



ANKOM

2016-03-02

Enligt sändlista

Dnr 1.5.3 - 168 / 2016
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Sävlången 2 m fl i stadsdelen Årsta, SDp 2014-08781

Stadsbyggnadsnämnden tog den 7 april 2005 ställning till redovisning av programsamråd för Årstastråket och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Som en del i planeringen har Stadsbyggnadskontoret nu upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör uppförande av sex flerbostadshus med cirka 280 nya bostäder, en ny förskola söder om Tvärbanan, en ny allmän gata norr om Tvärbanan samt ett nytt allmänt stråk med passage under Tvärbanan. Dessutom bekräftar detaljplanen byggrätter för två befintliga punkthus, en befintlig förskola i norra delen av planområdet och ändrar förskolans fastighetsgränser.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap § PBL (2010:900).

Öppet hus kommer att hållas den 14 mars 2016, kl. 16:30 - 19:30 i Årsta Folkets Hus på Hjälmarsvägen 28 i stadsdelen Årsta.

Planförslaget visas under tiden 2016-03-02 – 2016-04-11 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag 9.00 – 16.00, tisdag 9.00 – 18.30, onsdag – torsdag 9.00 – 16.00, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma).

Planförslaget visas även i Årsta bibliotek, Årsta Torg 5 de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 11 april 2016 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret

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

Ange ärendets diarienummer: 2014-08781

Maria Borup

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Kulturnämnden
Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Ellevio AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
STOKAB
Skanova, Infrastruktur
Swedavia AB, Bromma Stockholm Airport
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden
Försvarmakten, Högkvarteret
Luftfartsverket
Trafikverket
FUT/Förvaltning för utbyggd tunnelbana, Stockholms läns landsting
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
Utbildningsförvaltningen
AB Stockholmshem
Stockholms studentbostäder
YIMBY
Sakägare enligt fastighetsförteckning

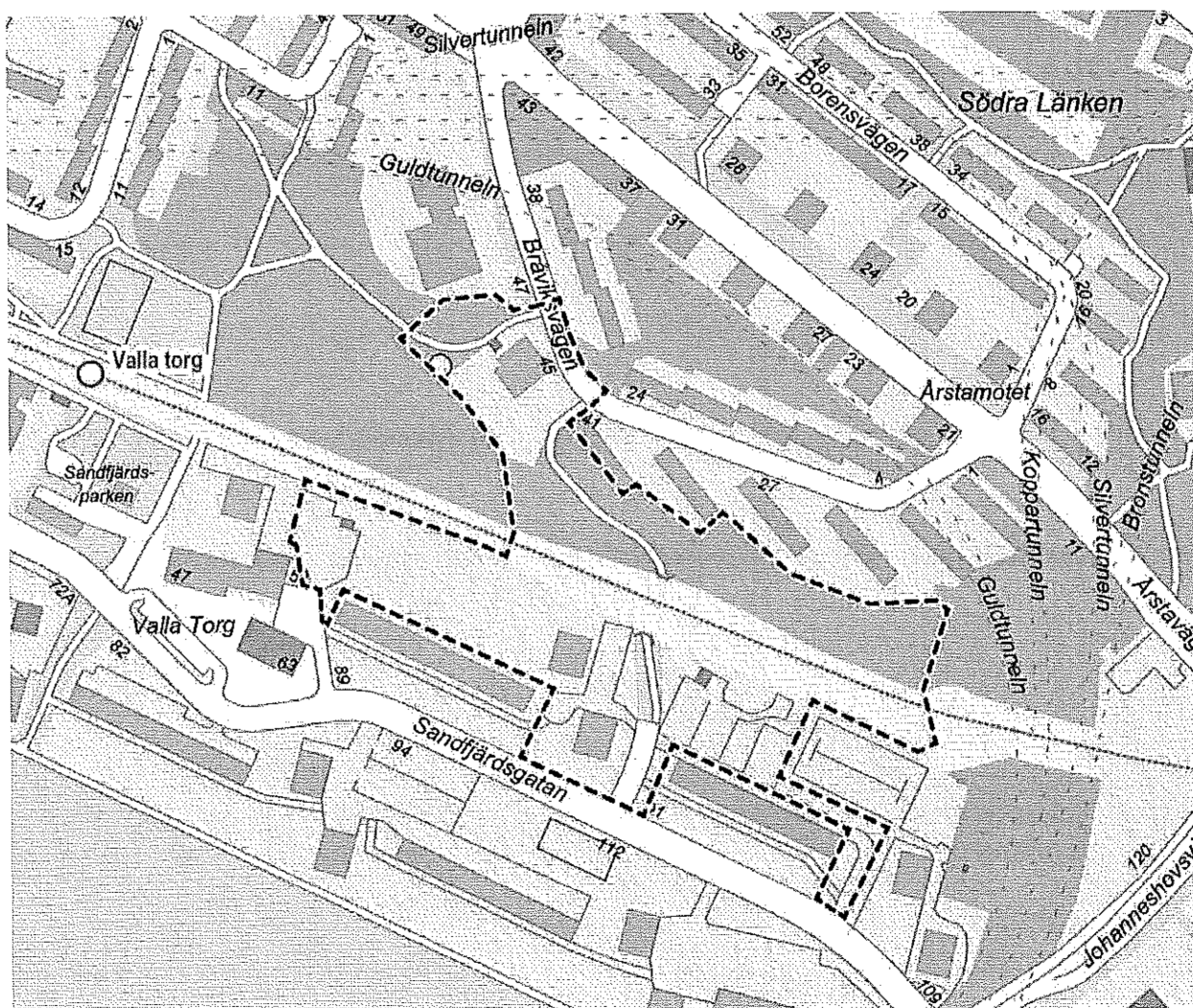
Trafikförvaltningen
Idrottsförvaltningen

Posten Meddelande AB, Serviceområde Enskede
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Skanova
Utbildningsförvaltningen
Idrottsförvaltningen

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
(sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset
Planakten

Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Sävlingen 2 m fl i stadsdelen Årsta, S-Dp 2014-08781



Orienteringskarta med planområdet markerat.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syfte är att möjliggöra uppförande av sex flerbostadshus med cirka 280 nya bostäder, en ny förskola söder om Tvärbanan, en ny allmän återvändsgata norr om Tvärbanan samt ett nytt allmänt stråk med gångpassage under Tvärbanan. Dessutom bekräftar detaljplanen byggrätten för två befintliga punkthus söder om Tvärbanan och en befintlig förskola i norra delen av planområdet samt ändrar förskolans fastighetsgränser. Den nya bebyggelsen kommer att anpassas till markförhållandena på platsen. Bebyggelsens volymer i höjd och bredd kommer att skapa en mellanskala som brygger över mellan den lägre smalhusbebyggelsen norr om spåren och den storskaliga bebyggelsen söder om spåren.

Detaljplanen utgör en del av ett övergripande planeringsarbete för en större förtätning söder om tullarna och i Årsta. År 2005, i samband med planering av nedgrävning av en kraftledning norr om Tvärbanan, togs ett program fram för Årstastråket med planer för ny bebyggelse. Ny exploatering i Årstastråket är indelat i tre etapper. Denna detaljplan ingår i etapp 2 som breder ut sig på ömse sidor om Tvärbanan, från Rämensvägen i väster till Johanneshovsvägen i öster. Hela etapp 2 föreslås innehålla cirka 1000 lägenheter. Planen är en del i att nå bostads målet om 40 000 bostäder till 2020 och ligger inom influensområde för tunnelbanans utbyggnad.

Planförslaget skiljer sig från programmet vad gäller bebyggelsens placering. Programmet föreslog bland annat en genomgående gata längs spårvägen. Den genomgående gatan är inte längre aktuell med anledning av de nivåskillnader som blev följden av planeringen i etapp 1. Därför föreslås inte några nya allmänna gator söder om Tvärbanan och gatan norr om Tvärbanan kommer att utformas som en återvändsgata. Även bebyggelsestrukturen skiljer sig kraftigt från den som förslogs i planprogrammet. Till skillnad från planprogrammet innehåller bebyggelsestrukturen i planförslaget främst punkthus.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som

åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller och vibrationer från spårtrafik, dagvattenhantering samt utformning av det allmänna stråket genom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Samråd	2 mars – 11 april 2016
Granskning	kv. 3 2016
Antagande	kv. 4 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	11
Markutnyttjande	12
Stadsbild	13
Befintlig bebyggelse	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	17
Kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	18
Planförslag	18
Ny bebyggelse	21
Gestaltungsprinciper för bebyggelse	26
Park	28
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning	34
Konsekvenser	36
Behovsbedömning	36
Samlad bedömning	36
Naturmiljö	36
Miljökvalitetsnormer för vatten	37
Dagvatten	37
Stadsbild	38
Kulturhistoriskt värdefull miljö	39
Störningar och risker	39
Ljusförhållanden	41
Barnkonsekvenser	43
Genomförande	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	49
Tekniska frågor	50
Genomförandetid	50

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Årstastråket, program för ny bostadsbebyggelse* (Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad, 2005)
- *Barnkonsekvensanalys, Årstastråket, etapp II* (Tyréns, 2015)
- *Ekologiska värden, Etapp II, Årstastråket med Valla tvärstråk* (Conec, 2014)
- *PM dagvatten, Årstastråket* (Sweco, 2015)
- *Dagvattenutredning, Årstastråket DP 2, Sävlången Norra* (Nova mark, 2015)
- *Dagvattenutredning, Årstastråket* (WSP, 2016)
- *Grundvattenförhållanden i Årstastråket* (Sweco, 2013)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2015)
- *Vibrationer från Tvärbanan* (ACAD, 2014)
- *Riskbedömning* (Brandskyddslaget, 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av:

- Planprojektledare, Stadsbyggnadskontoret: Maria Borup
- Plankonsult, WSP Stads- och fastighetsutveckling: Jaroslaw Bartosiak
- Projektledare, Exploateringskontoret: Patrik Dahlin
- Landskapsarkitekt, Exploateringskontoret: Elisabeth Tornberg
- Trafikplanerare, Exploateringskontoret: Johan Karlqvist
- Lantmätare, Lantmäterimyndigheten: Karolina Larsson

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av sex bostadshus (fyra hus norr om Tvärbanan och två söder om den) med totalt cirka 280 lägenheter och en ny förskola söder om Tvärbanan. Dessutom möjliggör detaljplanen ändring av fastighetsgränsen för en befintlig förskola "Skogsbacken" i nordöstra delen av planområdet samt byggnation av ett ny allmän gata och ett nytt allmänt stråk med gångpassage under

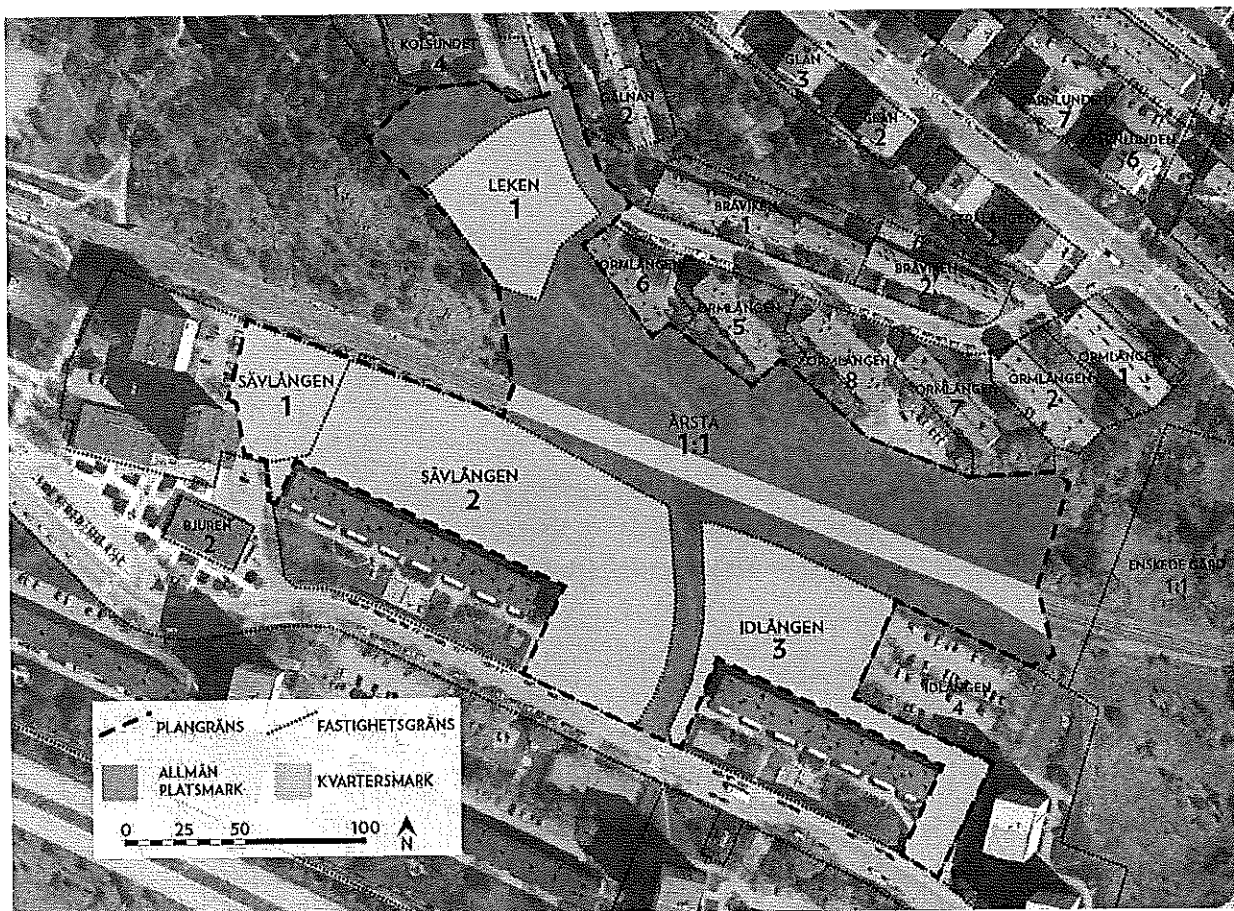
Tvärbanan. Det allmänna stråket med passagen kommer att förbättra tillgängligheten mellan områden planerade i Årstafältet med centrala delar av Årsta. Den nya bebyggelsen kommer att anpassas till markförhållandena på platsen. Bebyggelsens volymer i höjd och bredd kommer att skapa en mellanskala som brygger över mellan den lägre smalhusbebyggelsen norr om spåren och den storskaliga bebyggelsen söder om spåren.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Årsta. Området uppgår till cirka 3,9 ha. Inom planområdet finns följande fastigheter:

- del av fastigheten Årsta 1:1
- del av fastigheten Sävlången 1
- del av fastigheten Sävlången 2
- del av fastigheten Idlången 3
- hela fastigheten Leken 1



Planområdets avgränsning och markägoförhållanden.

Traktfastigheten Årsta 1:1 samt förskolefastigheten Leken 1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Leken 1 är upplåten med tomträtt till Sisab. Fastigheterna Sävlången 1, Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av Stockholms hem.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan



Förslaget till detaljplan stämmer väl överens med "Översiktsplan för Stockholm", antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010, vars strategi är att fysiskt koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. I strategin ingår bland annat att förstärka infrastrukturen och skapa ny sammanhängande bebyggelse i strategiska lägen och längs viktiga stråk. I översiktsplanen redovisas ett antal tyngdpunkter och samband som bör förstärkas. Sträckan mellan Gullmarsplan och Liljeholmen, genom Årsta är ett sådant viktigt samband. Detaljplanen ligger inom området för "den centrala stadens utveckling" (prickigt raster på kartbilden nedan), ett område särskilt intressant för förtätning. Stadsdelen Årsta har ett attraktivt läge mellan innerstaden och naturområden och har här god tillgång till kollektivtrafik. I jämförelse med innerstaden är Årsta glest exploaterat och en förtätning här kan skapa en sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.




STADSUTVECKLINGSSTRATEGIER FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

Gränserna för stadsutvecklingsområden, tyngdpunkter och strategiska samband är endast schematiska för att åskådliggöra strategierna på karta. Efterföljande planering preciserar översiktsplanens intentioner.

Fortsätt att stärka centrala Stockholm

-  Stadsutvecklingsområden och noder
-  Centrala stadens utvidgning.

Satsa på attraktiva tyngdpunkter

-  Tyngdpunkt

Koppla samman stadens delar


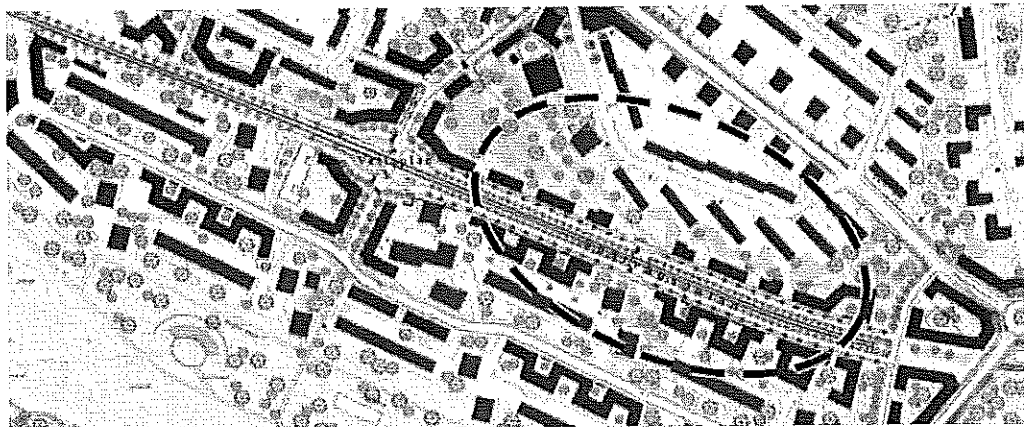
-  Samband, befintligt eller utvecklingsbart

Bild från översiktsplanen för Stockholm. Årsta är ett område centralt beläget inom staden och en viktig del i Stockholms utveckling mot en sammanhållen stadsmiljö. Ungefärliga placeringen av planområdet markerades med röd elips.

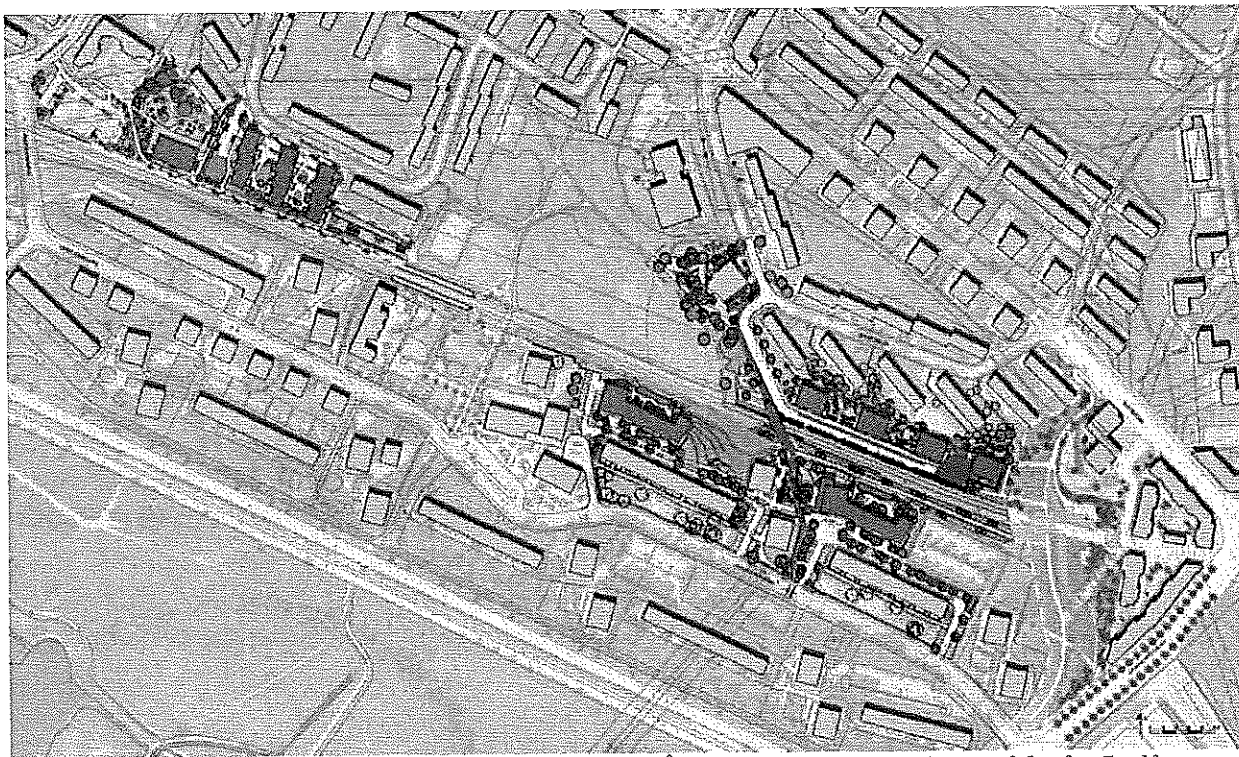
Program

Ett planprogram för Årstastråket "Årstastråket – program för ny bebyggelse" godkändes av Stadsbyggnadsnämnden år 2005.

Årstastråket sträcker sig längs Tvärbanan och Johanneshovsvägen från Sandfjärdsgatan i väster till Bolidenvägen i öster och innehåller tre etapper.



Utsnitt ur programområdet för Årstastråket från 2005 med föreslagen bebyggelse i rött. Aktuellt planområde är inringat.



Översiktskarta för Årstastråket Etapp II. Planområdet för Sävlången är markerat med orange gräns. Planområdet för Ormlången finns på högra sidan av bilden och planområdet för Glavsffjorden (båda två markerade med gula gränser) finns på vänstra sidan. (Sweco)

I programmet gavs inriktning för hur man skulle kunna utveckla nya strukturer i och med att kraftledningen genom Årsta tunnelförledades (klart 2011) och att trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade då vägtunneln "Södra länken" öppnades för biltrafik. Programmet syftade även till att förbättra de nord-sydliga förbindelserna mellan Årsta, Valla gärde och Årstafältet. I programförslaget föreslogs nya gator längs norra och södra sidan av Tvärbanan.

I programsamrådet framkom synpunkter på bland annat ökande trafik och buller från bil- och spårtrafik samt önskemål om att värna kulturmiljön genom lägre exploatering.

Detaljplaneförslaget ingår i etapp 2 och sträcker sig på norra och södra sidan om Tvärbanan från Sandfjärdsgatan/Åmänningevägen i väster till Johanneshovsvägen i öster. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett start-pm för etapp 2 med förslag på ca 800 lägenheter i januari 2012. Etapp 1 med detaljplan för bebyggelse i kvarteret Västända och längs Johanneshovsvägen vann laga kraft i december 2013. Två förslag till detaljplaner: "Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 vid kvarteret Glavsfjorden i stadsdelen Årsta" samt "Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 vid kvarteret Ormlången i stadsdelen Årsta" ställdes ut för granskning under vintern 2015/2016 och planeras att antas under sommaren 2016.

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- Stadsplan PI 2353, fastställd år 1940
- Stadsplan PI 5405, fastställd år 1959
- Stadsplan 7835, fastställd år 1979
- Detaljplan Dp 93011, fastställd år 1996

Planerna anger: parkmark i norra delen av området samt allmänt ändamål där förskolan "Skogsbacken" finns. Planen Dp 93011 anger spårområde för snabbspårväg inom det område där Tvärbanan finns. Söder om Tvärbanan anger planerna kvartersmark för bostäder och delvis även parkmark där det allmänna stråket finns.

Planförslaget kommer att innebära att samtliga planer upphör att gälla inom planområdet.

Tunnelbaneöverenskommelsen

Överenskommelsen innebär att kommunerna åtar sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra bostäder i tunnelbanans influensområde enligt nedan. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014. Stockholms stad har ansvar för att ca 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck. Stockholms stad har vidare ansvar för att ca 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, att ca 2 000 bostäder uppförs i Hammarby sjöstad och ca 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Den årliga takten ska i genomsnitt vara ca 2 700 bostäder/år.

Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2001-04-03 ge en gemensam markanvisning till JM AB, Sbc Bo och Familjebostäder för Årstastråket. Markanvisningsavtal har därefter träffats och succesivt förlängts.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en blandning av gräsytor och naturmark. Här växer både barrträd och lövträd och i områdets västra del angränsar det till ett lokalt kärnområde för barrskogslevande arter. Söder om Tvärbanan finns gräsytor med grupper av olika lövträd. Grönområden kan klassas som "vardagsnatur" och har framförallt rekreativa värden.

Den norra delen av planområdet ligger delvis i en brant söderslutning. Karaktären inom området varierar och det förekommer såväl hällmarkspartier med högresta tallar som områden med blandvegetation.

Enligt "*Den gröna promenadstaden*" som är bilaga till "*Översiktsplan för Stockholm*" finns inte några särskilda naturvärden eller skyddad natur inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger mellan Årstafältet och Årstaskogen. Kopplingar till dessa är viktiga ur både rekreativa och biologiska

aspekter. På Årstafältet finns planer på att utveckla en park med flera aktivitetsytor samt bebyggelsekvarter. Det är cirka 850 meter bort till ridhus och rackethall vid Sockenvägen sydöst om planområdet. Årstaskogen som finns drygt 1 kilometer bort från planområdet planeras att bli ett naturreservat. Här finns bland annat äldre tallskog, koloniområde, dansbana och gröna promenader i reservatet och utefter Årstavikens strand.

Geotekniska förhållanden

Området söder om Tvärbanan

Området ligger i ett gränsområde mellan högre liggande delar i nordväst som är mer kuperade och med berg i dagen och mellan ett område med lerjordar som sträcker sig ut mot Årstafältet i söder. Området består generellt av fyllning ovan lera som underlagrar friktionsjord på berg. Centralt i området och i nordvästra delen påträffas berg i dagen. Leran har torrskorpekaraktär den översta metern. Lös lera med en största mäktighet på 8 meter har påträffats inom området.

Området norr om Tvärbanan

Större delen av området ligger inom en zon där marken består av lera (postglacial eller glacial). De östra delarna av området består av morän.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm, delen som utgörs av Årstaviken med delavrinning mot Mälaren - Årstaviken. Utflödet går genom Hammarbyslussen till Hammarby Sjö. Mälaren-Stockholm har som helhet god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (enligt VISS mars 2014), vilket också gäller Årstaviken. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Stockholm är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36).

Dagvatten

Området söder om Tvärbanan

Området avvattnas i dagsläget av två skilda dagvattensystem, ett i den västra delen och ett i den östra delen av området. Båda

systemen leder i sin tur dagvattnet mot en reningsdamm på Årstafältet. Uppsamlingen i den västra delen sker till ledning som börjar i gång- och cykeltunneln vid Valla Torg Tvärbanestation och leder ut från området i en 500 mm ledning under Sandfjärdsgatan. Uppsamlingen i östra delen av området är en dagvattenledning som ligger i Sandfjärdsgatan och är kopplad till en 900 mm kombinerad ledning, till vilken spillvatten kan bräddas, som leder åt söder.

Området norr om Tvärbanan

Fastigheten ligger i sluttning från norr mot söder med en böljande mark där vissa högre nivåer finns i mitten av tomten, den befintliga bebyggelsen norr om fastigheten ligger i slutning mot planområdet. Detta genererar att planområdet får ta emot dagvatten från kringliggande fastigheter i norr. Nederbörd som faller på marken infiltreras ned i marken via ytlig infiltration och avvattnas mot spårområdet söderut då själva fastigheten saknar befintliga dagvattenbrunnar.

Bedömningen är att stora delar av dagvattnet vid intensiva nederbördsperioder har belastat spårområdet då fastigheten på naturlig väg har vissa svårigheter att infiltrera allt dagvatten.

Markutnyttjande

Ledningar

Området norr om Tvärbanan

Befintlig bebyggelse försörjs från Bråviksvägen med ledningar för tele, el, vatten och en kombinerad spill- och dagvattenledning. Bebyggelsen försörjs mellan husen med fjärrvärme som ansluts norrifrån. Mellan husen går ett ledningsstråk med tele, vatten, kombinerad spill- och dagvatten, el och vatten. Ledningarna korsar Tvärbanan tillsammans med en elledning som ansluter österifrån.

Området söder om Tvärbanan

Ledningsstråket som korsar Tvärbanan försörjer befintlig bebyggelse med tele, vatten, kombinerad spill- och dagvatten, el och vatten och ansluter till Sandfjärdsgatan. Bebyggelsen försörjs mellan husen med genomgående fjärrvärme. Längs med Sandfjärdsgatan ligger el, tele, vatten, gas och avlopp.

Stadsbild

Årsta har en karaktäristisk blandning av smalhus och punkthus grupperade i grannskap. Det är även en stadsdel med övervägande bostäder och få verksamheter.

Stadsdelen växte fram under 1940- och 1950-talen med bebyggelse bestående av framför allt lamellhus i naturmark. Under 1960-talet kompletterades Årsta med bebyggelse på Valla gårde, i form av låga lamellhus och höga punkthus i fjorton våningar. Under 1990 gjordes kompletteringar bland annat vid Årsta centrum och under 2000-talet längs Sandfjärdsgatan.

Befintlig bebyggelse

Området norr om Tvärbanan är i stort sett obebyggt. Endast en förskolebyggnad finns i den nordvästra delen av området. Strax utanför planområdets norra gräns, på bägge sidor om Bråviksvägen, finns bostadshus från 1940-talet som främst utgörs av lägre lameller i 4 plan. De är putsade i ljusa pastellfärger och har sadeltak.



Bebyggelse längs Bråviksvägen norr om planområdet. Till höger syns lamellhus inom fastigheten Ormlången 5.

Inom kvarteret Sävlången 2 finns bebyggelse i form av två punkthus i 13 våningar och två lamellhus i 4 våningar.

Bebyggelsen tillkom på 1960-talet. Alla hus har ljusa gråa fasader och platta tak.

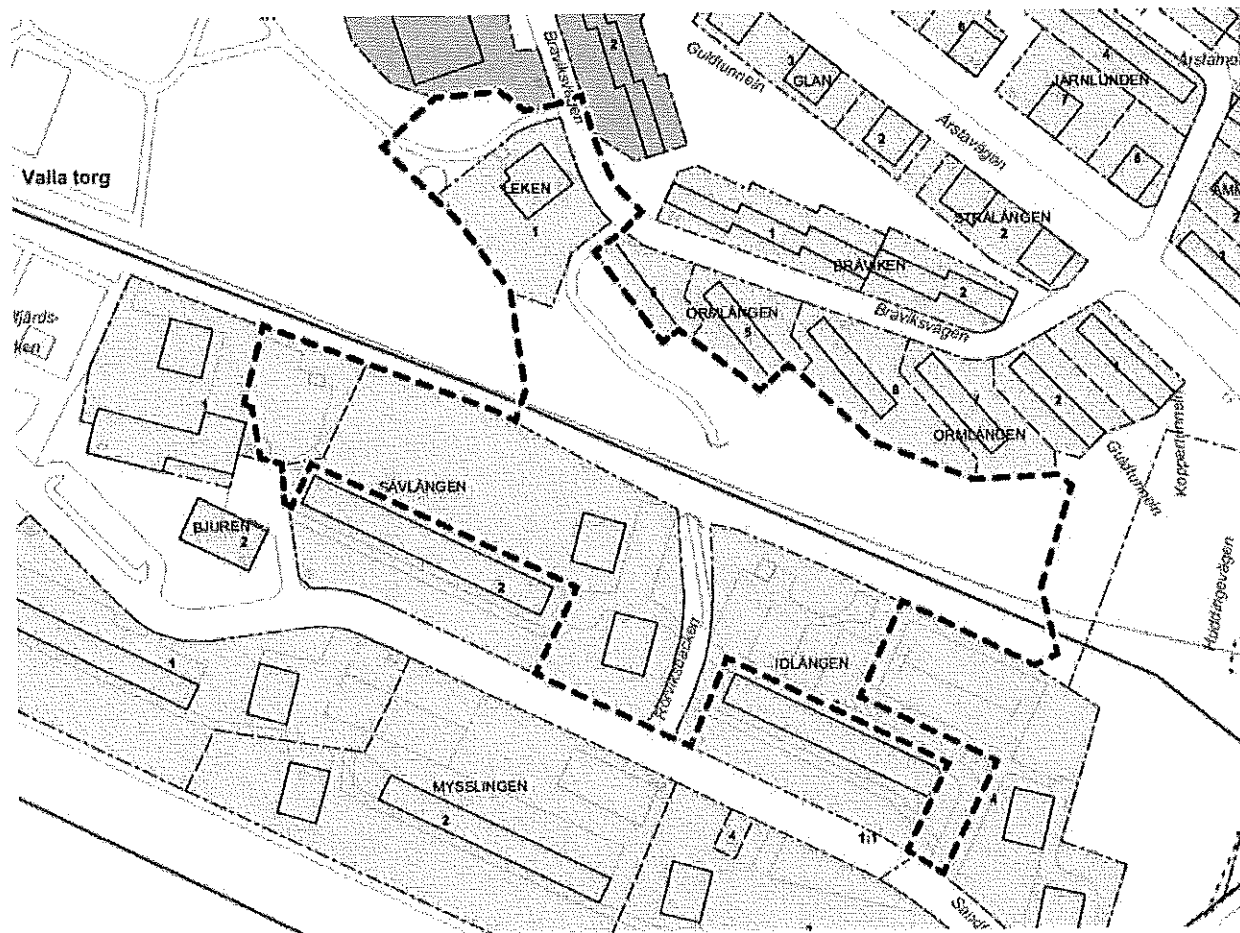


Två punkthus inom kvarteret Södra Södra byggda under 1960-talet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering tillhör all bebyggelse inom planområdet "*gula klassen*" - den tredje och lägsta nivån som används vid klassificering av byggnadernas kulturhistoriska värden. Gult innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Hela Valla gårde, alltså området söder om Tvärbanan, är klassat av Stockholms stadsmuseum som "*Kulturhistoriskt värdefullt område*".



Urklipp ur kartan med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.
Planområdesgränsen markerad i rött.

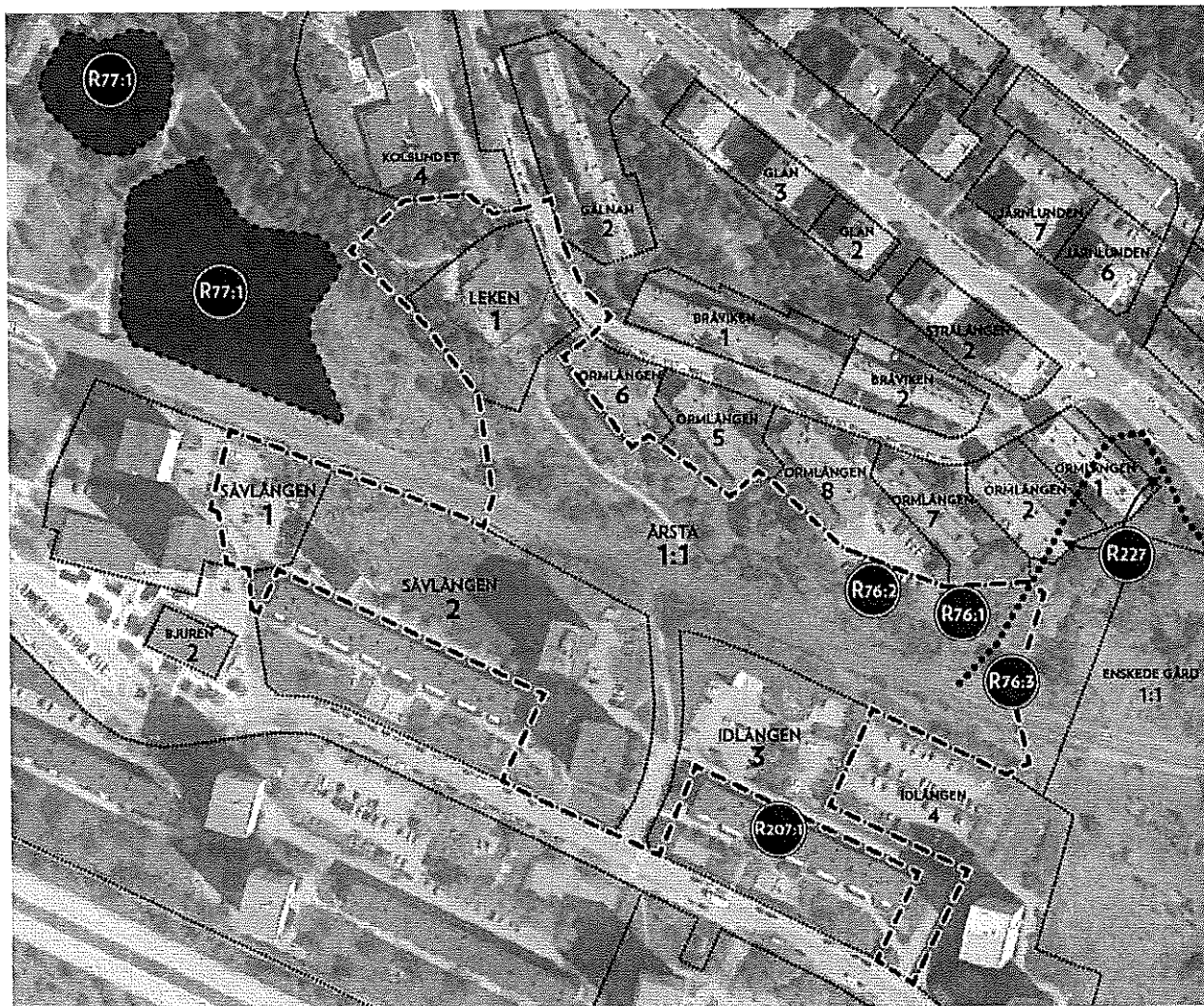
Fornlämningar

Inom planområdet finns följande fornlämningar:

- R207:1 – lämningstyp: bytomt/gårdstomt
- R76:1 – lämningstyp: fornlämningsliknande lämning
- R76:2 – lämningstyp: stensättning
- R76:3 – lämningstyp: lägenhetsbebyggelse

Fornlämningarna R76:1 och R76:2 finns inom ett obebyggt naturområde norr om tvärbanespåret.

Läget av fornlämningen R76:3 bör specificeras och detta kommer att kunna göras efter att "Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 vid kvarteret Ormlången i stadsdelen Årsta" vunnit laga kraft. I samband med lägesspecificeringen kommer ansökan om slutundersökning och borttagning av fornlämningen kunna skickas till länsstyrelsen.



*Redovisning av fornlämningar inom planområdet och i dess närhet.
 Planområdesgränsen markerad i rött.*

I Kyrkparken som ligger väster om planområdet finns två fornlämningsområden R77:1. Fornlämningsområdena har tidigare avgränsats av länsstyrelsen i samband med avgränsning av Göta landsväg vid kvarteret Ormlången. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på fornlämningsområdena R77:1.

Fornlämningsområdet R207:1 har felaktigt placerats inom fastigheten Idlången 3 i Länsstyrelsens fornlämningsregister. I verkligheten ligger det inom fastigheten Sävlången 2 inom grönområdet söder om Tvärbanan. I december 2015 påbörjade länsstyrelsen, på begäran av Stockholmshem, arbete med att genomföra en arkeologisk utredning inom fastigheten.

Offentlig service

En skola för årskurs F-9 finns i Årsta centrum. Förskolan "Skogsbacken" finns i norra delen av planområdet. Enligt stadsdelsförvaltningen behöver antalet förskoleplatser i området ökas. Nya förskolor planeras i omedelbar närhet till planområdet. Stadsdelsförvaltningen Årsta-Enskede-Vantör ligger cirka 1,5 km bort från planområdet vid tunnelbanestationen Globen. Årsta bibliotek ligger vid Årsta torg cirka 500 meter bort från planområdet.

Kommersiell service

Med sitt läge i närhet till Årsta torg är planområdet väl försörjt med offentlig och kommersiell service. Köpcentret "*Globen Shopping*" samt fler idrottsanläggningar av olika typer finns i Globenområdet cirka 1,5 kilometers avstånd från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Tvärbanan delar planområdet i en nordlig och en sydlig del vilket omöjliggör bilförbindelser mellan det norra och södra delområdet. Inom planområdet norr om Tvärbanan finns inte några gator. Detta område täcks endast av naturmark och en förskolefastighet. Området söder om Tvärbanan ligger strax norr om Sandfjärdsgatan vilken kopplar samman Johanneshovsvägen i öst med Åmänningevägen i väst. I södra delen av planområdet finns fler mindre infartsgator från Sandfjärdsgatan till parkeringar inom planområdet.

Biltrafik

Sandfjärdsgatan trafikeras vid planområdet av cirka 3500 fordon/dag.

Gång- och cykeltrafik

Mindre gångvägar och stigar finns inom hela planområdet. Ett allmänt gångstråk som går bland annat under Tvärbanan kopplar samman Bråviksvägen i norr med Sandfjärdsgatan i söder.

Inom planområdet finns inte några cykelbanor. De närmaste cykelbanorna finns i området mellan Sandfjärdsgatan och Årstafältet (öst-västlig riktning) samt längs stråket som kopplar samman Årstafältet med Årsta torg (norr-sydlig riktning). Den

sistnämnda cykelbanan passerar Valla torg och går under Tvärbanan.

Kollektivtrafik

Tvärbanans spårtrafik är stommen i kollektivtrafiknätet i Årsta, med sträckning från Sickla udde via Gullmarsplan till Årstaberget, där möjlighet finns att byta till pendeltåg, och vidare till Alvik, Sundbybergs centrum och Solna centrum. Anslutning till pendeltågstrafiken vid Årstaberget och tunnelbana vid Gullmarsplan kan även göras med buss 160 som trafikerar Årstavägen. Busshållplatsen Årsta torg som är närmast planområdet ligger cirka 200 meter från områdets norra del.

På Sandfjärdsgatan trafikerar buss 164 (Södersjukhuset – Valla torg) och buss 168 (Gullmarsplan t-bana-Östberghöjden). De närmaste busshållplatserna är ”Årsta Valla torg” och ”Sävlången”.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Delar av området störs av buller och vibrationer från Tvärbanan.

Farligt gods

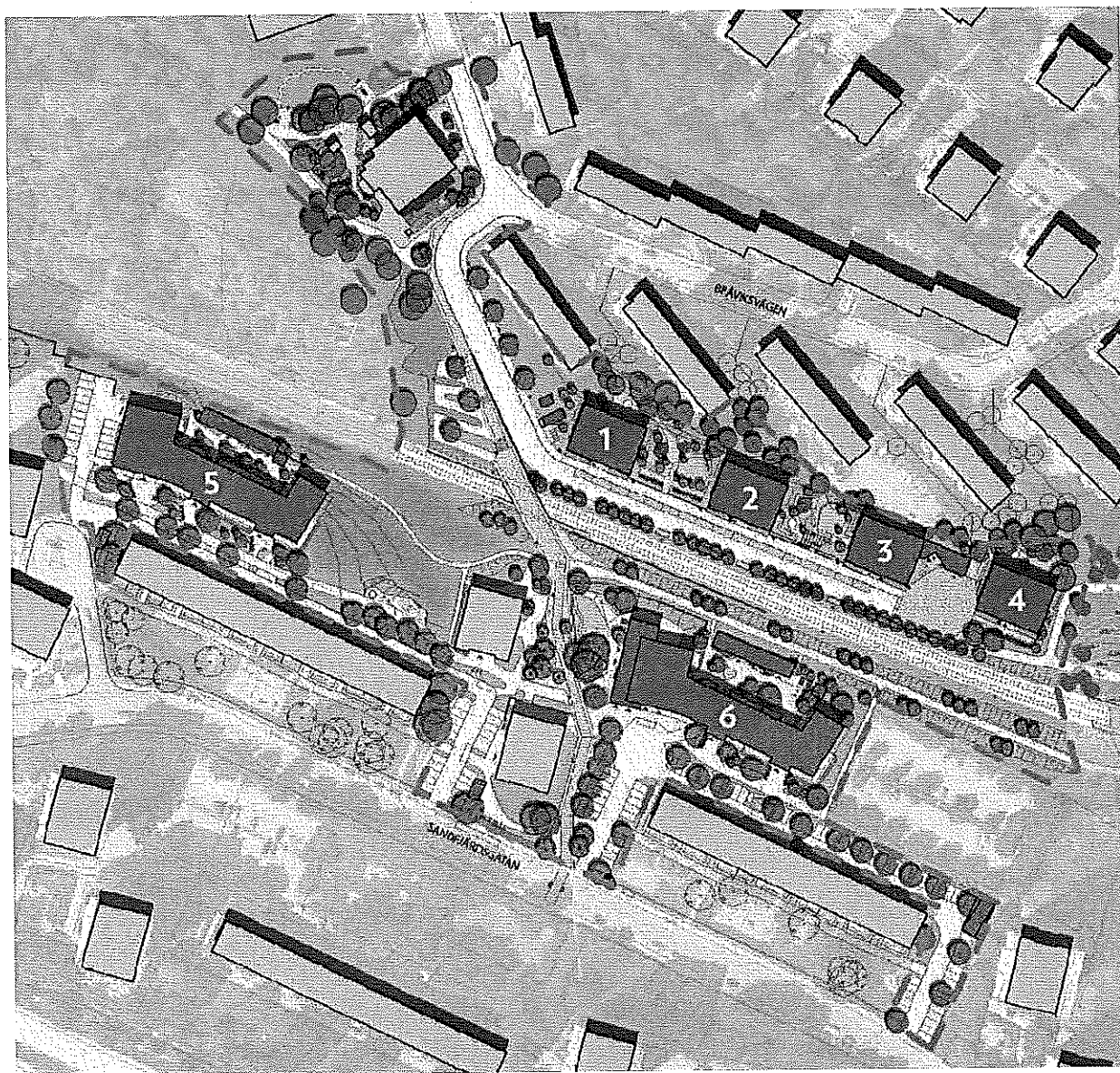
I Södra länkens tunnlar som finns öster om planområdet transporteras farligt gods. Avståndet från planområdets östra gräns till närmaste tunnelrör är cirka 30 meter och över 200 meter till Södra Länkens tunnelmynningar och Huddingevägen.

Planförslag

Planförslaget innebär:

- ett allmänt nord-sydligt stråk genom området med gångpassage under Tvärbanan som ersätter en mindre och smalare passage
- fyra bostadshus i form av punkthus (hus 1, 2, 3, 4) norr om Tvärbanan
- två nya bostadshus i form av punkthus med lamellhus ihopbyggda (hus 5 och 6) söder om Tvärbanan
- en förskola i bottenvåning av bostadshus 6
- en ny återvändsgata i norra delen av planområdet
- ändring av fastighetsgränsen för förskolan ”Skogsbacken”

- bekräftelse av byggrätter för två befintliga punkthus och även befintliga förskolan



Situationsplan för planområdet. Bostadshusen norr om Tvärbanan markeras med nummer 1, 2, 3, 4 och bostadshusen söder om Tvärbanan med nummer 5 och 6. En ny förskola planeras i bottenvåningen av hus 6. Den befintliga förskolan Skogsbacken finns i norra delen av planområdet. (Sweco)



Planområdet sett västerifrån med planförslaget redovisat. I övre delen av bilden syns den planerade Arlaparken och bebyggelse i kvarteret Västända som håller på att uppföras. (Sweco)

Förändringar från planprogrammet

Planförslaget följer inte programmets disposition av gator och bebyggelsens struktur. I programmet föreslogs gator längs Tvärbanans bägge sidor. På grund av ekonomiska skäl samt bedömningen att genomförande av det tänkta gatunätet skulle vara alldeles för komplicerat har Stockholms stad beslutat att inte följa planprogrammet. Därför planeras inte någon ny gata söder om Tvärbanan. Gatan norr om den kommer att vara en återvändsgata. Den kopplar i ena änden Bråviksvägen med vändplats vid Arlaparkens västra kant i den andra änden. Även formen och placeringen av bebyggelsen har märkbart förändrats jämfört med förslaget från planprogrammet. Istället för lamellhus som tydligt kantar och följer Tvärbanans sträckning föreslås främst punkthus.

Ny bebyggelse

Bebyggelse norr om Tvärbanan

Den planerade bebyggelsen norr om Tvärbanan består av fyra punkthus som ligger parallellt utmed spåret. Bostadshusen har placerats i ett läge där de knyter an till Bråviksvägen och det nya allmänna stråket. Den nya återvändsgatan avslutas med en vändplan vid västra entrén till Arlaparken.

Husen inom området är 7-10 våningar höga och har placerats på så sätt att luckor och utblickar för de befintliga lamellhusen vid Bråviksvägen skapas. Mellan husen har gårdsytor planerats. Husen anpassar sig delvis till markens topografi. Den nya gatan har placerats något högre än spårområdet. De tre första husen (nummer 1, 2, 3) är 7 våningar höga. Det fjärde huset (nummer 4) är 10 våningar högt och markerar entrén till Arlaparken västerifrån. I slutet av återvändsgatan mellan hus 3 och 4 finns en vändplats från vilken infart till garaget som är placerat under hus 2 och 3 finns.



Bebyggelse norr om Tvärbanan sett från området söder om Tvärbanan och väster om det nya allmänna stråket och gångpassagen under Tvärbanan. Närmast syns hus nummer 1 och efter den syns hus nummer 2, 3, 4. (ETTELVA arkitekter)



Bebyggelse norr om Tvärbanan sett från den nya återvändsgatan. I fonden syns entré till Arlaparken. Närmast syns hus nummer 1 och efter det syns hus nummer 2, 3 och 4. (ETTELVA arkitekter)



Vändplats i den nya gatans ände. Bakom vändplatsen syns bostadshus nummer 4 och till höger om det syns entrén till Arlaparken. (ETTELVA arkitekter)

Förskolan "Skogsbacken"

Förskolan finns i norra delen av planområdet inom fastigheten Leken 1 som ägs av Stockholms stad. Fastighetens storlek är 3 018 kvm. För att möjliggöra angoring till de nya bostadshusen norr om Tvärbanan planeras en ny gata delvis på dagens förskolefastighet. Därför utökas förskolefastigheten mot nordväst genom att parkmark förs över till kvartersmark utsedd för förskola. Efter förändringen kommer förskolefastighetens yta uppgå till cirka 2 800 kvm. I detaljplanen bekräftas nuvarande byggrätt.



Kartan redovisar förändringar för fastigheten Leken 1. Den utgående ytan kommer att överföras till allmän platsmark medan ytan norr om fastigheten kommer att överföras från allmän platsmark till själva förskolefastigheten.

Bebyggelse söder om Tvärbanan

Inom södra delen av planområdet, söder om Tvärbanan föreslås två nya bostadshus. Det ena huset (nummer 5) uppförs i nordvästra delen av fastigheten Sävlången 2, delvis på en parkeringsyta och delvis på en grönyta. Det andra huset (nummer 6) uppförs i norra delen av fastigheten Idlången 3. Även detta hus kommer att ta delar av parkeringsyta och grönyta i anspråk. De båda husen kommer att ha en liknande form: ett punkthus kopplat till ett lamellhus - bebyggelse som bildar ett "L" i sektion.

Den föreslagna bebyggelsen är en komplettering i ett område med punkthus och lamellhus som byggdes under 1960-talet. Två av de befintliga punkthusen finns inom detta område och deras byggrätter bekräftas i detaljplanen. De två nya husen kommer att

uppföras enligt områdets ursprungliga idé om ”hus i park”. De kommer att ansluta i skala och volym till de befintliga punkthusen och lamellerna. Den stora grönytan inom kvartersmarken strax söder om Tvärbanan behålls och kompletteras med en ny lekplats.

De nya platsbildningarna mellan ny och gammal bebyggelse kommer att koppla ihop Arlaparken i öster med Valla Torg i väster. De befintliga punkthusen bildar idag par. Efter planens genomförande kommer de tillsammans med de nya husen att bilda en trio och på så vis skapas ett tillägg till befintlig komposition, en ”treklang”.



Vy från Sandfjärdsgatan västerut. Till höger syns ett befintligt lamellhus. Bakom det syns två befintliga punkthus och ett nytt punkthus med röda balkongelement. (ÅWL arkitekter)



Vy västerut i sydvästra delen av planområdet. Till höger syns en ny lekplats i den gröna böljande ytan samt det nya huset med både lamell- och punkthusdel. Rakt fram syns två befintliga punkthus och till vänster syns ett befintligt lamellhus. (ÅWL arkitekter)

Ny förskola

Förskolan ligger i de två nedre våningarna i byggnad nummer 6 och kommer innehålla 4 avdelningar för cirka 72 barn. Förskolegårdens yta kommer att uppgå till cirka 720 kvm som innebär runt 10 kvm per barn. Förskoledelen i huset skiljer sig från resten av byggnaden tack vare en utskjutande byggnadskropp och i fasadmaterial med träribbor. Entré till förskolan sker via gården. Gården utgörs av en större plan yta och en slänt upp mot Tvärbanans spårområde. Förskolebarnen kommer även kunna nyttja den planerade lekplatsen vid den böljande grönytan på Stockholms shems fastighet Sävlången 2. Även skogspartiet kallat för Kyrkparken norr om tvärbanespåret samt Arlaparken, planerad öster om planområdet, ligger i närheten av förskolan. Avstånd till den planerade lekplatsen är cirka 80 meter. Kyrkparken och Arlaparken ligger cirka 100 meter respektive 250 meter från förskolan.

Gestaltungsprinciper för bebyggelse

Bebyggelse norr om Tvärbanan

De fyra punkthusen placeras mellan två grönområden. Husens fasadmateriell speglar närheten till grönskan genom val av skivelement i fasaden i färger som återfinns i naturen eller förstärker dessa. Den nedre bottnen, entréväningen, har varierande gråa kulörer som knyter an till bergspartierna. Uppåt i husen består kulörerna av ett spektrum av gula, orangea och gröna färgtoner. I de högsta våningarna av hus nummer fyra förekommer även blåa och gråa fasadelement.



Vy från den planerade Arlaparken mot bostadsbebyggelse norr om tvärbanespåret. Närmast syns byggnaden nummer 4. (Sweco)

Husens södra fasader täcks nästan helt av långa balkonger. Balkongerna har täta glasträcken med inslag av glaspartier från golv till tak, dessa har en varierad placering och rytm på de olika våningsplanen. Detta förstärker uttrycket av fasaden och ger ytterligare ett spel och uttryck genom de reflektionseffekter som uppstår när fasaden belyses. Husens kortsidor har större fönsterpartier och balkonger med samma uttryck och skrivmaterial som mot söder. Norra fasaderna, mot befintliga lamellhus, har puts i ljusa toner som för tankarna till Årstas 40- och 50-talsbebyggelse. Husen har förgårdsmark tillika uteplatser som är uppbyggda av tegel i gråa och svarta kulörer och omfattas

av smidesräcken. Dessa murpartier blir ett återkommande motiv i detta delområde.



Vy från den planerade Arlaparken mot bostadsbebyggelse norr om tvärbanespåret. Närmast syns byggnaden nummer 4. På vänstra sidan syns även både de befintliga och planerade punkthusen inom Stockholmsheims område. (Sweco)

Bebyggelse söder om Tvärbanan

Den nya bebyggelsen ansluter i form och skala till befintliga hus. Husen får ljusa putsade fasader och en fönstersättning som skapar sammanhängande vertikala murytor likt de befintliga husen. Färgskalan ansluter till befintlig bebyggelse, men är ljusare. Ett eget arkitektoniskt uttryck skapas genom fönstersättning, välutformade detaljer i husens bottenvåningar och stora balkonger. Bottenvåningarna avviker från de befintliga byggnadernas, då de har generösare öppningar med uppglasade entréer och lokaler samt bostäder i bottenvåning med egna uteplatser.



Vy från tvärbanespåret strax ovanför den nya gångpassagen under Tvärbanan. Rakt fram syns den nya fickparken vid passagens entré. Till vänster syns planerat bostadshus nummer 6 med förskolan i de två nedre planen. Förskolegården syns till vänster om stråket. (Sweco)

Park

Inom planområdet planeras fler gröna ytor. Den största och viktigaste ytan är det allmänna stråket som kopplar ihop områden vid Sandfjärdsgatan med Bråviksvägen. Detta stråk kommer att innehålla en ny gångpassage under tvärbanan och det kommer väsentligt förbättra tillgängligheten inom Årsta i den nord-sydliga riktningen. Dessutom planeras två gångvägar längs spåret, den ena norr om Tvärbanan och den andra söder om den. Den norra gångvägen kommer att länka samman Kyrkparken med

Arlaparkens norra del. Den södra länken kommer att länka samman området vid Valla torg och Stockholms shems område med Arlaparkens södra del.

Det allmänna stråket med gångpassagen samt de två korsande stråket gångpassager kommer att öka tillgängligheten till grönområden inom stadsdelen.



Vy från Stockholms shems område mot den nya platsbildningen framför den nya gångpassagen under Tvärbanan. Till höger syns den nya förskolan i bostadshus nummer 6. Bakom tvärbanespåret syns bostadshus nummer 1. (Sweco)

Det nord-sydliga allmänna stråket

Stråket ges två tydliga huvudentréer, en i norr och en i söder. Dessutom korsas stråket av två öst-västliga gångvägar som kopplar samman Arlaparken i öst med Vallastråket i väst. En större plats precis söder om spåret ligger mellan en ny förskola och befintliga punkthus, och överbryggar gränsen mellan privat och offentlig miljö. Platsen kommer innehålla trädधार, sittplatser och lekfulla element. Stråket i sin helhet med tillhörande platser får en stark identitet för att bli tydligt som en offentlig plats.

Den befintliga gångpassagen under Tvärbanan flyttas något västerut för att göra plats åt ny bebyggelse. Detta medför en möjlighet att skapa en generösare gångpassage under Tvärbanan och ett tryggare och mer attraktivt stråk. Det nya stråket börjar i norr vid anslutningen till Bråviksvägen, i hörnet mot den befintliga förskolan. Det sträcker sig ner mot Sandfjärdsgatan i söder.

Gestaltningmässigt har stråket längs hela dess sträckning ett genomgående tema. Kringliggande ytor som tillhör stråket varierar i skala och innehåll beroende på funktion som till exempel en mindre fickpark eller entréplats. Stråket hålls ihop av en beläggning med ljusa blåstrade betongstenar och är kantat av plattgjuten betong, alternativt betonghällar. Betongytorna vidgas vid entréerna och vid fickparken och viks upp så att kanten höjer sig och lösgör sig från omgivningen. Håll tas upp för träd, som skjuter upp ur betongytan.

Konstnärlig utsmyckning blir en integrerad del av gångpassagen.



Vy söderut mot rampen och trapporna till den nya passagen under Tvärbanan. Till vänster syns bostadshus nummer 1. I bakgrunden på höger sida syns ett befintligt punkthus. Till vänster om det syns ett nytt bostadshus nummer 6. (Sweco)

Gångväg söder om Tvärbanan

Gångvägen ligger längs med Tvärbanan och går delvis på befintlig nivå mellan spår och bebyggelse. Det är en viktig koppling som blir del av Stockholms finmaskiga gångnät och bidrar till att öppna upp området. Gångvägen sträcker sig mellan två mötesplatser: Arlaparken i öst och fickparken vid stråket i väst. Gångvägen är cirka 2.5m bred och har en lutning på max 4 %. Beläggningen är främst grus. En grön slänt tar upp höjdskillnad mellan spår och gångväg.

Gator och trafik

Gatunät

Norr om spåren löper en ny lokalgata. Den försörjer de nya bostadshusen och fungerar också som en länk mellan Kyrkparken och Arlaparken. På gatans norra sida finns kantstensparkeringar. Själva gatan avslutas i en upphöjd vändplan med avvikande beläggning, som behandlas som en liten platsbildning. Gatans vändplats och området strax öster om den utgör en av entréerna till Arlaparken.

Längs gatan, mot spåren, finns ett strikt behandlat täckdike med plantering av buskträd och buskar. Buskarna hålls samman av planteringsräckan som är gemensamma för hela Årstastråket.

Inga nya gator planeras söder om Tvärbanan. Endast det interna gatunätet inom själva bostadsområdet förändras där även vissa parkeringsytor tas bort, andra tillkommer eller omlokaliseras.

Biltrafik

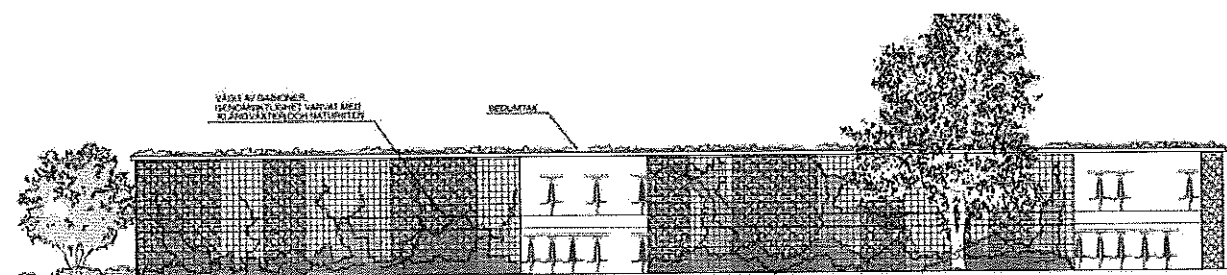
Till år 2030 beräknas trafiken på Sandfjärdsgatan öka med cirka 70% från 3500 fordon/dag till cirka 6 000.

Cykelparkering

Cykelparkeringsbehovet för bostäder beräknas till 2,5 platser per lägenhet enligt överenskommelse med staden

För hus 1-4 uppgår antalet cykelplatser till cirka 280. Av dessa är 70 cykelplatser utomhus utan takskydd. Utav 215 platser med takskydd planeras cirka 180 av dem att finnas inomhus. De 180 platserna kommer att finnas i cykelrum i gatuplan, i garage samt separata förråd. Ett fristående cykelförråd väster om hus 1 är tänkt att vara försedd med någon form av gallerstruktur och sedumtak.

För hus 5 och 6 uppgår antalet cykelplatser till cirka 410. I två stora cykelparkeringshus med tvåvåningsställ belägna strax norr om hus 5 respektive hus 6 ryms totalt 260 cykelparkeringar; 130 i varje av dem. Cykelparkeringshusen kommer att ha sedumtak eller motsvarande material och vara delvis byggda av gabioner. Ytterligare planeras cirka 95 cykelplatser inomhus i entréplan i de nya bostadshusen samt runt 50 cykelplatser utomhus utan tak. De 50 platser kommer att vara fördelade i fem grupper vid entréer till husen.



Två cykelparkeringshus med drygt 130 platser var byggs i södra delområdet. (ÅWL arkitekter)

Bilparkering

Bilparkeringsbehovet för bostäderna enligt överenskommelse med staden uppgår till 0,4 bilplatser per lägenhet i området norr om Tvärbanan och till 0,35 platser per lägenhet i området söder om Tvärbanan. För befintliga lägenheter inom Stockholmsshems område gäller parkeringsnorm 0,5 per lägenhet. För besöksparkeringar ska parkeringstalet räknas uppåt med 10%.

Område norr om Tvärbanan

Inom kvartersmarken anordnas cirka 45 parkeringsplatser i tvåplansgarage under hus 2 och 3 samt under gården mellan de båda husen. Dessutom planeras inom kvartersmarken två handikapparkeringar. Längs den nya gatan planeras drygt 15 kantstensparkeringar som kommer att fungera som besöksparkeringar. Några av kantstensparkeringarna som är närmast entréer till bostadshusen kommer att fungera som handikapparkeringar. Boende från området kommer att kunna nyttja tre poolbilar som kommer att finnas i planområdets sydvästra del.

Med tanke på att 120 lägenheter planeras i bostadshusen norr om spåret kommer parkeringstalet uppgå till 0,4 plats/lägenhet.

Område söder om Tvärbanan

Vid beräkningar av bilparkeringsbehovet för både nya och befintliga lägenheterna har ett större område analyserats. Utöver den planerade bebyggelsen togs med även två befintliga punkthus inom planområdesgränser samt två lamellhus mellan södra plangräns och Sandfjärdsgatan. Inom hela detta område finns idag 206 lägenheter och efter att hus 5 och 6 ha byggts kommer antalet lägenheter vara totalt 366.

För de 160 nya lägenheter beräknas parkeringsbehovet vara 56 platser som innebär ett parkeringstal på 0,35 plats per lägenhet. Hyresgästerna i de nya lägenheterna kommer att ha tillgång till:

- 46 nya garageplatser fördelade mellan två parkeringshus, ett i hus 5 och det andra i hus 6
- 10 markparkeringar
- Cirka 5 besöksparkeringar

Hyresgäster i de befintliga husen kommer att ha tillgång till:

- 14 befintliga garageplatser i de två lamellhusen
- 73 markparkeringar
- Cirka 20 besöksparkeringar

Både områdets hyresgäster samt allmänheten kommer även ha tillgång till 4 poolbilar i sydöstra delen av området.

Enligt Stockholmsshems uppgifter var drygt 30% av uthyrbara parkeringar outhyrda i januari 2016. Detta tyder på det att det finns överskott av parkeringar inom området.

Förskolans personal samt föräldrar skjutsande barn till den nya förskolan i hus 6 hänvisas till besöksplatser inom Stockholmsshems område eller på stadens mark.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär förbättring av tillgängligheten för gående inom planområdet. Den största förbättringen är ett nytt allmänt stråk med gångpassage under Tvärbanan. Passagen kommer att vara både bred och ljus och den kommer att ersätta en befintlig mindre passage som finns drygt 30 meter öster om föreslagen gångpassage. Trappor och en tillgänglig ramp på passagens norra sida byggs för att överbrygga höjdskillnader norr om tvärbanespåret och skapa en förbindelse mot Bråviksvägen och sedan vidare mot Årsta torg.

Planförslaget innebär inte några större förbättringar för cyklister med tanke på utveckling av cykelinfrastrukturen. Den nya passagen under Tvärbanan är tänkt att fungera endast som gångpassage och är inte avsedd för cyklister. Den enda ändringen för cyklister är att nya cykelparkeringsplatser i olika former tillkommer inom planområdet. Cyklister kommer att kunna cykla i blandtrafik på den nya återvändsgatan.

Kollektivtrafik

I samband med genomförande av detaljplanen kommer busshållplatsen på Sandfjärdsgratan (körriktning mot väst) att flytta med cirka 50 meter österut för att göra plats åt det allmänna stråket.

Tillgänglighet

Det nord-sydliga huvudstråket genom området uppfyller krav på god tillgänglighet med en maximal lutning på 5% och med en bredd på minst 3 meter. De högre nivåerna i norra delen, nås med trappor och ramp från stråkets lägre nivåer i söder. Handikappanpassade soffor finns längs med gångstråket.

Teknisk försörjning

Område norr om Tvärbanan

Anslutning av ledningar för fjärrvärme, el, optokabel, tele, vatten samt dag- och spillvatten kan ske i förbindelsepunkt i den nya gatan.

Vattenförsörjning, dagvatten och spillvatten

Ny vattenledning och spillvattenledning förläggs i den nya gatan och ansluts till befintliga ledningar som korsar norrifrån. Ny spilledning byggs även från Bråviksvägen i den nya gatan parallellt med ny dagvattenledning.

Fjärrvärme

Ny fjärrvärme kommer från Arlaparken och förläggs i återvändsgatan.

Elförsörjning

En ny nätstation placeras intill ny väg och den nya bebyggelsen. Nya elledningar förläggs i den nya gatan.

Tele och opto

Nya ledningar förläggs i den nya gatan.

Avfallshantering

Upplyftbara sopkassuner placeras nedsänkta i marken i anslutning till husentréer och den nya gatan.

Område söder om Tvärbanan

Söderifrån ansluts ledningar för fjärrvärme. Anslutning av ledningar för el, optokabel, tele, vatten samt dag- och spillvatten kan ske i förbindelsepunkt i det allmänna stråket.

Vattenförsörjning, dagvatten och spillvatten

Ny vattenledning, dagvattenledning och spillvattenledning förläggs i det nya allmänna stråket som kopplar ihop Sandfjärdsgatan med Bråviksvägen.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme ansluts söderifrån.

Elförsörjning

Nya elledningar förläggs i det nya allmänna stråket.

Tele och opto

Nya ledningar förläggs i det nya allmänna stråket.

Avfallshantering

En stationär sopsugsanläggning för både ny och befintlig bebyggelse uppförs. Vid behov kommer även en bottentömmande underjordsbehållare kunna skapas. En större återvinningsstation vid Sandfjärdsgatan anläggs för de fraktioner som inte hanteras i sopsugsanläggningen och miljöstugor för grovsopor kommer att byggas. Vid behov kan även nedgrävda bottentömmande behållare anläggas. Möjlighet till källsortering av de fraktioner som inte hanteras i sopsugsanläggningen kommer att finnas vid Sandfjärdsgatan. Miljöstugor för grovsopor kommer att uppföras.

Räddningstjänst

Framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvaret ska beaktas.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Underlag till bedömningen har lämnats av stadsmuseum, brandförsvaret och miljöförvaltningen. Stadsbyggnadskontorets bedömning delas av länsstyrelsen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

Samlad bedömning

Planförslagets negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Det aktuella området finns i en relativt glesbebyggd stadsdel nära innerstaden och med bra tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de få negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

Vissa grönområden söder om Tvärbanan, på kvartersmark, kommer att bebyggas och omvandlas till parkeringsytor. Inga av dessa grönområden bedöms ha höga naturvärden.

En viktig ambition med det nya allmänna stråket mellan Bråviksvägen och Sandfjärdsgatan är att kompensera för det försämrade ekologiska tall-sambandet och ädellövskogssambandet i stadsdelen som delvis försvagats genom projektet Årstastråkets övriga byggnationer. Längs med stråket

anläggs därför en ny sammanhängande plantering av vanlig tall och ädellöv som planeras fylla funktionen som viktig länk i stadsdelens nord-sydliga spridningskorridor. Gräsytorna närmast stråket utgörs delvis av små ängsytor, för att bidra till en rikare flora och fauna. Detta ökar förutsättningen för biologisk spridning av vissa däggdjur, insekter och växter. Gångpassagen möjliggör även passage av småvilt.

Området norr om Tvärbanan som kommer att bebyggas består idag av naturmark med en del lövträd och inslag av enstaka barrträd. Enligt *"Den gröna promenadstaden"* som är bilaga till översiktsplanen för Stockholm finns inte några särskilda naturvärden eller skyddad natur inom detta planområde.

Grönytorna norr om Tvärbanan försvinner i stor utsträckning. Sett i ett större regionalt perspektiv är det dock betydligt mer positivt att förtäta i redan exploaterade områden för att undvika intrång i större grönområden i stadens utkanter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

I och med att planområdet exploateras kommer avrinningen till ledningsnätet att öka. Fler hårdgjorda ytor bildas vilket leder till snabbare avrinning och sämre naturlig infiltrationsförmåga. I enlighet med Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet.

Dagvattnet från de allmänna ytorna tas om hand i dagvattenbrunnar som ansluts till det allmänna dagvattensystemet.

Område norr om Tvärbanan

En dagvattenutredning för området norr om Tvärbanan togs fram. I denna utredning föreslås i östra delen av detta område ett perkolations-/infiltrationsmagasin och i väster ett rent fördröjningsmagasin. Stenkistor/magasin skulle kunna fördröja dagvattnet och även bidra till ytlig infiltration/perkolation. Med denna lösning kommer så mycket dagvatten som möjligt att infiltreras och perkolerar för grundvattenbildning innan eventuellt dagvatten bräddas till den kommunala dagvattenledningen.

En exploatering av fastigheten skulle få en relativt liten inverkan på miljön om åtgärder föreslagna i dagvattenutredningen vidtas. Med de åtgärder som planeras följer projektet Stockholms stads dagvattenstrategi. Med planerade LOD-lösningar bedöms grundvattennivån i nedströmsliggande grundvattenmagasin i Årstadalen inte att påverkas nämnvärt.

Område söder om Tvärbanan

Exploatering av området kommer att ske i samband med omflyttningar av dagvattenledningar. Dagvattenutredning som togs fram för området söder om Tvärbanan tog hänsyn till de planerade ledningsomläggningarna. I utredningen föreslogs även en rad åtgärder för att hålla flödena på nivå med befintlig avrinning, alltså innan planens genomförande. Några exempel på sådana åtgärder är: genomsläppliga beläggningar på parkeringsytor, skelettjordar samt växtbäddar och regngårdar. Den åtgärd som har mest genomslag över planområdet är om de föreslagna parkeringsplatserna ej asfalteras med tät beläggning utan anläggs med genomsläppliga beläggningar. Om även de skelettjordar som anläggs utnyttjas som föreslaget så kommer flödena att minskas ytterligare.

Stadsbild

Område norr av Tvärbanan

Eftersom bostadshusen 1-4 är placerade lägre än de flesta andra områden i gamla Årsta kommer de inte vara synliga från många platser inom stadsdelen. Hus nummer 4 som är högst och är placerat vid västra entré till Arlaparken kommer att vara mer synligt och kommer att fungera som en fond och ett lokalt landmärke inom stadsdelen.

Område söder av Tvärbanan

Ett medvetet tillägg i stadssiluetten föreslås. De befintliga punkthusen bildar idag par. Efter planens genomförande kommer de tillsammans med de nya husen bildas en trio och på så vis skapas ett tillägg till befintlig komposition, en "treklang". Nuvarande stadssiluett av området söder av Tvärbanan kommer dock bli mindre dominerande på grund av den planerade utbyggnaden av Årstafältet med ett flertal högre hus och relativt hög exploateringsgrad. Hur man uppfattar områdets struktur i stadslandskapet på avstånd kommer att förändras, men på nära håll ska de fortfarande upplevas som "hus i park".

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Område söder av Tvärbanan

Byggnaderna på Stockholmsshems fastigheter ingår i en samlad bebyggelse med likartad utformning. Byggnaderna är tidstypiska och enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering tillhör bebyggelsen "gula klassen" - den tredje och lägsta nivån som används vid klassificering av byggnadernas kulturhistoriska värden. Hela Valla gårde, alltså området söder om Tvärbanan, är klassat av Stockholms stadsmuseum som "*Kulturhistoriskt värdefullt område*".

Störningar och risker

Trafikbuller

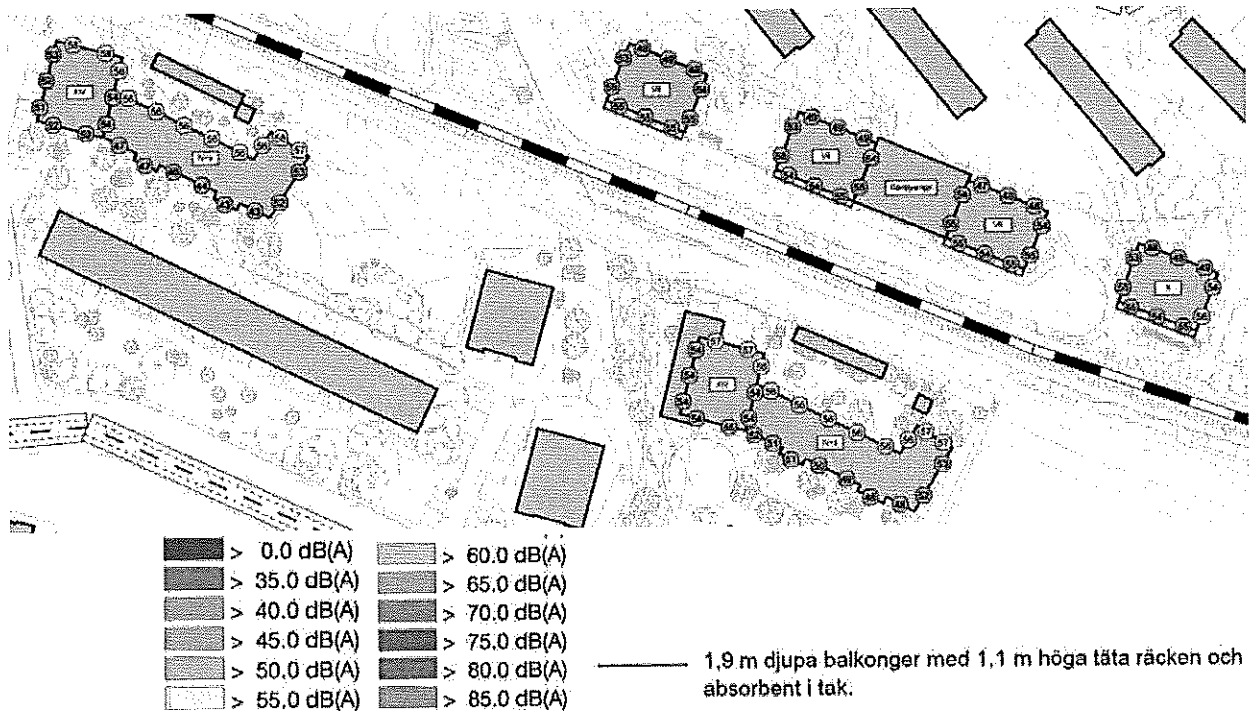
Gällande förordning om trafikbuller ska tillämpas vid planens genomförande.

Beräkningar visar att riktvärden kan uppfyllas för samtliga bostäder om planlösningen medger att minst hälften av rummen är vända mot den bullerdämpade sidan. För punkthusen norr om Tvärbanan kan riktvärdena uppfyllas på alla fasader då de planeras med djupa balkonger med täta räcken mot Tvärbanan. För flerbostadshus söder om Tvärbanan skapar balkongnischer tillräckligt bullerdämpade fasader för att även icke genomgående bostäder kan uppfylla riktvärden.

Gemensamma uteplatser för flerbostadshus kan utformas och placeras så att riktvärden uppfylls. För punkthus norr om Tvärbanan kan de placeras mellan huskropparna och kompletteras med ett tätt räcke eller en skärm mot spåren.

Uteplatser för flerbostadshus söder om Tvärbanan placeras på gården avskärmade mot Tvärbanan med cykelförråd.

Trafikbuller inomhus kan uppfyllas genom att välja tillräckligt ljudisolerande fasadväggar, fönster och uteluftsdon. En dimensionering behöver ske under vidare projektering.



Beräkningar av ekvivalenta ljudnivåer från väg och spårtrafik för de nya husen, år 2030 (ACAD).

Vibrationer

De fyra husen i norra delen av planområdet planeras cirka 18 meter norr om Tvärbanan. De södra flerbostadshusen planeras på avstånd 18-30 meter från spåren. På Tvärbanans norra spår passerar tåg västerut mot Valla torg och på det södra spåret passerar tåg österut mot Linde. Tågen passerar större delen av området i full hastighet, troligtvis kring 80 km/h. Inga spårväxlar finns inom planområdet.

Mätningar utfördes i åtta olika positioner som motsvarade lägen där de planerade bostadshusen skulle vara närmast tvärbanespåret. Samtliga mätpunkter visade vibrationer som ligger med marginal under gränsen för måttlig störning. Risken för kännbara vibrationer i husen är således låg.

Stomljud

Enligt genomförda mätningar finns i de flesta (5 av 8) mätpunkterna en risk för att stomljud i färdig byggnad överskrider kravet på högst 30 dB(A)slow i bostadsrum. Utredningen innehåller en lista med förslag på åtgärder för att uppfylla kraven. De åtgärderna är bland annat: anläggning av tjock bottenplatta, komplettering av husets stomme med elastiska mattor, komplettering av betongstommen med tilläggsisolering eller byggnation av källare.

Farligt gods

I områdets närhet går två transportleder för farligt gods: Södra länken (i tunnel) och Huddingevägen. Med anledning av den planerade byggelsens närhet till dessa riskkällor gjordes en riskbedömning.

Avståndet till Södra länkens tunnelmynningar samt Huddingevägen är över 200 meter vilket innebär att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd klaras med stor marginal. Endast närheten till Södra länkens tunnelramper kan innebära påverkan på planområdet.

Inga byggnader planeras i planförslaget ovanpå eller i direkt anslutning till Södra länkens tunnelramper. En olycka som leder till explosion kan leda till att tunnelkonstruktionen påverkas och kan eventuellt orsaka markvibrationer som i sin tur kan orsaka skada på närliggande konstruktioner. Skada kan även ske till följd av kringflygande objekt. Sannolikheten för olycka som leder till explosion i aktuella tunnelramper är låg och påverkan mot bebyggelsen bedöms vara mycket begränsad. Några åtgärder med anledning av närhet till Södra länkens tunnelramper bedöms inte nödvändiga.

Ljuförhållanden

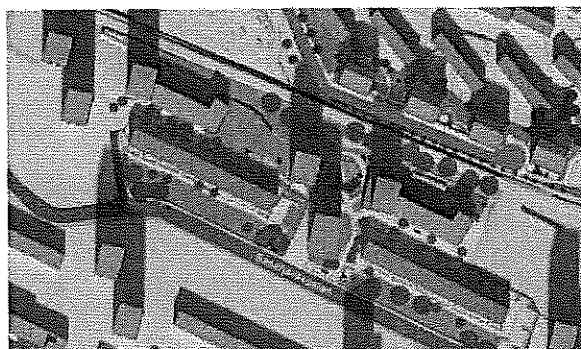
Punkthusdelarna av byggnaderna nummer 5 och 6 i området söder om Tvärbanan är ungefär lika höga som de befintliga höghusen intill. Från sen höst till tidig vår när skuggorna är långa når skuggorna från både befintliga och nya höghus över spåret till de planerade husen norr om Tvärbanan. På sommaren när skuggorna är kortare skuggar de främst den egna fastigheten.

Skuggningen från de nya husen norr om Tvärbanan på den befintliga bebyggelsen är begränsad på grund av följande anledningar:

- Den nya bebyggelsen ligger betydligt lägre än den befintliga bebyggelsen
- Avståndet mellan de nya och de gamla husen är relativt stort
- De nya husen placerades längs tvärbanespåret på så sätt att skuggseffekten skulle vara så begränsad som möjligt.



den 21:e mars KL 9:00



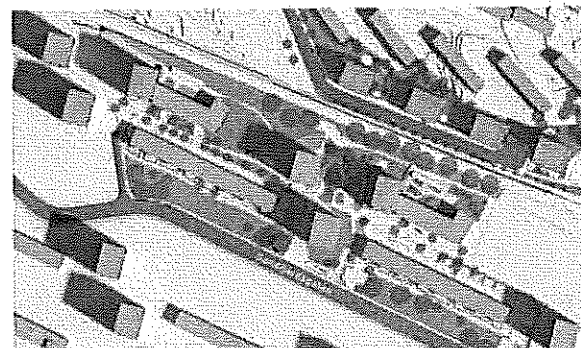
den 21:e mars KL 12:00



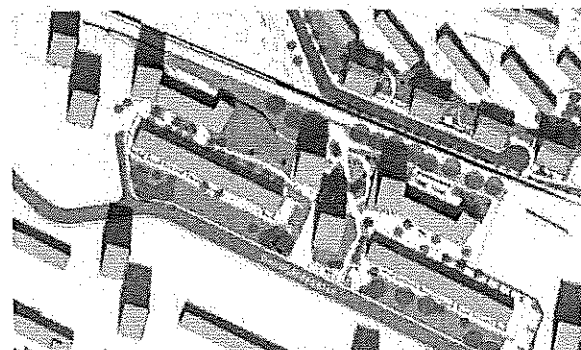
den 21:e mars KL 15:00



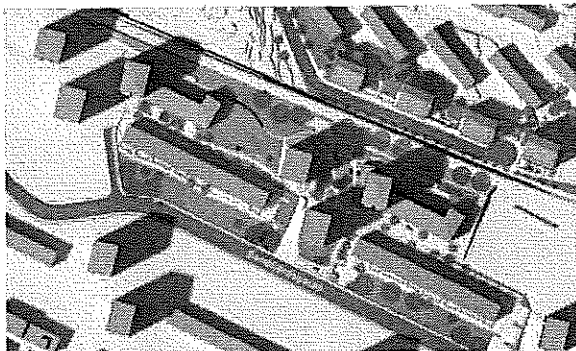
den 21:e mars KL 18:00



den 20:e juni KL 9:00



den 20:e juni KL 12:00



den 20:e juni KL 15:00



den 20:e juni KL 18:00

Skuggstudier för bostadsbebyggelsen. Redovisade tider är enligt vedertagen praxis vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd. (ÅWL Arkitekter)

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensutredning har tagits fram för Årstastråket etapp 2, där barn i årskurs 3, 6, 9 samt gymnasieungdomar deltog. Två förskolepedagoger har även intervjuats för att föra förskolebarns talan. I dagsläget vistas barn i förskolorna ofta i de parker, lekparker och grönområden som finns i Årsta. De mindre barnen vistas mer i sin närmiljö än de äldre. Elever i årskurs 9 och de intervjuade gymnasieungdomarna rör sig mycket utanför Årsta och åker ofta in till centrala Stockholm. De anser också att det finns lite att göra i Årsta. De barn och unga som deltog i intervjuerna har generellt sett en positiv bild av Årsta.

Planförslaget bedöms medföra flera positiva konsekvenser för barn. Den nya sträckningen av gångvägen under Tvärbanan kommer sannolikt att öka känslan av trygghet med mer öppna och fria siktlinjer jämfört med dagens situation. Även tydligheten i hur man rör sig mellan norr och söder kommer att förstärkas. Den tidigare slyiga terrängen i sänkan vid spårområdet kommer att förändras genom den nya gatan och få en mer välordnad prägel. Gatan kommer även att ge en ökad tillgänglighet och koppling till Arlaparken och de nybyggda delarna av Årstastråket i etapp 1. Den nya bebyggelsen kommer att bidra med fler fönster och ögon mot omgivningen som idag kännetecknas som ett allmänt eftersatt baksidesområde vid spåret. Den nya bebyggelsen kommer genom mötet med gård och naturmark ges goda möjligheter till ordnade uteplatser som erbjuder möjlighet till lek och samvaro. Det ges även goda förutsättningar till mer fri lek och upptäcktsfärder genom närheten till naturmark i bergspartiet, förskolan i väster och Arlaparken alldeles inpå knuten. Omsorg kommer att läggas på utformningen av lekplatser och gårdssytor för att främja användningsmöjligheten och för att

klara hög belastning med slitstarka material och frekvent underhåll.

Planförslaget innebär att en lekplats längs Sandfjärdsgatan försvinner och ersätts med ny lekplats invid den öppna böljande gräsytan vid hus 5. Utanför planområdet, längs med Sandfjärdsgatan, kommer de kvarvarande lekplatserna att rustas upp. Sammantaget bedöms det som positivt att befintliga lekplatser förnyas och att den som försvinner ersätts med en större. Placeringen av den nya lekplatsen är optimal i och med att den ligger intill en stor öppen gräsyta samt är skyddad från trafik. Arlaparken planeras som en stor aktivitetspark som blir av stor betydelse för barn och unga i Årsta. För barn inom planområdet blir den troligtvis särskilt viktig tack vare dess närhet. Parken kommer att sträcka sig både norr och söder om Tvärbanan vilket gör den tillgänglig för barn på båda sidor om Tvärbanan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Staden ansvarar för anläggande inom allmän platsmark.
- Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Byggherren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark, bostäder och förskolelokaler.
- Byggherren ansvarar för utförande av mätningar gällande buller- och vibrationsnivåer innan inflyttning till bostadshus och förskola och att krav formulerade i planbestämmelserna säkerställs.
- Respektive byggherre ansvarar för att arbeten i närheten av spårtrafik (Tvärbanan) utförs i enlighet med SL:s föreskrifter för spårnära arbeten.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna platser är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd. Allmän platsmark utgörs av gata med fordons- och cykeltrafik samt park.

Avtal

Bland annat följande avtal och överenskommelser behöver tecknas innan detaljplanen antas:

- Avtal mellan Stockholms stad och SL/Trafikförvaltningen avseende arbeten som påverkar Tvärbanan som till exempel ny gångtunnel under Tvärbanan och justeringar av servitutsområdet för Tvärbanans spårområde samt andra spårnära eller spårpåverkande arbeten
- Överenskommelse om exploatering och fastighetsförsäljning mellan exploateringsnämnden och JM AB. Överenskommelsen reglerar markupplåtelsen samt frågor i samband med exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).
- Avtal med eventuella ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.
- Exploateringsavtal mellan AB Stockholmshem och Exploateringsnämnden avseende exploatering inom mark ägd av AB Stockholmshem
- Överenskommelse mellan Exploateringsnämnden och SISAB avseende ändrad tomträttsupplåtelse inom kvarteret Leken (befintlig förskola, flyttning av förskolegård inom förskolan "Skogsbacken")

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör följande fastigheter: del av fastigheten Årsta 1:1, del av fastigheten Sävlången 1, del av fastigheten Sävlången 2, del av fastigheten Idlången 3 och hela fastigheten Leken 1.

Traktfastigheten Årsta 1:1 samt förskolefastigheten Leken 1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Leken 1 är upplåten med tomträtt till Sisab. Fastigheterna Sävlången 1, Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av Stockholmshem.

Planområdet är cirka 39 400 kvm.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, förskola, trafikområde för snabbspårväg samt teknisk anläggning, nätstation inom kvartersmark. Inom allmän platsmarken medges gata för fordons-, gång och cykeltrafik samt park.

I nuvarande detaljplaner som täcker det aktuella planområdet finns följande markanvändningar:

- ”PARK” i stora delar av området norr om Tvärbanan och mindre delar av områden söder om Tvärbanan.
- ”A – allmänt ändamål, byggnadskvarter” inom området där förskolefastigheten Leken 1 finns.
- ”T – spårområde för snabbspårväg och industrispår” inom området där tvärbanespåret finns.
- ”B – bostäder” i området söder om tvärbanespåret inom fastigheterna Sävlången 1, Sävlången 2 och Idlången 3.

Fastighetsbildning

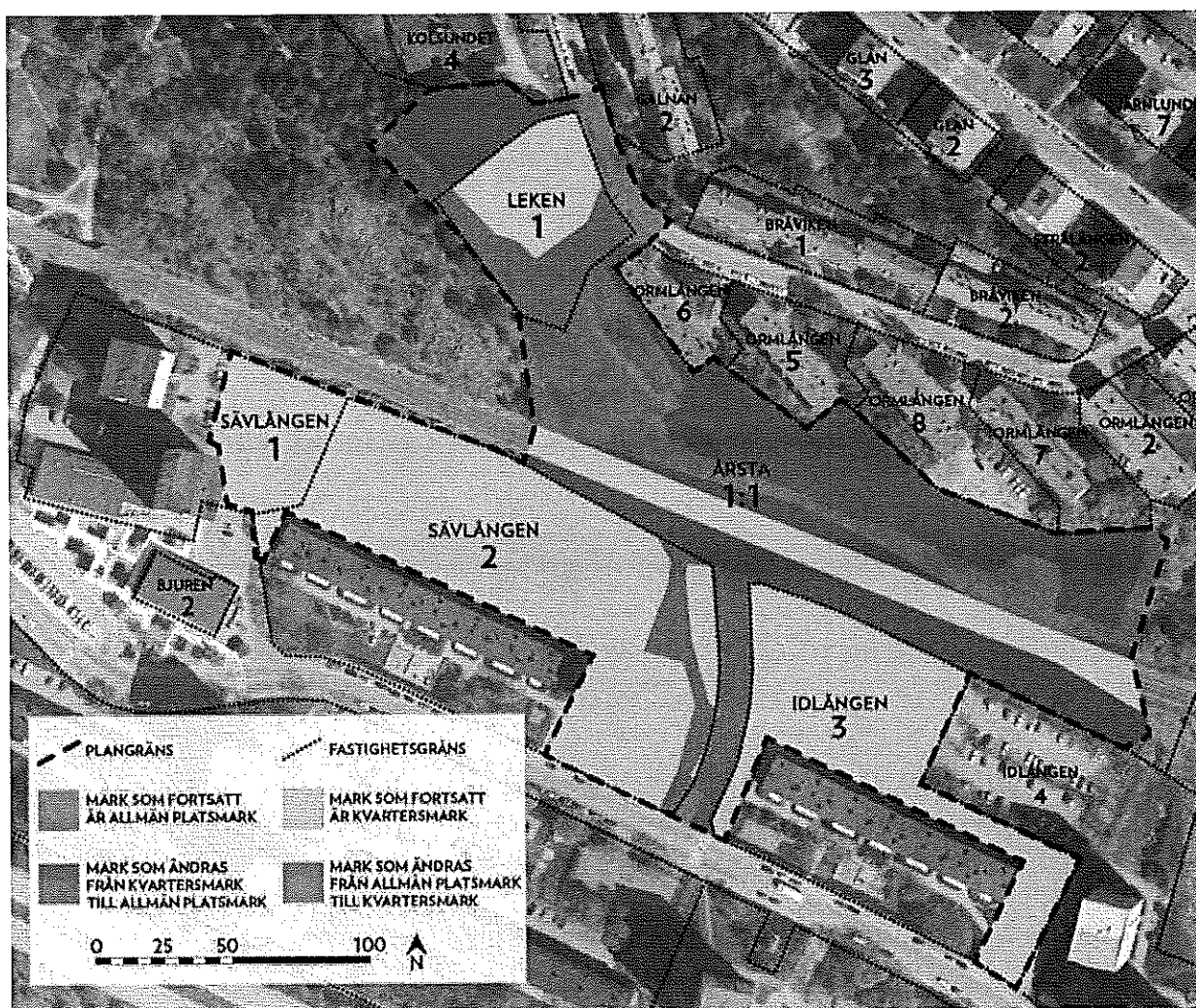
Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Fastigheten Leken 1 med förskoleändamål ska ändra sin avgränsning. Område utlagt som kvartersmark för förskola (S1) ska i sin helhet tillhöra fastigheten Leken 1. Detta görs genom fastighetsreglering där en del av området norr om fastigheten förs över från stadens fastighet Årsta 1:1 till fastigheten Leken 1. I söder kommer del av fastigheten Leken 1 överföras till fastigheten Årsta 1:1.

Område norr om tvärbanespåret utlagt som kvartersmark med markanvändning ”B” (bostäder) som idag tillhör fastigheten Årsta 1:1 (allmän platsmark) ska bilda en eller fler fastigheter. Efter ombildningen kommer den nya fastigheten/de nya fastigheterna att kunna säljas för nya bostäder. Mindre delar av detta område belägna närmast fastigheterna Ormlången 5 och 6 avses överföras till dessa under förutsättning att Stockholms stad träffar en överenskommelse med fastighetsägarna. De föreslagna fastighetsgränserna är redovisade på plankartan.

Område utlagd som kvartersmark "E" (teknisk anläggning, nätstation) som idag tillhör fastigheten Årsta 1:1 (allmän platsmark) avses bilda en egen fastighet, alternativt kan rätten säkras genom inrättande av servitut.

Område utlagd som kvartersmark med markanvändning "T" (trafikområde för snabbspårväg) ska fastighetsbildas och utgöra en separat fastighet. I denna detaljplan har T-området minskats till förmån för park.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. De gula områdena kommer fortsatt vara kvartersmark, de gröna områdena kommer fortsatt vara allmän platsmark, de röda områdena kommer att ändras från allmän platsmark till kvartersmark, de blåa områdena kommer att ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Områden utlagda som allmän platsmark med markanvändning "PARK" eller "GATA" ska ingå i en av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra områden som idag har följande markanvändningar inom kvartersmark:

- A – allmänt ändamål, byggnadskvarter
- B – bostäder
- T – spårområde för snabbspårväg och industrispår

Fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 ska ändra sina gränser för att innehålla de områden som är utlagda i denna detaljplan som kvartersmark med markanvändningar "B" (bostäder) och "BS2" (bostäder och förskola i de två nedre planen i byggnaden).

Överföring av mark mellan staden och övriga markägare avses regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering och hanteras vid förrättning.

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 inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gångtrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Servitut och ledningsrätter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (servitut och ledningsrätter), bland annat ledningsrätt för starkström och officialservitut för tunnel. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Följande rättigheter som belastar fastigheter som är med inom planområdet kommer att fortsätta gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande:

- Officialservitut för tunnel inom fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3
- Ledningsrätt för starkström inom fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3

Följande rättigheter som belastar fastigheter som är med inom planområdet kommer att behöva ändras i och med det att

planförslaget medger byggrätter inom områden där rättigheterna gäller:

- Avtalsservitut för fjärrvärme inom fastigheterna Sävlången 1, Sävlången 2 och Idlången 3 till förmån av Hammarby Gård 11 (tomträttsinnehavare Fortum)
- Avtalsservitut för VA-ledningar inom fastigheterna Sävlången 1, Sävlången 2 och Idlången 3

Markreservat har avsatts inom områden i vilka bibehålls och underhålls befintliga eller anläggs nya ledningar. Rätten kan säkras genom ledningsrätt eller servitut. Sådana områden markeras med "u"-område på plankartan.

Ett större u-område, dvs. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns norr om Sandfjärdsgatan och strax väster om fastigheten Idlången 3, den går sedan genom trafikområdet för snabbspårväg (T) och fortsätter norrut genom området utlagt som kvartersmark med markanvändning bostäder mellan den nya gatan och fastigheten Ormlången 5 som gränsar mot planområdet i norr. Inom stor del av detta område gäller bland annat ovan beskrivet servitutet för VA-ledningar som avses flyttas inom u-området.

Inom förskolefastigheten i norra delen av planområdet finns ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Under spårbro för snabbspårväg i centrala delen av området har markreservat för allmän gångtrafik avsatt (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. AB Stockholmshem bidrar med en andel av exploateringsutgifterna för den nya gångporten under Tvärbanan samt det allmänna stråket och ledningsomläggningskostnaderna.

Stadens utgifter utgörs av markförläggning av luftburen kraftledning, ledningsomläggningar, utbyggnad av gator, allmän plats och park. Samtliga dessa utgifter finansieras genom exploateringsnämndens budget.

Driftsbudgeten för trafiknämnden respektive Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsnämnd påverkas marginellt.

Tekniska frågor

Allt arbete invid Tvärbanan ska utföras enligt SL:s föreskrifter och anvisningar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående bebyggningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenhetsgräns
- Utgående gräns
- Foreslagen fastighetsgräns

Användning av mark

- Allmänna platser
 - GATA
 - PARK
- Kvartersmark
 - B
 - B2
 - S
 - S2
- Bebyggelse
 - Teknisk anläggning, nästeban
 - Forskola
 - Forskola för anordnas i två nära plan i byggnaden
 - Trafikområde för snabbspårväg

Utformning av allmänna platser

Förekräven höjd över nollplanet

Begränsning av markens bebyggande

Mark och byggnad ej får upptäcka. Planering och stömmurar inbegripes. Marken får endast bebyggas med ett ändamål. Fasaderna ska byggas med ett med en maxhöjd 100 km från fastighet. Enskilt komponentbyggnad får vara högst 20 km. Byggnaderna får inte sammanbyggas.

Marken får byggas under/över med planerat blick. Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik under snabbspårväg till en bredd av 5 meter.

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Över den angivna byggrätt medges utgående balkonger och stamkast med största djup 1,5 meter.

Placering, utformning, utförande

Högsta nöckhöjd 1 meter över nollplanet. Överhöjder för tekniska installationer som hissar, fjärrvärme och kylskåp anslås till en höjd av maxhöjd 1,0 meter över nollplanet. Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet. Högsta tillåtna bjälklagsögd över nollplanet. Största taklutning i grador. För nära takfall får största englimta lutning överskridas. Fasaderna ska utformas utan synliga elementfogar. Balkonger får inte glasa in.

Byggnadskrav

Lagsta nivå 1 meter över nollplanet för schaktning, sprängning, borrhull eller andra ingrepp undergrunden är +0,0 meter. Nivån får underskridas för allmännyttiga underjordiska ledningar och tunnlar.

Störningskydd

Bullestrålkän till en höjd av minst 1,5 meter ska finnas.

Bostäder ska utformas så att störst ljud i boingsrum inte överstiger 30 dBA (A) vid dagpassage.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivå i byggnaderna ej överstiger 0,4 mm/sekund.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden skutar sig 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationstyp
- Illustrationstext
- Illustrerad höjd

UPPLYSNINGAR

Plänen består av:

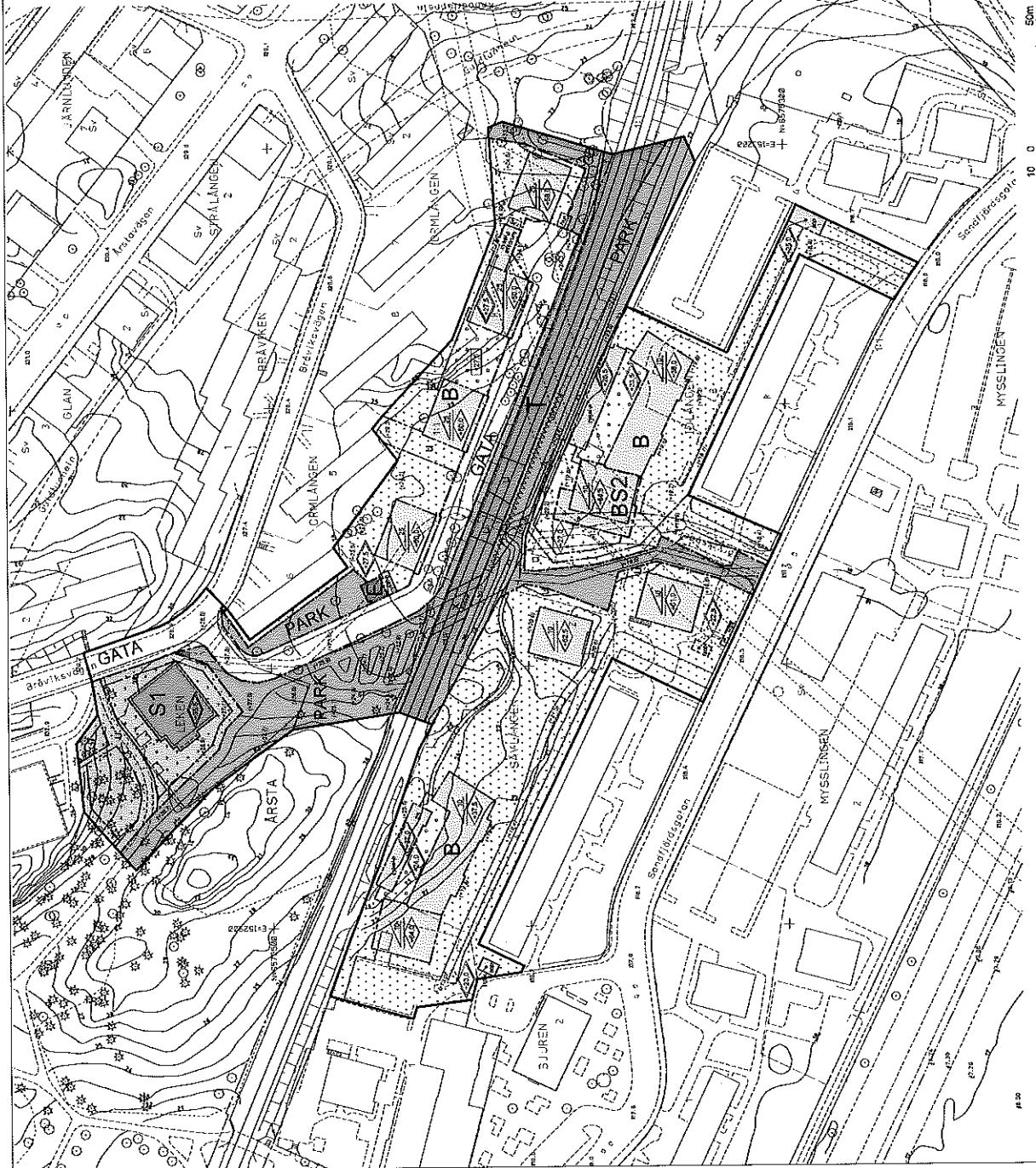
- planarkita med bestämmelser
- tillägg till plan
- planbeskrivning

 Plänen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:650)

SAMRÅDSHANDLING
 Föreläggande
 Detaljplan för fastigheten
Sävälången 2 m fl
 i stadsdelen Årsta i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
 Planavdelningen
 2016-02-23
 Martin Edlert
 Planchef
 Maria Bonde
 Saksplanerare
 Godkänd av SBN
 Anmälan av
 Laga kraft

S-Dp 2014-08781-54



GRUNDKARTA

Byggnad	Stadsdelsgrens
Väg / gångstråk	Kvarters enligt detaljplan
Mur	Allmän plats-gräns
Säkerhetsavstånd	Fastighetsgräns
Stödmur	Fastighetsgräns (passiv)
Tred, överstig, barmid	Fastighetsgräns (aktiv)
Kraftledning	Fastighetsbeteckning
Nivåkurvor	Fastighetsbeteckning 3D
1:50	Serviceområde
Transformatorbyggnad	Levnadsområde
	Fornlämningsområde

Koordinatsystem: Swebel 99-18 00 i plan och RH2000 i höjd
 Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen
 Aktueringsdatum 2016-02-03
 Gunnar Swahn
 Karteringör