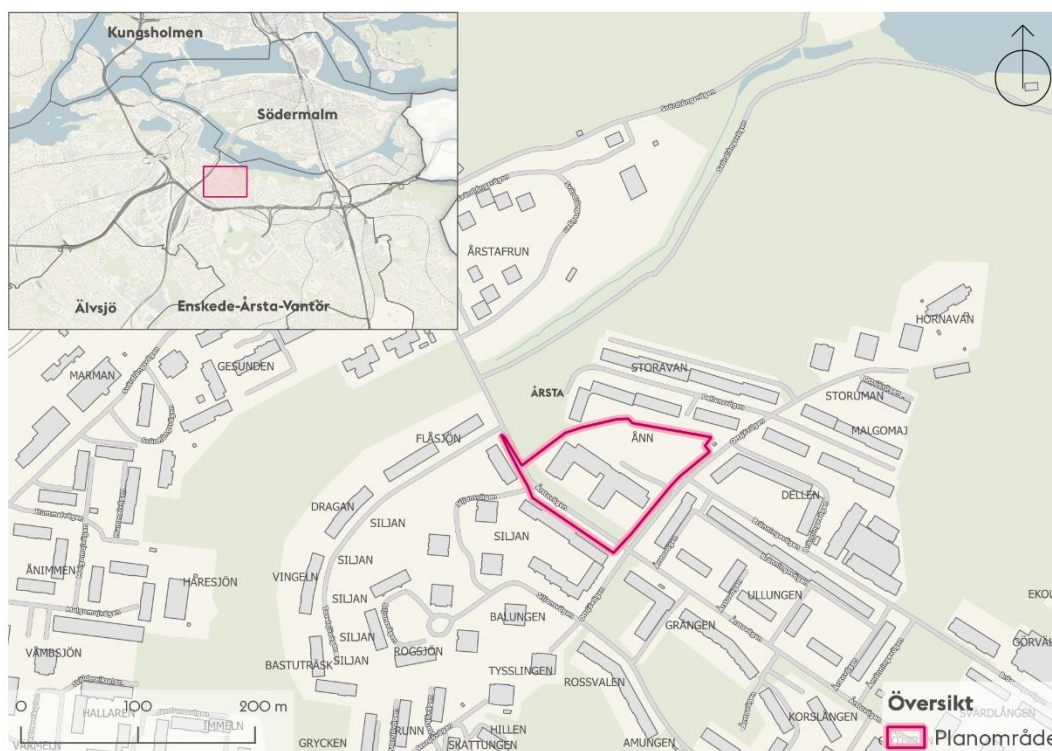


## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Ånn 7 m.fl. i stadsdelen Årsta i Stockholm, S-Dp 2017-15931



Översiktlig kartbild över aktuellt planområde

### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att förstärka Årstavägen som huvudgata i Årsta genom att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende, bostäder (seniorbostäder) och centrumändamål med hänsyn till befintliga naturvärden inom fastigheten Ånn 7. För att uppföra den nya bebyggelsen behöver befintligt vård- och omsorgsboende rivas och den större samlade parkeringsplatsen inom fastigheten tas bort.

Totalt beräknas förslaget till ny detaljplan kunna ge ca 70 vård- och omsorgsplatser, ca 80 seniorbostäder och ett aktivitetscenter för äldre som placeras mot Årstavägen. Vård- och omsorgsboendet föreslås utformas med en sluten kvartersform i en till fem våningar. Lamellerna med innehåll av bostäder anpassas till den omkringliggande typologin genom sin skala och fasadmateriell. Bebyggelsen planeras att uppföras av det kommunala fastighetsbolaget för omsorgsfastigheter, Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Vård- och omsorgsboendet planeras att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och bostäderna planeras att uppföras som hyresrätter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Parkeringsplatser för planförslagets bostäder och verksamheter anordnas längs den nya föreslagna kvartersgatan och vid en mindre samlad parkeringsyta i ungefär samma läge som den befintliga lastkajen vid Årstavägen.

### 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 och planprocess

Samråd	2021-01-19 - 2021-03-01
Redovisning av inkomna synpunkter stadsbyggnadsnämnd	juni 2021
Granskning	december 2021
Antagande	april 2022

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan och planprocess .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>5</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden.....	12
Landskaps- och stadsbild.....	13
Befintlig bebyggelse .....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	15
Offentlig och kommersiell service.....	16
Gator och trafik.....	17
Störningar och risker .....	18
<b>Planförslag</b> .....	<b>20</b>
Ny bebyggelse.....	21
Gator och trafik.....	28
Teknisk försörjning .....	30
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>33</b>
Behovsbedömning.....	33
Naturmiljö och rekreation .....	34
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	35
Landskaps- och stadsbild.....	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	36
Störningar och risker .....	36
Parkering, trafik .....	38
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	38
Offentlig service.....	42
Barnkonsekvenser.....	42
<b>Tidplan</b> .....	<b>42</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>43</b>
Organisatoriska frågor.....	43
Verkan på befintliga detaljplaner .....	44
Fastighetsrättsliga frågor .....	44
Ekonomiska frågor.....	45
Tekniska frågor.....	45
Genomförandetid.....	45

## 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 under planarbetet är:

1. Konsekvenser för områdets träd, (Wi Landskap 2019-11-04)
2. Rotkartering Ek, (VIÖS AB, 2020-08-26 komp 2020-09-08)
3. Naturvärdesinventering (Sweco, 2018-04-18)
4. Spridningsanalys av barrskogssamband i Siljan 5 och Ånn 7 (Sweco, 2018-10-08)
5. PM Dagvattenutredning (Nova Terra, 2020-10-12)
6. Ledningsutredning LSO (Tyréns 2020-09-09)
7. Alternativ ledningsomläggning (Sweco, 2019-06-25)
8. Trafikbulerutredning (Acad, 2020-02-03)
9. PM tillgänglighet för räddningstjänsten (Ramböll, 2019-10-25)
10. Parkeringsutredning (Sweco, 2018-08-22)
11. Parkeringsbehov, (Micasa 2020-09-15)
12. PM avfall, (Tyréns 2020-08-21)
13. Geoteknisk och översiktlig miljöteknisk markundersökning (MUR), Pöyry 2018-11-14
14. Geoteknisk och översiktlig miljöteknisk markundersökning (PM Geoteknik) Pövy 2018-11-14

#### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor genom stadsplanerare Helena Ekholm, från våren 2020 (2017-våren 2020 stadsplanerare Lina Fihlén) och kartingenjör Katarina Eriksson. Medverkande i planarbetet har också exploateringskontoret varit genom projektutvecklare Chris Goodall, landskapsarkitekt Peter Staflin, trafikingenjör Sarah Löfling och byggprojektledare Mimi Alansari. Detaljplanen har tagits fram i samverkan med byggaktör Micasa AB samt deras konsulter.

## **Planens syfte och huvuddrag**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att förstärka Årstavägen som huvudgata i Årsta genom att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende, bostäder (seniorbostäder) och centrumändamål med hänsyn till befintliga naturvärden inom fastigheten Ånn 7. För att uppföra den nya bebyggelsen behöver befintligt vård- och omsorgsboende rivas och den större samlade parkeringsplatsen inom fastigheten tas bort.

Totalt beräknas förslaget till ny detaljplan kunna ge ca 70 vård- och omsorgsplatser, ca 80 seniorbostäder och ett aktivitetscenter för äldre som placeras mot Årstavägen. Vård- och omsorgsboendet föreslås utformas med en sluten kvartersform i en till fem våningar. Lamellerna med innehåll av bostäder anpassas till den omkringliggande typologin genom sin skala och fasadmateriell. Bebyggelsen planeras att uppföras av det kommunala fastighetsbolaget för omsorgsfastigheter, Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Vård- och omsorgsboendet planeras att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och bostäderna planeras att uppföras som hyresrätter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Parkeringsplatser för planförslagets bostäder och verksamheter anordnas längs den nya föreslagna kvartersgatan och vid en mindre samlad parkeringsyta i ungefär samma läge som den befintliga lastkajen vid Årstavägen.

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Plandata

### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Årstavägen i stadsdelen Årsta och är cirka 10 700 m<sup>2</sup>. Planområdet avgränsas av Årstavägen i söder, Ottsjövägen i öster, intilliggande fastighetsgränser i norr och parkmark intill Årstaskogens naturreservat i väster.

Planområdet omfattas av fastigheterna Ånn 7 och mindre del av Årsta 1:1, vilka båda ägs av Stockholm stad. Micasa har en befintlig tomträtt på fastigheten Ånn 7.



Figur 1. Kartbild som visar planområdets läge och markägoförhållanden.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Förslag till detaljplan överensstämmer med aktuell översiktsplan för Stockholm (mars 2018). I översiktsplanen finns fyra övergripande stadsbyggnadsmål. Ett av dem är *En växande stad*, vilket bl a beskrivs som att en hög takt i stadsbyggandet ska säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla och att en god tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Vidare har översiktsplanen fyra utbyggnadsstrategierna. En relevant strategi för detta planarbete är att *möjliggöra värdeskapande kompletteringar* som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar.

### Detaljplan

Gällande detaljplan inom planområdet är 0180-92102 från 1993 och medger gruppbestäder, garage, elnätstation och park. Gällande detaljplan inom planområdet är också en mindre del av detaljplan



Figur 2. Kartbild som visar planmosaik med gällande detaljplaner. Aktuellt område är markerat med rosa

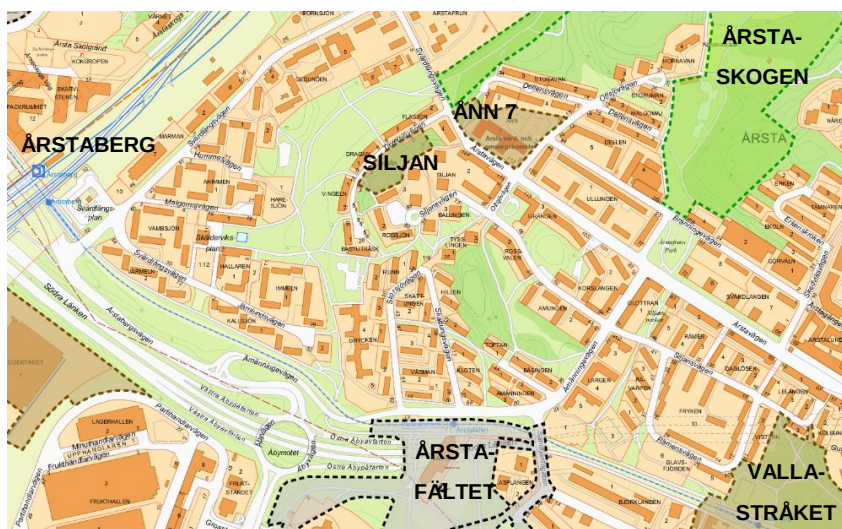
3866 från 1951 som medger parkmark (men som idag nyttjas som gata).

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2017-09-21 anvisat mark till Micasa för cirka 70 lägenheter i vård- och omsorgsboende, cirka 60-70 seniorbostäder och förskola med sex avdelningar på fastigheterna Ånn 7 och del av Årsta 1:1. Förskolan har under planprocessen utgått och ett tillägg till markanvisningsavtal har därefter tecknats som omfattar mark till Micasa för ca 72 vård- och omsorgsbostäder och ca 100 seniorbostadslägenheter med aktivitetscenter. Tillägget till markanvisningsavtal är giltigt tom 2021-08-24.

#### Naturreservat

Den 29 januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att Årstaskogen ska bli naturreservat. Gränsen för naturreservatet är i nära anslutning till aktuellt planområde.



Figur 3. Närliggande planer och projekt samt naturreservat.

#### Pågående planer och projekt i närområdet

På andra sidan Årstavägen pågår ett detaljplanearbete för fastigheten Siljan 5 m m (Dnr.2017-06795). Där planeras fyra nya flerbostadshus i skogsslånten längs Tavelsjövägen.

I Årsta pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt som exempelvis Årstafältet, Östberga och Årstaberg. Första delarna av Årstafältet har börjat genomföras. För andra delar av Årstafältet pågår detaljplanearbete. Ett program har tagits fram för utvecklingen av Östberga.

En utbyggnad av tunnelbanan är avtalad och beslutat i Sverigeförhandlingen från dec 2017, om ökat bostadsbyggande och

utbyggnad av ny infrastruktur i hela landet. För Stockholms del handlar det om en ny tunnelbanelinje från Fridhemsplan-Älvsjö, Spårväg Syd och förlängning av Roslagsbana till City. I avtalet står bl.a. att sex nya stationer ska byggas utmed den nya linjen bl.a. Årstaberget, Årstafältet och Östberga.

### Övriga kommunala beslut

Stockholm står inför en stor demografisk utmaning när gruppen äldre i staden ökar kraftigt på sikt. Av ”Boendepplan 2021 med utblick mot 2040” framgår det att en kraftig ökning av befolkningen i åldersgruppen yngre äldre (under 80 år) ökar med över 65 % fram till 2040 inom Östra Söderort (Enskede-Årsta-Vantör, Farsta och Skarpnäck.). Antalet över 80 år fortsätter att minska fram till år 2022 för att fram till år 2040 öka med drygt 80 %. Äldre över 90 år ökar från 2029. Det totala ökade behovet av vård och omsorgsboende specifikt för Enskede-Årsta-Vantör beräknas till +31 % mellan 2019-2040.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Fastigheten Ånn 7 är till stora delar redan ianspråktagen för bebyggelse och parkering, men har en del träd och sparad naturmark samt gröna gårdar mot Årstavägen.



Figur 4. Marken på fastighetens norra del.

En trädinventering, naturvärdesinventering och en rotkartering är gjord på fastigheten Ånn 7 (konsekvenser för områdets träd 20191104, naturvärdesinventering 2018-04-18 och rotkartering ek 20200826 kompletteringsdatum 20200908) som visar att området har ett flertal tallar och ekar. Inom fastigheten finns även andra ädellövträd som lönn och alm och några exemplar av lärk och rönn samt ett antal äldre fruktträd.



Naturvärdesinventeringen har tagits fram tidigt i planarbetet och har därav en något större utbredning än själva planområdet. Inventeringen är också framtagen tillsammans med planarbetet för Siljan 5. Inventeringen visar att det inom planområdet finns ett ”objekt”/område med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). De högsta naturvärdena är kopplade till ekar och tallar samt lärk och lönn. En stående döende tall finns. Några av tallarna bedöms som lite äldre då det finns talticka på dom, vilket signalerar att tallarna troligen är över 150 år. Taltickan är en rödlistad art som är nära hotad. Inventeringen registrerade fyra särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition - tre tallar och en grov ek med diametern 80 cm som bedöms vara över 200 år gammal.



Figur 5. Orangea områden har naturvärdesklass 3 och det gula området naturvärdesklass 4. Endast område markerat med 6 ingår i planområdet. E är en grov ek som bedöms vara över 200 år gammal med en diameter om ca 80 cm. G, F, H är särskilt skyddsvärda tallar. Sweco (från bilagd naturvärdesinventering)



Figur 6. Flygbild över närområdet, med aktuellt planområde markerat.

Direkt väster om planområdet sträcker sig en gångväg och trappa genom naturmarken. Gångvägen ansluter till Dellensvägen, norr om planområdet och vidare till omkringliggande grönstruktur i Årsta naturreservat.



Figur 7. Naturmarken direkt väster om planområdet, med en befintlig gångväg och trappa.

## Naturvärden och ekologiska samband

### Ekologiska samband

Planområdet ligger i nära anslutning till naturreservatet

Årstaskogen, vilket är ett kärnområde som är ekologiskt särskilt betydelsefullt.



Figur 8. Naturreservat Årstaskogen i nära anslutning till planområdet

Planområdet ingår även i kartlagda habitatnätverk för groddjur och barrskogslevande arter (skogsfågel, insekter) samt eklevande arter. Ett habitat är en lämplig livsmiljö för reproduktion, födosök, övervintring m.m. för en viss art eller artgrupp. Habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkade med spridningszoner. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i ett område.

Spridningsvägarna mellan barrskogsområdena i söder (ex. Hemskogen, Svedmyraskogen) och barrskogsbiotoperna i Årsta begränsas av Årstafältet. Spridning mellan dessa områden sker därför sannolikt främst via en korridor öster om Årstafältet. Aktuellt planområde bedöms därmed inte ha någon betydande påverkan på de större ekologiska sambanden.

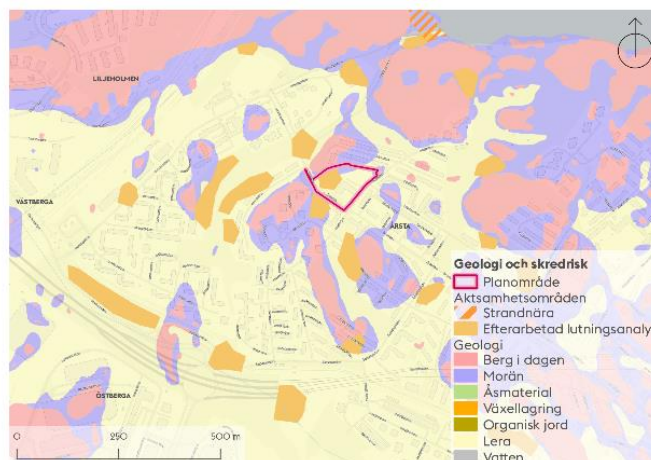
#### Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god tillgång till lek- och rekreationsområden med höga rekreativa värden av varierande slag. Området angränsar direkt till Årstaskogen och inom 200 meter nås även Storängsparken och den lilla Snigelparken.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet främst av lera, växellagring samt morän och berg i dagen mot Årstaskogen i väst.



Figur 9. Kartan visar de geologiska förhållandena

En geoteknisk utredning med geotekniska fältarbeten har gjorts under planarbetet (Pöyry 2018-11-14). Den påvisar bergnivåer mellan nivåer mellan +15.5 och +19 motsvarandes ca 2,5 meter – 5 meter under befintlig markyta. Det befintliga vård- och omsorgsboende bedöms i huvudsak vara grundlagt på berg, möjligtvis delvis på morän, därutöver består området av lera och friktionsmaterial.

##### Ledningar

Det går två ledningar inom fastigheten Ånn 7 (en kombinerad ledning, samt en spillvattenledning). Dessa går tätt intill varandra inom u-området i enlighet med den nuvarande detaljplanen.

Ledningarna är självfallsledningarna som rinner från öst till väst, vilket är anledningen till att de korsar fastigheten istället för att ligga i gatumarken då Ottsjövägen lutar i andra riktningen just här.

#### Ras/skred

Ingen risk för ras eller skred har uppmärksammats under planarbetet.

#### Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon. Risken för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

### Hydrologiska förhållanden

#### Dagvatten

De naturliga förutsättningarna för infiltration inom planområdet är begränsade på grund av de geologiska förhållandena som till stor del består av lera och till viss del av berg.

Området sluttar i grova drag från norr till söder men även till viss del från norr till öst samt sydväst, likt en solfjäder. Marken faller från som mest cirka + 23 till + 16 (meter över nollplanet). En del av dagvattenavrinningen idag tas upp via anslutna stuprör samt dagvattenbrunnar på fastigheten som i sin tur är anslutna till de kommunala VA-ledningarna.



Figur 10. Hur vattnet rinner idag. Bild: Novamark (från bilagd dagvattenutredning).

#### Översvämningsrisker

Enligt Stockholms stads skyfallsmodell visas att det finns risk för översvämning i de nordöstra delarna av området mot Ottsjövägen.



Figur 11. Översvämningsrisk i nordöstra delen av planområdet.  
Bild: Novamark (från bilagd dagvattenutredning).

#### Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i vattenförekomsten Strömmens tillrinningsområde via Henriksdals reningsverk, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. För vattenförekomsten Strömmen är den ekologiska statusen enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) otillfredsställande på grund av bland annat näringsinnehåll och bottenfaunans status. Andra kvalitetsfaktorer klassas som måttliga. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status då gränsvärden överskrids för kvicksilver (Hg), PBDE, PFOS, Bly (Pb) antracen (PAH) och tributyltenn (TBT). Enligt miljökvalitetsnormen ska en måttlig ekologisk status uppnås 2027. För att detta ska ske krävs bl.a. omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten, att den totala tillförseln av näringsämnen minskas.

Denna detaljplan berörs av lokalt åtgärdsprogram för Strömmen, men som ännu inte är framtaget.

#### Landskaps- och stadsbild

Årsta byggdes som den första grannskapsenheten i Stockholm under mitten av 1940-talet. Grannskapsenheternas tydliga avgränsning med sparad naturmark var en uttalad stadsbyggnadsidé som förstärkte upplevelsen av stadsdelarnas sammanhållna helhet. Bostadslameller i tre-fyra våningar respektive fyra-fem våningar präglar planområdets direkta omgivning. Sett till sin helhet i Årsta består området också av högre punkthus ofta placerade i gruppering samt ett mindre antal radhus. Det är vanligt med en växelvis placering av gavel/långsida av byggnaden mot gatan.



Figur 12. Årstavägen med kv. Ullungen till höger. Gavelmotiv i växelvis variation med långsidan av fasaden mot gatan.



Figur 13. Vy på Årstavägen. Fastigheten Ånn och befintligt vård- och omsorgsboende till vänster i bild, flerbostadshus från 2000-talet till höger och lamellhusen från 1940-talet längre fram till höger.



Figur 14. T.v. Lamellhusen på andra sidan Årstavägen. T.h. Lamellhusen på andra sidan Ottsjövägen.

Stadsbilden i Årsta är generellt luftig och omväxlande med grupper av bebyggelse som skiljs åt av parkstråk. I Årsta är fasadmaterialet ofta puts i en dov färgpalett. Enstaka nyare inslag med bostadshus i trä förekommer också. Taklandskapet är för lamellerna ofta bestående av rött tegel med sadeltak. Punkthusen har ofta en mörkare takfärg.



Figur 15. Flygbild över västra Årsta.

### **Befintlig bebyggelse**

Den befintliga byggnaden på fastigheten uppfördes som ett sjukhem på slutet av 1960-talet och består av två sammanbyggda L-formade byggnader i fyra våningar med fasader i puts och röd plåt.

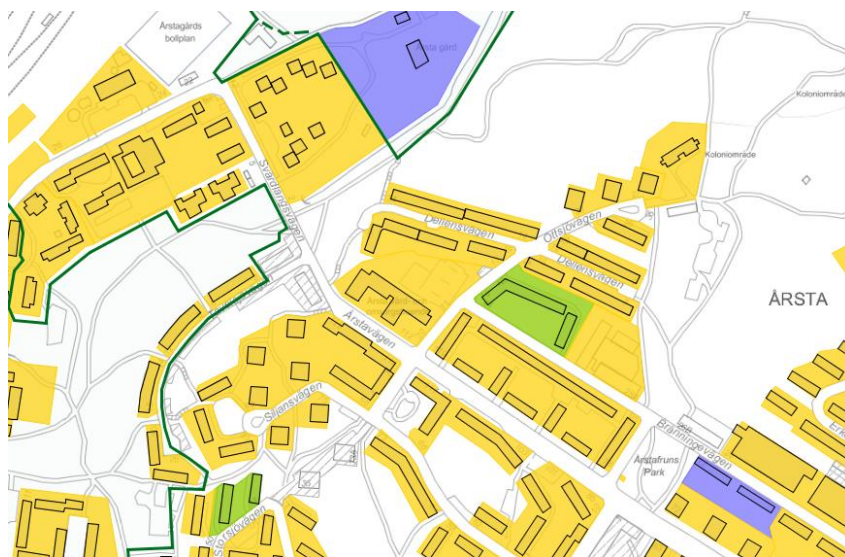
Anläggningen är välbevarad och har en för sin tid/funktion typisk gestaltning med L-formade byggnadskroppar i fyra våningar och pustades fasader, vilket ger den en egen karaktär/typologi än omgivande bostadshus.



Figur 16. Den befintliga byggnaden på fastigheten

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kvarteret, liksom omgivande bebyggelse, är gulklassat enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.



Figur 17. Utsnitt från Stadsmuseets klassificeringskarta.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturmiljölagen.

#### Offentlig och kommersiell service

En mindre matbutik finns på andra sidan Årstavägen. Årsta centrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, matbutik och flera andra butiker och restauranger ligger inom 1 km från planområdet. Liljeholmen centrum, med ett stort utbud av service, ligger cirka två kilometer från planområdet.

#### Skola och förskola

Närmsta skola är Årstaskolan och det finns ett flertal förskolor i närområdet. I takt med att Årsta växer med många nya bostäder finns ett ökat behov av fler förskolor i området. Gymnasium finns bl a vid Gullmarsplan.

#### Sjukvård

Närmsta vårdcentral finns i Årsta centrum och närmsta akutmottagning är Södersjukhuset på Södermalm.

#### Äldreomsorg

I Årsta finns idag, förutom det befintliga vård- och omsorgsboendet på fastigheten Ånn 7, även ett privat äldreboende närmare Årsta torg.



## Gator och trafik

### Biltrafik, angöring och parkering

Området nås idag via Årstavägen och Ottsjövägen, vilka är de gator som planområdet huvudsakligen berör. Privat biltrafik tillåts i båda riktningar på Årstavägen och Ottsjövägen med en skyltad hastighet på 30 km/tim. Årstavägen har ett trafikflöde på cirka 2300-2400 ÅMVD (fordon per dygn) och Ottsjövägen har ett trafikflöde på cirka 200 ÅMVD.

Fastigheten har en befintlig markparkering med 50-60 platser som arrenderas av Stockholm Parkering AB. Parkeringen finns främst till för personal och besökare till vård- och omsorgboendet, med det finns också möjlighet för allmänheten att stå där. 41 av dessa platser är idag avgiftsbelagda och resten uthyrda.

Enligt den parkeringsutredning (Sweco, 2018) som gjorts i samband med planarbetet så bedöms nyttjandet av parkeringen främst ske kopplat till vård- och omsorgsboendet. De 41 allmänna platserna verkar inte nyttjas i någon hög grad, vilket också kan bero på att det idag är billigare att parkera längs gatan.

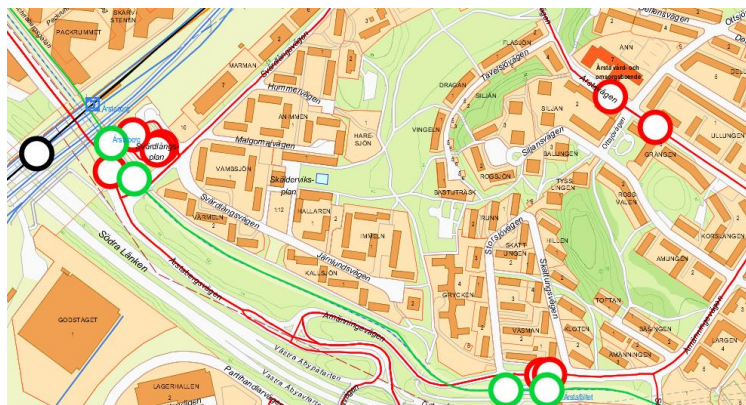
Gatuparkering i området tillåts idag längs både Ottsjövägen och Årstavägen. Gatuparkeringen i Årsta är avgiftsreglerad på dagtid. Närområdet bedöms utifrån parkeringsutredningen ha en hyfsat fungerande parkeringssituation idag med en maxbeläggning på runt 85 %, men där det varierar stort mellan olika gator.

### *Gång- och cykeltrafik*

Årsta har ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar. Cykeltrafik sker idag i blandtrafik längs Ottsjövägen och längs Årstavägen går ett huvudstråk för cykel, som delvis består av en separat cykelbana. I Storängsparken går ett pendlingstråk för cykel som ansluter upp på Årstabron och vidare in mot Södermalm och City. En gångbana finns på båda sidor Årstavägen samt båda sidor av Ottsjövägen. Väster om planområdet går en trappa genom naturmarken som binder ihop Dellensvägen och Årstavägen.

### Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, Årstabergs pendeltåg och tvärbanestation ligger cirka 800 meter bort, Årstafältets tvärbanestation cirka 700 meter bort. Flera lokalbussar med hög turtäthet, mot bl a Årstaberg/Liljeholmen och mot Årsta centrum/Gullmarsplan, stannar längs Årstavägen precis i anslutning till fastigheten Ånn 7.



Figur 18. Busshållplatser (röda), tvärbanans stationer (gröna) och pendeltågsstation (svart).

Sverigeförhandlingen från dec 2017 som reglerar ö.k. om ökat bostadsbyggande och utbyggnad av ny infrastruktur i hela landet. För Stockholms del innebär det en ny t-banelinje från Fridhemsplan-Älvsjö, Spårväg Syd och förlängning av Roslagsbanan till City. I avtalet står bl.a. att sex nya stationer ska byggas utmed den nya linjen, bl.a. vid Årstaberg, Årstafältet och Östberga. Det innebär nya tunnelbanestationer inom drygt en km från planområdet.

#### Tillgänglighet

Planområdet är idag till stora delar ianspråktaget med bebyggelse och parkering och är tillgängliga. De områden som har sparad naturmark är delvis kuperad och har därmed sämre tillgänglighet.

#### Störningar och risker

##### Elektromagnetiska fält

Det finns en befintlig elnätstation längs Ottsjövägen som ligger i direkt anslutning till planområdet. Det finns därutöver ingen känd risk för elektromagnetisk strålning inom planområdet.

##### Förorenad mark

Genom den verksamhet som bedrivs och har bedrivits på platsen bedömer miljöförvaltningen att det kan förekomma markföroreningar. En panncentral med oljeeldning har funnits i befintlig byggnad, vilken vid en rivning kan innebära oljepåverkat byggnadsmaterial. Även spill kan ha spridit sig in under byggnadskonstruktionen och påverkar därmed förutsättningar för ny bebyggelse. Kvicksilver från sönderslagna termometrar kan finnas kvar i avloppssystemets vattenlås och rörkrökar. Detta bör uppmärksammas vid rivning och borttagning av byggnadsmaterial.

Även verksamheter utanför fastigheten kan eventuellt påverka byggnadsprojektet. Enligt inventeringar av länsstyrelsen i

Stockholm och enligt miljöförvaltningens underlag har det tidigare funnits grafisk industri samt kemtvätt i anslutning till fastigheten (kemtvätt på Årstavägen 127 samt grafisk industri på Dellensvägen 37). Dessa verksamheter har använt sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

En översiktlig geoteknisk undersökning och en översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts. Provtagning av markföroreningar har gjorts i planarbetet under oktober 2018. Undersökningsmetoderna har anpassats till bergytans relativt grunda djup och de i huvudsak fasta jordarna på platsen och genomförts med skrivprovtagning i fem punkter. Resultaten visar vidare att det i enstaka punkter i fyllningen förekommer halter av bly samt PAH H som överstiger så kallad känslig markanvändning. Känslig markanvändning ska enligt Naturvårdsverket användas till ex bostäder, odling och de exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid. Den översiktliga markundersökningen påträffade inget mark- eller grundvatten vid undersökningspunkterna.

#### Luft

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet klaras idag och det bedöms inte finnas någon risk för överskridanden.

#### Buller, vibrationer

Området är bullerstört från framför allt Årstavägen där delar av planområdet har bullernivåer uppåt 60 dBA.

En del av marken inom det aktuella planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik (inklusive busstrafik) orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

#### Farligt gods

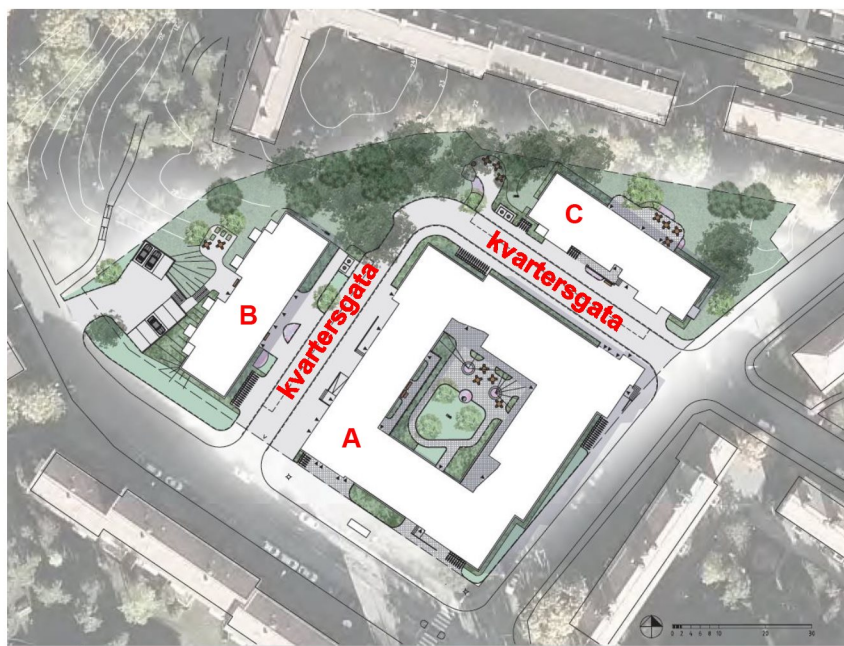
Planområdet ligger inte i närheten av leder för farligt gods.

## Planförslag

Planens syfte är att förstärka Årstavägen som huvudgata i Årsta genom att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende med ca 70 vård- och omsorgsplatser, ca 80 bostäder (seniorbostäder) och centrumändamål med hänsyn till befintliga naturvärden inom fastigheten Ånn 7.

För att uppföra den nya bebyggelsen behöver befintligt vård- och omsorgsboende rivras och den större samlade parkeringsplatsen inom fastigheten tas bort. De huvudsakliga markanvändningarna i detaljplanen är därmed bostäder (**B**), vård- och omsorgsboende (**D1**) tillsammans med centrumändamål (**C1** och **C2**). För att reglera befintliga förhållanden längs Årstavägen omfattas även en mindre del planlagd parkmark som nyttjas som gata (**GATA**) i planen samt befintlig gata (**GATA**).

Strukturen består av tre byggnadskroppar som utgörs av ett slutet kvarter (hus A) med vård- och omsorgsboendet, bostäder och aktivitetscentret. En fristående lamell (hus B) i västra delen av området med bostäder och en fristående lamell (hus C) i norra delen av planområdet med bostäder. Bostäderna avser byggaktören hyra ut som seniorbostäder men det är inget som detaljplanen reglerar. En ny genomgående kvartersgata föreslås för att lösa angöringen. Parkering föreslås genom markparkering längs kvartersgatan samt en mindre samlad parkering i väster.

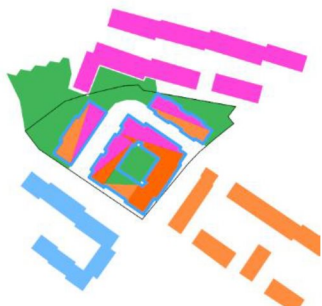


Figur 19. Illustration över planområdet med de olika delarna markerade. Bild: MAF arkitekter/Wii landskap.

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Planområdet som är beläget längs med Årstavägen, är omgiven av lameller och sammansatta lameller. På norra sidan av Årstavägen (öster om planområdet) finns en tydlig växelvis variation med lamellernas gavlar mot Årstavägen.



Figur 8. Schematisk bild som visar hur omgivande typologier och strukturer möter och tas upp i den nya bebyggelsen.

Den övergripande idén är att den nya bebyggelsen ska möta upp Årstavägen med ett tydligt gavelmotiv tillsammans med en visuellt mer öppen struktur, där aktivitetscentret mot Årstavägen binder samman gavlarna i den östra delen av området (hus A) till ett slutet kvarter.



Figur 20. Illustration som visar planförslagets volymhantering i förhållande till omgivande bebyggelse. Bild: MAF arkitekter.

En ny angöringsgata blir en förlängning av Bränningevägen och den nya gatan ramas in av det sammanbyggda kvarteret och två fristående lameller i väster och norr. Längs kvartersgatan placeras entréer, funktioner för in- och utlastning samt kantstensparkering. Ytterligare parkering finns väster om Hus B. Kring bebyggelsen finns gårdar för umgänge.



Figur 21. Illustration som visar planförslagets volymhantering i förhållande till omgivande bebyggelse mot norr. Bild: MAF arkitekter.

Skalan på bebyggelsen anpassar sig i stort till omgivande kvarter. Lamellerna föreslås uppföras i en fyra våningsskala med inredd vind, vilket är i linje med nyare bostadslameller i Årsta. Vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras i fem våningar med en indragen våning närmast Årstavägen i en sluten kvartersform. Typologin för vård- och omsorgsboendet (Hus A) är avvikande i Årsta men kvarteret hittar sin grund i de tydliga gavelmotiven mot Årstavägen. Hus B och C följer typologin i Årsta med sin lamellform med förgårdsmark med genomgående entréer till gård. Gestaltningmässigt behandlas Hus A med ett arkitektoniskt uttryck och Hus B och C med ett annat uttryck.

Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot Årstavägen i linje med intelligande kvarter för att ansluta till befintlig karaktär längs gatan. Den lägre envåningsbyggnaden ger möjlighet till att skapa en platsbildning på kvartersmark framför aktivitetscentret och på så vis också skapa en ny mötesplats både invändigt och utvändigt i området. Bebyggelsen längs kvartersgatan föreslås också den uppföras med en förgårdsmark för att inrymma cyklar, sophantering och generösa entréer.



*Figur 22. Illustrationen som visar förhållningssättet mot Årstavägen, där planförslaget tar vidare den struktur med gavelmotiv som Årstavägen till stor del har på norra sidan i denna del av Årsta. Den lägre envåningsbyggnaden med tilltänkt aktivitetscenter syns i mitten av det slutna kvarteret (HUS A) Bild: MAF arkitekter.*

## Bebyggelsens användningar och verksamheter

### *Aktivitetscenter*

I den lägre envåningsbyggnaden får endast centrumändamål **(C1)** uppföras där aktivitetscentret möjliggörs. Bottenvåningarna för övriga delar av det slutna kvarteret möjliggörs också för centrumändamål **(C2)** där aktivitetscentret kan bredda ut sig i hela bottenplanet mot Årstavägen om det finns behov.

### Vård- och omsorgsboende

Befintligt vård- och omsorgsboende föreslås att rivas för att ersättas med nya lokaler som uppfyller arbetsmiljöverkets krav och som är bättre anpassade efter verksamhetens behov. Plankartan reglerar användningen **(D1)** vård- och omsorgsboende i den slutna kvartersformen (förutom i den lägre envåningsbyggnaden). Del av den slutna kvartersformen föreslås medge både vård- och omsorgsboende och bostäder **(D1B)** för att ge en flexibilitet över tid.

### Seniorbostäderna

Seniorbostäderna regleras i plankartan som **(B)** bostäder. Bostäderna regleras inte specifikt att uppföras som seniorbostäder utan möjliggör även andra bostadsbehov om förutsättningarna ändras i framtiden.



Figur 23. Illustration som visar den nya kvartersgatan sett mot norr från Årstavägen. Seniorbostäder t.v. och t.h. Vård- och omsorgsboende får uppföras i hela den slutna kvartersformen förutom vid det tilltänkta aktivitetscentret mot Årstavägen (C1), som inte syns på denna bild. Bild: MAF arkitekter



Figur 24. Förklarande bild för beräkningsgrund för vind och våningsantal.

### Byggnaderna

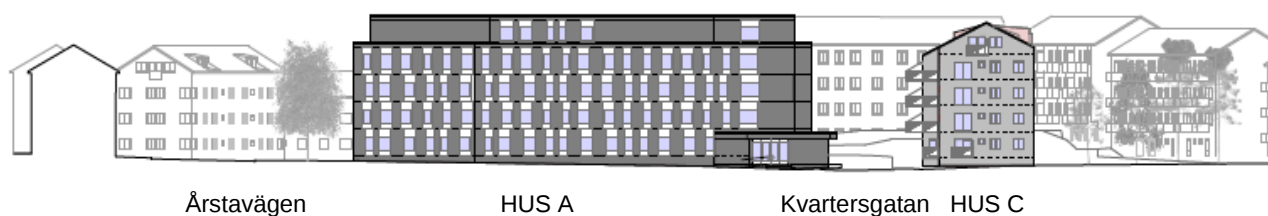
#### Placering, volym och skala

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. De fristående bostadslamellerna (Hus B och C) regleras med byggnadshöjd om max +34 meter, där max 25 % av varje fasadlängd får överskridas av karaktärsskapande takkupor, trapphus, hisstoppar och liknande. Bostadslamellerna regleras med bestämmelser om högsta antal våningar med möjlighet till att inreda vinden. Beräkningsgrunden för vind sker därför enligt följande; skärningslinje mellan fasad- och takplan får vara max 0.9 meter över vindbjälklagets ovansida. En takvinkel om max 27 graders sadeltak regleras vilket överensstämmer med omgivande lamellers takvinklar.

Det slutna kvarteret (Hus A) regleras med en totalhöjd om + 37,5 meter, respektive en totalhöjd om + 24 meter vid den föreslagna huvudentrén till vård- och omsorgsboendet i norr, mot kvartersgatan/Ottsjövägen. För envåningsbyggnaden (C1) mot Årstavägen föreslås en totalhöjd om + 25 meter. Hela kvarteret har illustrerade våningshöjder på plankartan om en våning respektive fem våningar. Aktivitetscentret omfattar ca 225 kvm BTA.

#### *Utformning och gestaltning*

Bebyggelsens utformning och gestaltning präglas till stor del av de olika användningarna och funktioner som de innehåller. Hus A möjliggör vård- och omsorgsboende i hela byggnadsvolymen bortsett från (C1, (aktivitetscentret)). En flexibilitet över tid medger både vård- och omsorgsboende och bostäder i den västra delen av det sammansatta kvarteret. Genom att bryta upp Hus A i mindre sammankopplade enheter, skapa variation i fönstersättningen och ta ned skalan mot Årstavägen undviks monumentalitet. För att förstärka detaljrikedomen och variationen hos fasaden vid Hus A visar illustrationerna i planbeskrivningen läkten med olika bredd och djup. Ytan får skuggor och kontrastverkan. Detta sker både vertikalt och horisontellt. Fönstren är illustrerade i planbeskrivningen som blankt svarta reflekterade färgfält som i kontrast till den taktila träläkten.



Figur 25. Fasadelevation mot Ottsjövägen. Hus A med entré mot kvartersgatan. Bild: MAF arkitekter.



Figur 26. Fasadelevation mot Årstavägen. Det föreslagna aktivitetshuset syns i mitten av Hus A. Bild: MAF arkitekter.





Figur 27. Fasadelevation mot söder, mot naturmarken. Denna fasad kommer även vara tydligt visuell från Årstavägen. Bild: MAF arkitekter.



Figur 28. Fasadelevation mot norr, mot kvartersgatan. Bakom ligger de befintliga lamellhusen på Dellensvägen och till höger i bilden går Ottsjövägen. Bild: MAF arkitekter



Figur 29. Fasadelevation mot söder. Befintliga lamellhus på Dellensvägen till vänster. Bild: MAF arkitekter.

Följande gestaltungsprinciper har tillförts plankartan genom utformningsbestämmelser för hela planområdet och genom **(f1-f5)**:

- Hus A (slutna kvarteret) ska mot Årstavägen ha en indragen översta våning om minst 2.0 meter **(f5)** för att harmonisera i skala mot omgivande bebyggelse.
- Utkragande balkonger tillåts inte mot Årstavägen, men mot övriga ytor som ex. gårdsytorna och kvartersgatan får balkonger uppföras.
- Inglasning av balkonger tillåts inte mot kvartersgatan och Ottsjövägen.

Planområdet är omgivet av en jordnära färgskala i puts och på längre avstånd i Årsta finns nyare bebyggelse uppförd i trä. Detaljplanen syftar till att lyfta in Årstas befintliga karaktärsdrag i området genom planbestämmelserna **f1, f2**;

- Fasadfärgen ska harmonisera med omgivande bebyggelse **(f1 och f2)**.
- Bostadslamellerna ska utföras i puts **(f1)** och utföras med sadeltak **(f4)**. Illustrationer i planbeskrivningen visar lamellerna i en röd spritputs, som en möjlig fasadfärg.
- Vård- och omsorgsboendet ska utföras i puts eller i trä **(f2)**.
- För **(C1)** som enligt byggaktören avses bli ett aktivitetscenter finns utformningsbestämmelse om att fasad mot Årstavägen ska utföras med minst 50% genomsiktligt material **(f3)**. Syftet med bestämmelsen är att bidra till att förstärka Årstavägen som huvudgata och synliggöra platsen som en mötesplats, invändigt och utvändigt.

Efter samrådet kommer gestaltningen av planområdets bebyggelse att studeras vidare.



Figur 30. Perspektiv som visar möjlig utformning av förslaget från Årstavägen. Bild: MAF arkitekter.

#### Utemiljöerna

Mot Årstavägen föreslås en generös förgårdsmark bibehållas och på så sätt fortsätta linjeföringen med intilliggande kvarter för att ansluta till befintlig karaktär längs gatan. Den lägre envåningsbyggnaden mot Årstavägen ger möjlighet till att skapa en platsbildning på kvartersmark framför aktivitetscentret och på så vis också skapa en ny mötesplats.

Mot Ottsjövägen varierar bredden på förgårdsmarken. Entré för vård- och omsorgsboendet föreslås placeras i norra delen av Hus A, mot Ottsjövägen/kvartersgatan.

Det finns en särskilt bevarandevärd ek på fastigheten som plankartan reglerar med planbestämmelse **(n3)**. Trädet är försett med förbud mot fällning och en utökad lovplikt. Därutöver finns det påtagligt värdefull natur (läs mer under förutsättningar) som detaljplanen reglerar med bestämmelse om att områdets naturkaraktär ska bevaras **(n2)**. Enskilda träd kommer dock behöva tas ner pga uppförande av ny bebyggelse. En karaktärsskapande tall finns också i nordvästra delen av området belägen på berg i dagen. Området förses med planbestämmelse **(n1)** om att den färdiga marknivån ska ansluta mjukt till angränsande naturmark och berg och **(n2)** om att områdets naturkaraktär ska bevaras. Kvartersgatan med generös förgårdsmark avses utformas som en miljö som bjuder in till vistelse.

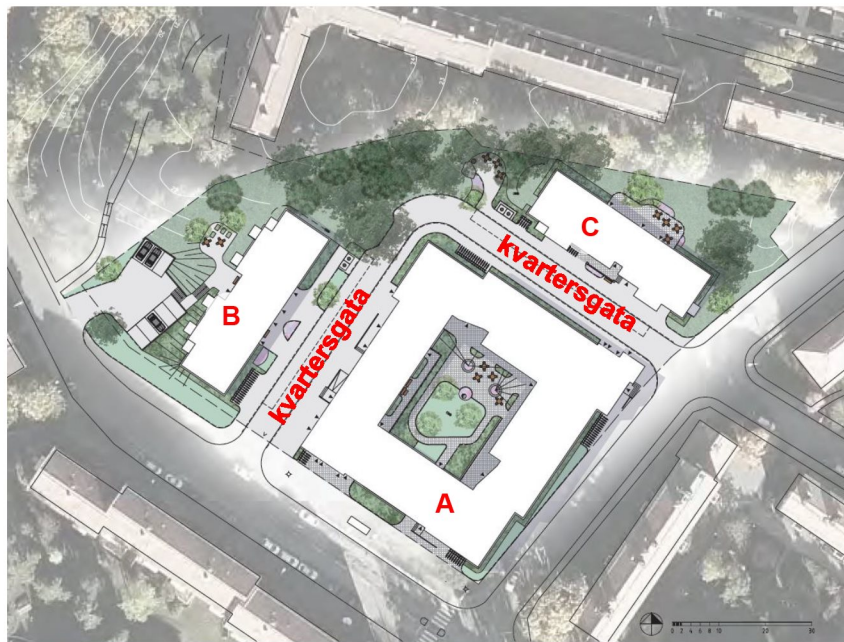


Figur 31. Bevarandevärd ek till vänster i bild (n3), karaktärsskapande tall i mitten av bilderna (n1 och n2) och påtagligt värdefull natur till höger i bild (n2). Bild; WiLandskap

Vård- och omsorgsboendet får en egen gård som är sluten inom kvarteret. Avsikten från byggaktören är byggnaden ska bli ett vård- och omsorgsboende för personer med demenssjukdom. De boende kan då röra sig tryggt på gården vilket har varit ett önskemål för kvarterets utformning från byggaktören. Gårdens yta är cirka 600 m<sup>2</sup>.

Bostadslamellerna får inte lika tydliga definierade gårdsytor. Lamellerna förses med balkong eller uteplats till lägenheten. En

gemensam uteplats nordväst och nordöst om Hus C liksom en gemensam uteplats väster om Hus B föreslås.



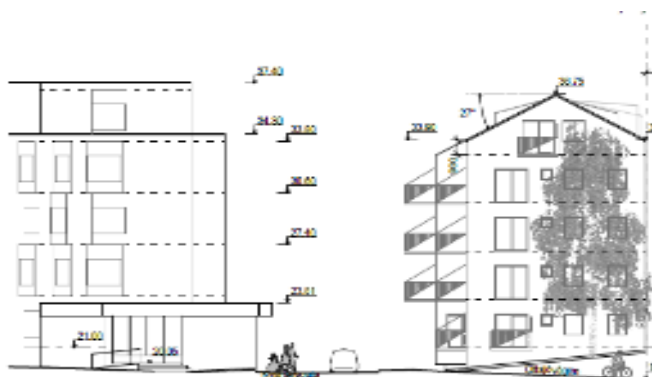
Figur 32. Situationsplan som visar förslag till utformning av utemiljöerna. Bild: Wi Landskap

## Gator och trafik

### Gatunät

En ny kvartersgata planeras genom kvarteret som ansluter Ottsjövägen vid korsningen Bränningevägen och leder ut på Årstavägen. Kvartersgatan föreslås med begränsning av gatans bredd och med trafikföreskrifter att vara enkelriktad, företrädesvis i körriktning från Ottsjövägen till Årstavägen.

Den nya gatan planeras på kvartersmark, vilket motiveras av att trafiken inom planområdet endast berör angöring till bostäderna, aktivitetscentret eller vård- och omsorgsboendet. Genomfartstrafik vill undvikas och utformningen av gatumiljön ska vara en del av utemiljöerna för hela kvarteret. Parkering och angöring planeras längs gatan. Gatans höjdsättning kommer studeras efter samrådet också med hänsyn till flödesvägarna för skyfall i området och närområdet.



Figur 33. Illustration över kvartersgatan med en föreslagen bredd på körbana om minst 3,5 meter (enkelriktad), därutöver trottoar och parkering/angöring.

#### Biltrafik, angöring och parkering

De nya byggnaderna angörs främst via den nya kvartersgatan. Lastplats/angöringsplats för färdtjänst och taxi, sopbil samt räddningsfordon anordnas längs kvartersgatan. Entré bör finnas inom 10 m vid möjlig lastplats/angöringsplats. Lastplatsen/angöringsplatsen bör ha samma lutning som gatan.

#### Parkering

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för det aktuella planförslaget arbetats fram i dialog med byggaktören. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,45 för det aktuella projektet. Det motiveras av det relativt centrala läget med närhet till spårbunden kollektivtrafik och bussar i direkt anslutning till planområdet, nära avstånd till city men med begränsat utbud av service. Den förväntade boende i vård- och omsorgsboendet har ej behov av parkeringsplats. Hyresgästerna i seniorboendet åldersgruppen 65 eller äldre, har i hög uträkning hemtjänst och färdtjänst och har därmed ett mindre behov av egna parkeringsplatser.

Baserat på ovan har parkeringstalet för projektet bedömts till 0.1 parkeringsplats per lägenhet inklusive besöksparkering (gäller vård- och omsorgsboendet och seniorbostäderna). Detta är i linje med Micasas övriga seniorboenden samt vård- och omsorgsboenden. Planerade verksamheter och bostäder bedöms inte ha några stora parkeringsbehov. Detaljplanen möjliggör att anordna ca 10-11 parkeringsplatser längs kvartersgatan. Varav fyra platser föreslås vara parkeringsplatser för rörelsehindrade. Med infart från Årstavägen finns en mindre samlad parkering, väster om HUS B. Projektet bedöms generera ca 17 parkeringsplatser totalt. Längs Ottsjövägen finns idag möjlighet för allmänheten att parkera, vilket

även kommer kvarstå med planförslaget. Leveransplatser på kvartersgatan kan samnyttjas med besöksparkering om det fungerar för leveranserna. Parkering för den nya bebyggelsen ska ordnas på kvartersmark.

Parkeringstal för cykel är 0.2 cykelplatser per anställd och 2.5 cykel per 100 kvm BTA för lägenheterna. Denna yta kan användas för rullatorer/permobiler eller andra hjälpmedel. Cykelparkering i tillräcklig mängd för boende, besökande och personal ska finnas vid byggnadernas entréer och bottenvåning.

Parkeringstalet för bilparkering, cykelparkering och mobilitetslösningar regleras i markanvisningsavtal och följs upp vid bygglov.

#### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar kring kollektivtrafik, men fler bostäder i området ger ett ökat underlag för kollektivtrafik. Befintlig busshållplats längs Årstavägen föreslås bibehålla samma läge.

#### Tillgänglighet

De nya bostäderna och vård- och omsorgsboendet har entré i markplan och varje hus kommer att ha hiss. Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd klaras inom 10 meter för vård- och omsorgsboendet och bostäderna. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatserna. Den föreslagna angöringen till aktivitetscentret kommer placeras längs den nya kvartersgatan och avståndet blir ca 17 meter, detta är längre än enligt stadens rekommendation om 10 meter.

#### Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele mm.

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Det går två ledningar inom fastigheten Ånn 7 (en kombinerad ledning, samt en spillvattenledning) Den kombinerade ledningen föreslås förläggas i den nya kvartersgatan samt på kvartersmark där marken inte får bebyggas. Plankartan har en administrativ bestämmelse **u**; marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar för den nya placeringen. Under planarbetet har även alternativ studerats om att förlägga ledningarna på allmän plats längs Årstavägen/Ottsjövägen. För att läsa mer om förslag till ledningsflytt se framtagna utredningar *Ledningsutredning LSO (Tyréns 2020-09-09 och Alternativ ledningsomläggning (Sweco, 2019-06-25)).*

Områden betecknade med u får inte byggas över. U-områdets bredd har föreslagits till 10 meter. Vid den bevarandevärda eken (**n3**) går det inte att förse platsen med ett 10 meter brett u-område då det hamnar i konflikt med ekens rötter. De framtagna utredningarna Ledningsutredningen LSO (*Tyréns 2020-09-09 och Rotkarteringen Rotkartering Ek, (VIÖS AB, 2020-08-26 komp 2020-09-08)*) föreslår en minskad bredd på u-området till ca 6.5 meter. Därefter har ytterligare lösningar studerats med exempelvis spont mot de allmänna ledningarna och då föreslås **u**-området att bli ca 5,5 meter i bredd vid eken (**n3**).

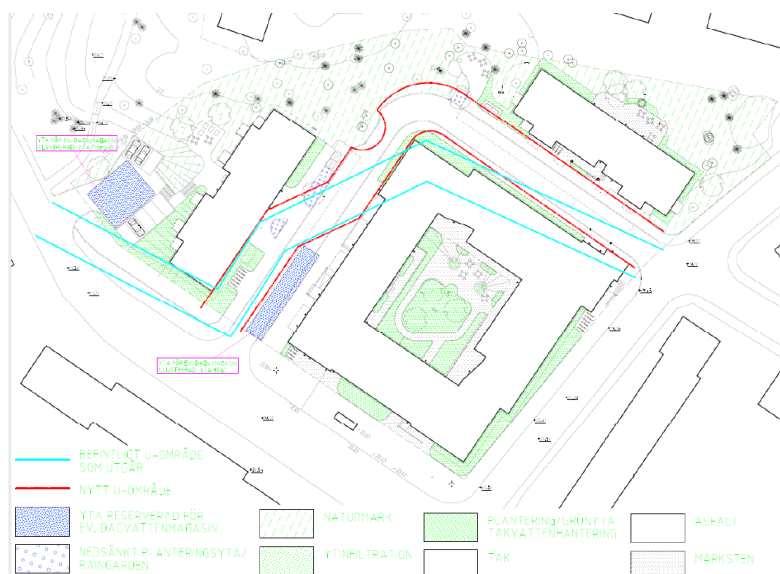
#### Dagvatten

Enligt den beslutade åtgärdsnivån för dagvatten i Stockholm ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem vid ny- och större ombyggnation. Systemen ska dimensioneras med en våtvolymer på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

De förslag till dagvattenhantering som planförslaget möjliggör är bl. a. översilningsytor, raingardens och fördröjningsmagasin. Två ytor för fördröjningsmagasin är föreslagna i dagvattenutredningen och föreslås under del av kvartersgatan och under del av planerad parkeringsyta i väster. Detaljplanen möjliggör detta men reglerar inte det. Övriga åtgärder är möjliga att genomföra på plankartans prick- och korsmark.

Planen förespråkar vidare att minimera så mycket hårdgjord yta som möjligt samt bevara befintlig naturmark och träd, vilket delvis säkerhetsställs genom planbestämmelsen (**n2**).

Planförslaget uppfyller gällande krav och riktlinjer för föroreningshalter och flöden.



Figur 34. Principskiss med förslag till dagvattenhantering. För större bild och mer utförliga beskrivningar se bilagd dagvattenutredning. Bild; Novamark/Wi Landskap.

### Skyfall

Det finns risk för översvämning i främst de nordöstra delarna av området mot Ottsjövägen. Skyfallshanteringen kommer studeras vidare efter samrådet.

### EI/Tele

En befintlig elnätstation finns längs Ottsjövägen. En ny elnätstation möjliggörs genom detaljplanen Siljan 5 m fl. Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft.

### Energiförsörjning

Befintligt vård- och omsorgsboende är kopplat till fjärrvärmenätet via Ottsjövägen. Detaljplanen avser att ny bebyggelse kopplas på till det befintliga fjärrvärmenätet.

### Avfallshantering

För vård- och omsorgsboendet planeras avfallshanteringen (restavfall och matavfall) med mobilt sopsug, med lättillgängliga nedkast placerade inomhus. Förpackningar och tidningar samlas in i miljörum. För bostäderna föreslås avfallshanteringen (restavfall och matavfall) ske genom botten tömmande behållare utanför byggnaderna. Aktivitetscentret (C1) längs Årstavägen föreslås nyttja bostädernas avfallshantering. Förpackningar och tidningar samlas in i miljörum för båda verksamheterna. Ett PM har tagits fram under planarbetet för att utreda avfallshanteringen. *PM avfall, (Tyréns 2020-08-21)*

Närmaste återvinningsstation ligger vid Siljanvägen 75 och närmaste återvinningscentral ligger i Östberga.



### Utrymning, räddningstjänst

Utrymning från bostäderna planeras kunna ske utan medverkan av räddningstjänsten genom Tr2 trapphus. Alla byggnader är tillgängliga från Årstavägen, Ottsjövägen och ny kvartersgata. Det finns därav inga behov av att anlägga särskilda räddningsvägar inom fastigheten. För vård- och omsorgsboendet avses byggnaden förses med sprinkler och utformas med tillgång till två oberoende utrymningsvägar i form av brandtekniskt avskilda trapphus som leder till det fria på markplan. Tiden till att räddningstjänsten kan förväntas påbörja en insats bedöms överstiga 10 minuter.

I det fortsatta planarbetet ska det säkerställas tillgång till brandvatten för räddningstjänstens insats. Se framtaget PM; *PM tillgänglighet för räddningstjänsten (Ramböll, 2019-10-25)*

### Konsekvenser

En förtätning innebär alltid konsekvenser för dem som bor i området. Genomförandet av planen kommer innebära vissa olägenheter för grannarna i form av ökad insyn, förändrad utsikt, ökad skuggning och en förändrad parkeringssituation. Då Årsta är ett relativt centralt område i Stockholm bedömer dock stadsbyggnadskontoret att boendemiljön fortsatt kommer vara god tagbar då det i denna typ av stadsmiljö behöver tålas vissa olägenheter. Det allmänna intresset kring bostadsförsörjning samt utveckling av samhällsfunktioner som äldreomsorg väger tyngre än de enskilda intressena av en oförändrad boendemiljö.

Gällande den föreslagna bebyggelsens omfattning och placering på platsen har avvägningar i denna plan bland annat gjorts mellan att skapa ändamålsenliga lokaler och utemiljöer för de föreslagna verksamheterna och boendeformerna, parkeringsbehov, naturvärden, bevarande av träd, stadsbild och kulturhistoriska värden samt avvägningar gällande påverkan på de omgivande befintliga bostadshusen och deras utemiljöer.

### Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller

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

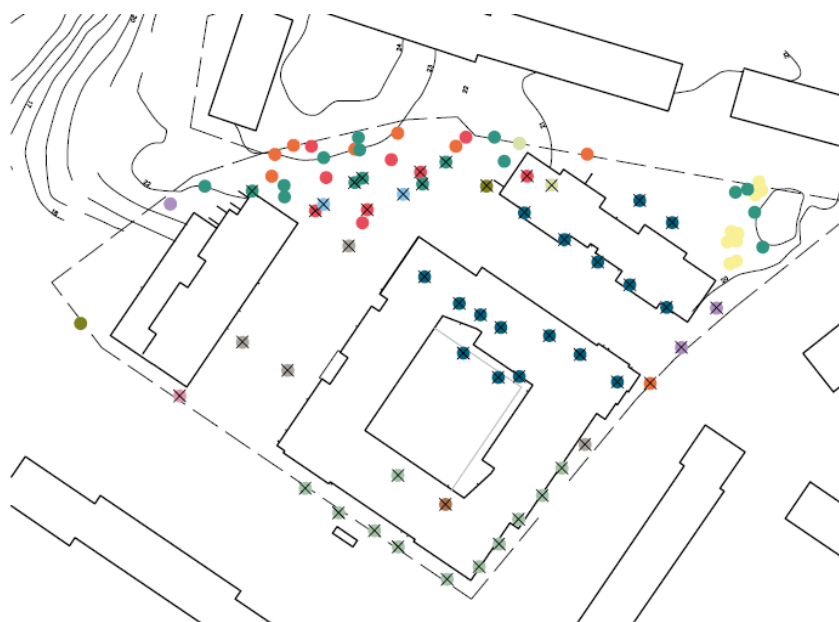
De miljöfrågor (bortsett från skyfall) som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Naturmiljö och rekreation

#### Naturvärden och ekologiska samband

Planförslaget innebär till stor del exploatering av redan ianspråktagen mark. Fastigheten har ett stort antal befintliga träd där framför allt en stor ek bedömts ha de högsta värdena tillsammans med ett antal tallar. För att få till en ändamålsenlig utformning av den tillkommande bebyggelsen och dess utemiljöer så kommer dock ett flertal träd behöva tas bort.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att behovet av vård- och omsorgsbostäder och bostäder med en ändamålsenlig struktur och utformning motiverar att ta bort ett antal befintliga träd. Kontoret bedömer att borttagandet av träden har en påverkan på de lokala naturvärdena. Påverkan på intilliggande Årstaskogen och de ekologiska sambanden bedöms som liten.



Figur 35. Kartbild som visar vilka träd som försvinner/riskerar försvinna och vilka som bevaras. Ekar och andra ädellövträd är markerade med rött respektive orange. Tallar är markerade med turkost. Bild: Wi Landskap



Figur 36. Kartbild som visar vilka träd som är särskilt värdefulla att bevara. Av dessa är det nummer 1 (ek) i bilden ovan som inte får fällas.  
 Bild: Wi Landskap

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Med planförslaget föreslås reducerade föroreningsnivåer för dagvattnet. För att följa åtgärdsnivån för dagvattenhantering (20 mm) föreslås åtgärder som öppen dagvattenhantering med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och översilningsytor. Fördröjning via fördröjningsmagasin med renande effekt föreslås placeras inom kvartersmarken för att reducera dagvattenflöden och föroreningar innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Årstavägen/Ottsjövägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Landskaps- och stadsbild

Med planförslaget kommer landskaps- och stadsbilden att förändras. Den större samlade parkeringsplatsen försvinner och den befintliga

vård- och omsorgsboendet föreslås att rivras för att ersättas med nya lokaler som är bättre anpassade efter verksamhetens behov och uppfyller arbetsmiljöverkets krav.

Bostadslamellerna hittar sin samhörighet med den befintliga typologin i Årsta med förgårdsmark och skalan om fyra våningar med inredd vind, vilket anses samtida i området för bostadstillägg men högre än den äldre bebyggelsen om tre våningar. Typologin för vård- och omsorgsboendet med ett slutet kvarter i en-fem våningar (hus A) är avvikande i Årsta men kvarteret hittar sin grund i de tydliga gavelmotiven mot Årstavägen. Planförslagets vård- och omsorgsboende (hus A) medger en något högre bebyggelse än omgivande byggnader.

Takform och gestaltningen av vård- och omsorgsboendet bryter mot omgivande bebyggelse och blir en tydlig ny årsring. En mer egen gestaltning med material som exempelvis trä motiveras av den tillkommande bebyggelsens innehåll som inte endast utgörs av vanliga bostäder samt att den har en verksamhet och förväntas bli en mötesplats i området som gärna kan sticka ut bland omgivande bostadshus. Det är dock av stor vikt att detta sker genom hög arkitektonisk kvalitet.

Fasadmaterial för bostadslamellerna är puts och taket är reglerat som sadeltak vilket är den samma med närliggande område.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Rivning av befintlig bebyggelse**

Kvarteret, liksom omgivande bebyggelse, är gulklassat enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att skapa ändamålsenliga bostadsmiljöer för äldre väger tyngre än bevarandet av befintliga byggnaden på fastigheten som inte heller bedöms ha stora kulturhistoriska värden.

Det finns dock i förlängningen en risk att denna typ av sjukvårds- och äldreomsorgsanknuten bebyggelse från efterkrigstiden runt om i staden försvinner helt genom rivningar.

### **Störningar och risker**

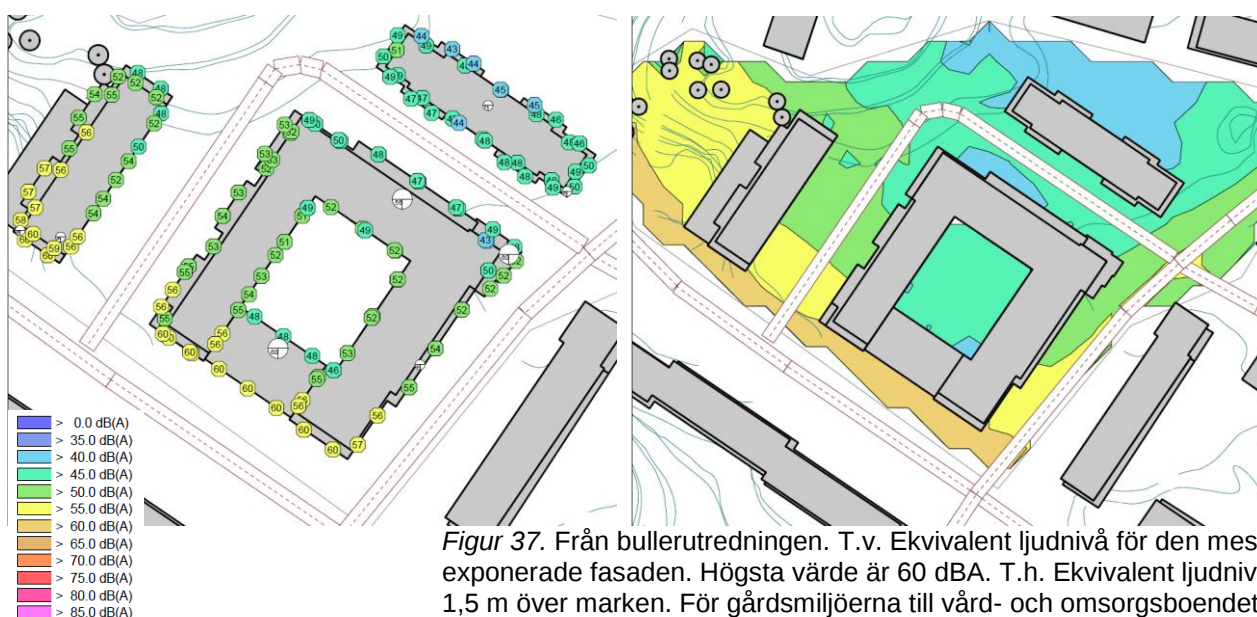
#### **Elektromagnetiska fält**

Ny bostadsbebyggelse föreslås placeras på längre avstånd än det minsta rekommenderade avståndet om 5 meter.

### Buller och vibrationer

Bullerutredningens resultat visar att planförslaget klarar gällande riktvärden för buller för bostädernas fasader, som ligger under 60 dBA. Samtliga bostäder har även tillgång till en uteplats som uppfyller gällande riktvärden (dvs. under 50 dBA). Prognoserna har beräknats för år 2040.

Då det finns risk för vibrationer som kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa så ska det säkerställas att byggnaderna grundläggs och konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61). För att säkerställa detta tillförs en *planbestämmelse* om detta plankartan.



Figur 37. Från bullerutredningen. T.v. Ekvivalent ljudnivå för den mest exponerade fasaden. Högsta värde är 60 dBA. T.h. Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över marken. För gårdsmiljöerna till vård- och omsorgsboendet och seniorbostäderna finns goda förutsättningar att skapa uteplatser med nivåer under 50 dBA.

### Översvämningsrisker

Det bedöms finnas viss risk för översvämmning vid ett 100-årsregn i de nordöstra delarna av fastigheten, både före och efter den ökade exploateringen. Efter samrådet ska utredning tas fram för att redovisa planområdets förslag till höjdsättning av mark för att tillrinningen till lågpunkt ska minska och förslag till färdigt golvnivå. Utredning ska också visa att översvämningsrisken för omkringliggande områden inte försämras jämfört med nuläget.

### Dagvatten

Planförslaget omfattar hårdgjorda ytor men också att en del naturmark omvandlas och hårdgörs. Den dagvattenutredning som har tagits fram föreslår en öppen dagvattenhantering med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och översilningsytor för att minska de föroreningar som kan uppkomma, samt att det även minskar dagvattenavrinningen. Fördröjning via fördröjningsmagasin med renande effekt föreslås placeras inom kvartersmarken för att reducera dagvattenflöden och föroreningar innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. Exakt placering för dagvattenmagasin tas fram i detaljprojekteringen. Med föreslagna lösningar förbättras den ytliga dagvattenavrinningen mot befintlig lågpunkt i Ottsjövägen vilket leder till en något förbättrad dagvattensituation i området. Med föreslagna lösningar förbättras också förutsättningarna för recipienten Strömmen att nå målen för miljö kvalitetsnormerna.

### Förorenad mark

De utförda provtagningarna som har gjorts visar att fyllningen är svagt förorenad med nivåer som överstiger känslig markanvändning avseende bly och PAH H. Den delvis förorenade fyllningen behöver tas bort, både med avseende på föroreningarna samt för att kunna grundlägga de planerade byggnaderna. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Anmälan ska lämnas in till den lokala tillsynsmyndigheten (Miljökontoret). Detaljplanen har under rubriken Villkor för lov reglerat med *planbestämmelse* om att startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening har avhjälppts.

### Parkering, trafik

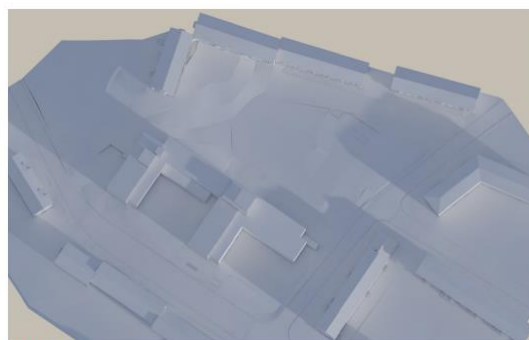
Planförslaget innebär att den befintliga parkeringsplatsen med ca 50-60 parkeringsplatser försvinner. Enligt parkeringsutredningen så var antalet som nyttjade platserna i dagsläget i genomsnitt 14-18 bilar, där troligtvis endast ett fåtal inte kan knytas till vård- och omsorgsboendet. Därmed bedöms att ett borttagande av dessa platser inte kommer leda till högre belastning på parkeringarna på gatorna. Förutsatt att den nya bebyggelsen löser sitt parkeringsbehov på kvartersmark, vilket planförslaget bedöms göra med de aktuella p-talen.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

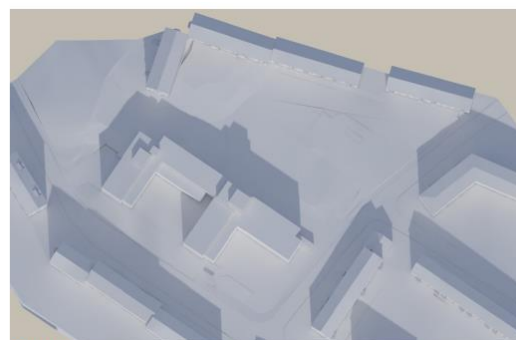
#### Sol- och skuggstudier

Befintlig bebyggelse inom Ånn 7 påverkas idag av skuggning från befintlig bebyggelse inom Ullungen 1:1 på morgonen samt från

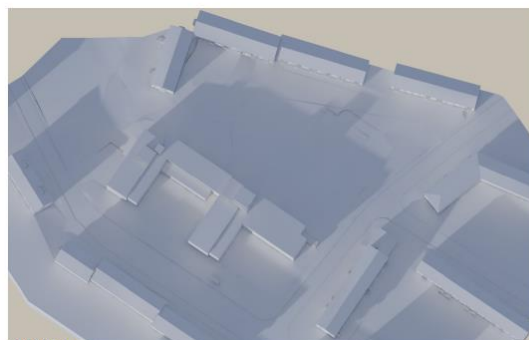
befintlig bebyggelse inom fastigheten Siljan 2:1 på eftermiddagen under höst- och vårdagjämning. Planförslaget resulterar i ökad skuggpåverkan mot naturreservatet Årstaskogen (Fastigheten Årsta 1:1) och bakomliggande bebyggelse i norr i begränsad utsträckning på morgonen (Ånn 2:1) men tilltar mer vid lunch och eftermiddag (fastigheten Ånn 4:1). Därtill skuggar planförslaget, den inom området egna bebyggelsen under höst- och vårdagjämning.



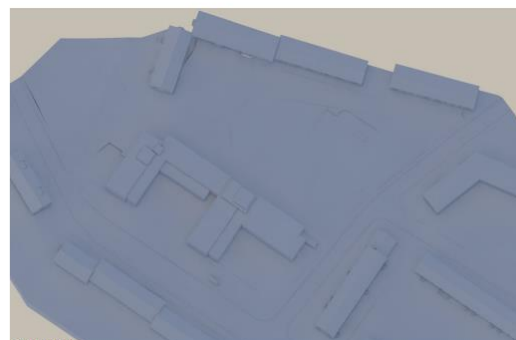
20/3, kl 9:00



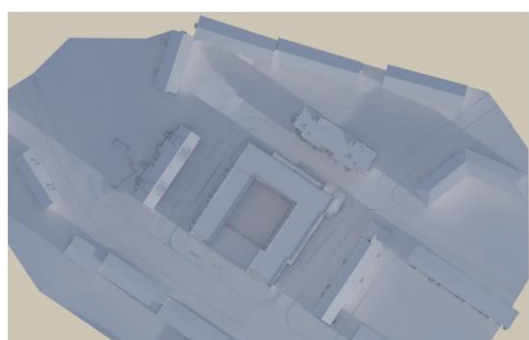
20/3, kl 12:00



20/3, kl 15:00



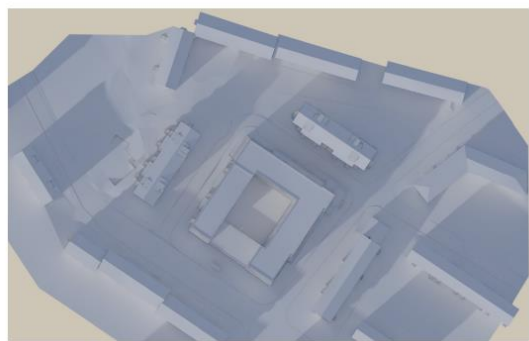
20/3, kl 18:00



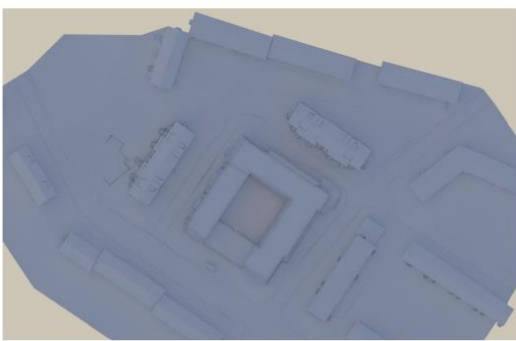
20/3, kl 9:00



20/3, kl 12:00



20/3, kl 15:00



20/3, kl 18:00

*Figur 38. Sol- och skuggstudier, de fyra översta bilderna visar befintliga förhållanden. Och de fyra nedersta visar sol- och skuggstudier med planförslaget. Tidpunkt 20/3, kl 09, kl. 12, kl 15 respektive kl 18. Källa MAF Arkitekter*



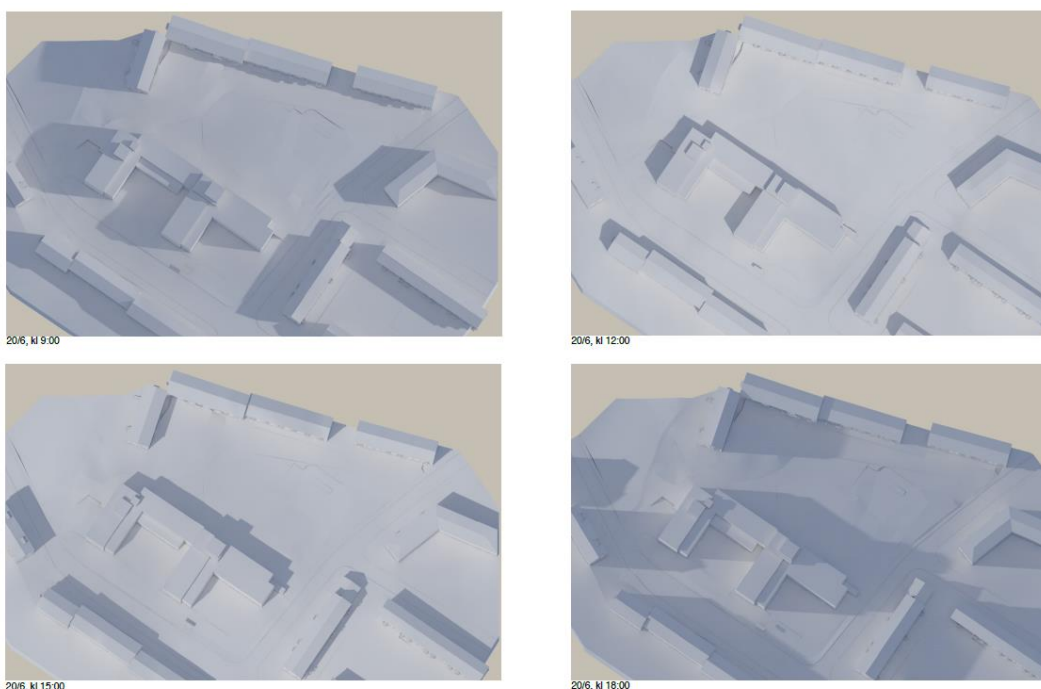
Den befintliga bebyggelsen skuggar i huvudsak den egna fastigheten Ånn 7 under sommaren. Viss skuggning sker dock av den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Ånn 7 mot befintlig bebyggelse inom fastigheten Ullungen 1:1 på kvällstid samt mot befintlig bebyggelse på morgonen inom fastigheten Siljan 4:1 under sommaren.

Planförslaget skapar i mycket begränsad utsträckning skugga på morgonen (fastigheten Årsta 4:1) under sommaren. På kvällstid skapas mer skugga än i dagsläget, öster om planområdet (fastigheten Dellen 5:1 och Ullungen 1:1).

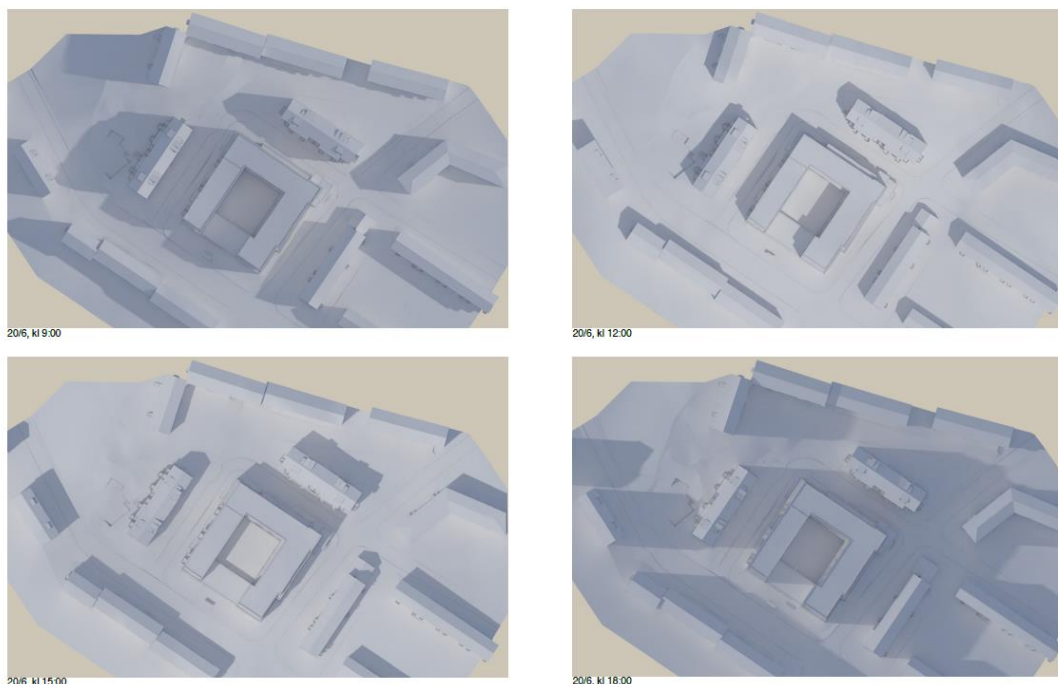
De föreslagna utemiljöerna inom det slutna kvarteret (vård- och omsorgsboendet) försetts under sommaren i skugga på morgonen och vid lunch är halva gården med sol och halva gården med skugga. På eftermiddagen är hela gården belägen i direkt sol. På kvällen skuggas gården av den egna bebyggelsen.

Bostadslamellerna har kvällssol väster om byggnaderna där också utegårdar föreslås. Under höst- och vårdagjämningen är gården inom det slutna kvarteret i mer skugga. På eftermiddagen är det sol upp till 25 % på gården.

Sammantaget skapar planförslaget mer skugga än i dagsläget på främst bebyggelse norr och väster om planområdet, men bedöms acceptabelt.



Figur 39. Sol- och skuggstudier för befintlig bebyggelse. Tidpunkt 20/6, kl 09 ovan t.v. kl 12. ovan t.h. kl 15 nedan t.v. och kl 18 nedan t.h. Källa: MAF Arkitekter



*Figur 40. Sol- och skuggstudier med föreslagen detaljplan, tidpunkt 20/6, kl 09 ovan t.v. kl 12. ovan t.h. kl 15 nedan t.v. och kl 18 nedan t.h. Källa MAF Arkitekter*

### Offentlig service

Planförslaget innebär en ökad och förbättrad offentlig service i området, genom ett nytt och modernt vård- och omsorgsboende, bostäder samt ett aktivitetscenter för äldre i hela stadsdelen.

### Barnkonsekvenser

Planområdet är till stor del idag ianspråktaget och beläget på en befintlig tomträtt. Någon särskild barnkonsekvensutredning har inte tagits fram i planarbetet.

### Tidplan

Samråd	2021-01-19 - 2021-03-01
Redovisning av samråd, ställnings- tagande inför granskning	juni 2021
Granskning	december 2021
Antagande	april 2022

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet
- Byggaktören ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för gator och park. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el och Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

#### Avtal

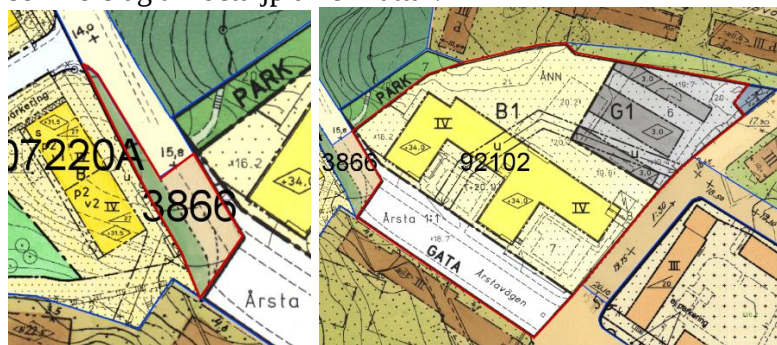
Exploateringsnämnden har 2017-08-24 anvisat mark till Micasa Fastigheter i Stockholm AB för cirka 70 lägenheter i vård- och omsorgsboende, cirka 60-70 seniorbostäder och förskola med sex avdelningar inom fastigheterna Ånn 7 och del av Årsta 1:1. Förskolan har utgått då det under processen konstaterats att det är svårt att få in alla föreslagna användningar inom aktuellt område, där framför allt möjligheterna att ordna en bra förskolegård som uppfyller bullerkraven varit avgörande. I december 2019 tecknades ett tilläggsavtal till markanvisning för att reglera detta och samtidigt ökade antal markanvisade seniorbostäder till 100.

Avtal för överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Ett tilläggsavtal till tomträtsavtal ska tecknas mellan byggaktören och exploateringskontoret när bygglov har beviljats.

Avtal ska träffas om flytt av ledningar mm mellan byggaktören och Stockholm Vatten och Avfall.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplanen ersätter de befintliga detaljplaner Pl 92102 och Pl 3866 som då upphör att gälla, i de delar som förslag till detaljplan omfattar.



Figur 41. Rödmarkering till höger respektive vänster visar områden som föreslås upphävas och ersättas med förslag till ny detaljplan.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Årsta 1:1 och fastigheten Ånn 7 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Ånn 7 är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter AB.

### Användning av mark

I detaljplanen redovisas avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för vård- och omsorgsboende, bostäder och centrumanläggning inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör också en kvartersgata inom kvartersmark. Inom område reglerat som kvartersgata får inte området spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Micasa Fastigheter AB på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera området till fots eller med cykel. Staden har för avsikt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd, vilket regleras i tomträttsavtalet mellan Exploateringskontoret och Micasa Fastigheter AB.

### Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. All kvartersmark inom planområdet avses ingå i en den befintliga fastigheten Ånn 7.

### Servitut och ledningsrätter

Staden har för avsikt att säkra allmänhetens rätt att passera området till fots eller med cykel genom avtalsservitut eller annan åtgärd, vilket regleras i tomträttsavtalet mellan Exploateringskontoret och

Micasa Fastigheter AB. Ett befintligt inskrivet avtalsservitut med beteckning 01IM-05/18022.1 finns avseende ledningar för avlopp inom planområdet, till förmån för Reningsverket 1, som ägs av Stockholm Vatten och Avfall AB. Detta servitut behöver upphävas eller ändras. Avtal mellan staden och Stockholm Vatten och Avfall bör träffas innan planen antas. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.



Figur 42. Bilden visar föreslaget u-område i turkost.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvarteretsmark.

Staden kommer att upplåta marken inom kvarteretsmark med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Staden genom exploateringskontoret ansöker och bekostar fastighetsförrättningsåtgärder för ledningsrätten.

### **Ledningar**

Exploatören bekostar en nödvändig flytt av vatten- och avloppsledning inom fastigheten Ånn 7.

### **El och tele m.m.**

Nödvändiga ledningar finns i Årstavägen i anslutning till exploateringen.

### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.