den ska placeras så att på ett skyddsavstånd om minst 8 meter till ytor som används för stadigvarande vistelse. Visst avsteg från skyddsavståndet kan accepteras ifall anläggningen kan visa på en tillförlitlig isolering. Till stadigvarande vistelse räknas bostäder och arbetsplatser t.ex. kontor och butikslokaler men inte förråd och liknande komplementytor.

Ljuförhållanden och lokalklimat

BBR:s krav på solljus och dagsljus gäller och bedöms klaras.

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

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

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

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 med parken bidrar dock till en tryggare och mer befolkad park. Tillsammans med kommande etapper bidrar den planerade bebyggelsen i etapp 2 södra till goda trygghetsegenskaper för gående mellan Östberga och Årsta, vilket saknas idag.

Barnkonsekvenser

Att bo i en stadsmiljö likt den på Årstafältet 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.

För att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga stråk för barn är det viktigt med säkra korsningar där goda siktförhållanden upprätthålls. Detta ska tas hänsyn till vid projekteringen av gatorna inom planen.

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. Sedan samrådet har också strukturen för kringliggande etapper ritats om och nu planeras för ytterligare ett parkrum som kommer ligga i direkt anslutning till planen den så kallade Skyfallsparken i etapp 7. Rörelsemöjligheterna är goda både för små barn och ungdomar. Inom planområdet planeras en förskola med mindre gård på kvartersmarken. Den ligger dock i direkt anslutning till stadsdelsparken samt i nära den skyfallspark som planeras i etapp 7. Skola och idrottshall planeras i etapp 3 (direkt söder om planområdet). Närheten till skola och förskola bedöms därmed bli god.

Skola och idrottshall planeras i etapp 3 (direkt väster om planområdet). Närheten till skola bedöms därför bli mycket god. Skolvägarna från planområdet till skolan kräver att man passerar huvudgatan men är tillgängliga och i övrigt fria från större barriärer eller osäkra passager.

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

Tidplan

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

Utställning nr 2	1 dec 2021 - 18 jan 2022
Godkännande i SBN	mars 2022
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2022

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 byggaktörernas arbeten inom kvartersmarken påbörjas.

Rivning av ICA:s lagerbyggnad har genomförts.

Martin & Servera har avvecklat sin logistikverksamhet på Postgården 2 under 2017, men har kvar hyreskontrakt för kontors- och logistikverksamhet. Byggnaden hyrs ut till annan tagare fram till 2023 då avtalet med Staden går ut. Efter det kommer byggnaden att rivas.

Byggstart för bostadskvarteren planeras till 2027.

Stadsutvecklingsområdet (hela Årstafältet) planeras att vara helt färdigställt år 2033-2035.

Utbyggnad av en ny tunnelbanelinje mot Älvsjö med en station vid Årstafältet planeras och kan komma att påverka genomförandet av planen. Projektstart påbörjades i början av 2020 med planerad trafikstart 2034.

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.
- Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av sopsugsanläggning.
- Förskolan i bostadskvarteret uppförs av en byggaktör som sedan hyr ut lokalerna till en tagare.

I och med att planens lämplighet förutsätter att åtgärder görs inom andra etapper av Årstafältet åligger det staden att planlägga och genomföra dessa åtgärder.

Huvudmannaskap

- Staden är huvudman för allmän platsmark genom berörda förvaltningar.

Avtal

Genomförandet regleras i en kommande överenskommelse om exploatering mellan Staden och byggaktörerna. 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

Inom planområdet finns inga tomtindelningar eller fastighetsplaner.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Årsta 1:1 och Kolonilotten 1 ägs av Stockholms stad. Den senare nyttjas genom arrende av Årstafältets koloniområde.

Postgården 1 ägs av ICA Fastigheter AB.

Användning av mark

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

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

Hela Kolonilotten 1 är idag utlagd som kvartersmark för odling. Del av området ändrar i och med planen användning till allmän plats (gata), och övrig del ändrar användning inom kvartersmark till bostäder, centrum och förskola.

Den del av Årsta 1:1 som ligger inom planområdet har idag användningen allmän plats (gata, park) och 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 idag 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, centrumändamål och förskola.

Fastighetsbildning

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

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

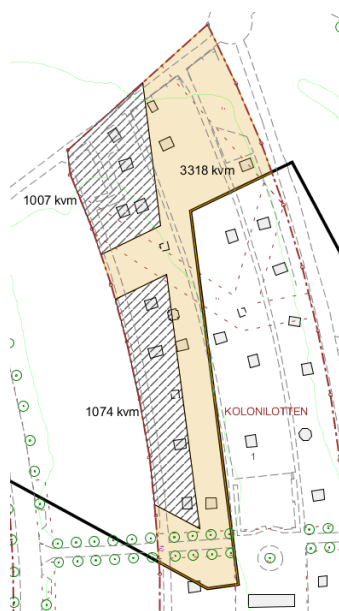
Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 13 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

För mark som enligt detaljplanen ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik upplåts i samband med fastighetsbildning ett servitut för allmän gångtrafik.



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

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.

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

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 3 116 respektive 11 kvm får användningen bostad och centrum. 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.

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).

Tillfart till Narven 1 och kvartersmark för den tillkommande pumpstationen E1 kommer gå över Årsta 1:1. Servitut eller avtal för detta kan inrättas/skrivas. Avsikten är att lösa en permanent tillfart till de två tekniska anläggningarna över egen kvartersmark till allmän gata. Detta ligger dock inom det planområde som avdelats från planen och ska hanteras i detaljplanen för etapp 2 norra.

Gemensamhetsanläggningar

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 och i huvudsak förläggas inom allmän platsmark. Anslutningspunkter för respektive deläggande 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.

Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar, 2001-02379.3, belastandes Kolonilotten 1, till förmån för Stockholm Vatten AB avses omprövas eller upphävas i samband med omförläggning av ledningarna.

Ledningsrätt för avloppsledningar, 2001-02379.4, belastandes Kolonilotten 1, till förmån för Stockholm Vatten AB avses omprövas eller upphävas i samband med omförläggning av ledningarna.

Servitut

Prövning av behov av servitut och andra rättigheter görs vid lantmäteriförrättning. Vid eventuell 3D-fastighetsbildning krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Servitut för gångväg, 2001-02379.1, belastandes Kolonilotten 1, till förmån för Årsta 1:1 avses upphävas.

Servitut för parkering, 2001-02379.2, belastandes Årsta 1:1, till förmån för Kolonilotten 1 avses upphävas.

Servitut för ledningar 08/21306.1, belastandes Asplången 2, till förmån för Hammarby Gård 11/AB Fortum Värme avses bevaras.

Servitut för ledningar, 94/20428.1, belastandes Postgården 1 till förmån för Rötammaren 1/Stockholm Vatten och Avfall avses omprövas eller upphävas i samband med omförläggning av ledningarna.

Arrenden och nyttjanderätter

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

På Årsta 1:1 finns nyttjanderätter för tvärbanan (rättighetshavare Stockholms läns landsting) och för Södra Länken (rättighetshavare Trafikverket). Dessa nyttjanderätter avses behållas..

På Årsta 1:1 har tidigare funnit en kommunal förskolebyggnad vilket är antecknat i fastighetsförteckningen. Förskolan är riven, ev tillhörande rättigheter avses upphävas.

Ekonomiska frågor

Sammanfattning

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. Byggaktörerna ansvarar för plankostnader och alla investeringar inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avlopp AB ansvarar för utbyggnaden av VA – och sopsugssystem efter överenskommelse med Staden.

Gatukostnader

Staden står för gatukostnaderna i samband med genomförandet av detaljplaneförslaget.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

För bostäder inom kvarter D (AB Familjebostäder), upplåter staden mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa för bostäder.

Kvartersmark för kvarter A (Stadsutveckling i Stockholm AB), kvarter B (Åke Sundvall Projekt AB, kvarter C (Midroc Property Development AB) och kvarter E (ICA Fastigheter AB) kommer att säljas.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploateringskontoret avser att ansöka om fastighetsbildning och stå för förrättningskostnaden gällande mark för fastigheter som avses upplåtas med tomträtt.

El och tele m.m.

Ellevio, Skanova och Fortum värme ansvarar för utbyggnaden av el, tele och värme efter överenskommelse med Staden.

Tekniska frågor

Skyfallshanteringen

Gator och allmänna platser ska höjdsättas för att få en fungerande skyfallshantering. Funktioner i allmänna platser utanför planområdet är nödvändiga för att skyfallshanteringen inte ska orsaka skada. Det så kallade tråget och avledning av skyfallsvatten via stadsdelstorget planläggs inom detaljplanen för etapp 2 södra. Utbyggnaden av allmänna platser i etapp 2 norra och etapp 3 planeras genomföras samtidigt som denna plan.

Skyfallsparken och Östbergadammarna planläggs i detaljplan för etapp 7 och planeras anläggas 2030-2033.

Justeringar av höjdsättning eller utbredning av parker etc jämfört med den nu redovisade lösningen får enbart göras om det genom skyfallskartering kan visas att samma eller bättre funktion kan uppnås.

Ledningsdragning

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Befintliga ledningar som går genom planområdet flyttas eller tas ur bruk. 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.

EI

En elnätstation planeras i kvarter E, nätstationen kommer försörja delar av utbyggnadsområdet.

Sopsug

En sopsugsanläggning ska försörja hela området. Terminal avses byggas i intilliggande detaljplanen för etapp 2 norra. Terminalen och ledningsnätet dimensioneras för att även fungera för kommande angränsande områden. Anslutningspunkter för respektive delägande tomträtt/fastighet kommer normalt att ske i fastighetsgräns där även gränsen mellan gemensamma och enskilda ledningar kommer att gå. Huvudman för sopsugsanläggningen är Stockholm Avfall AB.

Gatuutbyggnad

Planområdet ansluts till det befintliga vägnätet via Sandfjärdsgatan och via etapp 3 och etapp 7 mot Åbyvägen och Östbergavägen. Tillfälliga lösningar kan komma att behövas i avvaktan på fortsatta

utbyggnadsetapper. Befintligt cykelpendlingsstråk genom planområdet kan behöva få tillfällig sträckning under byggtid.

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

Ola Grimell
Stadsplanerare