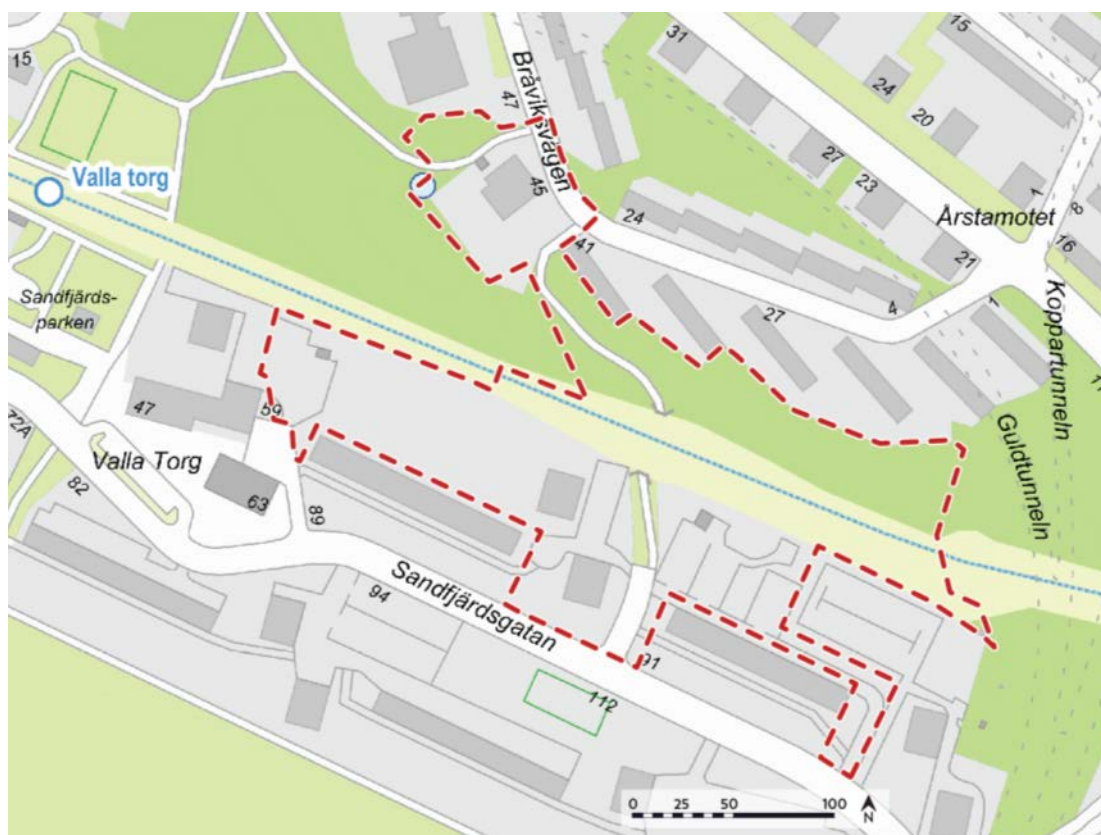


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Sävhlången 2 m fl i stadsdelen Årsta, 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

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av sex flerbostadshus med cirka 270 nya bostäder, en ny förskola söder om Tvärbanan, en ny allmän återvändsgata norr om Tvärbanan samt möjliggöra flytt och upprustning av ett allmänt stråk med gångpassage under Tvärbanan. Dessutom bekräftar detaljplanen byggrätten för två befintliga punkthus söder om Tvärbanan och ändrar byggrätt för befintlig förskola i norra delen av planområdet samt ändrar förskolans fastighetsgränser. 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 i Årsta. År 2005, i samband med planering av nedgrävning av en kraftledning norr om Tvärbanan, antogs ett program 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 bostadsmålet 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 från den som förslogs i planprogrammet. Till skillnad från planprogrammet innehåller bebyggelsestrukturen i planförslaget främst punkthus.

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

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.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden	12
Dagvatten	12
Markutnyttjande	13
Stadsbild	13
Befintlig bebyggelse	13
Kulturarhistoriskt 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	30
Gator och trafik	32
Teknisk försörjning	36
Konsekvenser	38
Behovsbedömning.....	38
Samlad bedömning.....	38
Naturmiljö	38
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	39
Dagvatten	39
Geoteknik	40
Stadsbild	41
Kulturarhistoriskt värdefull miljö.....	41
Störningar och risker	41
Ljusförhållanden	44
Barnkonsekvenser.....	45
Enskilda och allmänna intressen.....	47
Genomförande	47
Organisatoriska frågor	47
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor.....	53
Tekniska frågor	53
Genomförandetid	53

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, 2016)
- *Ekologiska värden, Etapp II, Årstastråket med Valla tvärstråk* (Conec, 2014)
- *Dagvattenutredning ÅS E2_kv Sävlången_Kv4* (Sweco, 2016)
- *Dagvattenutredning, Årstastråket DP 2, Sävlången Norra* (Nova mark, 2015)
- *Dagvattenutredning, Årstastråket* (WSP, 2016)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2016)
- *Vibrationer från Tvärbanan* (ACAD, 2014)
- *Riskbedömning* (Brandskyddslaget, 2016)
- *PM Geoteknik - Ras och skred* (Structor, 2016)
- *Arkeologisk utredning etapp 2, Valla gård i Årsta* (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2016)
- *Skuggsstudier* (Ettelva, 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av:

- Planprojektledare, Stadsbyggnadskontoret: Maria Borup
- Plankonsult, WSP: 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 cirka 270 lägenheter och en ny förskola söder om Tvärbanan. Dessutom möjliggör detaljplanen ändring av byggrätten och fastighetsgränsen för den befintliga förskolan

”Skogsbacken” inom fastigheten Leken 1 i nordvästra delen av planområdet samt byggnation av en ny allmän gata och möjliggöra flytt och upprustning av ett 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 3,75 ha. Inom planområdet finns följande fastigheter:

- del av fastigheten Årsta 1:1
- del av fastigheten Sävången 1
- del av fastigheten Sävången 2
- del av fastigheten Idlången 3
- del av fastigheten Leken 1
- del av fastigheten Enskede gård 1:1



Planområdets avgränsning och markägoförhållanden.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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 god tillgång till kollektivtrafik. I jämförelse med innerstaden är Årsta glest exploaterat och en förtätning kan skapa en sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.

Planförslaget följer den kommuntäckande översiktsplan för Stockholms stad från år 2010 i den meningen att det sker förtätning inom ett kollektivtrafknära område, som i översiktsplanen kallas ”den centrala stadens utvidgning”. I en sådan typ av områden ses, enligt översiktsplanen, den befintliga Stockholms innerstad som förebild.

En av översiktsplanens strategier som inte följs i planförslaget är strategin att 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. Medan Tvärbanan i dagsläget kopplar ihop olika punkter inom Årsta i öst-västlig riktning så utgör den samtidigt en barriär mellan den norra och södra delen av stadsdelen. Barriären överbyggs delvis av en bredare gångtunnel inom planområdet. I delområdet norr om Tvärbanan skapas en länk för cyklister mellan Bråviksvägen och den nya parken som planeras strax öster om planområdet. Det tillkommande gatunät innebär förbättringar för gående, mindre förbättringar för cyklister och oförändrad tillgänglighet för biltrafiken. På södra sidan görs endast mindre justeringar i cykel och gatunätet.



STADSUTVECKLINGSSTRATEGIER FOR 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 innehåller tre etapper och sträcker sig längs

Tvärbanan och Johanneshovsvägen från Sandfjärdsgatan i väster till Bolidenvägen i öster.



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



Översiktskarta för Årstastråket Etapp II. Planområdet för Sävhlängen är markerat med orange gräns. Planområdet för Ormlängen finns på högra sidan av bilden och planområdet för Glavsfljorden finns på vänstra sidan. (Sweco)

I programmet gavs förslag på hur man skulle kunna utveckla nya strukturer i och med att kraftledningen genom Årsta tunnel-förlades (klart 2012) och att trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade till följd av att vägtunneln "Södra länken" öppnades för biltrafik. Programmet syftade även till att förbättra de nord-sydliga förbindelserna mellan Årsta, Valla gårde och Årstafältet.

Under framtagandet av programmet framfördes bland annat synpunkter på ökande trafik och buller från bil- och spårtrafik samt önskemål om att värna kulturmiljön genom lägre exploatering.

Det här detaljplaneförslaget ingår i etapp 2 som sträcker sig mellan 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 cirka 800 lägenheter i januari 2012. "Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 vid kvarteret Glavsfljorden i stadsdelen Årsta" vann laga kraft i juli 2016 och "Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 vid kvarteret Ormlängen i stadsdelen Årsta" antogs i augusti 2016.

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- Stadsplan Pl 2353, fastställd år 1940
- Stadsplan Pl 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 innebär 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. Stockholms stad har ansvar för att cirka 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck. Stockholms stad har vidare ansvar för att cirka 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, att cirka 2 000 bostäder uppförs i Hammarby sjöstad och cirka 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014. Den årliga takten ska i genomsnitt vara cirka 2 700 bostäder/år.

Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2001-04-03 att 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. 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 söder-sluttnings. Karaktären inom området varierar och det förekommer såväl hållmarkspartier med högresta tallar som områden med blandvegetation.

Enligt "Den gröna promenadstaden" som är bilaga till översiktsplanen 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. Årstaskogen som ligger ca 1 kilometer norr om planområdet planeras att bli ett naturreservat. Där finns bland annat äldre tallskog, koloniområde, dansbana och gröna promenader i reservatet och utefter Årstavikens strand. Söder om planområdet, på Årstafältet, finns planer på att utveckla en park med flera aktivitetsytor samt bebyggelsekvarter. Invid Sockenvägen, cirka 850 meter sydöst om planområdet, finns ridhus och rackethall.

Geotekniska förhållanden

Området söder om Tvärbanan

Området söder om Tvärbanan 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 norr om Tvärbanan ligger inom en zon där marken består av lera (postglacial eller glacial). De östra delarna av området består av morän.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormer 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 sluttning 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 norr om Tvärbanan försörjs från Bråviksvägen med ledningar för tele, el, vatten och en kombinerad spill- och dagvattenledning. Bebyggelsen försörjs mellan husen med fjärrvärme som ansluts norrifrån. Ledningsstråket går mellan husen för att sedan korsa Tvärbanan tillsammans med en elledning som ansluter österifrån.

Området söder om Tvärbanan

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

Stadsbild

Årsta har en karaktäristisk blandning av smalhus och punkthus grupperade i grannskap. Det är även en stadsdel med övervägande andel 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 gärde, i form av låga lamellhus och höga punkthus i fjorton våningar. Sedan 1980-talet har bebyggelse i stadsdelen succesivt kompletterats. 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 planområdet. 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.

Inom kvarteret Sävången 2 finns bebyggelse i form av två punkthus i 14 våningar och två lamellhus i fyra våningar. Bebyggelsen tillkom på 1960-talet. Alla hus har ljusa gråa fasader och platta tak.



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



Två punkthus inom kvarteret Sörlången 2 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, 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. Stockholms stad har skickat ansökan till länsstyrelsen med begäran om förundersökning av de två fornlämningarna.

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 lägesspecificering 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 Stockholms hem, arbete med att genomföra en arkeologisk utredning inom fastigheten. Syftet med undersökningen var att fastställa om det fanns fasta fornlämningar inom området. Det har inte påträffats några forn- eller övriga kulturhistoriska lämningar i de rutor och schakt som grävdes.

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. Årsta bibliotek ligger vid Årsta torg cirka 500 meter bort från planområdet. Stadsdelsförvaltningen Årsta-Enskede-Vantör ligger cirka 1,5 km bort från planområdet vid tunnelbanestationen Globen.

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 idag inte några gator. Detta område utgörs 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.

Gång- och cykeltrafik

Mindre gångvägar och stigar finns inom hela planområdet. Ett allmänt gångstråk som bland annat går 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 (nord-sydlig riktning). Den sistnämnda cykelbanan passerar Valla torg och går under Tvärbanan.

Kollektivtrafik

Tvärbanans spårtrafik är stommen i kollektivtrafiken i Årsta, med sträckning från Sickla udde via Gullmarsplan till Årstaberg (där möjlighet finns att byta till pendeltåg) och vidare till Alvik, Sundbybergs centrum och Solna centrum. Anslutning till pendeltågstrafiken vid Årstaberg och tunnelbana vid Gullmarsplan och Liljeholmen 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-Östbergahöjden). De närmaste busshållplatserna är *”Årsta Valla torg”* och *”Sävlången”*.

Biltrafik

Sandfjärdsgatan trafikeras vid planområdet av cirka 3500 fordon/dag.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Delar av området påverkas av buller och vibrationer från Tvärbanan.

Farligt gods

I Södra länkens tunnlar som finns öster och norr 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” och ändrad byggrätt för förskolan
- bekräftelse av byggrätter för två befintliga punkthus söder om Tvärbanan



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 en planerad park och bebyggelse i kvarteret Västända som håller på att uppföras. (Sweco)

Förändringar från planprogrammet

De tidigare tankarna från både översiktsplanen och ”Planprogrammet för Årstastråket”, om bebyggelse i form av tydliga, stadsmässiga kvarter som liknar innerstadens bebyggelse, har övergetts och istället föreslås en komplettering inom området med punkthus och lamellhus, alltså mindre stadsmässiga bebyggelseformer typiska för stadsdelar i förorter och ovanliga i innerstaden.

Planförslaget följer inte disposition av gator och bebyggelsens struktur från ”Planprogrammet för Årstastråket”. I programmet föreslogs gator längs Tvärbanans bägge sidor. På grund av bedömningen att genomförande av det tänkta gatunätet skulle vara alldeles för komplicerat och för kostsamt har Stockholms stad beslutat att inte följa planprogrammet. 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. Mellan spåret och de nya husen finns den nya återvändsgatan.

De fyra husen norr om Tvärbanan är sju våningar höga och har placerats på så sätt att luckor och utblickar för de befintliga lamellhusen vid Bråviksvägen behålls. Mellan husen har gårdsytor planerats. Den nya gatan har placerats något högre än spårområdet. 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 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 entrén till den planerade parken vid kvarteret Ormlången. 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 den planerade parken vid kvarteret Ormlången. (Ettelva arkitekter)

Förskolan "Skogsbacken"

Förskolan ligger i norra delen av planområdet inom kvarteret Leken 1 som ägs av Stockholms stad. Fastighetens storlek är drygt 3 000 kvm. För att möjliggöra angöring till de nya bostadshusen norr om Tvärbanan planeras en ny gata delvis på dagens förskolefastighet (orangea området på bilden nedan). För att kompensera den utgående markytan ges möjlighet för utökning av förskolefastigheten mot nordväst genom att parkmark förs över till kvartersmark för förskola. Efter förändringen kommer förskolefastighetens yta uppgå till cirka 3 700 kvm. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av förskolebyggnaden eller att byggnaden rivs och ersätts av en ny och större byggnad i maximalt tre plan. En större förskola och större förskolegård skulle kunna rymma större antal avdelningar. Den befintliga gång- och cykelbanan som finns strax norr om förskolefastigheten kommer att finnas kvar och kommer efter planens genomförande dela förskolegården i två. Uppförande av en lekkonstruktion ovanför gång- och cykelbanan som möjliggör passage mellan de två gårdsdelarna tillåts i detaljplanen. Kommunikation kommer även möjliggöras av två grindar från förskolegårdens bägge delar mot gångbanan.



Kartan redovisar förändringar för fastigheten Leken 1. Den utgående ytan (orange) överförs till allmän platsmark och ytan norr om fastigheten (ljusgrön) överförs från allmän platsmark till förskolefastigheten. Den skräfferade ytan inom den tillkommande ytan kommer formellt tillhöra förskolefastigheten men kommer samtidigt vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Bebyggelse söder om Tvärbanan

Söder om Tvärbanan föreslås två nya bostadshus. Det ena huset (hus 5) uppförs i nordvästra delen av fastigheten Sävhlången 2, delvis på en parkeringsyta och delvis på en grönyta. Det andra huset (hus 6) uppförs i norra delen av fastigheten Idhlången 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.

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. En större grönyta inom kvartersmarken strax söder om Tvärbanan behålls och kompletteras med en ny lekplats.



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



Vy västerut i sydvästra delen av planområdet. Till höger syns en ny lekplats 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, söder om Tvärbanan, och kommer innehålla fyra avdelningar för cirka 72 barn. Förskoledelen i huset skiljer sig från resten av byggnaden tack vare en utskjutande byggnadskropp och i fasadmateriäl med träribbor. Entré till förskolan sker via gården. Förskolegårdens lekyta kommer att uppgå till cirka 560 kvm som innebär runt 7,5 kvm per barn. Utöver denna lekyta tillkommer en yta på cirka 260 kvm som också tillhör förskolan. Denna yta kan dock inte fungera som lekyta då den befinner sig inom zonen som är närmare än 20 meter från tvärbanespåret. Inom denna zon finns urspårningsrisk från tvärbanetågen.

Slänten samt en mindre del av gården som ligger inom 20 meter från spåren bör inte fungera som lek-/eller stadigvarande vistelseyta. Inom denna zon finns en liten risk för tågurspårning. Med hänsyn till karaktären av den planerade verksamheten har risken för urspårning ändå beaktats och därav har en zon på 20 meter från spårområdet, fri från lek och stadigvarande vistelse, införts.

Förskolebarnen kommer även kunna nyttja den planerade lekplatsen vid den böljande gräsytan på Stockholms hems fastighet Sävlången 2. Även skogspartiet kallat för Kyrkparken

norr om tvärbanespåret samt en ny park som planeras öster om planområdet, ligger i närheten av förskolan. Avstånd till den planerade lekplatsen är cirka 80 meter. Kyrkparken och den nya parken ligger cirka 100 meter respektive 250 meter från förskolan.

Gestaltungsprinciper för bebyggelse

Bebyggelse norr om Tvärbanan

De fyra punkthusen norr om Tvärbanan placeras mellan två grönområden. Husens fasadmateriäl speglar närheten till grönskan genom val av skivelement i fasaden i färger som återfinns i naturen eller förstärker dessa. Den nedre bottnen, entrévåningen, har varierande gråa kulörer som knyter an till bergspartierna. Uppåt i husen består kulörerna av ett spektrum av gula, orangea och gröna färgtoner.



Vy från den planerade parken öster om planområdet 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 element 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.



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



Vy söderut mot hus nummer 1 och 2. Till höger syns bostadshus på Bråviksvägen 35-41 och till vänster syns hus på Bråviksvägen 29-33A. (Ettelva arkitekter).



*Vy söderut mot hus nummer 3. Bakom tvärbanespåret syns även hus 6.
Till höger syns bostadshus på Bråviksvägen 23-27. (Ettelva arkitekter).*



*Vy söderut mot hus nummer 4. Till höger syns bostadshus på
Bråviksvägen 15-21 och till vänster syns hus på Bråviksvägen 7-13
(Ettelva arkitekter).*

Bebyggelse söder om Tvärbanan

Den nya bebyggelsen påminner till stor del om de befintliga 60-talshusen i Valla gårde då den har liknande form, skala, färgsättning och liknande förhållningssätt till omgivningen. Husen får fönstersättning lik den i de befintliga punkthusen. Det som skiljer de nya husen från de befintliga är betydligt större balkonger med inslag av glas- eller skivelement, uteplatser och annan gestaltning av bottenvåningar.



Vy från tvärbanespåret strax ovanför den nya gångpassagen under Tvärbanan. Närmast 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 behålls några mindre gröna ytor. Den viktigaste av dem är det allmänna stråket som kopplar ihop områden vid Sandfjärdsgatan i söder med Bråviksvägen i norr. Detta stråk kommer att innehålla en ny gångpassage under Tvärbanan och det kommer att 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 norra delen av den planerade parken vid kvarteret Ormlången. Den södra gångvägen kommer att länka samman området vid Valla torg och Stockholmsheds område med parkens södra del.



Vy från Stockholmshedsområde 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 den planerade parken vid kvarteret Ormlången i öst med Vallastråket i väst. En mindre allmän plats strax söder om spåret vid passagentrén ligger mellan en ny förskola och befintliga punkthus och överbryggar gränsen mellan privat och offentlig miljö. Platsen kommer innehålla trädgångar, sittplatser och lekfulla element.



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

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. Stråket börjar i norr vid anslutningen till Bråviksvägen, i hörnet mot den befintliga förskolan och det sträcker sig ner mot Sandfjärdsgatan i söder.

Rampen som är en del av stråket befinner sig utanför det aktuella planområdet, den kommer dock att anläggas i samband med byggnation av passagen med tillhörande anslutningar.

Gestaltningmässigt har stråket längs hela dess sträckning ett genomgående tema. Stråket hålls ihop av en beläggning med ljusa blästrade betongstenar och är kantat av platsgjuten betong, alternativt betonghällar. Hål tas upp för träd, som skjuter upp ur betongytan. Konstnärlig utsmyckning blir en integrerad del av gångpassagen. Kringliggande ytor som tillhör stråket varierar i skala och innehåll beroende på funktion som till exempel en mindre fickpark eller entréplats.

Gångväg söder om Tvärbanan

Gångvägen ligger längs med Tvärbanan och går delvis på befintlig marknivå mellan spår och bebyggelse. Den sträcker sig mellan två mötesplatser: den planerade parken vid kvarteret Ormlången i öst och fickparken vid stråket i väst. Gångvägen är cirka 2,5 meter bred och har en lutning på max 4 %. Beläggningen är främst grus. En grön slänt tar upp höjdskillnad mellan spår och gångväg.

Denna gångväg kommer att befinna sig inom T-området, alltså inom trafikområdet för snabbspår, men den kommer att vara allmän tillgänglig. Ett befintligt staket kommer att skilja tvärbanespåret från gångvägen.

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 den planerade parken vid kvarteret Ormlången. På gatans norra sida finns kantstensparkeringar. Själva gatan avslutas i en upphöjd vändplan med avvikande beläggning. Gatans vändplats och området strax öster om den utgör en av entréerna till parken.

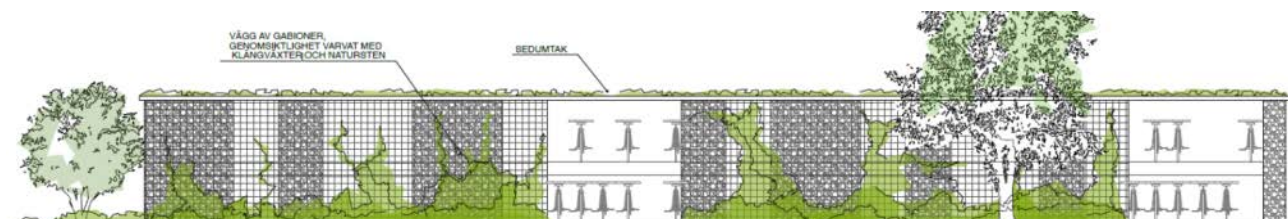
Längs gatan, mot spåren, finns ett täckdike med plantering av buskträd och buskar. Buskarna hålls samman av planteringsräcken som är gemensamma för hela Årstastråket.

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.

Cykelparkering

Cykelparkeringsbehovet för bostäder beräknas till 2,5 platser per lägenhet. För hus 1-4 uppgår antalet cykelplatser till cirka 270. Av dessa är 65 cykelplatser utomhus utan takskydd. Utav 205 platser med takskydd planeras cirka 170 av dem att finnas inomhus. De 170 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 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 platser inomhus i entréplan i de nya bostadshusen samt runt 50 platser utomhus utan tak. De 50 platser kommer att vara fördelade i grupper vid entréer till husen.



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

Biltrafik

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

Bilparkering

Bilparkeringsbehovet för bostäderna uppgår till 0,5 bilplatser per 100 kvm BTA inom kvartersmark om inga mobilitetsåtgärder vidtas. Ett lägre parkeringstal är möjligt om byggherren erbjuder platsspecifika mobilitetstjänster. Exempel på mobilitetstjänster är bilpoolsmedlemskap, kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare och lastcykelpool. Mobilitetstjänsterna aggregeras till samlade paket som värderas i tre nivåer:

- Grundläggande - kan ge en maximal rabatt på 10%
- Medelnivå – kan ge en maximal rabatt på 15%
- Ambitiös nivå - kan ge en maximal rabatt på 25%

Vad de olika nivåerna innebär beskrivs i "Förslag till riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad" som

tagits fram av Stockholms stad. Enligt stadens parkeringspolicy ska det finnas 0,1 bilplats per lägenhet för besökande.

Både Stockholmshem som utvecklar området norr om Tvärbanan samt byggherren som kommer att bygga bostäder norr om Tvärbanan har för avsikt att erbjuda nedanstående mobilitetstjänster:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där alternativa resmöjligheter belyses för de boende. Fokus läggs på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard i cykelrum-/hus i markplan, nära entréer. Cykelparkeringarna utformas enligt stadens handböcker och är attraktiva, trygga och lätt nåbara.
- Cykelpool med exempelvis lastcykel, cykelkärra och/eller elcykel samt förbättrade cykelfaciliteter (till exempel fast luftpump, automatisk dörröppnare, reparations- och tvättrum, ladduttag för elcykel, besöksparkering nära entrén etc.).
- Medlemskap i bilpool där exploatören ordnar parkeringsplatser dedikerade för poolbilar inom kvartersmarken.

Dessa mobilitetstjänster möjliggör sänkning av parkeringstalet för nya bostäder inom planområdet från grundnivå 0,5 bilplatser per 100 kvm BTA till nivån 0,35 bilplatser per 100 kvm BTA.

Område norr om Tvärbanan

Inom kvartersmarken anordnas cirka 40 parkeringsplatser under hus 2 och 3 samt under gården mellan de båda husen i tvåplansgarage. 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.

Område söder om Tvärbanan

Vid beräkningar av bilparkeringsbehovet för både nya och befintliga lägenheter har ett större område analyserats. Utöver den planerade bebyggelsen togs även med två befintliga punkthus inom planområdesgränser samt två lamellhus mellan den södra

plangränsen 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 100 kvm BTA. För de befintliga bostadshusen inom området gäller parkeringstal på 0,5 plats per 100 kvm BTA

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 tre poolbilar i sydöstra delen av Stockholms hems område.

Enligt Stockholms hems uppgifter var drygt 30% av kvartersparkeringar 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 Stockholms hems område eller på stadens mark.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär förbättring av tillgängligheten för gående inom planområdet. Den viktigaste förbättringen är ett flyttat och upprustat allmänt stråk med gångpassage under Tvärbanan. Passagen kommer att vara både bred och ljus och den kommer att finnas drygt 30 meter österut. Trappor och en tillgänglig ramp på passagens norra sida byggs för att överbrygga höjdskillnader norr om tvärbanespåret och skapa en förbindelse mot Bråviksvägen och Årsta torg.

Planförslaget innebär inte några större förbättringar av cykelinfrastrukturen. Den nya passagen under Tvärbanan är tänkt att fungera endast som gångpassage och är inte avsedd för

cyklister. 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 Sandfjärdsgatan (körriktning mot väst) att flytta med cirka 50 meter österut. Flytten görs på initiativ av och finansernas av Stockholmskem.

Tillgänglighet

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

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 den planerade parken vid kvarteret Ormlången och förläggs i återvändsgatan.

Elförsörjning

En ny nätstation placeras intill ny gata 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 allmänna stråket som kopplar ihop Sandfjärdsgatan med Bråviksvägen.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme ansluts söderifrån.

Elförsörjning

Nya elledningar förläggs i det allmänna stråket.

Tele och opto

Nya ledningar förläggs i det 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 delvis med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några 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 allmänna stråket mellan Bråviksvägen och Sandfjärdsgatan är att kompensera för det försämrade ekologiska tallsambandet och ädellövskogs-sambandet 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 består 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

Dagvattenutredningar har utförts för de nya kvarteren både norr och söder om Tvärbanan. Resultatet av beräkningarna visar att exploateringen av området leder till ökade flöden. 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.

Inom området norr om Tvärbanan där bostäder planeras avvattnas dagvattnet till stenkistor/perkolationsmagasin/rörmagasin för fördröjning och eventuell perkolering av dagvatten.

Stockholmsshems fastighet avvattnas till växtbäddar med skelettjord för rening och fördröjning av dagvatten.

Lokalgatan anläggs med tvärfall så att dagvattnet leds till växtbäddar med skelettjord för rening och fördröjning av dagvattnet. Växtbäddarna utformas med dränering i botten som avleder överflödigt vatten till dagvattenledning i gata. Rampen ner mot gångporten utformas förslagsvis utan kantsten (men med räcken) för att dagvattnet ska kunna infiltrera i grönyrtorna mellan gångbanan, detta avlastar gångporten. Gångporten förses med en anvisning eller en rännedal längs med sidan som leder vattnet till en dagvattenbrunn med sandfång och dagvattenledning på södra sidan om Tvärbanan.

Vid extremregn är det viktigt att höjdsättning av området sker så att bebyggelse och viktig infrastruktur inte skadas. Med planerad höjdsättning bildas ett instängt område norr om JM:s första och andra hus. Detta område är idag en avrinningsväg vid extremregn, vattnet samlas sedan i anslutning till Tvärbanans bank. Den planerade höjdsättningen bryter av denna avrinningsväg och risk finns att befintlig bebyggelse tar skada vid extremregn. För att förhindra detta föreslås att ett lågstråk anläggs från det instängda området ned till lokalgatan. Lokalgatan förses med förhöjd kantsten för att förhindra att vatten strömmar ned på tvärbanan. En höjning av Bråviksvägens kantsten skulle också betyda att ett reducerat flöde tar sig nedåt i terrängen mot lokalgatan.

Geoteknik

Ras, skred, översvämning

Inom lerområdet bedöms nivåskillnaderna vara för små och leran för fast för att spontana skred skall kunna uppstå till följd av förhållanden på plats. De topografiska förhållandena innebär även att någon risk för ras inom fastmarksområdena inte föreligger. Frånvaro av ytvattendrag och områdets nivå över havet innebär att någon risk för översvämning inte föreligger.

Schakt, fyllning, grundläggning

Vid projektering av schakt-, fyllnings- och grundläggningsarbeten inom lerområdet måste de exploateringsmässiga riskerna för skred beaktas. Djupa schakter och stor uppfyllnader får inte utföras utan erforderliga skydds- eller förstärkningsåtgärder. Byggnader måste i stor utsträckning grundläggas med pålar.

Översvämningar vid kraftiga och/eller långvariga regn skall undvikas genom genomtänkt höjdsättning så att instängda områden undviks och dagvattnet kan rinna undan till särskilt förberedda översvämningssytor.

Stadsbild

Område norr av Tvärbanan

Eftersom bostadshusen 1-4 placeras relativt lågt i terrängen kommer de inte vara synliga från många platser inom stadsdelen.

Område söder av Tvärbanan

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 stadssiluet 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 Stockholms shems 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

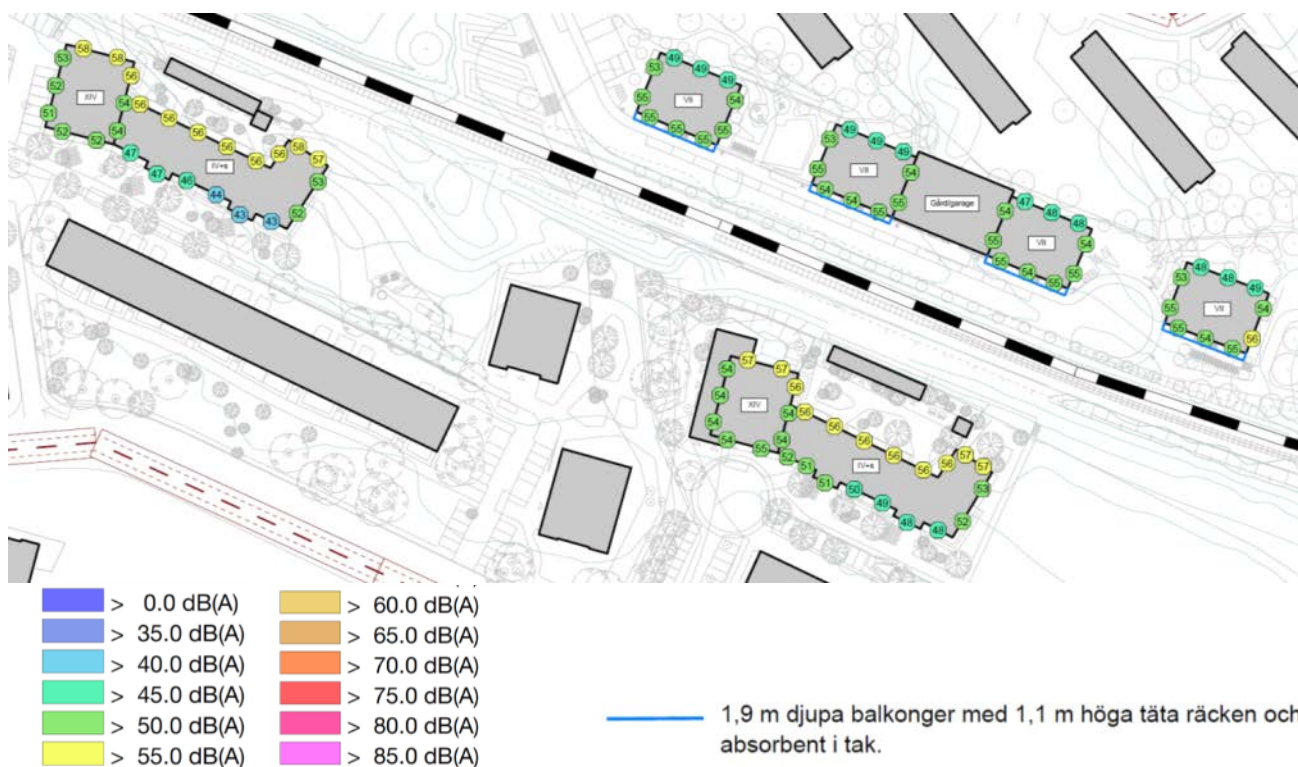
Gällande förordning om trafikbuller ska tillämpas vid planens genomförande.

Beräkningar visar att riktvärden kan uppfyllas för samtliga bostäder om planlösningen medger att minst hälften av rummen

är vända mot den tysta sidan. För punkthusen norr om Tvärbanan kan riktvärdena uppfyllas på alla fasader då de planeras med djupa balkonger med täta räcken mot Tvärbanan. För hus 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 hus 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 tvärbane-spåret. 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.

Urspårning

Enligt planförslaget är avståndet till byggnader med stadigvarande vistelse som minst cirka 20 meter på den södra sidan om Tvärbanan och cirka 15 meter för bebyggelsen norr om den. Tvärbanan trafikeras enbart av persontåg men ett urspåret tåg kan eventuellt innebära påverkan på bebyggelse som planeras nära spårområdet.

Sannolikheten för urspårning är mycket låg till följd av bland annat:

- hastigheten genom området är relativt låg på grund av närheten till station
- det saknas plankorsningar
- det förekommer inga växlar på aktuell sträcka
- Tvärbanan utgörs av en raksträcka genom aktuellt område

Som en försiktighetsåtgärd planeras förskolan på södra sidan placeras minst 20 meter från närmaste spår eftersom förskolor betraktas som svårutrymda verksamheter. Lekytor inom förskolegården får inte planeras närmare än 15 meter från mitten av det närmaste spåret. Förskolegård inom 20 meter från Tvärbanan bör förses med en förstärkt barriär som kan lindra

effekten av ett urspårat tåg. Barriären kan exempelvis utgöras av ett förstärkt bullerplank, en vall eller liknande.

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.

Ljusförhållanden

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:

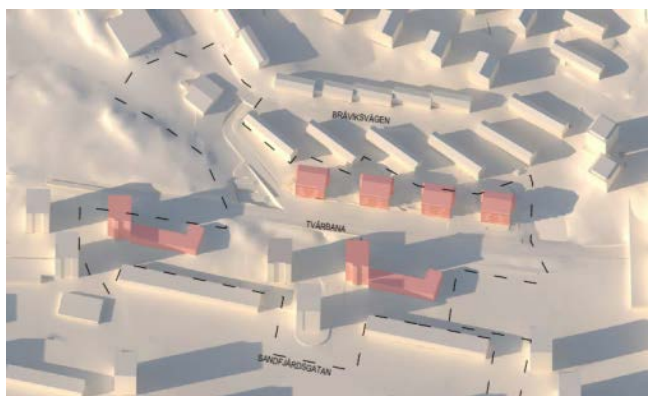
- Den nya bebyggelsen ligger lägre än den befintliga bebyggelsen
- Avståndet mellan nya och befintliga husen är relativt stort
- De nya husen placeras på så sätt att skuggseffekten skulle vara begränsad



15 maj kl. 9:00



15 maj kl. 13:00



15 maj kl. 17:00



20 mars/20 september kl. 09:00



20 mars/20 september kl. 13:00



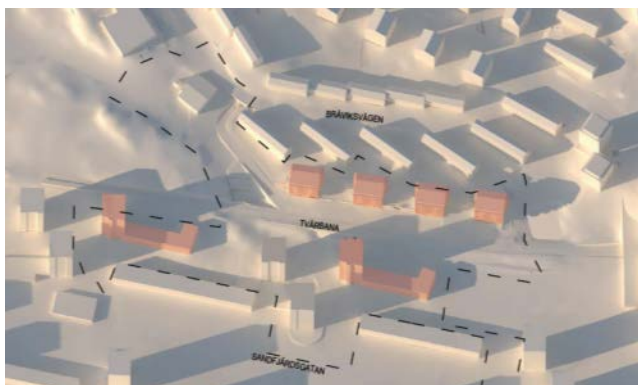
20 mars/20 september kl. 17:00



15 augusti kl. 9:00



15 augusti kl. 13:00



15 augusti kl. 17:00

Skuggsstudier för bostadsbebyggelsen vid klockan 9:00, 13:00, 17:00 följande dagar: 15 maj, 15 augusti, 20 mars och 20 september. Plangränsen har markerats med streckad linje och den nya bebyggelsen har redovisats i rött. (Ettelva 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, lekparkar 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. Gatan kommer även att ge en ökad tillgänglighet och koppling till den planerade parken vid kvarteret Ormlången. 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 den planerade parken vid kvarteret Ormlången alldeles inpå knuten.

Lekplatser som finns utanför planområdet längs med Sandfjärdsgatan kommer att rustas upp. Placeringen av den nya lekplatsen är optimal i och med att den ligger intill en stor öppen gräsyta samt är skyddad från trafik. Den planerade parken vid kvarteret Ormlången planeras som en aktivitetspark. För barn inom planområdet blir den troligtvis 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.

Enskilda och allmänna intressen

I samband med ny detaljplan gör staden en bedömning mellan enskilda och allmänna intressen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är väl avvägt i förhållande till allmänna och enskilda intressen. Till grund för stadsbyggnadskontorets ställningstagande ligger en skälighetsbedömning där följande faktorer har ställts mot varandra:

- Planen möjliggör ett tillskott av bostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter, uppförande av en ny förskola samt utbyggnad av en befintlig förskola i ett kollektivtrafiknära läge
- Inom planområdet flyttas och rustas en gångpassage upp som förbättrar tillgängligheten mellan norra och södra delen av Årsta.
- Bostadshusens skuggverkan kommer att påverka grannhusen i rimlig grad enligt redovisad solstudie.
- Byggnaden kommer i begränsad omfattning medföra insyn till omkringliggande hus. Stadsbyggnadskontoret bedömer insynen som normal i staden.

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 ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.
- Exploateringsavtal mellan AB Stockholms hem och Exploateringsnämnden avseende exploatering inom mark ägd av AB Stockholms hem
- 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, del av fastigheten Leken 1 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1.

Traktfastigheterna Årsta 1:1 och Enskede Gård 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.

Planområdet är cirka 37 500 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 platsmark 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 i 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) kan avstyckas och utgöra en egen fastighet. Rätten avses säkras genom nyttjanderättighetsupplåtelse.

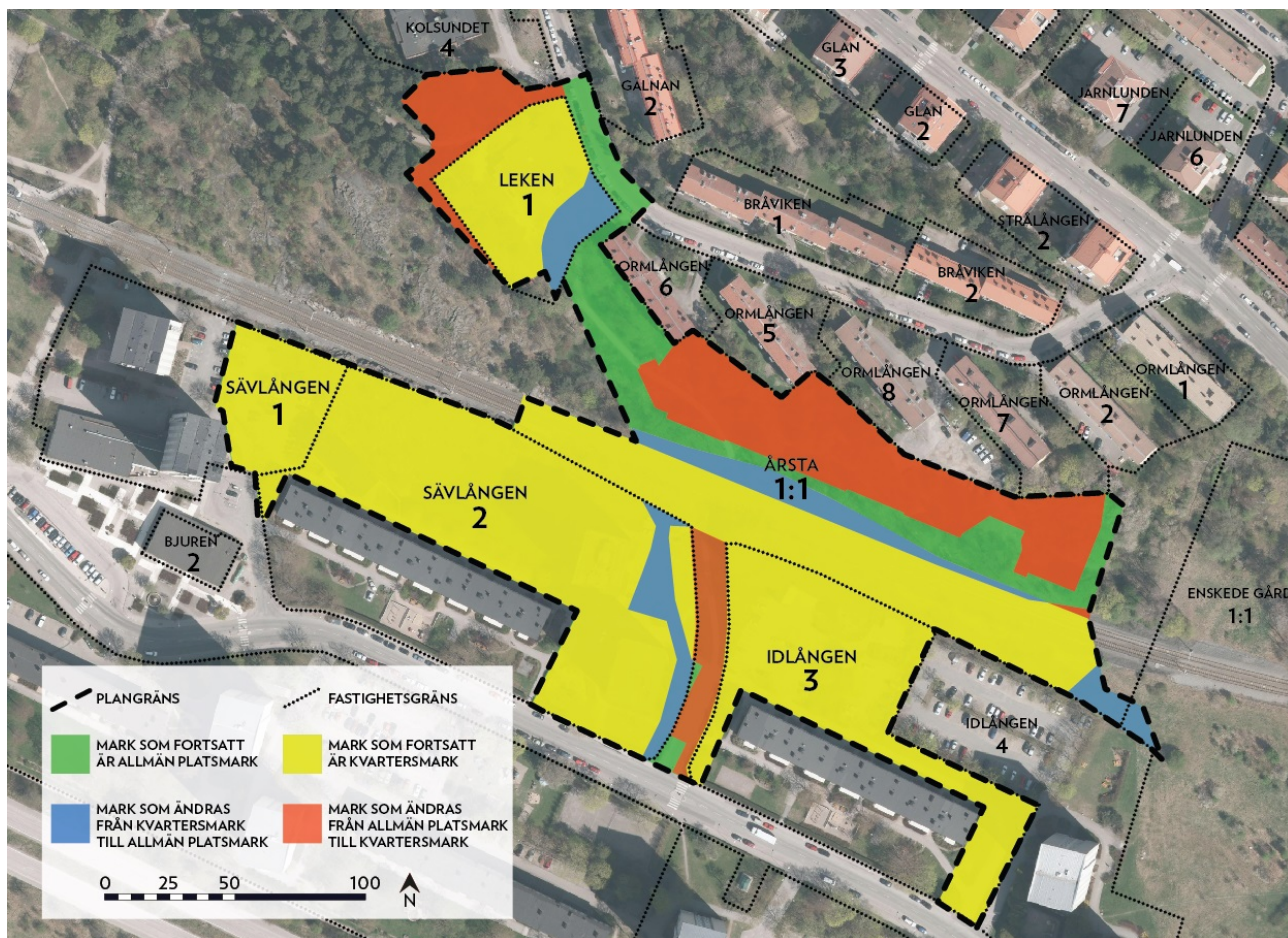
Område utlagd som kvartersmark med markanvändning "T" (trafikområde för snabbspårväg) minskas till förmån för gata respektive park.

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 "BS1" (bostäder och förskola).

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



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.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gångtrafik (x1, x2 och x3-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Servitut och ledningsrätter

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

genomförande. Avtalsservitut för fjärrvärmeledning och VA-ledningar är lokaliserade inom område där nya byggrätter skapas.

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 (tomträttshavare Fortum)
- Avtalsservitut för VA-ledningar inom fastigheterna Sävlången 1, Sävlången 2 och Idlången 3

De berörda parterna är överens om flytten.

Markreservat har avsatts inom områden i vilka befintliga ledningar bibehålls och underhålls eller där nya ledningar anläggs. Rätten kan säkras genom ledningsrätt eller servitut. Sådana områden markeras med "u1" eller "u2"-område på plankartan.

Ett större u1-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) som u2-område och fortsätter som u1-område 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 servitut för VA-ledningar som avses flyttas inom u1- och u2-området.

Inom förskolefastigheten i norra delen av planområdet finns ett u1-område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I södra delen av T-området (trafikområde för snabbspårväg), parallellt med tvärbanespåret har markreservat för allmän

gångtrafik avsatts (x1). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Under spårbro för snabbspårväg i centrala delen av området har markreservat för allmän gångtrafik avsatts (x2). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

I norra delen av planområdet inom området med markanvändning S1 – förskola har markreservat för allmän gång- och cykeltrafik avsatt (x3). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter provas 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 Stockholmskem 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.