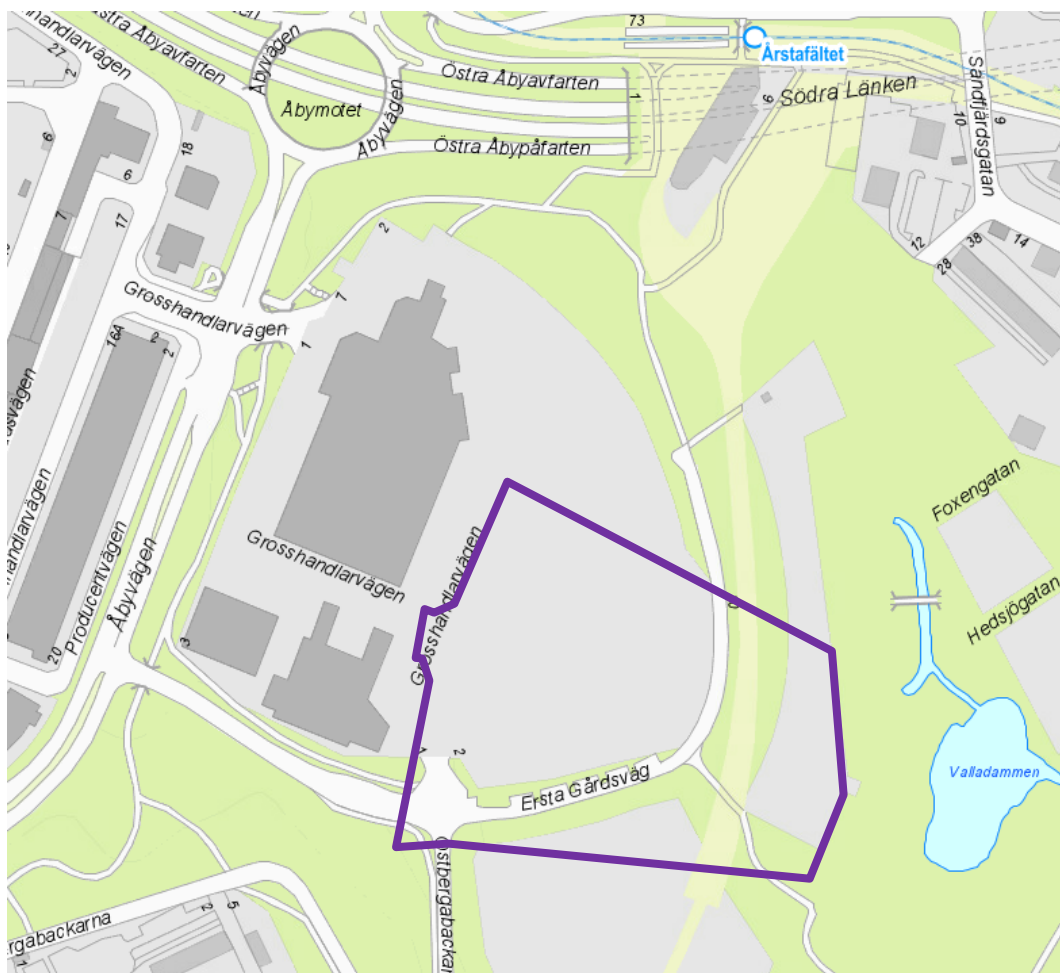


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Postgården 1 m fl. (Årstafältet etapp 3) i stadsdelen Östberga i Stockholm, Dp 2014-15979

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

I Stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras ca 6 000 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Visionen för den nya stadsdelen är *en plats för möten*.

Projektet inleddes 2008 när en internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet anordnades. Det vinnande förslaget ”Arkipelag” lade en visionär grund till det program för området som togs fram under 2010. Denna detaljplan utgör den tredje bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar en del av fältets västra sida. Planområdet ligger centralt i den nya stadsdelen och är av stor betydelse för att genomföra idén om att länka samman den nya bebyggelsen på Årstafältet med intilliggande stadsdelar och skapa en levande stad.

Detaljplanen följer översiktsplanen där Årstafältet pekas ut som en del i ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhållen stad. Detaljplanen bidrar till att utveckla området med bostäder, verksamheter, service, gator, en skola, idrottshall och förskolor. Planen gör det möjligt att bygga ca 463 bostäder, en grundskola F-9 för ca 900 elever, två förskolor med sammanlagt 10 avdelningar, en fullstor idrottshall, en elnätstation och lokaler för centrumändamål fördelat på tre bostadskvarter och ett skolkvarter.

Grönytefaktor (GYF) tillämpas för att tillskapa ekologiska och sociala värden inom kvarteren. Längs planområdets huvudstråk möjliggörs även offentliga platsbildningar, vilka uppmuntrar till sociala möten i stadsdelen. Ett kvalitetsprogram har också tillämpats för att möjliggöra att varje kvarter bidrar till att människor bjuds in att vistas i stadsrummen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med välutformade offentliga miljöer.

Syftet är vidare att skapa en varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet och en tydlig bebyggelsefront mot parken. Små byggnadsenheter uppmuntras för att skapa variation och rytm i gatubilden. Utkragande byggnadsdelar (högre än 4,7

meter) över gatunivå skapar en intressant stadsbild. Syftet är även att skapa sittplatser längs med fasaderna för förbipasserande ska kunna sitta ner för att vila och ta in gatulivet.

Bottenvåningarnas utformning och variationen i gaturummet är de viktigaste utgångspunkterna eftersom de utgör grundförutsättningen för livet i staden. Bottenvåningarnas utformning mot huvudgatan (GATA 1) och parkbryggan/aktivitetsbryggan (GATA 3) ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar som är genomsiktliga, utan slutna fasader. Bottenvåningarna används till publika verksamheter såsom centrumverksamheter eller förskola. Längs med gatorna planeras många entréer för att skapa en aktiv gata, Bebyggelsen ska i huvudsak placeras i gatuliv för att skapa ett tydligt möte med gatan.

Mot lokalgatorna (GATA 2) möjliggörs öppningar i kvarteren. På lokalgatorna planeras det in många entréer och uteplatser som gör gatan levande. Lägenheterna i bottenvåningen får sekundära entréer direkt från gatan, vilket gör att det blir tätt mellan entréerna och lägenheterna kan användas som bokaler, dvs en kombination av bostäder och lokaler. Det förhindrar även att det skapas döda socklar utan entréer.

Syftet är att forma ett taklandskap som uppmuntrar till odling och vistelser. Variation i höjder på byggnaderna syftar till att dels skapa en varierad stadsdel och dels möjliggöra att gårdar och fasader kan solbelysas.

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

Syftet med planen är också att skapa en flexibilitet för användning genom att tillåta både bostadsändamål och centrumändamål i alla byggnader. Syftet är att på sikt få en blandad stadsdel med både bostäder och arbetsplatser.

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

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	juni - augusti 2017
Granskning	21 juni – 23 augusti 2023
Godkännande i SBN	Q3 2023
Antagande	Q4 2023

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planen växlade från utökat förfarande till standardförfarande efter samrådet på grund av att detaljplanen inte längre ansågs kunna leda till betydande miljöpåverkan.



Illustrationsplan Årstafältet och Östberga.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	4
Tidplan	4
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	8
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	12
Förutsättningar	15
Natur	15
Geotekniska förhållanden	17
Hydrologiska förhållanden	19
Dagvatten	20
Befintlig bebyggelse	20
Landskapsbild/stadsbild	21
Kultuhistoriskt värdefull miljö	21
Offentlig och kommersiell service	22
Gator och trafik	22
Störningar och risker	23
Planförslag	25
Gestaltungsprinciper	41
Planbestämmelser kvartersmark	42
Park och vattenområden	49
Gator och trafik	49
Teknisk försörjning	52
Konsekvenser	54
Undersökning om betydande miljöpåverkan	54
Naturmiljö	55
Rekreation	56
Miljökvalitetsnormer för vatten	56
Landskapsbild och kultuhistoriskt värdefull miljö	58
Störningar och risker	58
Ljusförhållanden och lokalklimat	73
Barnkonsekvenser	73
Tidplan	74
Genomförande	74
Organisatoriska frågor	75
Verkan på befintliga detaljplaner	76
Fastighetsrättsliga frågor	76
Ekonomiska frågor	80
Tekniska frågor	81
Genomförandetid	82

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram inför granskning är

- *Höjdsättning och skyfall Årstafältet (Tyréns/Stockholms stad 2020-08-20)*
- *Dagvattenutredning etapp 2N och 3, (SWECO, 2020-08-11)*
- *IBKA Årstafältet. Översiktlig genomgång av Årstafältets etapp 2 och 3 ur ett Barnperspektiv (Ramböll 2020-07-03)*
- *Miljöteknisk provtagning, Årstafältet, Postgården 1, del av etapp 2 och 3, Stockholms stad (WSP 2019-11-27)*
- *Trafikutredning Årstafältet feb 2020, (Tyréns, 2020-02-20)*
- *PM Geoteknik, planeringsunderlag för detaljplan, Årstafältet, etapp 3 (WSP 2020-06-29)*
- *Årstafältets skola – Trafikbullerutredning för detaljplan (Akustikkonsulten 2020-04-14)*
- *Trafikbullerutredning, Årstafältet etapp 3, Kv 3A (Structor 2020-04-02)*
- *Årstafältet – PM MKN Årstaviken. (SWECO, 2020-05-14)*

Inför antagande har följande utredning tagits fram:

- *PM – Skyfallshantering i etapp 2N, 2S och 3 utan utbyggd etapp 7. (SWECO, 2020-11-09)*

Inför antagande har följande utredning reviderats:

- *Trafikbullerutredning, Årstafältet etapp 3, Kv 3A (Structor 2020-10-22)*

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

- *Cykelplanering för Årstafältet översyn och fördjupning dec 2015*
- *Bullerutredning Fruktimporten (Tyréns 2016-04-19)*
- *Extremregnskartering Årstafältet (SWECO 2016-06-22)*
- *Minnesanteckningar avgränsningssamråd med länsstyrelsen 2016 10 28 (SWECO)*
- *Kompletterande utredning MKN- påverkan Årstaviken, rapport (SWECO 2016-11-30)*
- *Kompletterande utredning MKN- påverkan Årstaviken (SWECO 2016-11-30)*
- *Trafikbullerutredning Årstafältets skola (WSP 2016-12-16)*
- *Avgränsningssamråd med länsstyrelsen (SWECO 2017-01- 24)*

- Behovsbedömning checklista, (SWECO 2017-02-08)
- Årstafältet etapp 3, PM Geoteknik (WSP 2017-02-23)
- Trafikbullerutredning, Fortis (Structor, 2017- 04- 19)
- Barnkonsekvensanalys- Barn och ungdomar på Årstafältet (ÅWL 2010)
- Likheter och skillnader i Årstabarnens och Östbergabarnens perspektiv på planering av Årstafältet (Trafikkontoret 2009)
- Marknadsanalys Nya Årstafältet (Evidens 2009)
- Rapport Bullerutredning (WSP 2009)
- Stadsbyggnadsanalys av Nya Årstafältet- Underlag till planprogram (Spacescape 2010)
- Trafikanalys Årstafältet Kortversion (Atkins 2009)
- Ungdomarnas Årstafält (Trafikkontoret 2009)
- Årstabarnens Årstafält (Trafikkontoret 2008)
- Årstafältet Rapport- Dagvattenutredning (WSP 2009)
- Årstafältet Rapport – Trygghetsstudie (WSP 2010)
- Östbergabarnens Årstafält (Trafikkontoret 2008)
- Årstafältet Miljökonsekvensbeskrivning Programområdet (Tyréns 2015)
- Årstafältet delstudie Naturmiljö- fågelinventering (Calluna AB 2012)
- Årstafältet delstudie naturmiljö- insektsinventering Valla å och damm (Calluna AB 2012)
- Årstafältet delstudie naturmiljö- insektsinventering pilallén (Calluna AB 2012)
- Årstafältet delstudie naturmiljö- naturvärden och ekologiska nätverk (Calluna AB 2012)
- Årstafältet delstudie naturmiljö – naturvärden och ekologiska nätverk- delområden (Calluna AB 2012)
- Årstafältet delstudie naturmiljö- tornfalkens födosök (Calluna AB 2013)
- Årstafältet Rapport- Bullerutredning (WSP 2013)
- Årstafältet Rapport- Geoteknik (WSP 2013)
- Årstafältet Rapport- Luft (SLB- Analys 2013)
- Årstafältet Rapport – Naturmiljö fördjupad (Calluna AB 2013)
- Årstafältet Rapport- Risk (Tyréns 2013)
- Årstafältet Rapport- Vind (White 2013)
- Årstafältet Trafikutredning Bilaga 2: Korsningsanalyser, redovisning Capcal och Vissim (Tyréns 2013)
- Cykelplanering för Årstafältet (Exploateringskontoret, Trafikkontoret 2012)
- Årstafältet arkeologisk förstudie (Stockholms stadsmuseum 2012)
- Årstafältet dagvattenutredning (SWECO 2012)
- Årstafältet fördjupad bullerutredning (WSP 2012)
- Årstafältet Grönytefaktor (Stadsbyggnadskontoret 2012)
- Bullerutredning (bullerkarta) (WSP 2012)

Kvalitetsprogram

- Kvalitetsprogram för Årstafältets stadsliv, Del 1

- *Kvalitetsprogram för Årstafältets stadsliv, Etapp 3, Del 2*
- *Kvalitetsprogram för Årstafältets stadsliv, Etapp 3, Del 3*

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial allmän plats* (White 2020)
- *Gatusektioner* (White 2020)

Medverkande

Planhandlingar är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom Ola Grimell (stadsplanerare på Stadsbyggnadskontoret) samt Max Goldstein och Ida-Maria Classon Frangos (stadsplanerare från konsultfirma). Medverkat har även exploateringskontoret genom Helena Insulander, Mattias Nilsson, Ylva Kjellin, Patrik Berglin, Johannes Hallberg, Maria Råberg (konsult) samt Ebba Nordling (konsult). Plankartan har upprättats av Anette Jonsson, kartingenjör på stadsbyggnadskontoret. Illustrationer och bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret med hjälp av White arkitekter och Tyréns om inte annat anges.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med välutformade offentliga miljöer.

Syftet är vidare att skapa en varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet och en tydlig bebyggelsefront mot parken. Små byggnadsenheter uppmuntras för att skapa variation och rytm i gatubilden. Utkragande byggnadsdelar (högre än 4,7 meter) över gatunivå skapar en intressant stadsbild. Syftet är även att skapa sittplatser längs med fasaderna för förbipasserande ska kunna sitta ner för att vila och ta in gatulivet.

Bottenvåningarnas utformning och variationen i gaturummet är de viktigaste utgångspunkterna eftersom de utgör grundförutsättningen för livet i staden. Bottenvåningarnas utformning mot huvudgatan (GATA 1) och parkbryggan/aktivitetsbryggan (GATA 3) ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar som är genomsiktliga, utan slutna fasader. Bottenvåningarna används till publika verksamheter såsom centrumverksamheter eller förskola. Längs med gatorna planeras många entréer för att skapa en aktiv gata, Bebyggelsen

ska i huvudsak placeras i gatuliv för att skapa ett tydligt möte med gatan.

Mot lokalgatorna (GATA 2) möjliggörs öppningar i kvarteren. På lokalgatorna planeras det in många entréer och uteplatser som gör gatan levande. Lägenheterna i bottenvåningen får sekundära entréer direkt från gatan, vilket gör att det blir tätt mellan entréerna och lägenheterna kan användas som bokaler, dvs en kombination av bostäder och lokaler. Det förhindrar även att det skapas döda socklar utan entréer.

Syftet är att forma ett taklandskap som uppmuntrar till odling och vistelser. Variation i höjder på byggnaderna syftar till att dels skapa en varierad stadsdel och dels möjliggöra att gårdar och fasader kan solbelysas.

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

Syftet med planen är att skapa en flexibilitet för användning genom att tillåta både bostadsändamål och centrumändamål i alla byggnader. Syftet är att på sikt få en blandad stadsdel med både bostäder och arbetsplatser.

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

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Årstafältet är Söderorts största fält (ca 50 ha) och ligger mellan stadsdelarna Årsta, Östberga, Västberga industriområde, och Enskedefältet. Planområdet ligger i Årstafältets västra del och omfattar stora ytor där det pågår en omvandling för genomförandet av den nya stadsdelen. ICAs lagerlokal för livsmedel har rivits, liksom det tidigare koloniområdet som har flyttat till en ny plats i den östra delen av Årstafältet. Utöver de ytorna finns det även gatumark utmed Ersta gårdsväg, buskage med nypon och slån mellan Ersta gårdsväg och det tidigare koloniområdet.



Flygfoto med planområdet markerat.

Planområdet är ca 4,7 hektar stort och omfattar delar av följande fastigheter med följande fastighetsägare/ tomträttshavare:

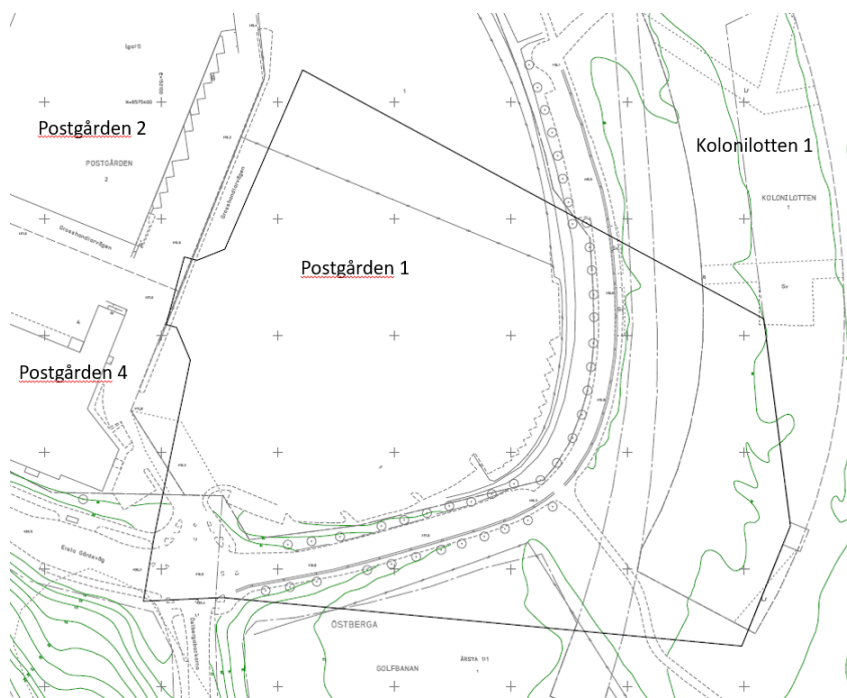
Årsta 1:1 ägs av Stockholms stad.

Kolonilotten 1 ägs av Stockholms stad.

Postgården 1 ägs av ICA Fastigheter AB.

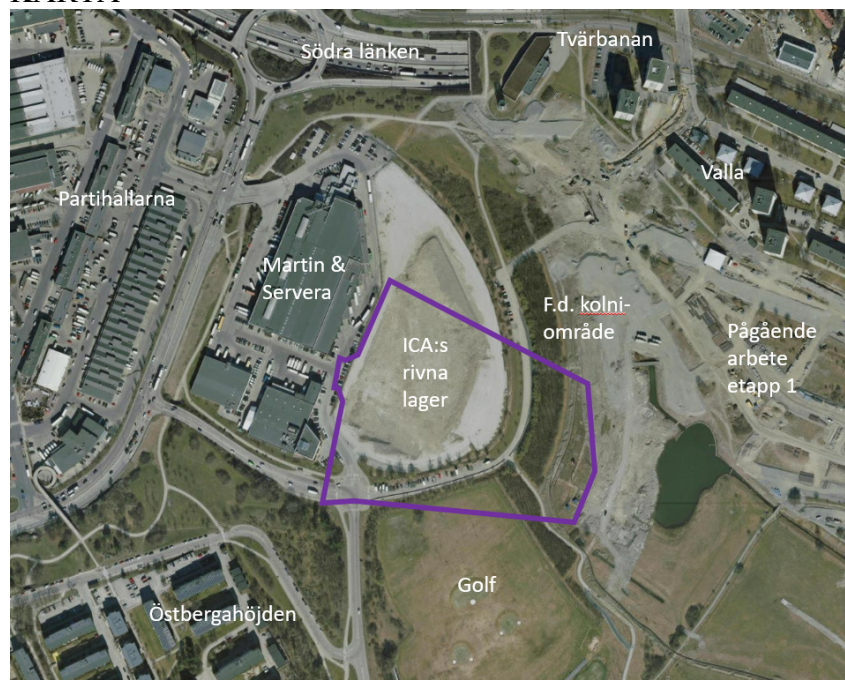
Postgården 2 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Grosshandlarvägen som ägs av stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB.

Postgården 4 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Grosshandlarvägen som ägs av stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB.



Baskarta med fastigheter med planområdet markerat.

KARTA



Orienteringskarta med planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Årstafältet ut som en del i ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhållen stad.

Dessutom är Årstafältet utpekade som ett område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Det innebär att området ska utvecklas med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor anges vara en viktig del i stadsutvecklingen.

Program

En internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet anordnades 2008 av Stockholms stadsbyggnadskontor och exploateringskontor. Det vinnande förslaget ”Arkipelag”, med sin varierade kvartersstruktur och tydliga stadsfront, lade en visionär grund till det program för Årstafältet som togs fram under 2010. Visionen för Årstafältet är *en plats för möten* – möten mellan människor, mellan stad och park och mellan nytt och gammalt. Våren 2010 genomfördes programsamråd för den nya stadsdelen på Årstafältet. Förslaget som togs fram följer tävlingsprogrammets övergripande intentioner om att väva samman omkringliggande stadsdelar och skapa ett starkt möte med den nya stadsparken.

Detaljplan

Planen ersätter Pl 93045 (från år 2001) och PL 7996 (från år 1983) som anger området som kontor och lager, odlingsområde, golfbana och spårområde.

Antagande i kommunfullmäktige

Den 7 november 2022 antogs detaljplanen för etapp 3 i kommunfullmäktige. Länsstyrelsen valde därefter att upphäva planen med hänvisning till fara för människors hälsa då de inte ansåg att de föreslagna bulleråtgärderna reglerades tillförlitligt i planen.

Riksintresse

Södra länken och riksväg 226 är av riksintresse och har särskild betydelse för regional och interregional trafik och ska därför skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomst eller nyttjande av anläggningen. Årstafältets utbyggnad berör influensområdet för Södra länken och väg 226.

Överenskommelse om tunnelbanans utbyggnad

Stockholmsavtalet:

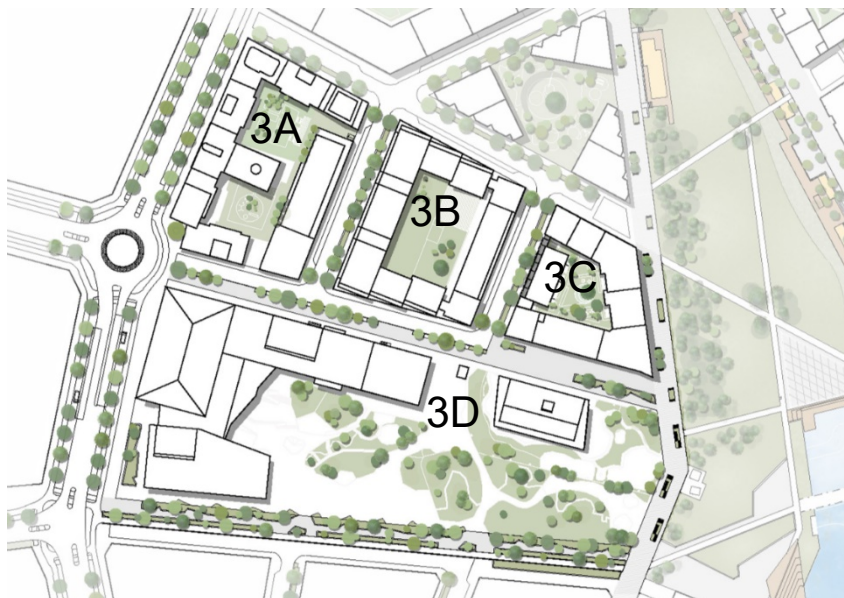
Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande i Stockholmsavtalet att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 40 000 bostäder i tunnelbanans influensområde innan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

Sverigeavtalet:

I Sverigeavtalet från 2017 har en överenskommelse skett om att tunnelbanans röda linje ska byggas ut till Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Även denna överenskommelse innebär ett åtagande om att Stockholm ska bygga bostäder i tunnelbanans influensområde.

Markanvisning

Området har markanvisats för bostäder, skola och förskola i exploateringsnämnden till fyra byggaktörer den 11 december 2014. Samtliga bostäder blir hyresrätter. Utöver detta ska SISAB uppföra en idrottshall inom kvarter 3D.



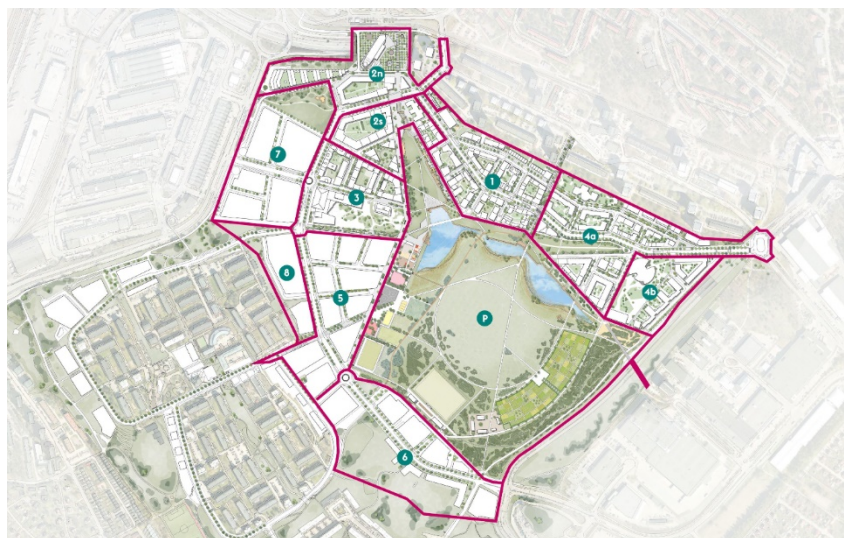
Kvartersindelning.

Kvarter	Exploatör	Kommentar
3A	Fortis Fastigheter AB	Ca 125 hyresrätter + förskola om 4 avdelningar
3B	Svenska Hus i Stockholm AB	Ca 100 hyresrätter
3C	Olov Lindgren AB	Ca 50 hyresrätter
3D	Skolfastigheter i Stockholm AB	Skola F-9 och förskola
3D	Fastighetskontoret	Idrottshall

Pågående planer i området

Årstafältet byggs ut i etapper. Inom Årstafältet har detaljplan för Årstafältet park (huvudsakligen parkändamål) och Etapp 1 (huvudsakligen bostadsändamål) vunnit laga kraft under 2017. Planarbete pågår även för Etapp 2 norra, Etapp 2 södra, Etapp 4a, Etapp 4b och Etapp 5.

I närheten av Årstafältet ligger Östberga vars planprogram godkändes under hösten 2019 och de första planerna kommer att startas upp under hösten 2020. Planarbete pågår även för del av Årstaberg, Sävlingen i Valla och för Bägersta byväg. Samtliga planer omfattar främst bostadsändamål.



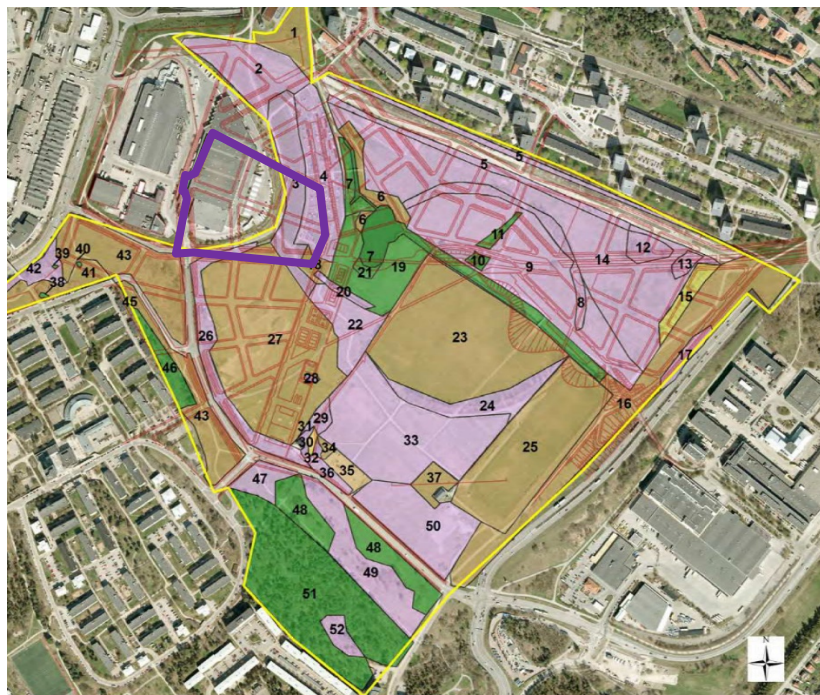
Årstafältets etappindelning.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

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



arta 2: Naturvärdesklasser och delområdesnummer.

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

I arbetet med miljökonsekvensbeskrivningarna för programmet och tidigare etapper har all naturmark på Årstadafältet inventerats och naturvärdet delats in i fem klasser. Inom planområdet finns ingen mark med de tre högsta klasserna. Inom planområdet klassades slånbuskaget och koloniområdet, samt lövbården med sälj som klass 4 (område med visst naturvärde). Golfbanan bedöms vara utan särskilda naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

De öppna ytorna på fältet används generellt som strövområde eller som en plats för t.ex. picknick och lek. I parken finns även ett koloniområde som nyligen flyttats från västra sidan av parken till östra sidan av parken. I dagsläget finns även en golfbana på fältet.



Visionsbild av Årstafältets park.

Illustration: White Arkitekter

Årstafältet byggs för närvarande om enligt den detaljplan som tagit fram för parken (Dp 2011-03366). Det öppna fältet utformas som ett centralt, inre parkrum. Den stora skalan och de öppna vidderna kommer att ge karaktär åt fältet. Öppenheten förstärks genom vegetation mot kanterna av fältet som skapar en inramning till det inre rummet. Fältet ska ha ett naturligt uttryck och främja artrikedomen. Generella, flexibla ytor ska ge plats för tillfälliga större evenemang och spontana aktiviteter. En serie dammar med öppna vattenspeglar kommer att hantera dagvattnet i den nya stadsdelen. Dammarna får stor betydelse för parkens rekreativa värde med spänger, bryggor och utsiktstorn och gestaltas med en distinkt, urban kant med bryggor mot bebyggelsen och en naturligare, flack och vegetationsklädd slänt mot fältet. Göta landsväg som sträcker sig över Årstafältet är klassad som fornminne och ska bevaras.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Geologin inom Årstafältet kännetecknas av en stor nordvästsydöstlig lerfylld dalgång mellan fastmarkpartierna Östbergahöjden i sydväst och Årsta i nordost. Jordlagren inom dalgången varierar från någon eller några meter lera direkt på friktionsjord eller berg till mer än 35 m jorrdjup.

Det finns sedan tidigare flera geotekniska utredningar och sonderingar för det aktuella området. Under planarbetets gång har det utförts kompletterande fält- och laboratorieundersökningar i

området som har verifierat tidigare undersökningar och gett ny information om bland annat sättningsegenskaper hos leran. Digitalisering har även utförts av äldre geotekniska undersökningar för bland annat den inom området belägna fastigheten Postgården 2.

Omfattande provtagning av leran med kolvprovtagning samt bestämning av sättningsegenskaper med CRS-försök har utförts i pågående utredning. Det har även utförts CPT-sonderingar (Cone Penetration Test) och vingförsök, samt installation av grundvattenrör.

Marken inom området för etapp 3 är relativt plan med en svag lutning mot nord/nordost och med nivåer som varierar mellan ca +15 och +18. Inom området för etapp 3 består jordlagren av upp till ca 2 m fyllning på ca 2 - 14 m lera ovan ett tunt lager friktionsjord närmast berg. Leran är överst (ca 2 m) av torrskorpekaraktär och bedöms vara fast. Djupet till berg varierar inom etapp 3 mellan ca 2 och 15 m.

Skjuvhållfastheten inom området varierar. I torrskorpeleran ligger skjuvhållfastheten mellan 20-40 kPa och i den underliggande leran är skjuvhållfastheten i huvudsak mellan ca 10-15 kPa i den övre delen, med en svag ökning mot djupet. Leran har i huvudsak mycket låg odränerad skjuvhållfasthet ner till nivå ca +7 för att därunder övergå i låg skjuvhållfasthet. Utförda undersökningar inom området visar att leran är normal till svagt överkonsoliderad. Graden av överkonsolidering varierar inom området.

Genom planområdet löper inga ledningsstråk.

Ras/skred

Planområdet redovisas som ett riskområde för skred i Länsstyrelsen i Stockholms läns rapport *Riskområden för skred, ras, erosion och översvämning i Stockholms län- för dagens och framtidens klimat*. Geotekniska utredningar har därför utförts för hela Årstafältet. Planområdet består huvudsakligen av mäktiga lerlager. Lera i sig innebär stabilitetsproblem och risk för sättningar. Planområdet bedöms vid befintliga förhållanden inte ha några stabilitetsbekymmer, då marknivån är relativt plan.

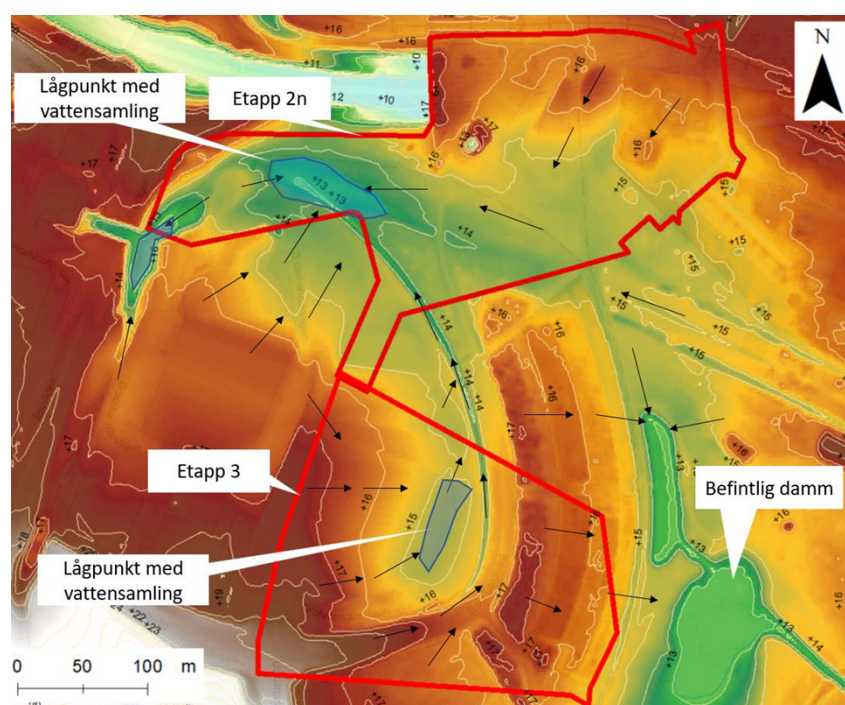
Ett särskilt PM har tagits fram för att översiktligt beskriva de geotekniska förutsättningarna för denna etapp. Se utredning

Årstafältet etapp 3 PM Geoteknik (WSP 2020). Marken inom större delen av området är i huvudsak plan, med marknivåer som varierar mellan ca +15 och +16. Mot sydväst, där lermäktigheter och jorddjup avtar, stiger dock marknivåerna till ca +17 -+18.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Årstafältet är en lågpunkt och tar emot skyfallsvatten från kringliggande områden vilket kan innebära en översvämningsrisk vid stora nederbördsmängder. Se vidare om skyfall i konsekvenser- och genomförandedelen.



Avvattning, nuläge. Det finns en lågpunkt där vattnet samlas på parkmark som är markerat i bilden. Bild: SWECO

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet Mälaren Årstaviken SE657834-162783. Utflöde sker genom Hammarbyslussen till Hammarby sjö. Enligt VISS (juni 2020) har vattenförekomsten som helhet god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus vilket beror på miljögifter och fysisk påverkan. Miljökvalitetsnormerna som ska uppfyllas är att vattenförekomsten ska bibehålla god ekologisk status och kemisk status ska nås, med undantag för tidsfrister fram till 2027 för TBT, bly- och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt adracen.

Dagvatten

En dagvattenanläggning uppfördes 2001 på Årstafältet som i samband med genomförandet av de senaste laga kraft-vunna planerna för Årstafältet nu byggs om. Den nya dagvattendammen i Årstafältets park – som egentligen består av tre stycken dammar bredvid varandra - kommer vara färdigställd år 2022-2023 och ingår i den laga kraft vunna detaljplanen för parken på Årstafältet (Dp 2011-03366). Merparten av dagvattnet från planområdet rinner till Årstafältet och dagvattenanläggningen. Dagvatten i de nordvästliga delarna av den planerade stadsdelen, däribland en mindre del av planområdet, avrinner dock inte mot anläggningen utan avleds direkt till Årstatunneln. Merparten av vattnet från dagvattendammen på Årstafältet (80%) leds via Årstatunneln till utloppet i Årstaviken medan en mindre del (20%) pumpas till Årsta bäckravin. I Årstatunneln genomgår vattnet ytterligare rening i ett avsättningsmagasin. Dagvattnet mynnar slutligen längs Årstavikens södra strand.

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i nära anslutning till Valla gårde, ett storskaligt bostadsområde från sent 1950-tal. Det består av fjorton våningar höga punkthus och låga lameller i ett rytmiskt planmönster. På avstånd utgör Valla gårde en kraftfull siluett mot Årstafältet. Valla gårde kännetecknas av sin glesa bebyggelsestruktur, med svag kontakt mellan byggnader och gator. Placering och utformning av gångstråk, gårdar och vegetation syftar till att avskärma bebyggelsen från den tidigare tungt trafikerade genomfartsleden Årstälänken

Östbergahöjden, från 1950-talet ligger söder om Årstafältet och består av två distinkta delar som är uppbyggda kring en struktur som skiljer bilvägar och gångvägar åt, ofta genom planskilda korsningar. Mellan husen skapas öppna gårdsrum, markparkerings, gångstråk och parker. I området finns ett centrum med två torgdelar, det övre torget ligger kopplat till gatustrukturen, medan det nedsänkta torget kopplar till gångtrafiken.

På Postgården 1 låg fram till nyligen ICA:s lager och kontorsbyggnad uppförd i början av 1980-talet. Byggnaden har sedan samrådet rivits. Koloniområdets gemensamhetslokal har rivits. De stugor som fanns i området har rivits eller flyttats till det nya koloniområdet i den östra delen av parken. På Postgården 2 och 4 finns industribyggnader som används av Martin och Servera för deras lager- och distributionsverksamhet, inklusive kontor, samt idrott.

Landskapsbild/stadsbild

Det ursprungliga landskapets former, med det öppna fältet i dalgången, omgivet av berg i norr och söder är tydligt avläsbart. Punkthusen i Valla och bebyggelsen uppe på Östbergahöjden är avläsbar norr respektive söder om Årstafältet.



Flygbild över Årstafältet från februari 2020. Foto: Lennart Johansson

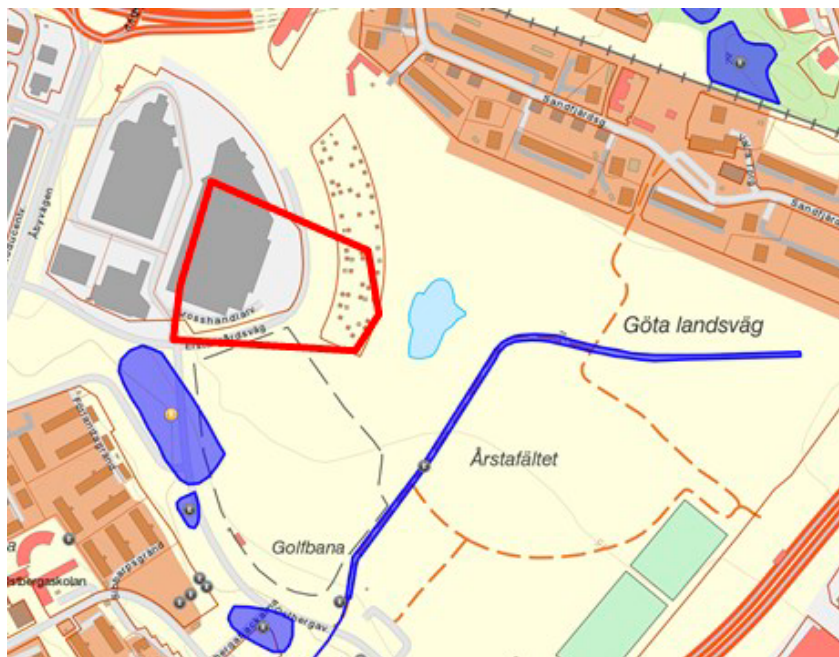
Kulturrehistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

På Årstafältet går spår av det ålderdomliga kulturlandskapet fortfarande att avläsa i t.ex. fornminnet Göta Landsväg. Bevarade lämningar talar för att människor slog sig ned i området redan under bronsåldern och använde Årstafältet som betesmark för sina djur. Inom Årstafältet finns historiska spår bevarade i form av fornminnet Göta landsväg, som fram till 1600-talet var Stockholms enda vägförbindelse söderifrån.

Bebyggelsen på Valla gärde har klassificerats som ett kulturrehistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet.

Fornlämningar

Stadsmuseet gjorde en arkeologisk förstudie av fornlämningsmiljöerna runt Årstafältet 2012. Förstudien omfattade litteratur- arkiv- och kartografiska studier, reifiering av äldre kartor och fältbesiktningar. Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området, men Ersta bytomt RAÄ 197 ligger sydväst om plangränsen. Bytomten är en medeltida bebyggelse lämning. På Årstafältet finns historiska spår bevarade i form av fornminnet Göta landsväg, som fram till 1600-talet var Stockholms enda vägförbindelse söderifrån.



Utsnitt från Riksantikvarieämbetets webbkarta där fornlämningarna är redovisade i blått. Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Offentlig och kommersiell service

Årsta centrum ligger på ca 1 km avstånd. Där finns en skola för årskurs F-9, en vårdcentral, ett bibliotek butiker m.m. I Östberghöjden som ligger ca 500 meter från planområdet finns ett mindre centrum med ett kulturhus, tobaksbutik och en skola F-6.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Planområdet har ett relativt bra kollektivtrafikläge tack vare närheten till tvärbanans hållplats Årstafältet som ligger ca 400 meter från planområdet. Pendeltågsstationen Årstaberg ligger ca 900 meter nordväst om planområdet, men stora vägar och spårvägar utgör barriärer. Bussarna 168 och 134 trafikerar sträckan mellan Östberghöjden, Liljeholmen och Gullmarsplan, via Ersta gårdsväg och Östbergavägen. Trafikförvaltningen har

inlett en utredning med syfte att utreda förutsättningarna för införande av en stombusslinje mellan Liljeholmen och Östberga.

Biltrafik

I anslutning till Årstafältet ligger stora trafikleder som Södra länken och Huddingevägen, vilket ger god tillgänglighet med bil. Planområdet nås från Åbyvägen via Ersta gårdsväg samt från Huddingevägen via Östbergavägen. Från både Åbyvägen och Huddingevägen går det att ta sig vidare till Södra länken.

Flygtrafik

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

Tillgänglighet

Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar att klara stadens tillgänglighetskrav.

Störningar och risker

Förorenad mark

Markprover som tagits på Postgården 1 visar att det förekommer halter av kobolt över riktvärdet för KM (känslig markanvändning) och halter av krom över riktvärdet för MRR (mindre än ringa risk) samt mindre utsträckning halter av bly, koppar och zink över riktvärdet MRR och nickel över riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Även markprover som tagits inom Årstafältet etapp 1 visar på förhöjda halter för kobolt men de förhöjda halterna kan inte härledas till någon miljöfarlig verksamhet. Bedömningen är därför att den förhöjda kobolthalten är naturlig för området. Alla prover visar på halter av PAH under MRR.

Markproverna på Postgården 1 visar att halterna av fluorid och krom överskrider gränsvärdet för *inert avfall* i prov uttagna på fyllnadsmassor inom fastigheten. Det innebär att fyllnadsmassor inom området bör klassificeras som *icke-farligt avfall*.

Provtagningar har också visat att fluorid överskrider gränsvärdet för *inert avfall* generellt i Årstafältet. På Postgården 1 överskrider antimon dessutom gränsvärdet för inert avfall i två av fem lerprover. Sammantaget tyder detta på att lera inom Årstafältet

klassificeras som *icke-farligt avfall* med avseende på halten fluorid och antimon.

Luft, lukt

Beräkningar visar att halten av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) ligger under miljö kvalitetsnormens gränsvärden.

Buller, vibrationer

Den mest påtagliga trafikbullerkällan intill planområdet är i nuläget Åbyvägen och Södra länken.

Inom fastigheterna Postgården 2 och 4 (f.d. Martin och Servera) som är verksamhetsområden kör tunga lastbilar och där sker lastning och lossning av varor. Detta ljud klassas som externt industribuller. En bullerutredning från 2016 visar att riktvärdena för industribuller överskrids i dagsläget nattetid i form av förhöjda maximala ljudnivåer. Ekvivalenta ljudnivåer överskrids inte. Källan till de överskridande ljudnivåerna är transportrörelserna av långträdare inom verksamhetsområdet och lossningen av gods. Även kylmedelskylarna bidrar till den maximala ljudnivån men har signifikant mindre påverkan än övriga källor. Det finns två infarter till verksamhetsområdet, varav den ena ligger mot öster vid Grosshandlarvägen och den andra ligger mot väster vid Grosshandlarvägen/Åbyvägen.

Fastigheterna Postgården 2 och 4 ägs av staden och förvaltas sedan en tid tillbaka genom S:t Erik Markutveckling AB. Om verksamheterna på Postgården 2 och 4 fortgår när bostäder och/eller förskola inom planen tas i bruk kan bullerskärmande åtgärder uppföras (bullerskärm och ev. absorbenter). Externt industribuller behöver därför inte utredas i planarbetet. Dessutom ingår en skyddsbestämmelse i plankartan om att bostäder ej får ges startbesked förrän riktvärdena för industribuller uppnås.

Marken består främst av lera vilket innebär risk för vibrationer. Samtliga gator, torg och övriga körbara ytor kommer dock att grundförstärkas inom hela planområdet.

Farligt gods

Södra länken är primärled för farligt gods och Åbyvägen är sekundärled för farligt gods. Drivmedelsstationen vid Åbymotet hanterar många olika typer av bränslen. Brandfarliga vätskor förvaras i mark och gas i mobila gasflak. Den planerade bebyggelsen hamnar ca 180 meter från Åbyvägen och ca 250 meter från drivmedelsstationen.

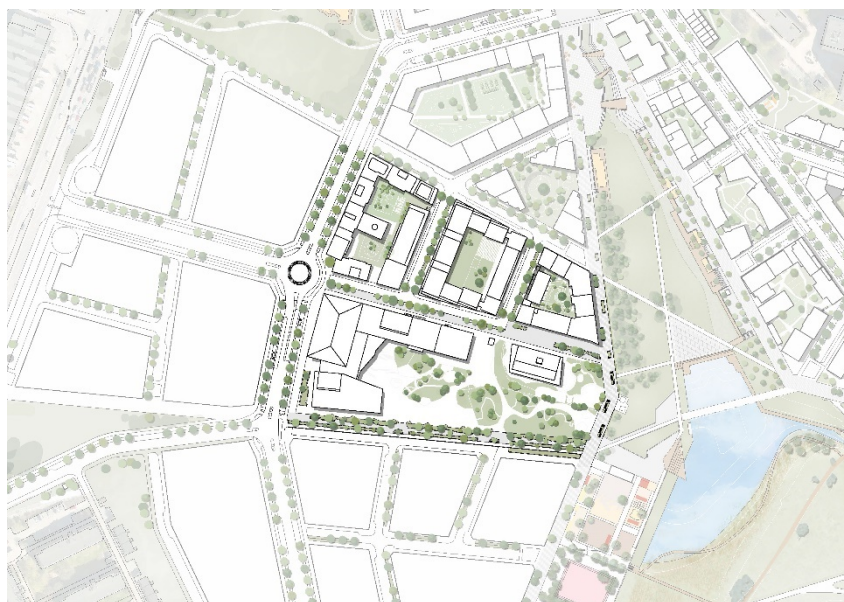
Planförslag

Övergripande

Denna detaljplan utgör den tredje bebyggelseetappen på Årstafältet, består av tät och blandad bebyggelse och omfattar en del av fältets västra/östra/södra sida. Planområdet är av stor betydelse för att genomföra idén om att länka samman den nya bebyggelsen på Årstafältet med intilliggande stadsdelar och skapa en levande stadsmiljö.

Förslaget har sin utgångspunkt i ”Årstafältet program för detaljplan” (dnr 2007- 08046) och följer programmets intentioner. Planen består av fyra kvarter med bostadsbebyggelse (3A, 3B och 3C) med lokaler i bottenvåningen utmed huvudgatan och aktivitetsbryggan/parkbryggan samt ett kvarter med F-9 skola (3D) som även inrymmer en förskola och en fullstor idrottshall.

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



Situationsplan för etapp 3.

Årstafältet tillför Stockholm ett helt nytt gatumönster. Det övergripande gatunätet består av vinklade och varierade gator som skapar oväntade utblickar och platsbildningar. Huvudgatan och de så kallade parkbryggorna strukturerar området och bidrar till den övergripande tydligheten. Lokalgatorna bidrar till områdets lokala prägel och identitet.

Bebyggelsen på Årstafältet kommer att få stor variation i typ, höjd, form och stil och utformas med inspiration av Årsta centrum för sin tids vågade uttryck (genom att hitta en samtida arkitektur som är lika djärv som den var då) och Valla gärdes höjdskillnader. Den nya stadssiluetten kommer att skapa en varierad och tydlig front mot parken. I denna västra del mot parken hålls hushöjderna dock i en mer jämn och lägre nivå eftersom de möter upp en lägre skala i Östberga och för att byggnadsfronten ska skapa ett så bra klimat som möjligt och undvika långa slagskuggor mot aktivitetsbryggan.

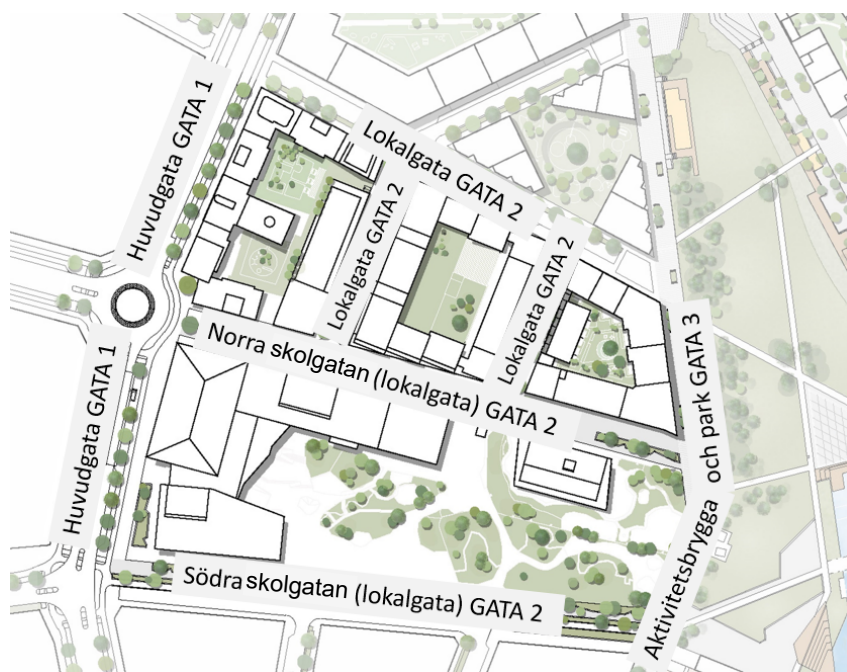
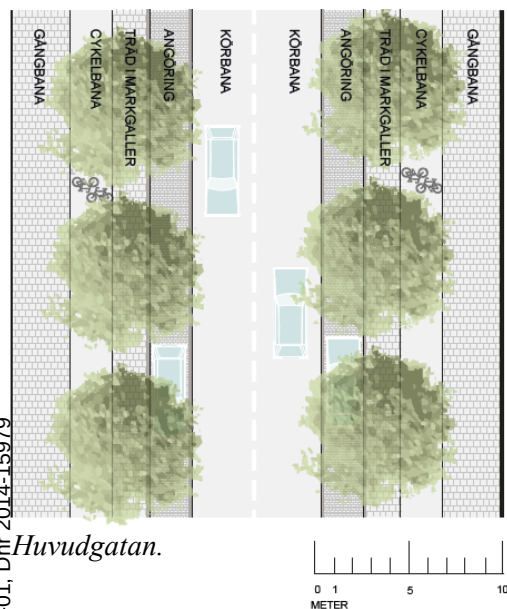
Årstafältets struktur är uppbyggt av två "vingar" av bebyggelse som möts vid torget. Stommen i strukturen består av huvudgatan som utgår från torget för att röra sig väster och söderut till Östberga och österut till Johanneshovsvägen. Den andra stommen utgörs av parkbryggorna som från torget rör sig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



Struktur

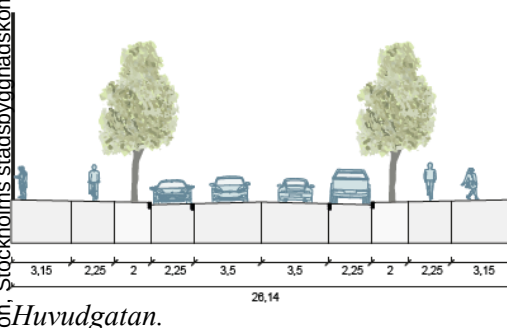
Ettapp 3 är lokaliserad i Årstafältets västra "vinge" mellan parken och huvudgatan. Huvudgatan och gångfartsgatan längs med parken är de viktigaste stråken i etappen. I norr möts dessa stråk vid stadsdelstorget där de även blir en entré till området från Valla gärde och Årsta. I söder möts dessa stråk vid entrén till Östbergahöjden. Även det stråk som går längs södra skolgatan är ett viktigt stråk med gröna kvaliteter. I förlängning mot öst går stråket över parken, längs med Göta landsväg, längs med huvudgatan förbi skolan i ettapp 4b och därefter ut till Johanneshovsvägen. Mot sydväst fortsätter stråket över huvudgatan och upp mot Östbergahöjdens norra delar genom att

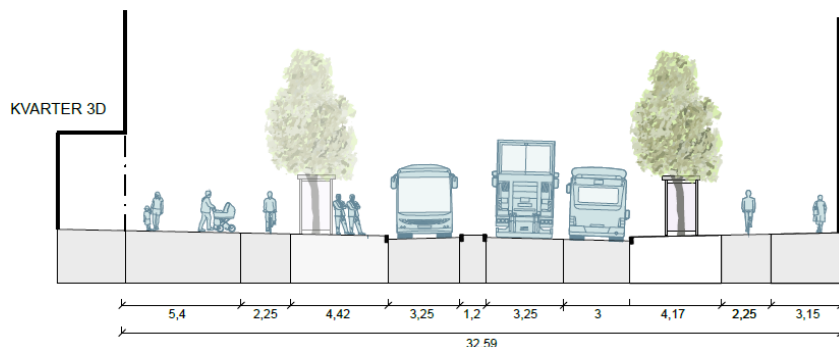
koppla på gatan Östbergabackarnas norra del. Längs med huvudgatan mellan kvarter A och D byggs en stor cirkulationsplats (en av två i stadsdelen) som tar emot trafik från Åbyvägen och Södra länken. För biltrafiken blir detta den största entrén till området där gaturummet präglas starkt av cirkulationsplatsens fysiska utbredning och visuella motiv i gatubilden.



Gator i etapp 3.

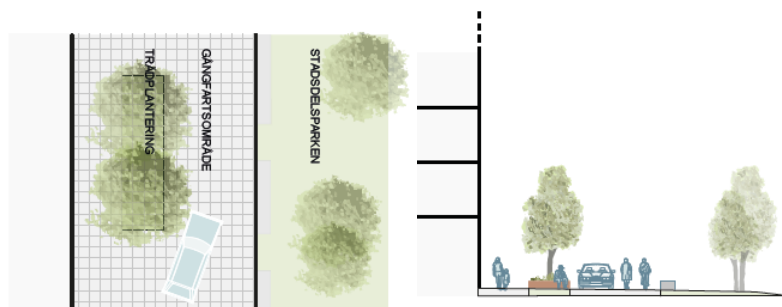
Huvudgatan (GATA 1) löper genom hela Årstafältet med en övergripande utformning och dubbla trädreder av samma art. Den blir områdets bredaste gata och ska medge god framkomlighet för alla trafikslag. Oskyddade trafikanter ska prioriteras. I planen har ett område som varierar i bredd med mellan 26-28 meters avsatts för huvudgatan. Gaturummets grönska skapas av trädplanteringar. Längs huvudgatan kommer det att finnas cykelbanor i båda riktningarna. Längs huvudgatan planeras olika typer av stora och små mötesplatser och breda trottoarer ger möjligheter för uteserveringar. Indragna byggnader skapar lokala torg där kaféer och restauranger kan placeras.



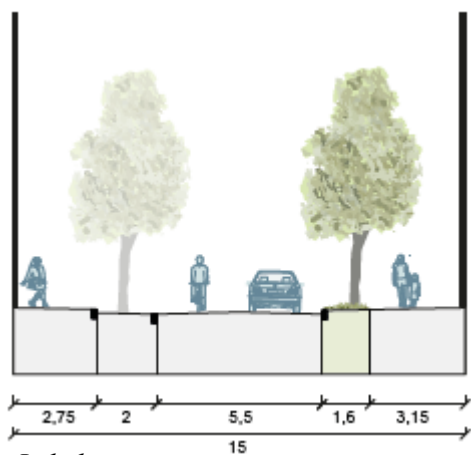


Huvudgatan utanför kv 3D (skolan/idrottshallen) med plats för busshållplatser.

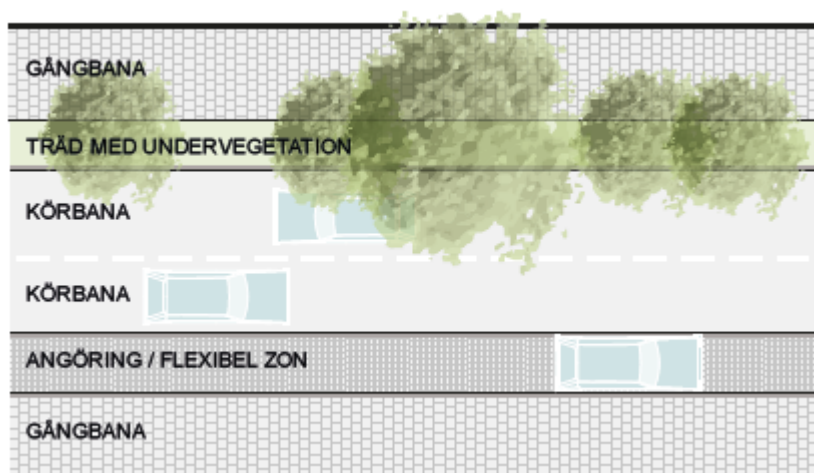
Parkbryggan/aktivitetsbryggan (GATA 3) gestaltas som ett viktigt promenadstråk, med många sittplatser och utblickspunkter. Aktivitetsbryggan kommer att vara gränssnittet mellan parken och bebyggelsen. Här blir biltrafiken begränsad och främst avsedd för dem med ärende utmed gatan. Biltrafik sker på gångtrafikanternas villkor.



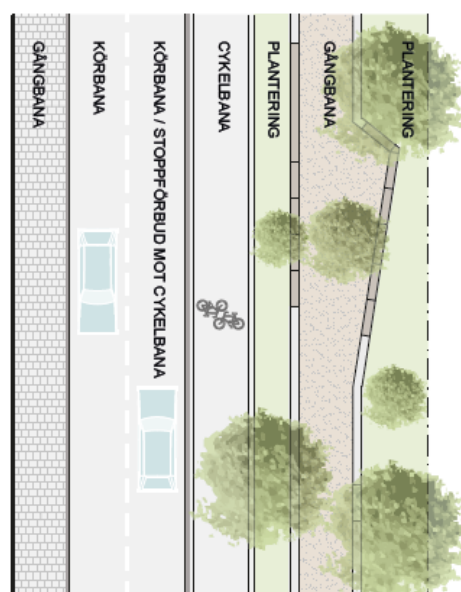
Parkbryggan/aktivitetsbryggan utgör gränssnittet mellan bebyggelsen och parken.



Lokalgata.



Lokalgata.



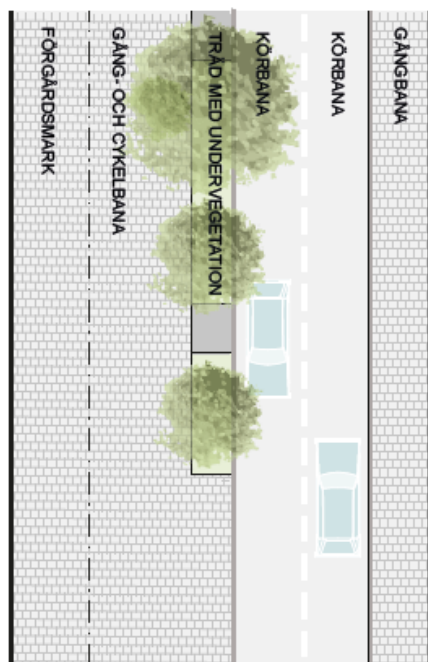
Södra skolgatan.

Lokalgatorna (GATA 2) ingår i det offentliga gatunätet men är också en del av den nära boendemiljön och ska utformas för att medverka till låga fordonshastigheter. Den vanligaste lokalgatan är 15 meter bred med trädplanteringar med dagvattenhantering på ena sidan. Den trädplanterade sidan växlar från gata till gata. Längs lokalgatans ena sida kommer det att finnas utrymme för angöring, kantstensparkering och cykelparkering.

Norra och södra skolgatan (GATA 2) är lokalgator som får en annan utformning än övriga lokalgator. Skolan utgör en målpunkt i området och gatumiljön har till stor del anpassats för gång- och cykeltrafik och med ambitionen att skapa en trygg och säker miljö för barnen.



Södra skolgatan får ett parkstråk närmast skolgården.



Norra skolgatan.

Den södra skolgatan blir en grönare lokalgata med ett cykelstråk och en bred zon för gående som leder in mot parken/ fältet. Cykelparkering planeras på förgårdsmarken som ligger på kvartersmark.



Södra skolgatan skapar ett parkstråk som binder ihop skolan med parken och omgivande gatustråk för att skapa säkrare gångvägar till skolan.

Utmed norra skolgatan finns också ett cykelstråk. Varuleveranser till skolan, idrottshallen och förskolan planeras att ske från denna gata. Det begränsade antalet fordon på lokalgatan gör det möjligt att tillåta att varuleveranser stannar i körbanan. Mellan förskolan och kvarter 3D består norra skolgatan av ett gångfartsområde. För fullständiga gatusektioner se illustrationsbilaga.

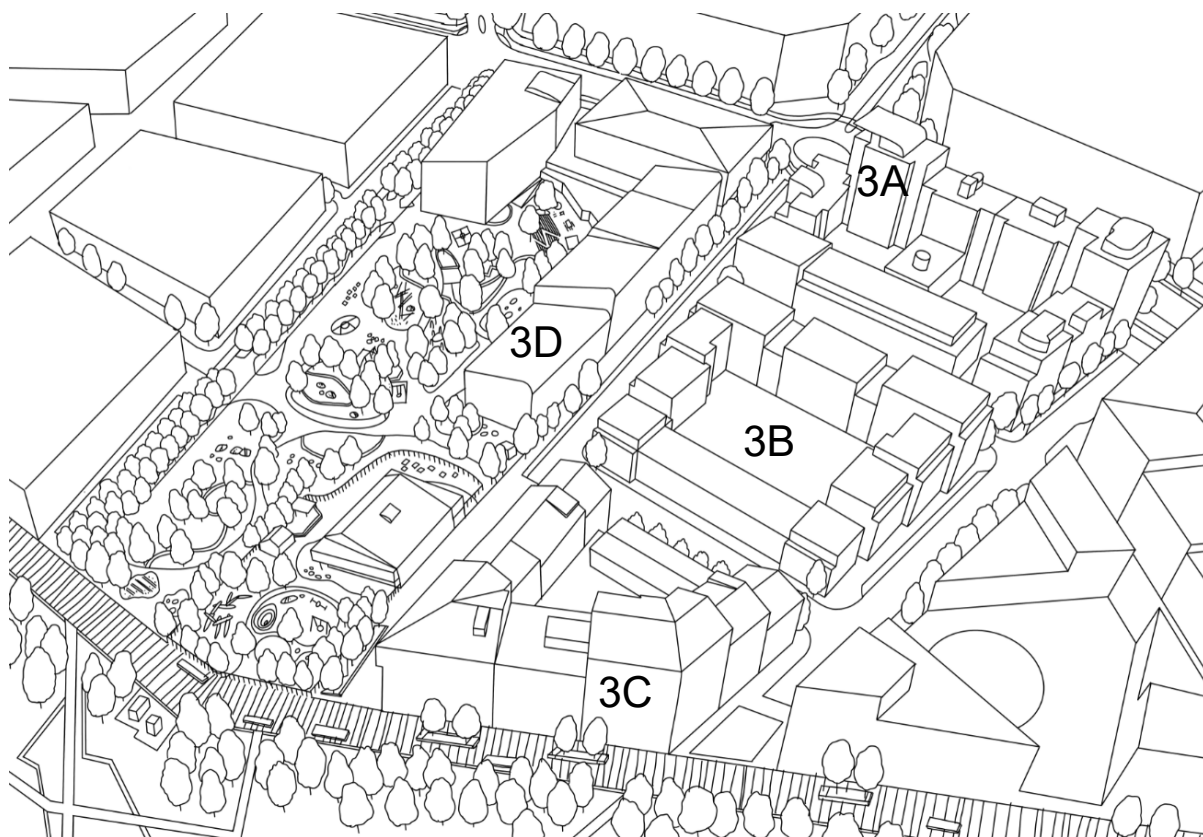
Kvarter

De tre nya bebyggelsekvarteren är olika till storlek, innehåll och gestaltning. De presenteras närmare på de kommande sidorna.

Kvarter	Exploatör	Kommentar
3A	Fortis Fastigheter AB	Ca 202 hyresrätter + förskola om 4 avdelningar
3B	Svenska Hus i Stockholm AB	Ca 153 hyresrätter
3C	Olov Lindgren AB	Ca 108 hyresrätter
3D	SISAB	Skola F-9, Idrottshall och förskola



Illustrationsplan med kvartersnamn.



Volymstudie med kvartersnamn.



- Förslaget uppnår en grönytefaktor på

0,61

Kvarter A 202 antal bostäder och förskola med 4 avdelningar
Fortis med Bergkrantz Arkitektur och Vera arkitekter

Kvarterets gestaltning bygger på en variation som skapas genom att kvarteret är sammansatt av byggnadskroppar som föreslås få olika uttryck. Varje trapphus planeras att gestaltas som en individuell byggnad. Mot den sydvästra torgytan föreslås de två byggnadskropparna gestaltas som *ett* hus sammansatt av olika delar.



Illustrationsplan. Illustration Bergkrantz Arkitektur och Vera arkitekter

Husen längs huvudgatan har bostadsentréer mot gatan och i övrigt butikslokaler i bottenvåningen samt förskoleverksamheten med entré. Mot lokalgatorna förekommer lägenheter med egna entréer direkt från gatan och längs kvarterets östra sida planeras studiölägenheter eller bokaler med egna entréer och trappor placerade inom förgårdsmarken. En förskola med fyra avdelningar inryms i de nedre våningarna till ett av husen längs huvudgatan, men med större delen av verksamhetsytan förlagd i en tvåvåningshög utbyggnad inne på gården.

Den gemensamma bostadsgården består av två delar, en i söder och en i norr. Den södra innehåller ytor som delas av bostäderna och förskolan, samt en inhägnad utsläppsgård till förskolan. Från omgivande gator nås gården via en öppning i bebyggelsen mot kvarterets södra lokalgata. Därutöver planeras en portik mot huvudgatan i anslutning till förskolan. Den norra gården upptas till en större del av lektytor till förskolan. I nordost står gården i förbindelse med kvarterets östra lokalgata via en trappa.

De fasadmateriell som föreslås är i första hand betong i ljusa kulörer med matrisgjutna ytor och ingjutet tegel. Sockelvåningen föreslås utföras delvis med natursten. Bebyggelsen mot kvarterets östra lokalgata föreslås få fasader av puts i olika kulörer.

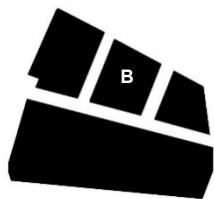


Kvarteret gränsar mot huvudgatan. I det sydvästra hörnet skapas en allmän plats som kan nyttjas för t.ex. uteserveringar. Illustration Bergkrantz Arkitektur och Vera arkitekter

Bostäderna i bottenvåningen som är orienterade mot gården föreslås få egna uteplatser. Bostäderna längs gårdens östra sida föreslås få både privata uteplatser mot gården och individuella entréer längs kvarterets östra gata. De boende föreslås även ha tillgång till gemensamma takterrasser. Även förskolans tak används för utelek. Taket nås endast via förskolans invändiga trappsystem. I och med att hela gården inte behöver underbyggas möjliggörs ett stort planteringsdjup och inslag av större träd.



Mot kvarterets östra lokalgata finns en lägre byggnad med radhus i bottenvåningen. I hörnet finns en högre byggnadsdel som kan inrymma en lokal. Illustration Bergkrantz Arkitektur och Vera arkitekter



- Förslaget uppnår en grönytefaktor på

0,60

Kvarter B 153 bostäder

Svenska hus med Arkitema architects och Esencial arkitekter

Kvarteret är indelat i två tydligt skilda delar, de västra och östra som planeras bindas ihop av ett gemensamt bjälklag på varje våningsplan från andra våningen uppåt. De olika markhöjderna runt om kvarteret tas upp i bottenvåningen som har olika golvhöjder för att anpassa sig till de omgivande markhöjderna.



Illustrationsplan. Illustration Arkitema architects och Esencial arkitekter.

Kvarteret har en gestaltning som föreslås bygga på ett volymspel där byggnadskropparna är förskjutna mot varandra och bildar en tandad fasad mot gatorna i norr och söder, med en tydligt indragen översta våning. Den östra delen har en lägre skala med två hörnbyggnader som binds samman med en radhusliknande del.

Kvarteret innehåller bostadshus med interiört trapphus, korridorshus samt loftgångshus. Utmed kvarterets norra och södra lokalgator föreslås portiker där den södra ger direkt, tillgänglig access till gårdsrummet. Kvarterets entréplan mot väster och öster är indragna från fastighetsgräns och möjliggör därmed lägenheter med egen entré med förgårdsmark mot gatan. Dessa entréer kompletteras med tillgängliga entréer från trapphus och gård. Även mot norr och söder skapar husdelarnas föreslagna

förskjutning och tandning små områden med förgårdsmark för plantering, sittplatser och egna entréer.



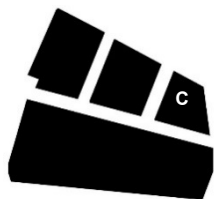
Västra delen sedd från norr. Illustration Arkitema architects och Esencial arkitekter.

I den västra delen föreslås fasaderna putsas i en ljus grågrön kulör med en mörkare grågrön klinker i bottenvåningarna. Partierna i klinker varierar i höjd och förstärker taklinjens trappning. I östra delen föreslås en rosa puts i hörnbyggnader och vit puts i den lägre volymen med sina sittplatser och entrétrappor i ljusgrå betong med planteringar.

På gården kommer det att finnas utrymme för cykelparkering och plats för lek och utevistelse.



Östra delen, sedd från söder. Illustration Arkitema architects och Esencial arkitekter



- Förslaget uppnår en grönytefaktor på

0,60

Kvarter C 108 bostäder (inklusive LSS boende med 6 bostäder)
Olov Lindgren med BAU Arkitekter

Kvarteret är uppbyggt av trappande husvolymer från två våningar med radhus mot lokalgatan i väster till åtta våningar mot parkbryggan. Kvarteret har en förhöjd sockelvåning som inrymmer lokaler mot parkbryggan med bostadskomplement och bostäder mot övriga gator. Lokalerna får en väl tilltagen våningshöjd. Mot gatorna ligger omväxlande bostadsentréer och lokalentréer. Kvarteret garage i två plan under kvarterets gård, med infarter till garagen dels från norr och dels från väster.



Illustrationsplan. Illustration BAU

Bostadstyperna spänner från enrummare och små studios/radhus med entréer mot kvarterets västra lokalgata till femrumslägenheter högre upp i huset. I gårdsnivån (våningsplan två från gatan) med utsikt mot parken är ett LSS-boende inplanerat.

Bottenvåningarna får höga glaspartier och entrépartier med många aktiva entréer. Fasaderna mot gatan föreslås bestå av rött tegel med "hål i mur" för fönsterpartier. De olika huskropparna föreslås få olika förbandsmurningar, samt skift med stående tegel och reliefmurningar. Mot parkbryggan föreslås en sockel av kalksten. Mot gården föreslås en ljus grågul putsad fasad för att ta tillvara ljuset.



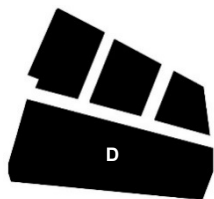
Kvarter C från parken. Illustration BAU

Balkongerna planeras med en asymmetrisk utformning med en tät kortsida och öppna pinnräcken och skapar på så vis ett varierat skuggspel och mönster över fasaderna.



Kvarter C från norr. Illustration BAU

Taklandskapet planeras bli grönt och varierat med konventionella takytor, sedumtak samt solceller. Det planeras även en gemensam trädgårdsterrass med plats för odlingslådor, orangeri, bikupor och ett utekök. Innergården utformas för både lek och utevistelse. Fasaderna kring gården föreslås också till viss del beklädas med växtlighet.



- Förslaget uppnår en grönytefaktor på

1,00

Kvarter D (skolkvarteret) F-9 Skola för 900 elever, förskola med 6 avdelningar (108 barn) samt fullstor idrottshall
SISAB med Cedervall arkitekter och AFRY/ Sven Hermelin arkitekter.

Skolkvarteret ligger mellan huvudgatan och parken och blir väl synlig från alla håll. Skolbyggnaden är gestaltad som två flygelbyggnader, en längre mot norr och en kortare mot söder. Flyglarna länkas samman genom en lägre del som både rymmer huvudentrén från gatan och en generös entré mot skolgården.



Förskolan (t.v.) och skolan (t.h.), från norr. Illustration Cedervall arkitekter

Kvarterets fasader föreslås gestaltas i tegel med olika sammansättning och färgskiftningar, för att skapa ett sammanhållet uttryck för skolan, idrottshallen och förskolan. Idrottshallens sockelvåning planeras i tegel med en delvis transparent överbyggnad. Förskolan föreslås även den ha en fasad i tegel, men med en balkong med ett raster med konceptet ”trädkoja”.

Både skolan och förskolan planeras få varsitt kök.

Hörnet mellan norra fasaden och gaveln mot öster föreslås som en plats för sittplatser, med konstverk eller lekutrustning som markerar entrén till skolgården. Fasaden vid allmänna ytor såsom matsal, huvudentré samt gårdsentréer föreslås få stora glaspartier med genomgående ljusinsläpp från flera väderstreck för att verksamheten ska synas utåt och berika stadslivet.

Idrottshallen är placerad i kvarterets nordvästra hörn. Byggnadens bottenvåning föreslås få en fasad i tegel, vilket kontrasterar mot den utskjutande idrottshallen ovanpå. Stora och lekfulla fönster planeras i entrévåningen för att dela

verksamhetsaktivitet med staden. En danssal planeras i kvartershörnet och kläs med en ljusdiffuserande fasad så att det finns naturligt ljus inne på dagen, men utan direkt insyn och att det lyser ut på kvällen.



Idrottshallen (t.v.) och skolan (t.h.) från huvudgatan. Illustration Cedervall arkitekter

Skolgården har en yta på ca 7300 kvm vilket motsvarar ca 8,15 kvm per barn och förskolan har en yta på ca 2150 kvm vilket motsvarar en yta på ca 20 kvm per barn.

Både skolgården och förskolegården föreslås delas in i tre zoner, trygg, vidlyftig och vild, där varje zon är baserad på barns lekbehov. Den trygga zonen kan helt tillgodoses inom kvarteret, medans delar av den vidlyftiga och den vilda zonen tillgodoses även i den intilliggande parken och aktivitetsbryggan, där det finns ytor för bl. a. bollsport samt stora friytor i parken.



Illustrationsplan. Illustration AFRY/ Sven Hermelin arkitekter.

Den trygga zonen föreslås nära byggnaderna och innehåller lugnare lekfunktioner riktade främst till yngre barn. Vattenlek

planeras på förskolegården. Förskolegården föreslås vara inhägnad med staket och nås via grindar i norr och öster.

På både skol- och förskolegården planeras för uteklassrum och möjlighet till odling. Strävan är att utforma de öppna dagvattenanläggningarna och vegetationen så att de utgör pedagogiska resurser i undervisningen.

Den bärande idén i gestaltningen är olika vegetationsstrukturer och dagvattenstråk. Vegetationen föreslås skapa rum på skolgården, vilket ger mervärden för lek och bidrar till ett bättre klimat med skydd mot sol och vind. De tre större vegetationsytor med etablerad växtlighet som finns på platsen idag ses som värdefull och bevaras i den mån det går. De kan kompletteras med nyplanterade buskar och träd i större kvaliteter som kan klara lekens slitage. Gården planeras med olika kullar och upphöjningar för att skapa en varierad topografi som inte finns på platsen idag.



Skolgården illustration. Illustration Cedervall arkitekter

Skolgårdens entréer föreslås utformas utan grindar med en halvprivat karaktär. Skolgården planeras att enbart på vissa platser vara inramad med staket eller plantering för att skapa en öppen karaktär, så att fri passage enkelt kan ske då verksamheten inte är igång, t.ex. på kvällar, helger och lov. Huvuddelen av skolgården och lekutrustningen planeras vara tillgänglig och fungerar på så sätt som en utökning av Årstafältets park på samma sätt som parken fungerar som en utökning av skolgården.

Leveranser till skolans huvudentré sker från huvudgatan och till kök från den norra lokalgatan, från vilken även sophämtning samt leveranser till förskolan sker

Gestaltungsprinciper

Programmet för Årstafältet ligger till grund för gestaltungsprinciperna för bebyggelsen och för allmänna platser. Ett kvalitetsprogram för Årstafältets stadsliv tas fram tillsammans med exploatörerna parallellt med detaljplanen. Kvalitetsprogrammet är ett komplement till detaljplanen och knyts till avtalen om exploatering som tecknas mellan exploateringsnämnden och respektive exploatör.

Huvudgatan och aktivitetsbryggan får en stark offentlig karaktär. Utmed dessa gator tillåts byggnaderna bli lite högre. Stadslivet främjas genom blandade funktioner som bidrar till aktivitet och kvalitet i stadsrummet. Användningen i bottenvåningarna på bostadshusen utmed huvudgatan blir centrumändamål. Skolan och idrottshallen blir målpunkter i staden och ges attraktiva entréer mot huvudgatan. Indragna byggnader och avskurna hörn skapar lokala torg där bl.a. kaféer och restauranger kan placeras. Genom dessa gator, platsbildningar och torg bildas sekvenser av attraktiva platser som är tilltalande både att röra sig i, men också för att stanna och umgås.

Byggnaderna utmed lokalgatorna blir generellt lägre, gatorna blir smalare och trafiken långsam. Förgårdsmark används för privata uteplatser utmed delar av lokalgatorna och det finns bostäder med radhuskaraktär med många entréer mot gatan. Små torg, förgårdsmark och oväntade utblickar mot gårdar skapar lokala mötesplatser. En genväg över skolgården kommer att kunna användas när skolans verksamhet är stängd. Skolgården erbjuder då även ytor för t.ex. spel och lek.

Samtliga bostadskvarter mot huvudgatan, och parkbryggan/ aktivitetsbryggan får transparenta och inbjudande lokaler i bottenvåningarna. Det är viktigt med ett attraktivt möte mellan byggnad och gata, med en hög detaljering i bottenvåningar där arkitekturen upplevs i ögonhöjd. Byggnader planeras med många entréer och t.ex. sittplatser vid entréer. Bebyggelsen tillåts få stor variation i form, uttryck och fasader.

De boende ska ges möjlighet att prägla och utforma sin närmiljö, på exempelvis uteplatser, balkonger, tak och terrasser, vilket bidrar till en brokig kvarterskänsla.

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, varierad, experimentell, flexibel och lekfull. Den ska upplevas som nyskapande, genuin och med lokal prägel. Stadsradhus, kollektivhus, bokaler,

loftboende och ateljéer uppmuntras i området, som komplement till övrig flerbostadsbebyggelse. Taklandskapen ska utformas medvetet, för utevistelse, energiproduktion och lokalt omhändertagande av dagvatten.

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

Vissa av dessa principer styrs även i kvalitetsprogrammet genom olika indikatorer med specifika målsättningar för bostadskvarteren (Kv 3A-3C). För etapp 3 är dessa målsättningar:

- Minst 10 entréer per 100 meter (regleras även i plankartan).
- Minst 8 lokaler per 100 meter (gäller mot huvudgatan och parkbryggan).
- Minst 50% uppglasad fasad mellan 0,7 och 3 meter (gäller mot huvudgatan och parkbryggan och regleras i plankartan).
- Minst 25% uppglasad fasad mellan 0,7 och 3 meter (gäller mot lokalgatorna).
- 15 meter sittplatser (i löpmeter) i fasad per 100 meter.
- Minst fyra byggnadskroppar per 100 meter.

Planbestämmelser kvartersmark

Användning kvartersmark

Inom planområdet förekommer följande användningsbestämmelser för kvartersmark

B Bostäder

B1 Bostäder. Bostäder får inte ordnas i bottenvåning mot GATA 1 och GATA 3

För att skapa en mer publik bottenvåning mot huvudgatan (GATA 1) och parkbryggan (GATA 3) tillåts inte bostäder i bottenvåningen mot dessa gator. Kravet ska inte omöjliggöra att en mindre del komplementutrymmen för bostadsändamålet ska kunna läggas mot dessa gator.

C Centrumändamål

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

C1 Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot GATA 1 och GATA 3

Mot huvudgatan (GATA 1) och parkbryggan (GATA 3) är det krav på centrumändamål för att skapa ett mer publikt gatuliv. Kravet ska inte omöjliggöra att en mindre del komplementutrymmen för bostadsändamålet ska kunna läggas mot dessa gator.

E Teknisk anläggning

Inom kvarter 3D finns ett E-område för att tillgodose behovet av en elnätsstation för etappen.

S Skola

I kvarter 3D planeras för en skola och förskola. Ifall att behovet av skolplatser eller förskoleplatser skulle ändras framöver så tillåter planen samtliga användningar i både skolbyggnaden och förskolebyggnaden.

S1 Förskola

Förskolan i kvarter 3A regleras som förskola i den del av kvarteret där det är lämpligast med förskola med hänsyn till möjlighet att skapa en bra förskolegård.

R1 Idrottshall

I kvarter 3D planeras en fullstor idrottshall, som även inrymmer lokaler för bland annat dans.

Begränsning av markens utnyttjande*Byggnad får inte uppföras*

Byggnad får inte uppföras men sittbänkar, terrasser, trappor, murar och liknande som inte klassas som byggnad får uppföras.

Friyta, får bebyggas med väderskydd och komplement för skola och förskola

Skolgården får bebyggas med sådant som hör till en skolgård som olika lekutrustning, som gungor, rutschkanor m.m. Väderskydd med tak får byggas för att skapa skugga innan träd har hunnit växa upp samt som skydd för cyklar och barnvagnar.

Marken får byggas under och över med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med mindre byggnadsverk för bostadskomplement och komplement för förskola. Sammanlagd byggnadsarea får högst utgöra 15 % av ytan och nockhöjden får högst vara 4,0 meter.

De underbyggda bostadsgårdarna i kvarter 3A-3C får bebyggas med komplementbyggnader. Ytan regleras så att stor del av gården förblir obebyggd. Syftet är att säkra en användbar gårdsmiljö för de boende och förskoleverksamheten samt även att ge utrymme för grönska och ekosystemtjänster.

Höjd på byggnader

Högsta byggnadshöjd mot gata och gård i meter över nollplanet. Högsta totalhöjd är 4,5 meter högre.

Generellt regleras höjd på byggnader med byggnadshöjd då byggnadshöjden ofta motsvarar upplevd höjd från gatan och är lämplig för att reglera att takfoten på platta tak såväl som sadeltak. Byggnadshöjden regleras även mot gården för att få in mer ljusinsläpp på gården. Då byggnadshöjden medger bebyggelse över den angivna höjden om den håller sig under ett plan med högst 45 graders lutning inåt byggnaden, tillåts olika teknikutrymmen, hisstoppar och liknande på taken om dessa placeras indragna från gatan. För att dessa takpåbyggnader, särskilt på djupare byggnadskroppar, inte ska bli högre en motsvarande ca en våning begränsas även totalhöjden. Plana tak i icke utsatta lägen ska kunna nyttjas för vistelse vilket kräver fallskydd och genomsiktliga räcken som tydligt inte är/upplevs vara en förlängning av fasaden, och är därför tillåtna över byggnadshöjden.

Byggnadshöjden är delvis tilltagen för att medge högre våningshöjder i bottenvåningar och högre verksamhetsvåningar. För att denna flexibilitet ska få avsedd effekt regleras även våningsantal (se vidare under utförande)

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Nockhöjden används för att reglera höjderna i kvarter 3D som är skola, förskola, och idrottshall. Nockhöjden är mer flexibelt att arbeta med i de större byggnader som finns i kvarter 3D. Totalhöjd är inte angivet.

Högsta höjd för bjälklaget i meter över nollplanet, exklusive jordmån

Byggrättens höjd på kringbyggda gårdar regleras med bjälklagshöjd. Jorddjupet undantas för att tillåta ett generöst jorddjup för träd, buskar och annan vegetation samt även

uppbyggnaden av kullar och liknande landskapsformationer för lek och annan vistelse. Genom att använda bjälklagshöjd som höjdregering tillåts även tex murar och spaljeer.

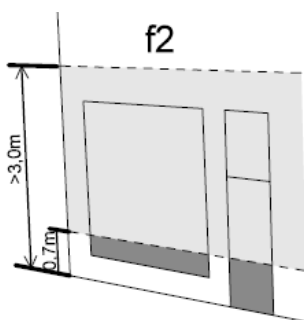
Utformning

Högsta antal våningar mot gata

De antal våningar som man ser på en byggnad påverkar upplevelsen av byggnadens höjd. Då våningshöjden delvis är tilltagen för att medge högre våningshöjder i bottenvåningar regleras byggrätterna även med våningsantal. Utrymmen på tak för tekniska installationer och växthus m.m. räknas inte in i våningshöjden och får alltså uppföras utöver angivna antal våningar. Angivet våningsantal gäller mot allmän gata. Mot gården kan våningsantalen vara högre i de fall gårdsnivån är lägre än gatunivån vilket skapar en slags suterrängvåning (plan -1).

f1 Bottenvåningen mot GATA 1 och GATA 3 ska vara minst 4,5 m hög

Mot huvudgatan och parken som har en stark offentlig karaktär med lokaler i bottenvåningen är det viktigt att ha en generös höjd på bottenvåningen för att skapa lokaler med högre rumshöjd. Syftet är även att skapa en tydligare sockel i de höga byggnaderna och skapa förutsättningar för bättre proportioner i gestaltningen.



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

Mot huvudgatan och parken som har en stark offentlig karaktär med lokaler i bottenvåningen är det viktig med hög genomsiktlighet för att förmedla en visuell kontakt med de som rör sig längs med gatan och de aktiviteter som pågår i lokalerna. En uppglasad bottenvåning ger även ett sekundärt ljus till gatan på nätter och mörka vinterdagar.

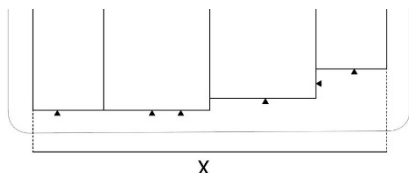
f3 Byggnaden ska ha en frihöjd på minst 2,5 meter

f4 Byggnaden ska ha en frihöjd på minst 4,5 meter

Mot lokalgatan mellan kvarter 3A och 3B har byggnaderna utkragande burspråk över sin egen kvartersmark. Detta har varit ett ledande gestaltungs-grepp längs denna gata och ett sätt för kvarteren att mötas gestaltungs-mässigt. Dock skiljer sig höjden på detta indrag något mellan kvarteren.

Inom användningsområdena B, B1, C, C1 ska en entrétäthet motsvarande minst 10 entréer per 100 meter uppnås

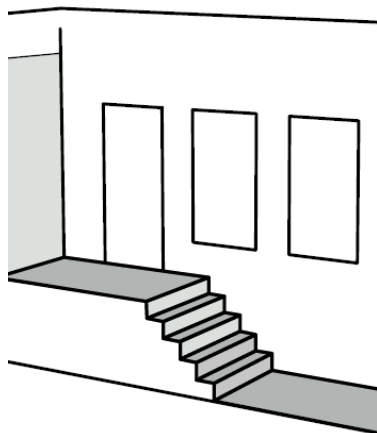
Syftet med bestämmelsen är att genom många entréer längs gatan bidra till en livligare gata och färre slutna fasader. En entré enligt bestämmelsen ska vara en aktiv entré t.ex. en bostadsport eller en entré till en publik lokal. Även entré till cykelrum räknas som entré enligt bestämmelsen (eftersom planen vill uppmuntra till placering av cykelrum i bottenvåningarna) men entréer till t.ex. teknikutrymmen, lastutrymmen, nödutgångar eller köksingångar (för lokaler), ska inte räknas då de sällan används eller ger liv åt gatan. Två dörrar till en bostadsport räknas enbart som *en* aktiv entré och inte två, om de inte vetter mot två olika gator och har en annan entré (t.ex. till en lokal) emellan sig.



Principillustration På bilden är antalet entréer 6st på 60 meter.

Antal entréer mäts per 100 meter. Den längd som mäts är kvarterets längd mot gatan (x). Eventuella indrag och liknande mäts inte, dvs, det är inte fasadens längd som mäts. Bestämmelsen tillämpas för hela kvarterets längd mot gatan vid varje enskild gata.

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



Avsikten med denna bestämmelse är att få varierade och levande fasader som bidrar till gatumiljön. På så sätt skapas en småskalig stadsradhuskänsla även i flerbostadshus i flera våningar. Avsikten är även att undvika höga slutna sockelvåningar utan kontakt med gatan, samt uppmåna till en viss förgårdsmark. Om bostadens huvudsakliga golvnivå ligger högre än gatumarken kan direktentréerna lösas med utvändigt trappa, om det inte går att få till en ramp.

Utöver angivet våningsantal får endast teknikutrymmen, utrymme för odling och bostadskomplement för gemensam användning anordnas. Bostäder får inte utföras över angivet våningsantal.

Trappa kan behövas för att ta upp höjdskillnader, i sådana fall ska den utföras på kvartersmark. Tillgänglig entré ordnas från trapphuset eller gården i de fall alla tillgänglighetskrav inte kan lösas från gatan.

För att ge en ökad flexibilitet till användningen av främst de platta taken tillåts vissa användningar över angivet våningsantal. Taken spelar även en viktig roll för att uppnå de uppsatta målen för grönytefaktor som gäller för området och med utrymmen för odling avses växthus eller liknande. Bestämmelsen är även till för att medföra hisstoppar och trapphus som möjliggör access till takterrasser.

Frontespiser och takkupor får förekomma utöver angiven byggnadshöjd till högst 15 % av fasadlivets längd mot gata och gård om de utformas som växthus.

För att skapa ännu bättre möjligheter för odling och förlänga vistelsesäsongen har en bestämmelse som syftar till att tillåta genomsiktliga växthus för odling på taken införts. Växthusen får gärna ligga framme i fasadliv och tillåts därför genom en bestämmelse om att frontespiser och takkupor får förekomma. För att byggnader ska kunna räknas som växthus måste de förläggas så att de kan nås av de boende, dvs i anslutning till takterrass eller liknande. Växthusen får inte innehålla tekniska installationer som är kopplade till huvudbyggnaden.

Över allmän plats mot GATA 1 och GATA 3 får utskjutande byggnadsdelar, inklusive balkonger inte uppföras lägre än 4,7 meter över marknivån. Över allmän plats mot övriga gator får utskjutande byggnadsdelar, inklusive balkonger inte uppföras lägre än 3 meter över marknivån. Mellan 3 meter och 4,7 meter över marknivån får balkonger inte skjuta ut mer än 1 meter från fasad.

För att skapa en spännande och varierad arkitektur får byggnadsdelar skjuta ut över allmän plats. Dock ska tillräcklig plats ges åt gatutråd, gående och driftsfordon varför minsta fria höjd och största djup regleras.

Bilparkering får ej anordnas som markparkering eller i bottenvåning mot fasad mot gata. Bilparkering för rörelsehindrade i form av markparkering är undantaget.

Bostadsgårdarna ska uppfattas som en gemensam gård för utevistelse. Gårdarna ska därför inte användas för bilparkering. Parkeringsgarage för bilar får inte förläggas i fasad mot gatan då detta skapar en död sockel. Garageportar får dock anordnas i fasaden.

Markens anordnande och vegetation

n1- Om förskola anordnas ska en förskolegård med en sammanlagd yta av 770 kvm anordnas inom kvarteret. Takterrass får räknas in i denna area.

I kvarter 3A planeras även en förskola. Där reglerar plankartan att förskolegården ska vara minst 770 kvm vilket för fyra avdelningar motsvarar ca 10 kvm fria utomhus per barn. På gård med förskola är tanken att samutnyttjande ska ske så att förskolegården kan användas av boende efter stängning.

In- och utfart

In- och utfartsförbud.

För att undvika utfarter mot framförallt huvudgatan, parkbryggan, och lokalgatorna kring skolan används in- och utfartsförbud för att skapa en lugnare och säkrare trafikmiljö.

Skydd mot störning

Vid schakt- och grundläggningsarbeten under grundvattnets trycknivåer måste åtgärder utföras för att undvika grundvattensänkningar i närområdet.

Byggnader med lägsta golvnivåer under grundvattnets trycknivå måste utföras med vattentät konstruktion. Om bortsprängning av bergsrygg som utgör grundvattenbarriär görs, måste åtgärder utföras för att undvika grundvattensänkningar uppströms.

Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.

Tvingande bestämmelser om grundläggning införs för att undvika grundvattensänkningar samt bestämmelse som reglerar de förslag på bulleråtgärder som föreslås i delar av planen.

Villkor för lov

Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän industribuller från Postgården 2 och 4 upphört eller minskat så att riktvärden för industribuller uppnås.

För att undvika att bostäderna utsätts för industribuller behöver detta ha upphört eller ligga inom riktvärdena innan bostäderna får börja byggas.

Övrigt

Markreservat *u* beskrivs i genomförandedelen av planbeskrivningen. Detta ledningsstråk går i nord-sydlig riktning över skolgården. Det är prickmarkerat och angivet som *u*-område. Det innebär att lekställningar och andra typer av byggnader inte ska placeras inom denna yta.

Park och vattenområden

Läget intill parken och dess dagvattendamm gör att det finns goda möjligheter till rekreation och lek. Skolan kommer att använda parken som en resurs under dagtid och de boende har möjlighet att använda skolgården under de tider skolan har stängt. Längs med södra skolgatan skapas ett parkstråk som även kopplar till områdets dagvattenhantering. Vid skolan ut mot parken börjar även Årstafältets aktivitetsbrygga med plats för bl. a. lek, spontanidrott och utegym.



Mellan skolgården och parken börjar aktivitetsbryggan som fortsätter mot Östbergahöjden.

Gator och trafik

Gatunät

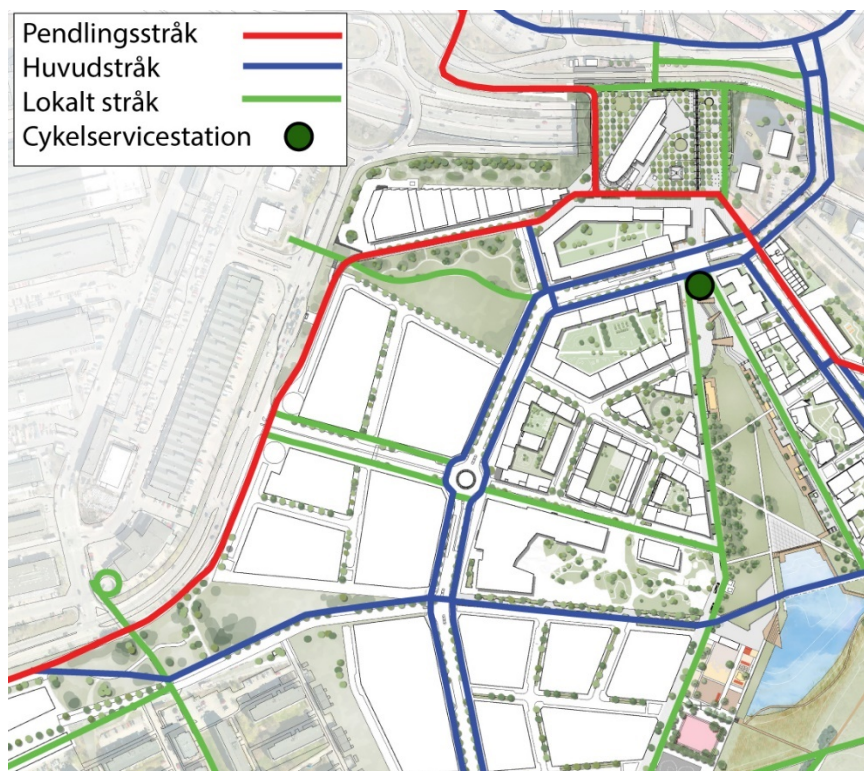
Gatunätet på Årstafältet är uppbyggt av huvudgator med tillhörande lokalgator. Huvudgatorna bildar en ring runt fältet som sträcker sig genom stadsdelen från Johanneshovsvägen i nordost, förbi torget och sedan vidare förbi Östbergahöjden i söder och för att till slut nå Huddingevägen i sydost

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

Gång- och cykeltrafik

På Årstafältet planeras en stadsdel tillgänglig för alla, där många går och cyklar. Det underlättas av ett tätt gång- och cykelnätverk, med trygga, gena och lättorienterade stråk. Nya tvärförbindelser skapar tydliga entréer till parken. Framkomligheten för cyklister

förbättras genom att lokala cykelstråk kopplas samman med pendlingsstråken mot Gullmarsplan, Årstabron och Älvsjö. En cykelplan har tagits fram för Årstafältet som är en fördjupning av den kommunövergripande cykelplanen för Stockholm.



Planerade cykelstråk i västra delen av Årstafältet. Röda stråk är pendlingsstråk, blåa stråk är huvudstråk och gröna stråk är lokala stråk. Illustration Tyréns (stråk) och White arkitekter (plan)

Cykelparkering

Årstafältet har som ambition att vara en cykelstadsdel. Tillgång på cykelparkeringar av hög kvalitet och i tillräcklig omfattning är en viktig del i det arbetet. Antalet cykelparkeringsplatser ska uppgå till minst 2,5 per lägenhet och planeras i cykelrum eller i nära anslutning till bostadsentréerna. Utrymme för lådcykelparkeringar ska finnas. En tillämpbar riktlinje är en lådcykelparkeringsplats per 40 lägenheter. Besöksparkering för cyklar kan ordnas som kantstensparkering i de angörings- och parkeringsfickor som anläggs utmed gatorna.

Kvarter 3D (skolkvarteret) har besöksparkering för cykel vid huvudgatan för idrottshallen. Majoriteten av cykelparkeringen för elever och personal (inklusive förskolan) ligger inne på skolgården norr om södra skolgatan samt söder om norra skolgatan på förgårdsmarken mellan skolan och gatan. Totalt

antal platser uppgår till ca 444 st.(varav 80 elcykelplatser med laddningsmöjlighet)

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiknätet föreslås utökas. Inom ramen för Sverigeavtalet finns en överenskommelse om utbyggnad av tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö med stationsuppgångar i både Årstafältet och Östberga. Utbyggnad av tunnelbana ska ses på lång sikt. Längs huvudgatan möjliggörs för förbättrad busstrafik till Årstaberg, Liljeholmen och Gullmarsplan. Utbyggnad av Tvärbanan med Kista- och Solnagren kommer medföra högre turtäthet från Årstafältets station.

Biltrafik

En utmaning i projektet är att hantera biltrafiken från de stora trafikleder som angränsar till Årstafältet och Östberga. Under rusningstimmarna är Södra länken hårt belastad av biltrafik från Söderort, Nacka och Värmdö. Det gör att påfartstunnlar till Södra länken ofta stängs av på grund av stillastående bilköer. Biltrafiken väljer då andra vägar genom Årsta och Östberga. För Årstafältet har en övergripande trafikutredning tagits fram. En revidering av trafikutredningen har gjorts 2020, vilken utgör underlag för planhandling. I utredningen redovisas resultat av gjorda trafikanalyser. Dessa visar att Årstafältets nya gatustruktur riskerar att bli en attraktiv förbindelse för stora mängder genomfartstrafik. Även Östbergavägen väntas få höga biltrafikflöden. Det skulle innebära försämrad framkomlighet för kollektivtrafik, gång och cykel. Dessutom riskerar en ökad köbildning att påverka framkomligheten för den regionala trafiken i Trafikplats Åby och Södra länken. Den viktigaste punkten i Årstafältet är korsningen Ersta gårdsväg/Åbyvägen. Enligt gällande förutsättningar ska Åbyvägen vara överordnad Ersta gårdsväg, det vill säga att det nord-sydliga trafikflödet på Åbyvägen ska prioriteras. Korsningen dikterar därför hur mycket biltrafik som släpps in till och ut från Årstafältet och därigenom hur resterande korsningspunkter kommer att fungera i området. En möjlig åtgärd är att begränsa framkomlighet för biltrafik utmed huvudgatan vid stadsdelstorget. Analyser visar att åtgärden är ett effektivt sätt att minska genomfartstrafiken och ge busstrafiken mot Gullmarsplan och Liljeholmen bättre framkomlighet. Åtgärden minskar även risken för ökad köbildning i trafikplats Åby. Fler åtgärdsförslag presenteras i framtiden trafikutredning. Staden behöver fortsatt arbeta

tillsammans med andra aktörer för att för att fastställa åtgärder som minskar trafikmängderna på lokala gatunätet.

Bilparkering

Som en del i arbetet med att minska alstringen av trafik till och från Årstafältet har parkeringstal för bil setts över. Reviderade riktlinjer för parkering och mobilitet har tagits fram för Årstafältet efter samrådsskede. Parkeringstalet för detaljplanen har justerats ned till 0,4 p-platser/lägenhet. Uppräkning för besöksparkering behöver ej ske. Rabatt eller påslag utifrån lägenhetsstorlekar sker ej. Genom att åta sig ett förutbestämt mobilitetspaket kan byggaktörerna få 25% ”rabatt” på det angivna p-talet och därmed komma ner till 0,3 p-platser/lägenhet. All parkering för boende kan lösas med garage under mark i kvarteren. Angöring- och korttidsparkering kan ordnas på gatumark i form av kantstensparkering.

Idrottshallen kommer framförallt att vara till för lokal barn- och ungdomsidrott som kommer med cykel eller till fots. Långväga besökare har goda möjligheter att komma med kollektivtrafik. Bilparkering för idrottshallens behov löses därför genom möjlighet att parkera i det separata parkeringshuset i etapp 2 norra. Bilparkering för kvarter 3D ordnas dock för rörelsehindrade på allmän längs med huvudgatan samt på norra skolgatan i anslutning till förskolan.

Tillgänglighet

Samtliga allmänna gator är tillgängliga, det vill säga har en lutning som inte överskrider 5%. Bostadsentréer ska planeras så nära angöring som möjligt, högst 25 meter. Tillgänglig parkering ska ske på kvartersmark i eget garage. Trapphusen planeras i huvudsak genomgående entréer eller portiker mot gården för att boende enkelt ska kunna nå bostadsgårdarna. Tillgänglig parkering för skolan och förskolan kan ske på gatumark. Tillgänglig parkering för idrottshallen kan utformas på gatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

En systemhandling har tagits fram för stadsutvecklingsområdets tekniska försörjning. För ledningsnätet har omläggningar av befintliga ledningar och det nya nät som ansluter till fastigheterna projekterats. Inom planområdet kommer i princip alla befintliga

ledningarna att flyttas. Nya ledningar till fastigheterna dras i gatumark och ansluts till befintliga ledningar som flyttats.

Dagvatten

För alla ytor inom de nya detaljplanerna planeras åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten både på kvartersmark och allmän platsmark. Åtgärderna dimensioneras för ett regndjup på 20 mm enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering.

En dagvattenanläggning uppfördes 2001 på Årstafältet som i samband med genomförandet av de senaste laga kraft-vunna planerna för Årstafältet nu byggs om. Den nya dagvattendammen i Årstafältets park – som egentligen består av tre stycken dammar bredvid varandra – kommer vara färdigställd år 2022-2023 och ingår i den laga kraft vunna detaljplanen för parken på Årstafältet (Dp 2011-03366). Merparten av dagvattnet från planområdet rinner till Årstafältet och dagvattenanläggningen. Dagvatten i de nordvästliga delarna av den planerade stadsdelen, däribland en mindre del av planområdet, avrinner dock inte mot anläggningen utan avleds direkt till Årstatunneln. Merparten av vattnet från dagvattendammen på Årstafältet (80%) leds via Årstatunneln till utloppet i Årstaviken medan en mindre del (20%) pumpas till Årsta bäckravin. I Årstatunneln genomgår vattnet ytterligare rening i ett avsättningsmagasin. Dagvattnet mynnar slutligen längs Årstavikens södra strand.

EI/Tele

Elledningarna ansluts till befintligt ledningsnät längs Sandfjärdsgatan. Teleledningarna dras österut och ansluts till befintligt ledningsnät vid rondellen mot Johanneshovsvägen. Fjärrvärmeledningarna dras längs huvudgatan och ansluts till befintligt ledningsnät vid torget. En elnätsstation placeras på skolgården mellan skolbyggnaden och förskolebyggnaden.

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledningarna dras längs huvudgatan och ansluts till befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Planeringen av Årstafältet ska bidra till att minimera transporter av avfall. Området planeras för stationär sopsug för bostäder och verksamheter, med insamling av tre fraktioner (restavfall,

matavfall och plastförpackningar). Tillgängligheten till inkasten säkerställs genom att de placeras enligt stadens riktlinjer ”En stad för alla”. Sopsugsterminalen som är sopsugnätets huvudstation för hela stadsdelen placeras i detaljplanen för etapp 2 norra. Härifrån hämtas alla sopor för vidare transport från området. Miljörum ska finnas i respektive fastighet för flera olika fraktioner.

Verksamheter med krav på fettavskiljare ska planera för separat insamling av matavfall.

En återvinningscentral, ÅVC Östberga ligger ca 800 meter sydost om planområdet.

Räddningstjänst

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

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

I start- PM för detaljplanen föreslogs att en miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram parallellt med detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats och ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen har genomförts. (*PM Avgränsningssamråd med länsstyrelsen* (SWECO 2017-01-24), *Behovsbedömning checklista*, (SWECO 2017-02-08), *Minnesanteckningar avgränsningssamråd med länsstyrelsen 2016 10 28* (SWECO)). Efter avgränsningssamrådet bedömer Stadsbyggnadskontoret att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning 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.

Den viktigaste slutsatsen avseende miljökonsekvenser av denna detaljplan är att den kommer innebära negativa konsekvenser för naturmiljön inom planområdet men positiva konsekvenser för det regionala klimatet genom bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärläge. Stort kollektivtrafiknyttjande innebär att bilberoendet kan minska vilket är mycket viktigt för att klara Sveriges klimatmål.

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

Naturmiljö

Mer än hälften av området utgörs idag av hårdgjorda ytor (där ICAs lagerlokal tidigare stått) och den andra halvan består av delar av Årstafältet med buskage av nypon och slån samt delar av det tidigare koloniområdet som klassats som "visst naturvärde" när odling förekom där. Detaljplanen innebär att övervägande delen av planområdet bebyggs vilket medför att dagens naturvärden försvinner. Områdets större sammanhängande öppna ytor minskar och påverkar mångfalden av arter, särskilt öppenmarksarter och arter med generella miljökrav. Förlusten av ytor gör det troligt att mångfalden av olika arter riskerar att minskas. Förutsättningar för arter knutna till öppna marker på några hektar finns dock kvar även efter exploateringen av Årstafältet då stora delar av Årstafältets parkmiljö bibehålls och förstärks.

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

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

Rekreation

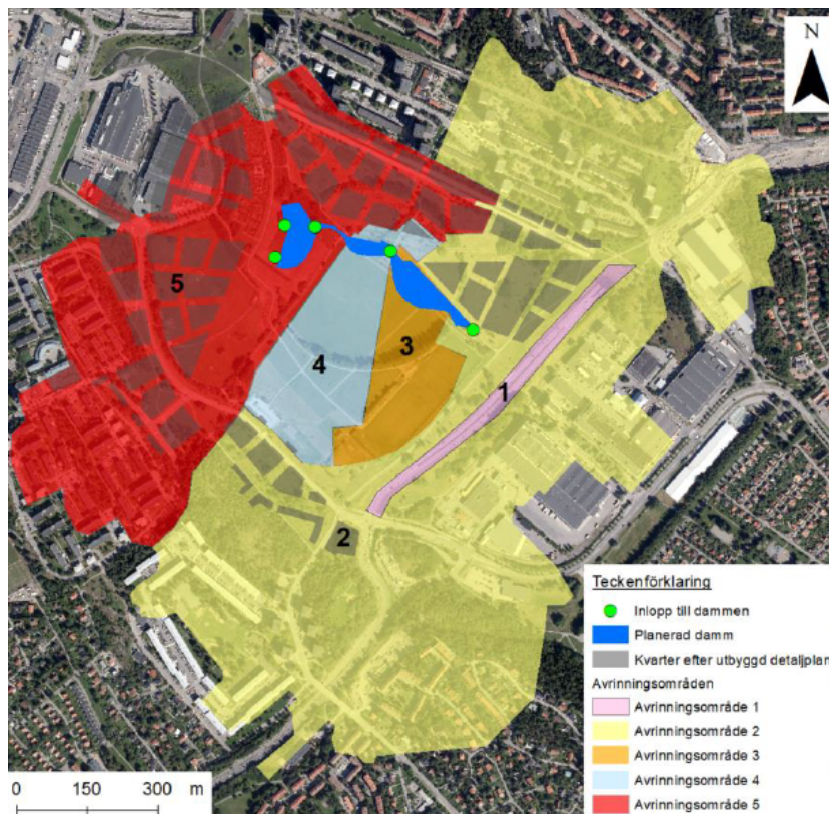
Planförslaget innebär att ytor som används för rekreation ianspråk tas vilket innebär negativa konsekvenser ur rekreationssynpunkt. Den tidigare lagerbyggnaden på fastigheten Postgården 1 är riven. Den har tidigare utgjort en barriär för gående i området. Fastigheten försvinner och ersätts av en tillgänglig stadsstruktur med blandad bebyggelse. Den blandade bebyggelsen bidrar till en tryggare och mer befolkad miljö.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren Årstaviken SE657834-162783 för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

För alla ytor inom planområdet och övriga detaljplaneetapper på Årstafältet planeras åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten både på kvartersmark och allmän platsmark. Åtgärderna dimensioneras för ett regndjup på 20 mm enligt stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering. Lokala åtgärder är väsentliga för att skapa tröghet i dagvattensystemet, bidra med grönska i stadsmiljön och att möjliggöra rening av dagvatten nära källan.

En dagvattenanläggning uppfördes 2001 på Årstafältet som i samband med genomförandet av de senaste laga kraft-vunna planerna för Årstafältet nu byggs om. Den nya dagvattendammen i Årstafältets park – som egentligen består av tre stycken dammar bredvid varandra - kommer vara färdigställd år 2022-2023 och ingår i den laga kraft vunna detaljplanen för parken på Årstafältet (Dp 2011-03366). Merparten av dagvattnet från planområdet rinner till Årstafältet och dagvattenanläggningen. Dagvatten i de nordvästliga delarna av den planerade stadsdelen, däribland en mindre del av planområdet, avrinner dock inte mot anläggningen utan avleds direkt till Årstatunneln. Merparten av vattnet från dagvattendammen på Årstafältet (80%) leds via Årstatunneln till utloppet i Årstaviken medan en mindre del (20%) pumpas till Årsta bäckravin. I Årstatunneln genomgår vattnet ytterligare rening i ett avsättningsmagasin. Dagvattnet mynnar slutligen längs Årstavikens södra strand.



Årstafältet och dess avrinningsområden. Etapp 3 ligger till största delen inom dagvattendammens avrinningsområde (i rött).

Dagvattendammen på Årstafältet som byggs om är utritad i mörkblått.

Bild: Sweco

Föroreningsbelastningen inom detaljplanen minskar efter utbyggnaden, då man arbetar enligt stadens åtgärdsnivå. Utöver de åtgärder som sker på kvartersmark och i gatorna tar man även hjälp av dammen som byggs ut på Årstafältet. Dagvattendammen på Årstafältet är därför en förutsättning för att klara miljö kvalitetsnormerna. Föroreningsämnen från samtliga ämnen minskar efter utbyggnaden av etappen. Detaljplanen bedöms därför att ha en positiv påverkan på recipientens vattenkvalitet och inte försvåra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna.

Det är viktigt att se denna detaljplan tillsammans med detaljplanen för etapp 2 norra där föroreningsbelastningen ökar. Etapp 3 och etapp 2 norra ligger inom samma entreprenad och planeras byggas ut samtidigt. Då resultaten för de båda etapperna 3 och 2 norra vägs samman minskar föroreningsbelastning och föroreningshalter från samtliga undersökta ämnen till följd av den nya markanvändningen samt rening i LOD och dagvattendammen på Årstafältet.

Utifrån detta bedöms planernas gemensamma genomförande inte motverka Årstavikens möjlighet att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer. Det förutsätter att åtgärdsnivån följs för samtliga ytor.

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

Landskapsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Störningar och risker

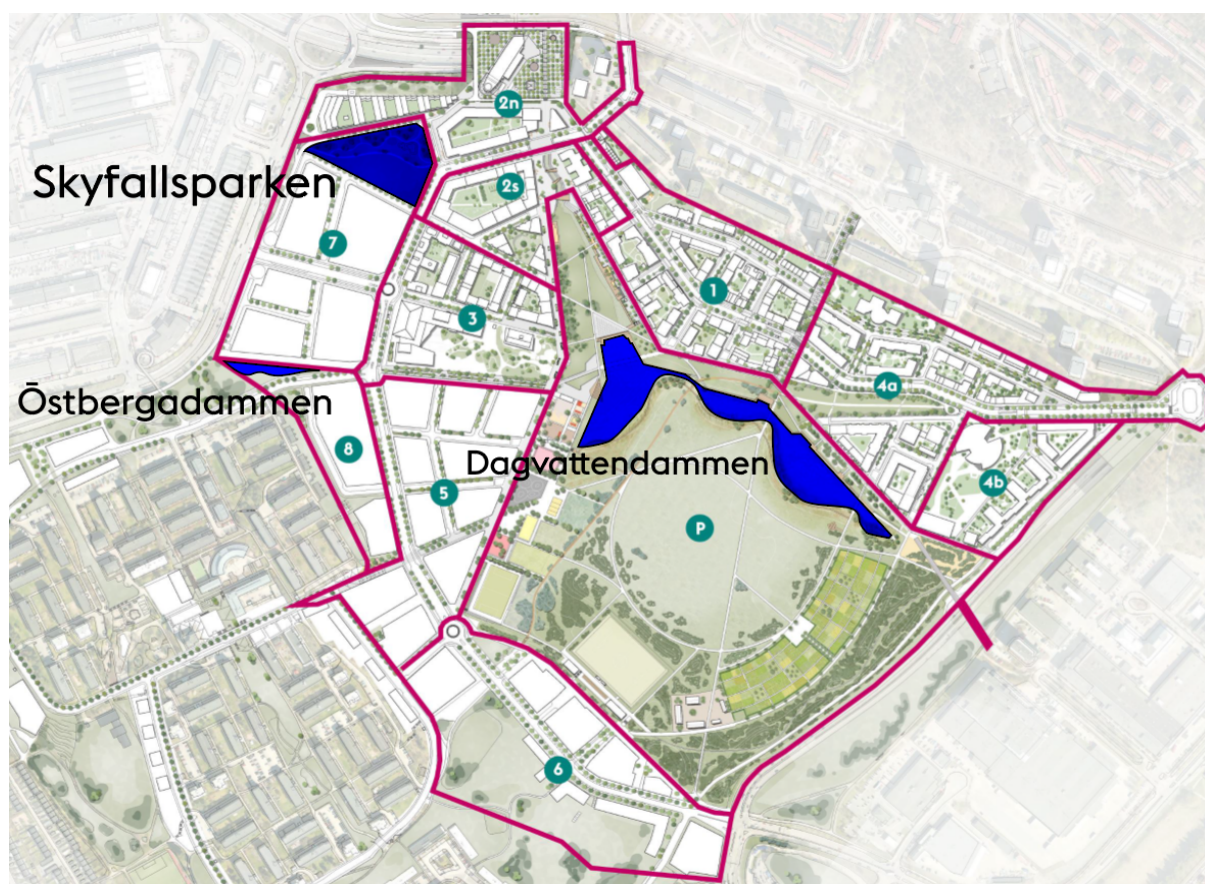
Översvämningsrisker vid skyfall

Då Årstafältet ligger låglänt och är sårbart för skyfall med hög risk för översvämningsrisker har skyfallsproblematiken studerats redan under programarbetet. Den övergripande principen är att skyfallsvatten ska rinna ner mot fältet och tas om hand i dagvattendammen i parken och kringliggande parkmark. Under planarbetet med etapp 2 norra, 2 södra och etapp 3 uppmärksammades dock att svårigheterna att ta hand om skyfallsvatten vid extrem nederbörd (100-årsregn) var större än man tidigare bedömt. Ett omfattande arbete för att hitta en hållbar lösning tog då vid. En stor mängd nya höjdsättningsmodeller för västra Årstafältet och kopplingen upp mot Östberga har tagits fram och studerats ur ett skyfallsperspektiv. Arbetet har haft som utgångspunkt att fortsatt kunna medge en utbyggnad av stadsdelen, att skapa tillgängliga kopplingar till kringliggande områden och att redan antagna och laga kraftvunna planer inom Årstafältet (parkplanen Dp 2011-03366 och etapp 1 Dp 2011-11775) ska kunna byggas ut som planerat.

Utmaningen ligger i att de stora vattenmängder som kommer från kringliggande områden (t.ex. Östberga och Årsta etc) leds mot lågpunkter som inte naturligt avleds mot den stora parken och dagvattendammen i parken. Trots att de mest utsatta områdena för skyfallsproblem på Årstafältet ligger inom etapp 3, etapp 2 norra och 2 södra har lösningen inte kunnat isoleras till etapp 3, etapp 2 norra och 2 södra, som alla byggs ut samtidigt.

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

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



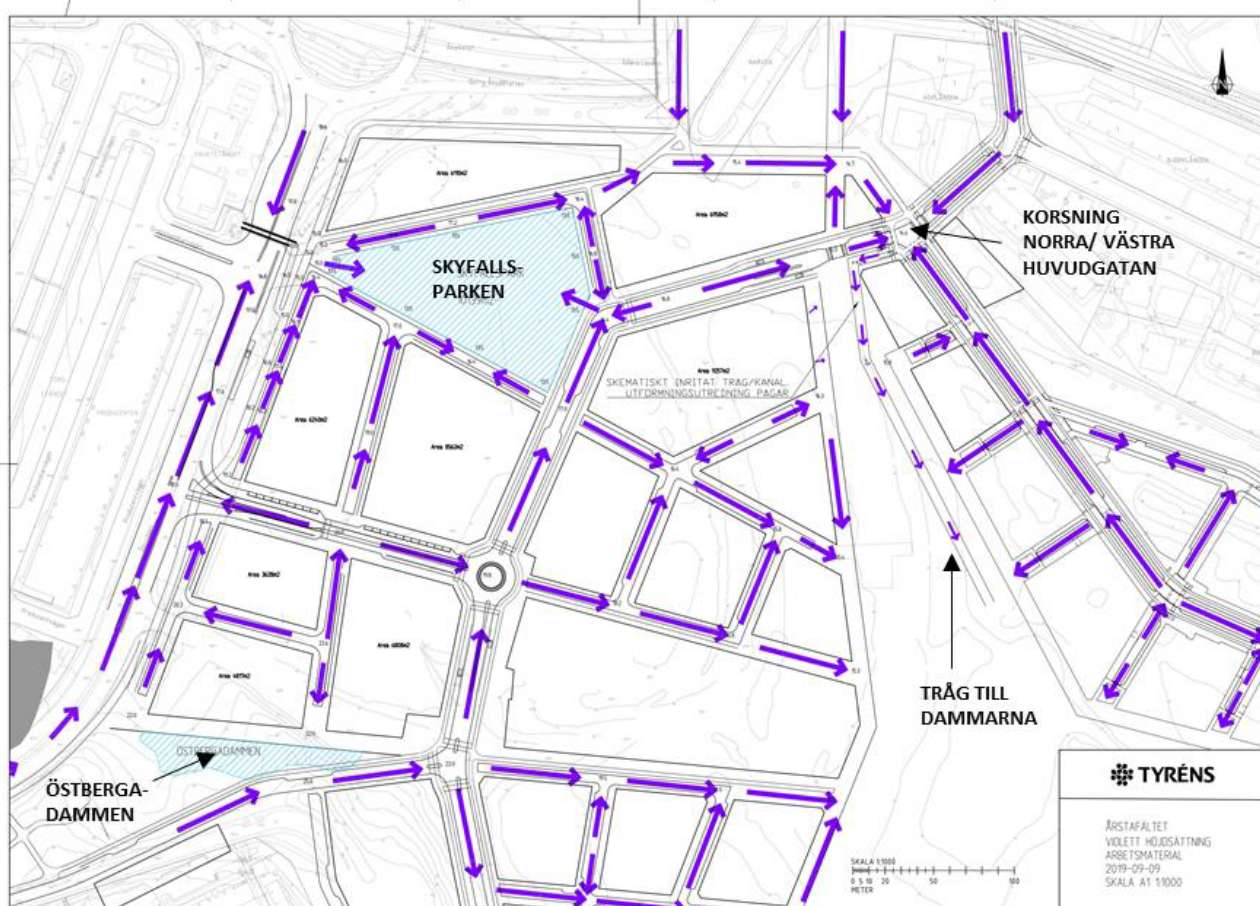
De tre dammarna på Årstafältet samt de olika etapperna. Etapp "P" är parken och dammen i den är för närvarande under utbyggnad och kommer vara färdigställd 2022-2023.

Bild: Stadsbyggnadskontoret/White.

I etapp 3 kommer skyfall ledas mot framförallt dagvattendammen i parken. Endast en mindre del av vattnet från huvudgatan i etapp 3 rinner till etapp 7 (och den planerade skyfallsparken). För att hantera vattenvolymerna vid ett skyfall planeras även för möjligheten att dämma vatten i parkmark högre upp mot Östberga i Östbergadammen. Från Östbergadammen kommer vatten sedan rinna vidare via södra skolgatan (i etapp 3) till

dagvattendammen i Årstafältets park efter utbyggnaden av etapp 7 och 8.

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



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

Skyfallsanalysen över det utbyggda Årstafältet visar inga stående vattendjup som skulle kunna orsaka skador på byggnader eller problem med tillgänglighet/framkomlighet inom etapp 3. Det anses därför inte nödvändigt att reglera nivåer för färdigt golv i etapp 3, utan det anses tillräckligt med reglering av gatunivåer genom plankartans angivna plushöjder.

Inför antagande har ett nytt PM tagits fram som beskriver hur skyfallshanteringen ser ut innan skyfallsparken i etapp 7 färdigställts. Befintlig mark inom etapp 7 ligger betydligt lägre än projekterad mark inom etapp 3. Det finns ingen lågpunkt som

skulle kunna bidra med vatten från den befintliga marken inom etapp 7 mot etapp 3. För den befintliga markanvändningen och höjdsättningen inom etapp 3 är belastningen med vatten mot etapp 7 (framförallt byggnaderna på fastigheterna Postgården 2 och 4) större än om etapp 3 inte byggs ut, vilket innebär att den befintliga marken inom etapp 7 belastas i mindre utsträckning när etapp 3 är utbyggd. Eftersom den befintliga markanvändningen och höjderna inom etapp 7 (fastigheterna Postgården 2 och 4) och den planerade markanvändningen och höjdsättning inom etapp 3 inte påverkar varandra ur ett avrinningsperspektiv i någon större utsträckning bedöms inget behov av ytterligare utredning föreligga utöver det PM som tagits fram inför antagande.

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

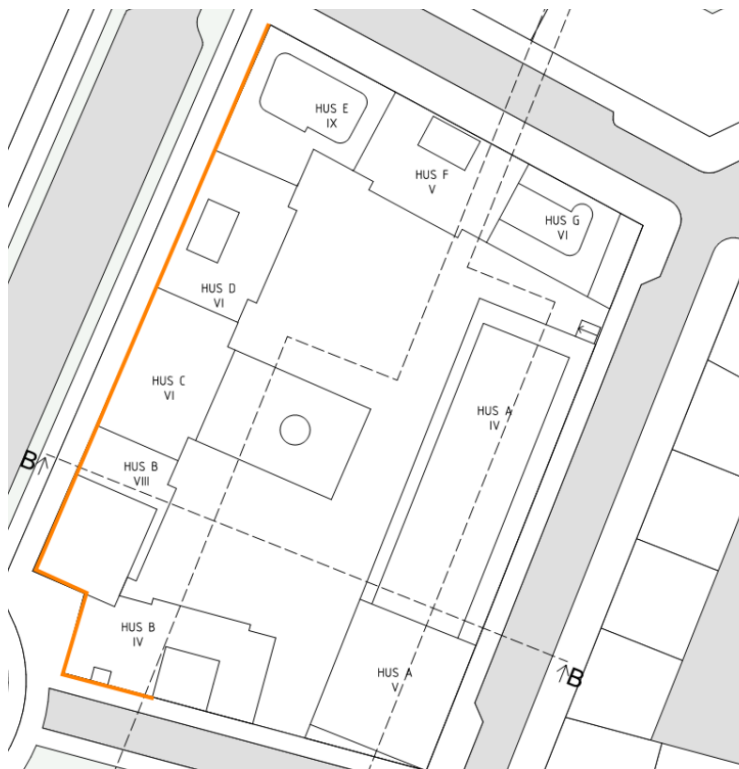
Buller

Trafikbullerutredningar har tagits fram för kvarter 3A med förskolan samt för kv 3D. Det är trafik från den planerade huvudgatan som get upphov till bullernivåer som kräver åtgärder. Lokalgatorna och parkbryggorna bedöms inte ha en sådan omfattande trafik att bullernivåerna överskrids. Trafikunderlagen bygger på 2040 som prognosår. I utredningen ingår inte buller från befintliga industrier på fastigheterna Postgården 2 och 4 då denna verksamhet kommer att avvecklas (alternativt begränsas för att klara bullerkraven till dess att de avvecklas) innan bostäder uppförs i etapp 3.

Kv 3A

Trafikbullerutredningen för kvarter 3A visar att den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till som mest 65 dBA och den maximala ljudnivån nattetid till som mest 80 dBA. Bullernivåerna klaras i kvarteret utan några åtgärder med undantag för de lägenheter med fasader mot framförallt huvudgatan. Dessa lägenheter klarar bullerkraven genom att vara genomgående alternativt om de är mindre än 35 kvm. Som genomgående lägenheter har de minst hälften av boningsrummen mot en så kallad tyst sida (i detta fall bostadsgården) där kravet

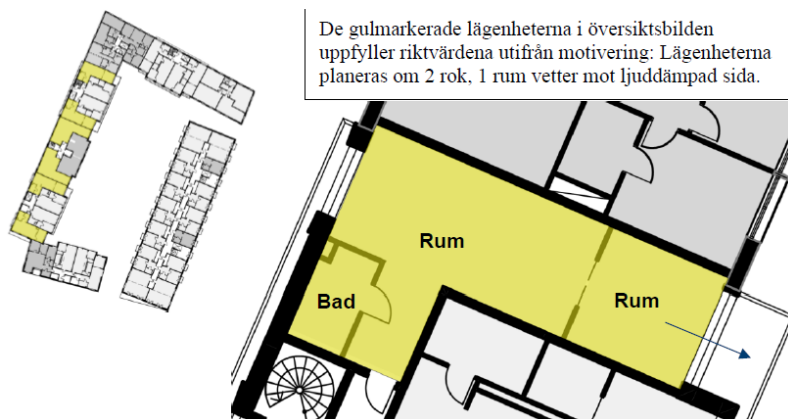
på 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid klaras.



De lägenheter som placeras mot huvudgatan med de orangemarkerade fasaderna behöver vara genomgående alternativt vara mindre än 35 kvm. Illustration Structor



Planen visar föreslagen lägenhetsplanlösning för ett normalplan. Lägenheterna markerade med grönt klarar riktvärdena utan någon slags åtgärd. Lägenheterna markerade med gult klarar riktvärdena då minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida eller genom att lägenheterna är 35 kvm eller mindre. Illustration Structor

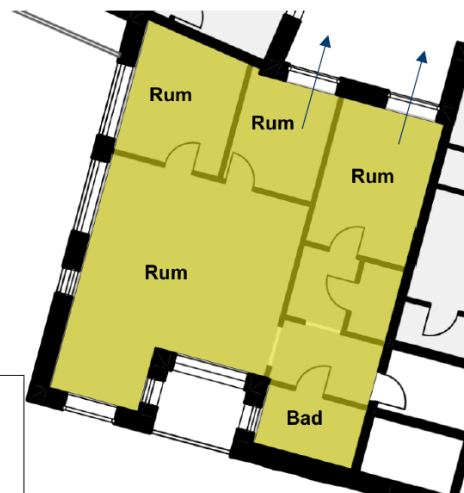


De gulmarkerade lägenheterna i översiktsskissen uppfyller riktvärdena utifrån motivering: Lägenheterna planeras om 2 rok, 1 rum vetter mot ljuddämpad sida.

De gulmarkerade planerna uppfyller riktvärdena genom att hälften av bostadsrummen läggs mot bullerdämpad sida. Illustration Structor



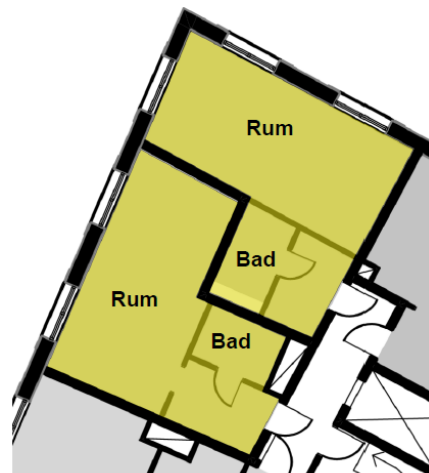
Den gulmarkerade lägenheten i översiktsskissen uppfyller riktvärdena utifrån motivering: Lägenheten planeras om 4 rok, 2 bostadsrum vetter mot ljuddämpad sida.



Den gulmarkerade planen uppfyller riktvärdena genom att hälften av bostadsrummen läggs mot bullerdämpad sida. Illustration Structor



De gulmarkerade lägenheterna i översiktsskissen uppfyller riktvärdena utifrån motivering: Lägenheten planeras ≤35 kvm.



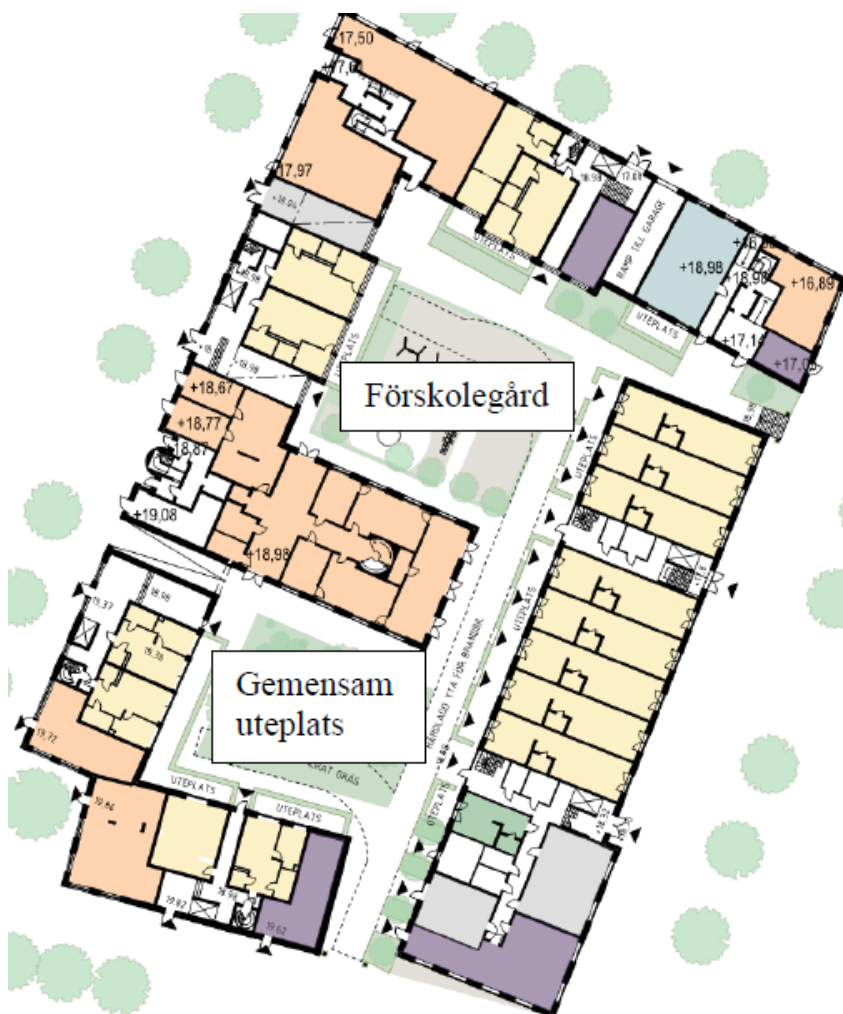
De gulmarkerade planerna uppfyller riktvärdena genom att lägenheterna är 35 kvm eller mindre. Illustration Structor



Den gulmarkerade lägenheten i översiktsbilden uppfyller riktvärdena utifrån motivering: Lägenheten planeras om 3 rok, 2 bostadsrum vetter mot ljuddämpad sida.

Den gulmarkerade planen ovan uppfyller riktvärdena genom att minst hälften av bostadsrummen läggs mot bullerdämpad sida. Illustration Structor

Kvarteret har tillgång till en gemensam uteplats i form av en innergård där riktvärdet om 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. På innergården placeras även förskolegården som även då klarar 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.



*Den gemensamma uteplatsen och förskolegårdens placeringar på
innegården. Illustration Structor*

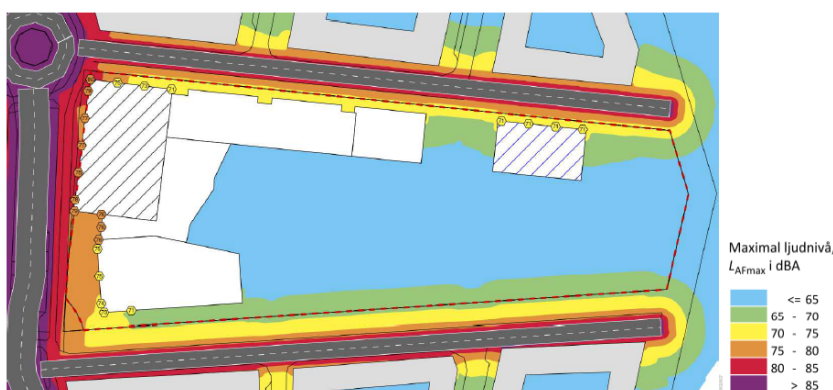
Riktvärdena för trafikbuller inomhus klaras med lämpligt val av
fönster, fasad och uteluftsdon. Även mot innergården kan bra
ljudisolering krävas på grund av förskolegården.

Kvarter 3D (Skolkvarteret)

Trafikbullerutredningen för kvarter 3D visar att på idrottshallen
och skolbyggnadens fasader mot huvudgatan uppnår man de
högsta ekvivalenta ljudnivåerna med 66 dBA vid idrottshallen
och 63 dBA mot skolbyggnaden. Själva skolgården får en
ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA. De högsta maximala
ljudnivåerna uppgår till 80 dBA mot idrottshallen och 75 dBA
mot skolbyggnaden. Själva skolgården får en maximal ljudnivå
på högst 70 dBA.



Ekvivalenta ljudnivåer. Illustration Akustikkonsulten



Maximala ljudnivåer. Illustration Akustikkonsulten

Naturvårdsverkets riktlinjer för skolgård klaras med planerad utformning av kvarter 3D. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och eventuella uteluftdon kan gällande riktvärden inomhus klaras och god ljudmiljö erhållas.

Utredningen för skolkvarteret visar att boverkets krav om 50 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus uppfylls för större delen av skolgården. Vill man innehålla kravet för en ännu större del av gården bedöms en skärm utmed södra lokalgatan kunna ge god effekt.

Det finns inga riktvärden för ljudnivå vid fasad för skolor och förskolor. Dock finns det krav på ljudnivåer inomhus varför ljudnivå vid fasad i högsta grad bör beaktas. Då de maximala ljudnivåerna vid fasad utmed vägarna är relativt höga bör man ha en tung yttervägg och i ett tidigt skede planera mindre bullerkänsliga utrymmen mot bullerutsatta fasader. Idrottshallen bedöms inte vara lika känslig för ljud.

Allmän plats

Samtliga gator, torg och övriga körbara ytor kommer att grundförstärkas inom hela planområdet för att hantera vibrationer, då marken främst består av lera vilket annars innebär risk för vibrationer.

Etapp 3 ligger nära, något norr om den aktivitetsbrygga som det planeras för i parken. De riktlinjer som staden förhåller sig till vad gäller omgivningsbuller, Boverkets allmänna råd samt *Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm*, gör gällande att allmän plats inte klassificeras som källa till omgivningsbuller. Staden avser, trots detta, att ta med det som en aspekt när planeringen av aktivitetsbryggan görs. För etapp 3 kommer inga särskilda åtgärder göras för bostäderna med hänsyn till detta eftersom bostäderna inte ligger i direkt anslutning till aktivitetsbryggan. Aktivitetsbryggan börjar ta vid intill skolans (Kv 3D) skolgård.



Illustrationsplan med aktivitetsbryggan inringad. Illustration White Arkitekter

Aktivitetsbryggan ligger på avstånd från bostadskvarteren i etapp 3, men i anslutning till kvarteren i etapp 5 (söder om etapp 3).

Industribuller

Buller från verksamheten i Postgården 2 och 4 (Martin och Servera) har utretts. Gränsvärden överskrids i dagsläget nattetid i form av förhöjda maximala ljudnivåer. Ekvivalenta ljudnivåer överskrids inte.

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

För att planen ska kunna genomföras måste bullret avskärmas eller upphöra.

Fastigheterna Postgården 2 och 4 ägs av Staden och förvaltas genom S:t Erik Markutveckling AB. Ett avtal kommer att tecknas mellan S:t Erik Markutveckling AB och Exploateringskontoret innan detaljplanen antas för att hantera industribullret på Postgården 2 och 4 så att bullernivåerna från verksamheten inte påverkar möjligheten till exploatering inom aktuell detaljplan.

Detaljplanen förses även med en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostadsändamål förrän industribuller från Postgården 2 och 4 upphört eller minskat så att riktvärden för industribuller uppnås

Verksamheten ska dock upphöra inom några år och fastigheten detaljplaneläggas för att bli en del av Årstafältets stadsväv. Industribullret kommer då att upphöra.

Geoteknik

Vid utbyggnaden av etapp 3 kommer terrängmodulering göras. Om det medför djupa schakter och/eller uppfyllnader krävs sedvanlig kontroll av förändrade stabilitetförutsättningar samt vid behov projektering och genomförande av åtgärder (t.ex. kalkcementpelarförstärkning) för att säkerställa att markbrott med risk för ras och skred inte sker.

När etapp 3 byggs kommer det att finnas infrastruktur i form av gator och ledningar m.m., vilket innebär att schakter till lägre nivåer än rådande grundvattennivåer riskerar att medföra grundvattensänkningar och skador på dessa anläggningar. Projektspecifika analyser avseende risker för hydraulisk bottenuppträckning och grundvattensänkning kommer att erfordras vid schakt under grundvattnets trycknivå.

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

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

Detaljplanen förses även med skyddsbestämmelser för att motverka grundvattensänkningar.

Inom varje kvarter krävs olika åtgärder som beskrivs övergripande.

Kvarter 3A

Inom kvarter 3A kommer uppfyllnader på mellan 1,5-3 m behöva utföras för gator. För mindre byggnader i sydvästra hörnet kan grundläggning troligtvis utföras med plattor på lera alternativt med murar eller plintar på berg. För övriga delar av kvarteret krävs att byggnader grundläggas på pålar, installerade till morän eller berg.

Vid schakt för källare krävs tät spont eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t ex kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Kvarter 3B

Inom kvarter 3B kommer marknivå justeringar på mellan -0,5 till 3,5 m utföras för gator, där störst uppfyllnader sker i sydvästra hörnet och en liten sänkning sker i nordöstra hörnet. För uppfyllnader i gator kommer det bli aktuellt med kalk/cementpelarförstärkningar.

Byggnader inom detta område kommer behöva grundläggas på pålar ner till morän eller berg. Vid schakt för källare krävs tät spont eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs

dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t. ex. kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Kvarter 3C

Marknivåerna för gator inom detta område kommer att justeras, jämfört med nuvarande nivåer, på mellan -1 till +1 m. För uppfyllnader för gator kommer det bli aktuellt med markförstärkning t ex överlast, lättfyllning alternativt tidig utläggning.

Inom kvarter 3C kommer pålning ner till morän eller berg krävas för byggnader. Vid schakt för källare krävs tät spont eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t. ex. kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Kvarter 3D

Marknivåerna för gator kommer att justeras inom detta område, jämfört med befintliga nivåer, till mellan -0,5-1 i östra delen och 1,5-3,5 i den mellersta och västra delen av området. För uppfyllnader i gator kommer det krävas markförstärkningar i form av kalk/cementpelare vid stora uppfyllnader, till överlast, lättfyllning eller tidig utläggning, i områden med mindre uppfyllnadshöjder.

Byggnader behöver grundläggas med pålar till morän eller berg inom området.

För eventuella mindre byggnader i väster kan grundläggning troligtvis utföras med plattor på lera alternativt med murar eller plintar på berg. Vid schakt för källare krävs tät spont eller annan släntstabiliserande åtgärd. För schakt krävs dessutom att grundvattennivån inte påverkas, vilket t. ex. kan kräva att eventuellt bortpumpat vatten inom schakten, återinfiltreras utanför schakten.

Staden har lämnat in tillståndsansökan för vattenverksamhet inför byggande av gator, ledningar, dammar m.m. inom Årstafältet, etapp 1. En eventuell grundvattenavsänkning för nya schakt- och grundläggningsarbeten el. dyl. inom etapp 3 kan även påverka grundvattennivåer inom miljödomens kontrollområde. Det är därför viktigt att grundvattennivåerna utanför schakter inte sänks

och att kontrollprogram upprättas för alla planerade schakter under grundvattennivån.

Trafikverket har idag åtaganden enligt vattendom för Södra Länken. Trafikverket behöver säkerställa att de kan uppfylla krav i domen under och efter byggskedet av etapp 3. För att inte påverka Trafikverkets anläggningar (Södra länken och väg 226), är det viktigt att befintliga grundvattennivåer inte sänks i byggskedet eller permanentskedet, vid exploatering i etapp 3. I övrigt bedöms inga geotekniska åtgärder påverka Trafikverkets anläggningar.

Förorenad mark

Då det inom området finns halter av metaller över *känslig markanvändning* (KM) måste eventuella överskottsmassor vid schaktarbeten omhändertas på godkänd mottagningsanläggning med tillstånd att ta emot aktuella schaktmassor alternativt återanvändas inom området. Bedömningen bygger på att marken inom planområdet generellt har samma halter som sett i provtagningar inom etapp 1 och Postgården 1. Då provtagning framförallt skett i planområdets yttre gränser kan ytterligare provtagningar krävas och bedömningen ändras.

Massornas lakningsegenskaper samt *totalt organiskt kol* (TOC) avgör vilken mottagningsanläggning de kan deponeras på. I detta fall innebär resultatet att massorna ska läggas på en deponi för icke-farligt avfall. Resultaten visar att halterna överskrider Naturvårdsverkets framtagna gränsvärden för mindre än ringa risk. Det innebär att massorna inte kan återanvändas fritt utan en anmälan till tillsynsmyndigheten. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig.

Elektromagnetiska fält

En elnätstation planeras på skolgården i kvarter 3D. Med planerade utförande av elnätstationen så gäller skyddsavstånd om minst 8 meter till ytor som används för stadigvarande vistelse. Till stadigvarande vistelse räknas ytor som klassrum och liknande där man kan tänkas befinna sig under längre perioder under en dag. Skolgården räknas inte som stadigvarande vistelse. Det gör inte heller förråd och liknande komplementtytor. Skolbyggnaden och förskolan utförs så att ytor för stadigvarande vistelse inte ligger inom 8 meter från elnätstationen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram för respektive kvarter. BBRs krav på solljus och dagsljus gäller och bedöms klaras.

Barnkonsekvenser

Den barnkonsekvensanalys som tagits fram under programarbetet pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga barnstråk med säkra korsningar vilket ska tas hänsyn till vid projekteringen av gatorna inom planen.

Att bo i en stadsmiljö som den Årstafältet kommer kan begränsa yngre barns möjligheter att röra sig fritt (bl.a. pga. av trafiksäkerhet) – äldre ungdomar drar dock större nytta av stadsmiljön – inte minst genom att god tillgång till kollektivtrafik gör dem mer autonoma. Kvarteren som planeras i Årstafältet har relativt små gårdar vilket inverkar på barnens möjligheter till bostadsnära utelek

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

Ettapp tre blir en viktig del av Årstafältet för barn framförallt på grund av skolan, förskolorna och idrottshallen. Många barn förväntas även bo i bostadskvarteren. Närheten till skola, förskola, idrottshall och park bedöms som god.

Förskolan i kvarter 3A har en minsta yta på 770 kvm. Dessa ytor är fördelade mellan norra gården (350 kvm), en utsläppsgård på södra gården (140 kvm) samt en gård på förskolans tak (280 kvm). Förskolan har fyra avdelningar vilket ger en yta på ca 10 kvm/per barn (Boverket rekommenderar 40 kvm/barn). Uppdelning av olika ytor gör att de blir svårare att använda och kräver mer arbete av personalen. Gårdar på tak anses generellt svårare att nyttja än gårdar på marken. Enligt boverket bör barnen ha en sammanhängande friyta på minst 3000 kvm. Förskolepersonalen kommer att ha nära till parken. Längs norra skolgatan kommer det inte vara mycket trafik vilket underlättar för personalen att ta barnen två kvarter till parken.

Förskolan i kvarter 3D får en yta på 2150 kvm med sex avdelningar vilket motsvarar ca 20 kvm per barn. Skolan (F-9 med ca 900 elever) får en skolgård på ca 7300 kvm vilket

motsvarar ca 8,15 kvm per barn. Kvarter 3D ligger i direkt anslutning till parken och aktivitetsbryggan och kan fungera som en resurs och extra yta för skolan. Parkbryggan mellan skolan och aktivitetsbryggan kommer att trafikeras av biltrafik och cyklar. Dock kommer möblering placeras så att fordonstrafik tvingas hålla låg hastighet. Trafiken mellan skolgården och parken begränsar framförallt de yngre barnens möjlighet att ta sig säkert och självständigt till parken och aktivitetsbryggan. Om denna yta görs bilfri kan den dock lättare användas av skoleleverna på raster vilket skulle skapa stora värden för barnen. I planen prioriteras dock biltrafikens framkomlighet över barnens tillgänglighet till parken och aktivitetsbryggan eftersom det är svårt att förutspå biltrafikens behov. Om det visar sig att ytan inte behöver trafikeras så kan den komma att stängas av för biltrafik. Bilar kan då från norra skolgatan åka norrut för att ta sig runt kvarter 2D och längs med södra skolgatan åka söderut för att ta sig runt.

Parken, skolan och idrottshallen blir en viktig målpunkt för barn. En busshållplats planeras precis intill skolans- och idrottshallens huvudentré. Även tvärbanan och den framtida tunnelbanan ligger inom gångavstånd. Det kommer även finnas flera olika cykelstråk för att kunna cykla till dessa målpunkter.

Tidplan

Samråd	juni - augusti 2017
Granskning nr 2	21 juni – 23 augusti 2023
Godkännande i SBN	Q3 2023
Antagande	Q4 2023

Genomförande

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

Martin och Servera har avvecklat sin verksamhet på Postgården 2 och 4 under 2017, men har kvar hyreskontrakt för kontors- och logistikverksamhet till fram 2023. Efter det kommer byggnaden att rivas.

Byggstart för bostadskvarteren planeras till 2024.
Stadsutvecklingsområdet planeras att vara helt färdigställt år 2035.

Utbyggnad av en ny tunnelbanelinje mot Älvsjö med en station vid Årstafältet planeras. Projektstart startades i början av 2020 med planerad trafikstart 2034.

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark genom berörda förvaltningar.

Avtal

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

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Dp. 93045
PL 7996

Inom planområdet finns inga tomtindelningar eller fastighetsplaner.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av följande fastigheter:

Årsta 1:1 ägs av Stockholms stad.

Kolonilotten 1 ägs av Stockholms stad.

Postgården 1 ägs av ICA Fastigheter AB.

Postgården 2 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Grosshandlarvägen som ägs av stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB.

Postgården 4 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Grosshandlarvägen som ägs av stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, skola, förskola, centrumändamål, idrott, och teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik i form av huvudgator och lokalgator.

Fastighetsbildning

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

Rättigheter kan komma att behöva inrättas. För ytterligare detaljer, se under rubrikerna *Gemensamhetsanläggningar*, *Ledningsrätter* och *Servitut* nedan.

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

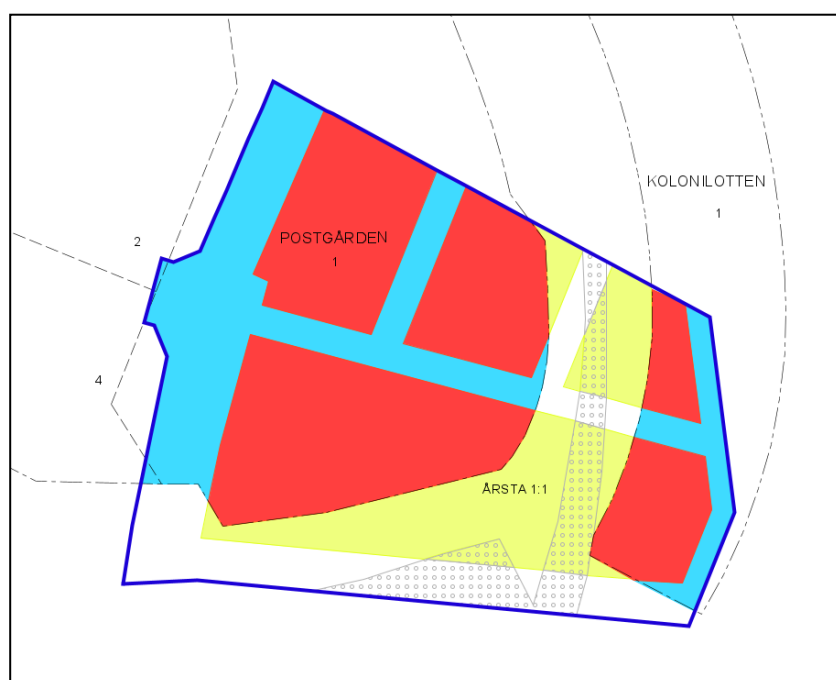


Illustration av konsekvenser på fastighetsindelningen.

Blåmarkerade områden av Kolonilotten 1 respektive Postgården 1, 2 och 4 ska överföras till en av staden ägd och intilliggande allmänplatsfastighet (Årsta 1:1). Användningen ändras från kvartersmark till allmän plats.

Gulmarkerade områden av Årsta 1:1 ska tillsammans med rödmarkerade områden av Kolonilotten 1 och Postgården 1 bilda separata fastigheter inom respektive nytt kvarter. Inom Årsta 1:1 ändras användningen från allmän plats till kvartersmark, med undantag av områden markerade med ringar där marken fortsatt är planlagd som kvartersmark, men med ändrad användning. Inom Kolonilotten 1 och Postgården 1 är marken fortsatt planlagd som kvartersmark, men med ändrad användning.

Resterande delar inom planområdet är belägna inom Årsta 1:1 (vit markering), användningen är i huvudsak fortsatt allmän plats, med undantag av områden markerade med grå ringar, där den ändras från kvartersmark.

Mörkblå linje avser planområdets yttre gräns. Svarta linjer och beteckningar avser befintliga fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar.

Postgården 1

Postgården 1 ägs av ICA fastigheter Sverige AB och är idag planlagd för kontors- och lagerändamål. Del av fastigheten ändrar användning till allmän plats (gata), delar är fortsatt kvartersmark men ändrar egenskap till bostäder, centrum, skola och idrott. Resterande delar av fastigheten ligger utanför planområdet inom etapp 2. Den allmänna platsmarken ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1. All bebyggelse på fastigheten är riven.

Postgården 2

Postgården 2 innehas med tomträtt av S:t Erik Markutveckling AB. Fastigheten är utlagd som kvartersmark för industri. Del av fastigheten ändrar användning till allmän plats (gata). Det innebär inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1. I övrigt berörs fastigheten inte.

Postgården 4

Postgården 4 innehas med tomträtt av S:t Erik Markutveckling AB. Fastigheten är utlagd som kvartersmark för industri. Del av fastigheten ändrar användning till allmän plats (gata). Det innebär inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Årsta 1:1. I övrigt berörs fastigheten inte.

Kolonilotten 1

Kolonilotten 1 ägs av Stockholms stad. Hela Kolonilotten 1 inom planområdet är utlagd som kvartersmark för odling. Del av området ändrar användning till allmän plats (gata) och övriga delar ändrar användning inom kvartersmark till bostäder, centrum och skola.

Befintliga ledningsrätter behöver ändras eller upphävas för planens genomförande. Det kolonilottsområdet som funnits på fastigheten är flyttad till den östra delen av parken.

Årsta 1:1

Årsta 1:1 är en kommunal så kallad gatu- och parkfastighet. Den del av Årsta 1:1 som ligger inom planområdet har användningen allmän plats (gata, park) och delar har användningen

kvartersmark (idrott respektive spårområde). Planen innebär att delar av kvartersmarken övergår i allmän plats och tvärtom, samt att kvartersmark och allmän plats ändrar egenskapsbestämmelser inom sin respektive användning.

Gemensamhetsanläggningar

I den mån kvarter delas upp i flera fastigheter så uppkommer eventuellt behov av gemensamhetsanläggningar. Markreservat för gemensamhetsanläggning avsätts inte.

Ledningsrätter

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

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har avsatts. För ändamålet kan servitut eller ledningsrätt bildas.

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

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

Servitut

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

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

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

Servitut för väg, A75/1983.1, belastandes Postgården 1, till förmån för Postgården 4 avses upphävas.

Servitut för väg, A75/1983.2, belastandes Postgården 4, till förmån för Postgården 1 avses upphävas.

Behovet av dessa servitut försvinner i och med utbyggnaden av Årstafältet till en ny stadsdel med nya kvarter och gator.

Arrenden och nyttjanderätter

När planarbetet påbörjades var Kolonilotten 1 upplåten med arrende till föreningen för Årstafältets koloniområde. Arrendet är uppsagt och koloniområdet har flyttats till nytt läge inom Årstafältet.

Del av Årsta 1:1 är upplåten med arrende till Årsta Golf AB. Arrendet är uppsagt i den del som omfattar aktuell detaljplan.

Ekonomiska frågor

Sammanfattning

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

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-system och sopsugssystem efter överenskommelse med Staden

Gatukostnader

Staden står för gatukostnaderna i samband med genomförandet av detaljplaneförslaget.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa för bostäder. Staden upplåter även förskolorna, skolan och idrottshallen med tomträtt.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och står för förrättningskostnaderna gällande mark för fastigheter som avses upplåtas med tomträtt.

El och tele m.m.

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

Tekniska frågor

Skyfallshanteringen

Gator och allmänna platser ska höjdsättas för att få en fungerande skyfallshantering. Funktioner i allmänna platser utanför planområdet är nödvändiga för att skyfallshanteringen inte ska orsaka skada.

Skyfallsparken och Östbergadammarna planläggs i detaljplan för etapp 7.

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

Trafikverkets anläggningar

För att inte påverka Trafikverkets anläggningar för Södra länken, är det viktigt att befintliga grundvattennivåer inte sänks i byggskedet eller permanentskedet, vid exploatering i etapp 3 (se tidigare stycke om geoteknik).

Ledningsdragning

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Befintliga ledningar som går genom planområdet flyttas eller tas ur bruk, Ledningsnätet kommer att byggas ut för att försörja den nya bebyggelsen. Förstärkning av de befintliga ledningarna krävs för att klara den ökade belastningen som den nya bebyggelsen innebär.

Sopsug

En sopsugsanläggning ska försörja hela området. Terminal avses byggas vid Åbyvägen i närheten av korsningen mot Södra länken

(anläggningen ligger inom detaljplanen för etapp 2 norra). Terminalen och ledningsnätet dimensioneras för att även fungera för kommande angränsande områden. Anslutningspunkter för respektive tomträtt/fastighet kommer normalt att ske i fastighetsgräns där även gränsen mellan gemensamma och enskilda ledningar kommer att gå.

Huvudman för sopsugsanläggningen är Stockholm Vatten och Avfall AB.

Gatuutbyggnad

Planområdet ansluts till Östbergavägen. Planområdet ansluter även till den nya stadsdelens första två utbyggnadsetapper. Tillfälliga lösningar kan komma att behövas i väntan på fortsatta utbyggnadsetapper.

El/Tele

En elnätstation planeras i kvarter 3D mellan skolan och förskolan, åtkomlig från allmän plats via norra skolgatan.

Grundförstärkning

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.