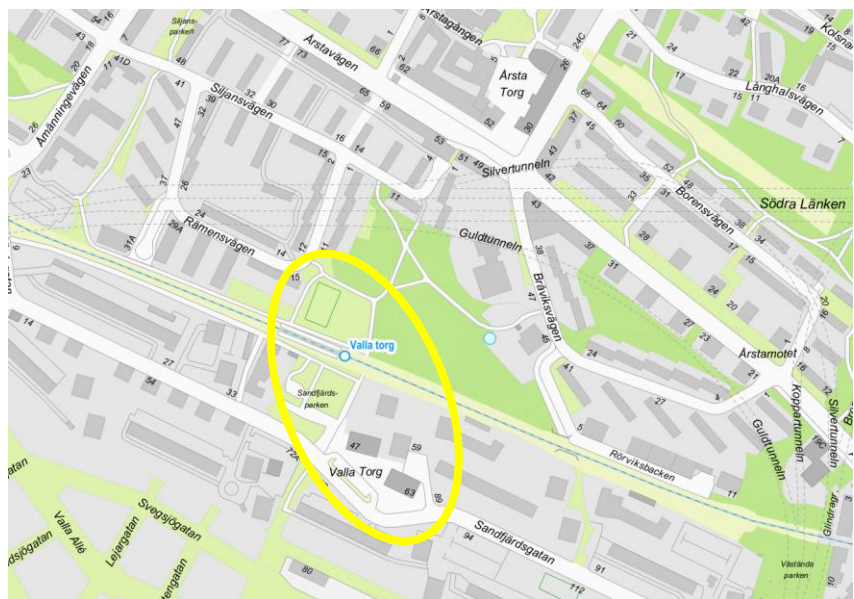


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 m.fl., områden vid Valla Torg i stadsdelen Årsta i Stockholm, S- Dp 2020-13373



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder vid Valla torg med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna närmast torget. Ett vidare syfte är att stärka gång- och cykelstråket mellan Årsta torg och Årstafältet och att tillskapa en ny stadsmiljö i form av nya torg och parkytor. Med detta skapas förutsättningar för en attraktiv mötesplats och ett lokalt centrum.

Norr om tvärbanan inordnar sig bostadskvarteret i det existerande planmönstret. Kvarteret ges en halvöppen struktur med riktningar som anknyter till omgivningen med sina saxade lameller.

Söder om tvärbanan gestaltas bebyggelsen i relation till stadslandskapet, stadsbyggnadskaraktärerna och den närliggande bebyggelsen genom sin placering i stadsrummet. Projektet formas genom relationen till omkringliggande bebyggelse vad gäller proportioner, fasaduttryck och material.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

### Tidplan

Start-PM	10 december 2020
Samråd	31 oktober - 12 december 2023
Granskning	kvartal 3 2024
Antagande	kvartal 2 2025

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	8
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden .....	13
Hydrologiska förhållanden .....	14
Dagvatten .....	16
Teknisk försörjning .....	16
Befintlig bebyggelse .....	16
Landskapsbild/stadsbild .....	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	17
Offentlig service .....	20
Kommersiell service .....	20
Gator och trafik .....	21
Störningar och risker .....	21
<b>Planförslag</b> .....	<b>23</b>
Ny bebyggelse .....	26
Torg .....	33
Park .....	36
Gestaltungsprinciper .....	40
Gator och trafik .....	44
Teknisk försörjning .....	45
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>52</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	52
Naturmiljö .....	52
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	53
Landskapsbild/ stadsbild .....	54
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	55
Störningar och risker .....	55
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	62
Barnkonsekvenser .....	69
<b>Tidplan</b> .....	<b>69</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>70</b>
Organisatoriska frågor .....	70
Verkan på befintliga detaljplaner .....	71
Fastighetsrättsliga frågor .....	71

Ekonomiska frågor.....	73
Tekniska frågor.....	75
Genomförandetid.....	75

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Detaljplanen 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

- *Handelsutredning gatuplanverksamhet Valla Torg* (WSP, 2022)
- *Kulturmiljöanalys, Valla Torg* (Tyréns, 2022)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyréns, 2023)
- *Vallastråket – Inventering av ekologiskt skyddsvärda träd* (Tyréns, 2023)
- *Inmätning av Träd – Vallastråket i Årsta* (5D Konsulterna, 2022)
- *Trafikbullerutredning Vallastråket* (ACAD, 2022)
- *Mätning av vibrationer och stomljud* (ACAD, 2023)
- *Tekniskt PM Geoteknik Vallastråket* (Tyréns, 2022)
- *PM Geoteknik* (Byggnadstekniska byrån, 2023)
- *Projekterings PM - Geoteknik* (Geomind, 2023)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2023)
- *Dagvatten PM Wästbygg* (Bengt Dahlgren Stockholm AB, 2022)
- *Dagvattenutredning Valla torg* (MARKTEMA, 2022)
- *PM Dagvatten* (Bjerking, 2023)
- *Dagvattenutredning Vallastråket* (Norconsult, 2023)
- *Vallastråket skyfallsutredning* (Norconsult, 2023)
- *Flyghinderanalys* (Luftfartsverket, 2023)

#### Övrigt underlag

- *Solstudie* (BAU arkitekter 2023, Axeloth arkitekter 2023, Pörner & Pettersson arkitekter 2023)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup, stadsplanerare, med konsultsamverkan av WSP Sverige AB. Från Exploateringskontoret har projektledare Marija Pavlovic medverkat tillsammans med miljöspecialist Johan Olsve, trafikplanerare Johan Karlqvist och byggprojektledare Åsa Kledzik.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder vid Valla torg med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna närmast torget. Ett vidare syfte är att stärka gång- och cykelstråket mellan Årsta torg och Årstafältet och att tillskapa en ny stadsmiljö i form av nytt torg och parkytor. Med detta skapas förutsättningar för en attraktiv mötesplats och ett lokalt centrum.

Norr om tvärbanan inordnar sig bostadskvarteret i det existerande planmönstret. Kvarteret ges en halvöppen struktur med riktningar som anknyter till omgivningen med sina indragna lameller.

Söder om tvärbanan gestaltas bebyggelsen i relation till stadslandskapet, stadsbyggnadskaraktärerna och den närliggande bebyggelsen genom sin placering i stadsrummet. Projektet formas genom relationen till omkringliggande bebyggelse vad gäller proportioner, fasaduttryck och material.

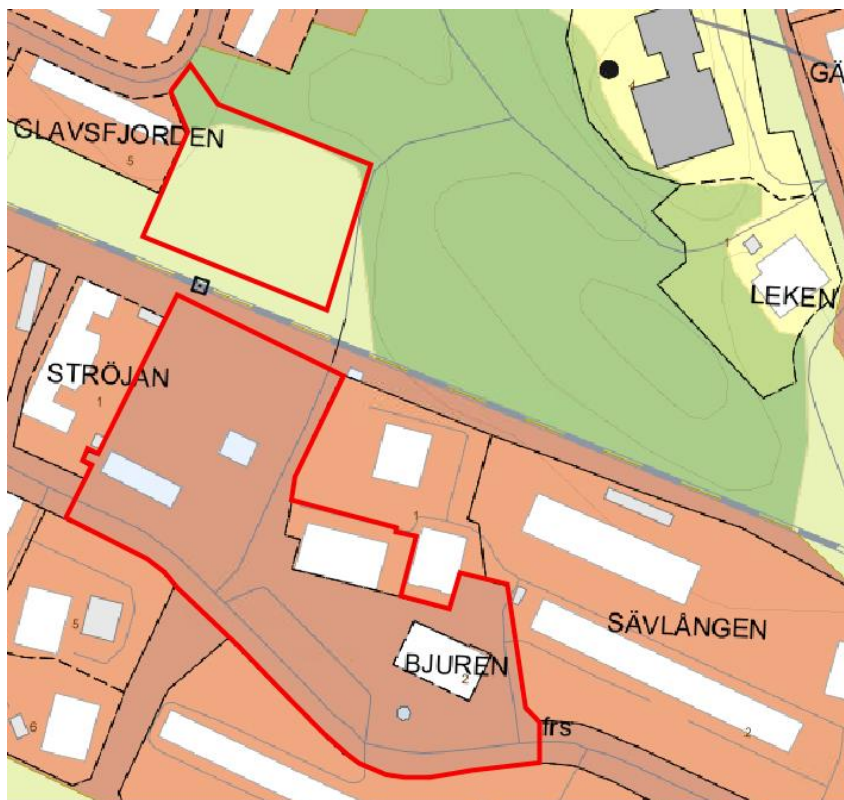
### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger inom stadsdelen Årsta, söder om Årsta torg och norr om stadsutvecklingsområdet Årstafältet. Detaljplanen är uppdelad i två planområden, med tre olika kvarter. Kvarter 1, ligger invid Rämensvägen i Kyrkparken. Kvarter 2, ligger i det parkområde som kallas Sandfjärdsparken, norr om Sandfjärdsgatan. Kvarter 3, ligger på Valla torg, norr om Sandfjärdsgatan. Planområdet är cirka två hektar stort. Fastigheterna som ingår är del av Årsta 1:1 och Bjuren 2 som ägs av Stockholms stad. Även del av fastigheten Sävlången 1:1 ingår inom planområdet och ägs av Stockholmshem.



Ortofoto över planområdets ungefärliga utbredning markerat i rött.



Fastighetskarta med planområdets ungefärliga utbredning markerat i rött.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen ingår området i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman områdena intill. Valla torg lyfts särskilt fram som en viktig plats i Årstastråket som syftar till att koppla samman Söderstaden (Söderstaden är ett av stadens större stadsutvecklingsområden och består av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen) med omgivande stadsdelar. Årstastråket väver samman flera nya stadsdelar till en kontinuerlig stadsväv. Valla torg beskrivs även som ett lokalt centrum som bör lyftas. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner så som skolor och förskolor anges vara en viktig del i stadsutvecklingen.

### Gällande detaljplaner

Gällande stads- och detaljplaner inom planområdet är: Stadsplan P1 5405. Den innehåller torg, kontors- och affärsändamål och liknande samt byggnadskvarter för bostäder (fastställd 15 december, 1958). Stadsplan P1 5508B som innehåller kontors - och affärsändamål och liknande (fastställd 6 juli, 1960). Detaljplan. Stadsplan P1 2353 park (fastställd 22 november, 1940) och stadsplan P1 2735, park eller planerad allmän plats (fastställd 20 november 1942). Dp 96103 innehåller park (laga kraft 19 maj, 2000). Genomförandetiden för alla gällande detaljplaner har gått ut.

### Pågående detaljplaner i området

Söder om planområdet pågår planarbeten för stadsutvecklingsområdet Årstafältet. Ett planprogram godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 26 mars 2015, dnr 2007-08046. I närheten av planområdet pågår arbete med följande detaljplaner: Dp 2017 -06550 del av Årsta 1:1 (Årstafältet etapp 4A) – bostäder, centrumändamål, förskola. Dp 2017-19529 del av Årsta 1:1 (Årstafältet etapp 4B) – bostäder, centrumändamål, skola. Dp 2014 -15979 del av Postgården 1 m.fl. (Årstafältet etapp 3) – bostäder, centrumändamål, skola, förskola, idrottshall. Dp 2018 -14952 del av Årsta 1:1 m.fl. (Årstafältet etapp 5) – bostäder, centrumändamål. Dp 2020-09494 (tunnelbanan för sträckan Fridhemsplan-Älvsjö).





Karta över omkringliggande pågående planprojekt.

### Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort. Planområdet ingår i Stockholmsförhandlingen.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 10 december 2020 startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Årsta 1:1, område vid Valla torg i stadsdelen Årsta.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 17 december 2020 att markanvisa del av Årsta 1:1 till Wallenstam AB och Wästbygg projektutveckling AB för bostäder, kommersiella lokaler och kontor. Nämnden beslutade även 30 september 2021 att markanvisa del av Årsta 1:1 och Bjuren 2 till Besqab projektutveckling AB för bostäder och kommersiella lokaler.

Inför samrådet har Wallenstam AB valt att lämna tillbaka markanvisningen för den del som i detaljplanen benämns kvarter 2. Ny markanvisning till annan byggaktör kommer att beslutas inför granskningsskedet. Med anledning av detta prövar detaljplanen främst utbredning och höjd inom kvarter 2 under samrådet.

### Riksintressen

Planområdet avgränsas till riksintresse för kulturmiljövården för Årsta centrum (AB 113).

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av grönytor och gräsmattor men innehåller också hårdgjorda asfalterade gång- och cykelvägar samt plattlagda torgytor och parkeringsytor.

Kvarter 1 är beläget inom Kyrkparken där marken består av anlagd parkmark. Parken ligger i en delvis brant söderslutning och består av hällmarkspartier med högresta tallar och områden med blandvegetation.



Kyrkparken, vy från väst vid gångvägen norr om tvärbanan.

Kvarter 2 inryms inom Sandfjärdsparken som till största del består av gräsbeklädd parkmark kantad av träd i rader mot öster.



Vy från norr, Sandfjärdsparken till höger i bild.

Kvarter 3 är beläget på Valla Torg med hårdgjord asfalterad yta för bilparkering mot angränsande gata. Inhägnade planteringar med låga buskar och ett antal träd upptar en del av torgets yta.



Valla Torg, vy från söder.

#### Naturvärden

En inventering av skyddsvärda träd har utförts (Tyréns, 2023). Under fältbesöket granskades totalt 97 olika träd och av dessa bedömdes 14 inneha ett naturvärde. Tre tallar strax utanför planområdet bedömdes vara särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition, då de både var värdträd för en- eller flera rödlistade arter, samt uppskattades vara 200 år eller äldre. I ytterligare tre träd påträffades fågelbon.

Inom det inventerade området finns åtta trädrader som eventuellt innefattas av naturvårdsverkets definition av biotopen ”allé”. Alléer omfattas av ett generellt biotopskydd i hela landet, och för att göra åverkan på dem krävs dispens enligt 7 kap 11§ miljöbalken.



Teckenförklaring

Naturvärdesbedömning träd - Vallastråket

Trädart och värdeklass

Apel, Uppnår ej skyddsvärde (14 st)

Ask, Uppnår ej skyddsvärde (5 st)

Asp, Uppnår ej skyddsvärde (1 st)

Oxel, Uppnår ej skyddsvärde (44 st)

Poppel, Uppnår ej skyddsvärde (5 st)

Skogslönn, Klass 3 - Värdefullt träd (4 st)

Skogslönn, Uppnår ej skyddsvärde (9 st)

Tall, Klass 1 - Särskilt skyddsvärt träd (3 st)

Tall, Klass 2 - Skyddsvärt träd (2 st)

Tall, Klass 3 - Värdefullt träd (4 st)

Vårtbjörk, Klass 3 - Värdefullt träd (1 st)

Vårtbjörk, Uppnår ej skyddsvärde (2 st)

Hästkastanj, Uppnår ej skyddsvärde (3 st)

 TYRÉNS

Vallastråket - NVI träd

Projektnummer 330357

MV öst Miljö, Region Öst

Kartproducent:

Erik Zachariassen

2023-01-25

Naturvärdesbedömda träd. Trädart enligt teckenförklaring. Särskilt skyddsvärda träd markerade med röd färg utanför planområdet (3 st), skyddsvärda träd med orange färg (2 st), värdefulla träd med gul färg (9 st). Träd utan naturvärdeskvaliteter med grön färg (83 st). Ask markerad med grön cirkel med svart kors igenom (Tyréns, 2023).

### Rekreation och friluftsliv

Inom kvarter 1 finns en iordningsställd grusad bollplan och en tillfälligt placerad hundrastgård som används av närboende.

Inom kvarter 2 finns en asfalterad basketplan. Den öppna gräsytan i Sandfjärdsparken används bland annat för solbad och lek. Inom parken inryms en lekplats som inhägnats för att ge plats för barngrupper från angränsande förskolor såväl som för allmänheten.

Inom kvarter 3 finns en fontän och sittplatser i anslutning till denna.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Enligt jordartskarta från Sverige geologiska undersökning (SGU) utgörs marken inom planområdet till stor del av lera med en mindre del urberg med ett ytlager av morän i den nordvästra delen av planområdet. Lera har i regel låg genomsläpplighet medan urberg kan ha medelhög beroende på graden av sprickbildning i berget.

Inom planområdet finns flertalet ledningar så som spill- och dagvattenledningar, elledningar fiber och en fjärrvärmekulvert.



Jordartskarta hämtad från SGU, planområdet ungefärliga gränser markerad i svart.

### Ras/skred

Topografin inom området är huvudsakligen plan och därmed förkommer ingen förutsättning för att ras eller skred ska uppstå för befintliga eller planerade förhållanden.

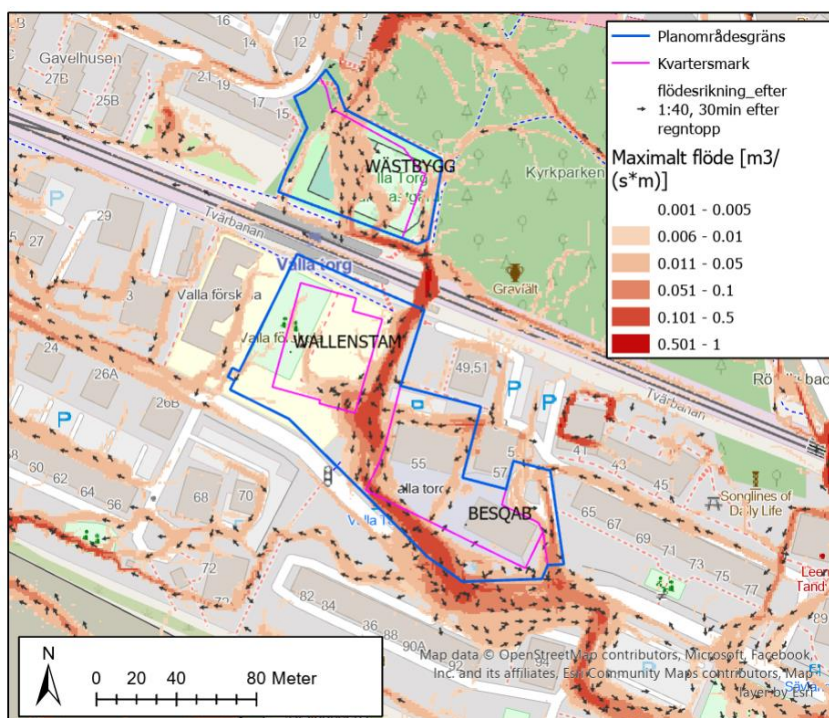
### Markradon

Planområdet ligger inom ett högriskområde för radon. Vid riskklass högradonmark, radonhalter över 50 kBq/m<sup>3</sup>, ska radonsäkert byggnadsutförande tillämpas. Efter byggnadernas färdigställande rekommenderas kontroll av radongas i inomhusluften.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Nedan ses maximala flöden och flödesriktning i samband med ett simulerat 100-årsregn. Där framgår att flödet beräknas rinna över kvarter 1 och sedan vidare söderut under tvärbanan för att därefter rinna över Valla torg och sedan längs Sandfjärdsgatan åt sydost. Under simuleringens 6 timmar flödar totalt cirka 2300 kubikmeter ut ur planområdet vid det beräknade 100-årsregnet.

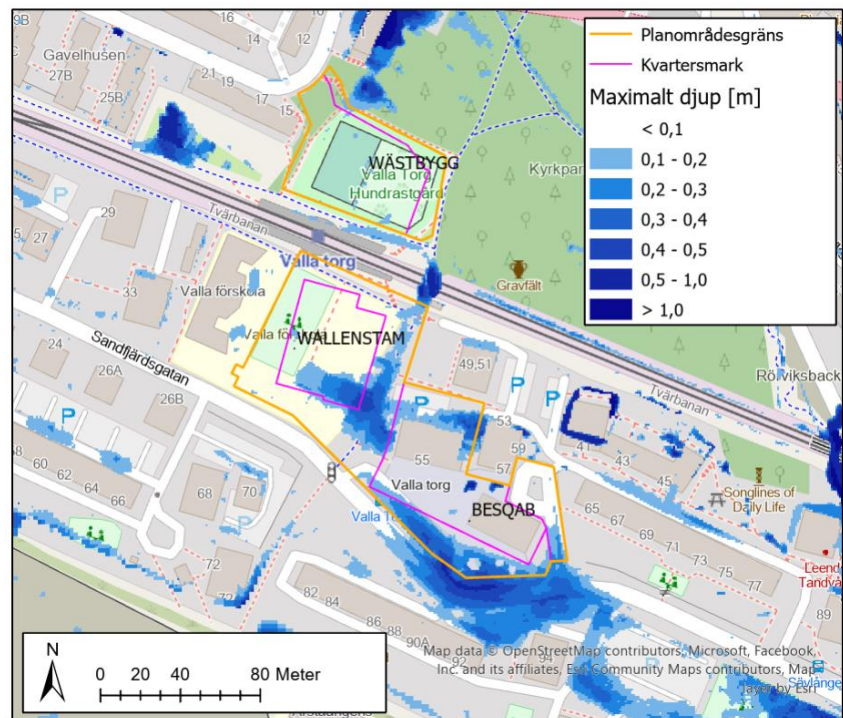


Maximala flöden för befintliga förhållanden. Vatten rinner över kvarter 1 och gång och cykeltunneln under tvärbanan, mot Valla torg och sedan längs Sandfjärdsgatan (Norconsult, 2023).

Bilden nedan visar att det undersökta 100-årsregnet skulle kunna orsaka översvämning på Valla Torg, inom kvarter 3 och på Sandfjärdsgatan. Norr om kvarter 1, utanför planområdet, finns en lågpunkt som för att undvika att förvärra befintlig situation, inte bör stängas in ytterligare. På Valla Torg beräknas ett maximalt vattendjup på 0,5 meter och Sandfjärdsgatan får ett maximalt djup på 0,5 meter på det norra körfältet och 0,3 meter på det södra körfältet.

Enligt uppgifter från räddningstjänsten klarar ambulanser att köra där vattendjupet understiger 0,2 m och brandbilar där vattendjupet understiger 0,5 m. Det innebär att det södra körfältet endast är framkomligt för brandbilar i samband med ett 100-

årsregn. De beräknade maximala vattennivåerna på Valla Torg ligger på +18,8 och på Sandfjärdsgatan +18,2.



Beräknade maximala vattendjup från skyfallskarteringen för nollsimulering. Stora vattendjup inom planområdet finns på Valla Torg och på Sandfjärdsgatan (Norconsult, 2023).

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Avrinning från aktuellt planområde sker till Mälaren-Årstaviken (SE657834–162783). Recipienten har en naturlig härkomst och ligger inom Stockholm stad. Huvudavrinningsområde är Norrström (SE61000).

Enligt VISS (oktober 2023) är den ekologiska statusen i Årstaviken otillfredsställande och god kemisk status uppnås inte. Orsaken till den otillfredsställande ekologiska statusen är kopplad till fysisk påverkan på livsmiljön som lett till negativ effekt på bottenfaunan. Orsaken till att god kemisk status inte uppnås är förhöjda halter av antracen, tributyltenn (TBT), perfluoroktansulfonsyra (PFOS), polybromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver, bly och kadmium. Kvalitetskraven för Årstaviken är att uppnå god kemisk status och måttlig ekologisk status till 2027.

Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status har en tidsfrist till 2027 på grund av fysisk påverkan av bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormen för kemisk status har en tidsfrist till 2027

för antracen, kadmium, bly och TBT med hänsyn till att det är tekniskt omöjligt att sänka halterna på kort tid. För PFOS gäller ett senare målår än 2027 eftersom orsaken till de negativa effekterna är okända. Nationella undantag råder vidare för PBDE och kvicksilver.

Ett lokalt åtgärdsprogram för Årstaviken har tagits fram i juni 2022. I detta konstateras att Årstaviken länge har påverkats av mänskliga aktiviteter och att belastning från befintlig stadsbebyggelse, båttrafik och fysiska förändringar av miljön påverkar vattenkvalitet och livsmiljö. För att förbättra statusen för vattenförekomsten föreslås en rad platsspecifika åtgärder som skärmbassänger och dagvattendammar. En slutsats i åtgärdsprogrammet är även att framtida exploateringar inte ska öka belastningen på Årstaviken. Riktlinjerna för hållbar dagvattenhantering som följer av stadens dagvattenstrategi behöver därför efterlevas. Ingen av de föreslagna platsspecifika åtgärderna är placerade inom aktuellt planområde.

### **Dagvatten**

Från planområdet avleds idag dagvatten både ytligt och tekniskt till en dagvattendamm på Årstafältet, söder om kvarteret, därifrån pumpas dagvattnet till Årstabäcken som har sitt utlopp i Årstaviken, Mälaren.

### **Teknisk försörjning**

Ett flertal ledningar finns inom planområdet. Stockholm vatten och avfall (SVOA) har duplicerade spill- och dagvattenledningar. Stockholm Exergi har fjärrvärmeledningar, Skanova har tele och opto, Stokab har en befintlig kanalisation inom planområdet. Flertalet ledningar kommer i och med detaljplanens genomförande att flyttas i samråd med ledningsägarna.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns det idag endast bebyggelse inom kvarter 3 som ligger vid Valla Torg. På torgets södra spets vid Sandfjärdsgatans krökning finns en fontän som avses flyttas inom planområdet. På torget finns två friliggande affärs- och kontorshus som är tomma alternativt används som projektkontor av organisationen för byggprojekt i närheten.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Bebyggelsen i Årsta består av lameller grupperade i öppna kvartersformer som är placerade så att gaturummen tydliggörs. Entréer är ofta placerade mot gården och sparad naturmark på gård och omgivning bidrar till stadsdelens gröna karaktär. I



grannskapsenheter förekommer högre bebyggelse normalt endast vid den lokala centrumanläggningen medan radhus kan förekomma i utkanten av stadsdelen.

Stadsplanen för Valla Gärdet är högmodernistisk med en mycket tydlig och likriktad planform. Befintliga 14-våningars höghus är grupperade i par och långa, fristående fyravåningslameller är placerade utmed den öst-västliga Sandfjärdsgatan som är en central trafikled. Lamellhusen är placerade parallellt med gatan med punkthus emellan i en regelbunden rytm. Punkthusen är alla vridna i en vinkel på ca 10 grader i förhållande till lamellhusen.

Sandfjärdsgatans krökning vid torget är ett betydelsefullt inslag. Den markerar torget och centrumet och tvingar passerande trafikanter att sakta in. Den är även ett viktigt landskapselement som bryter utblicken genom området och skapar därmed variation i stadsbilden. Den raka lokalgatan gör att långa utblickar är karaktäristiska för området. I blickfånget finns de höga punkthusen. Lamellhusen har sina långsidor placerade längs med gatan.



Flygvy över planområdet.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet är till mestadels gulklassificerad av Stadsmuseet, det vill säga är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt

värde. Årsta kyrka (öster om planområdet) med församlingshus har grön klassificering, vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

■ BLÅ Fastighet med bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

■ GRÖN Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt

■ GUL Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde

■ GRÅ Fastighet med bebyggelse som inte går att hänföra till de övriga klassificeringskategorierna

▨ STRECKAD Fastighet med bebyggelse som ännu ej klassificerats eller obyggd fastighet



Utdrag från Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering.

Utöver detta är området vid Valla Torg utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö, i vilken Sandfjärdsparken ingår. En del av motiveringen lyder: ”Den genomgående upprepningen i planmönstret och de enhetliga planteringarna ger området en regelbundenhet trots att placering och utformning varierar och att de enskilda byggnaderna har förändrats genom ombyggnader.”

#### Kulturlandskap

I flera århundraden var Årsta den största egendomen i Stockholms södra omgivning och bestod fram till 1900-talets början av ett jordbrukslandskap tillhörande Årsta gård. I stadsdelen finns historiska spår och fornlämningar som visar på Årstas kontinuitet långt tillbaka i tiden. Först under 1940-talet började den kuperade och skogiga terrängen bebyggas. Hänsyn till detta landskap togs genom utblickar och i placeringen av byggnader. Bebyggelsegrupperna skiljs åt av parkstråk, som medvetet sparades för att bevara spår av det ursprungliga landskapet.

Området vid Valla torg längs Sandfjärdsgatan byggdes på 1960-talet efter ritningar av Riksbyggens arkitektkontor och arkitekt Paul Hedquist. Bebyggelsen består av parställda punkthus i 14 våningar med mellanliggande lamellhus i 4 våningar. Grönska sparades mellan husen. Vid Valla torg finns två lägre

centrumbyggnader, samt det offentliga konstverket Vallafontänen från år 1965, av Bertil Johnson.



Utsikt över Sandfjärdsgatan mot nordväst. I mitten Valla Torg, 1965 (Digitala stadsmuseet).

#### Fornlämningar

Norr om planområdet, inom Kyrkparken, finns ett fornlämningsområde (RAÅ Brännkyrka 77:1) bestående av ett tvådelat gravfält med högar och stensättningar. Enligt Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister Fornsök består gravfältet av totalt 45 fornlämningar.



Ortofoto med fornlämningsområdena markerade (Fornsök, Riksantikvarieämbetet, 2023).

### **Offentlig service**

#### Skola och förskola

Väster om planområdet ligger Valla förskola med fyra förskoleavdelningar och plats för cirka 70 barn. Närmaste grundskola finns i Årsta.

#### Sjukvård

Närmaste vårdcentral finns i Årsta centrum, cirka 500 meter norr om planområdet.

### **Kommersiell service**

Det saknas kommersiell service inom och invid planområdet. Vid Årsta torg, cirka 500 meter norr om planområdet, finns serviceutbud med matbutiker, bibliotek, restauranger.

Enligt framtagen handelsutredning (WSP, 2022) är rekommendationen att i detaljplanen planlägga för centrumändamål. Detta för att skapa förutsättningar för olika typer av verksamheter.

## **Gator och trafik**

### Gatunät

Gatunätet i området vid Valla Torg består av Sandfjärdsgatan som förbinder Åmänningevägen och Johanneshovsvägen. Del av Sandfjärdsgatan ingår i detaljplanen.

I det norra planområdet gränsar planen till Rämensvägen som kopplas samman med Siljanvägen.

### Biltrafik och parkering

Längs med Sandfjärdsgatan sker cirka 5000 trafikrörelser per dygn. För Rämensvägen är antalet trafikrörelser 200 per dygn. Gatuparkering sker på Sandfjärdsgatans båda sidor och infarter finns till privata parkeringsplatser. På Rämensvägen tillåts ensidig gatuparkering. Trottoarer finns på båda sidor om Sandfjärdsgatan och Rämensvägen.

### Gång- och cykeltrafik

Dubbelsidiga gångbanor finns längs med Sandfjärdsgatan och Rämensvägen. Cykelbanor saknas. Gång- och cykelväg förbinder planområdets södra och norra del genom en tunnel under tvärbanan.

### Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Längs Sandfjärdsgatan finns busshållplats som trafikeras av busslinje 164 som sträcker sig mellan Södersjukhuset och Valla Torg. Tvärbanestationen Valla Torg ligger i direkt anslutning till planområdet och trafikeras av linje 30 som sträcker sig mellan Solna station och Sickla.

### Tillgänglighet

Planområdets södra del vid Valla Torg är relativt flackt och nås för både gångtrafikanter och biltrafik från Sandfjärdsgatan. Planområdets norra del består delvis av kuperad mark vilket påverkar tillgängligheten mot Rämensvägen.

## **Störningar och risker**

### Förorenad mark

Enligt EBH-databasen (Länsstyrelsen, 2022) har ett potentiellt förorenat objekt identifierats norr om utredningsområdet vid Valla Torg, fastigheten Sävlången 1. Objektet (Id 127895) har identifierats som kemtvätt med lösningsmedel och är inte riskklassat. Öster om Valla Torg, utanför planområdet, har

ytterligare en kemptvätt identifierats (Id 127896) men också den utan riskklassning, se bild nedan.



Identifierade riskobjekt (svartvita ringar), i närheten av aktuellt utredningsområde (markerat med blå linje). Länsstyrelsen 2022.

Enligt Stockholm stads miljöförvaltnings register (2022) finns inga noteringar om kemptvätten.

Historiska flygfoton från 1960-talet visar att norra delen av utredningsområdet (längs GC-vägen) är obebyggt och delvis bevuxet med träd. Utifrån flygfoto från 1960-talet har området kring Valla torg och Sandfjärdsgatan använts som någon form av upplagsplats. Nya byggnader har uppförts kring Valla torg och Sandfjärdsgatan utifrån flygfoto från 1975. Sedan dess har ytterligare flera byggnader uppförts kring Valla torg/Sandfjärdsgatan.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet med god marginal, både för partiklar (PM10) och kväveoxid (NO<sub>2</sub>).

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från tvärbanan och Sandfjärdsgatan. Ljudnivån närmast spåret uppgår till mellan 55 – 60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd, enligt stadens bullerkarta.

Vibrationer och stömljud kan uppkomma vid planerad bebyggelse. Uppmätt komfortvägd vibrationsnivå är låg. Mätningarna visar att det inte finns någon risk för störande komfortvibrationer i de planerade byggnaderna, förutsatt att de grundläggs på berg och utförs med stomme och bjälklag av betong. Uppmätt A-vägd stömljudsnivå är relativt hög, och det är nödvändigt att införa stömljudsåtgärder.

#### Risk från spårväg

Tvärbanan trafikeras av persontåg och kan vid eventuell urspårning innebära påverkan på bebyggelse som planeras nära spårområdet.

Enligt detaljplaneförslaget är avståndet till byggnader med stadigvarande vistelse som minst cirka 19 meter på den södra sidan om tvärbanans spårmitt och cirka 17 meter för bebyggelsen norr om den.

Sannolikheten för urspårning bedöms som låg till följd av bland annat:

- hastigheten genom området är relativt låg på grund av närheten till stationen
- det saknas plankorsningar
- det förekommer inga växlar på aktuell sträcka

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att bebyggelsen är placerad på ett godtagbart avstånd från spåren.

#### Flyghinder

En flyghinderanalys har tagits fram för planområdet och förslaget bedöms inte få någon hinderpåverkan.

### Planförslag

#### Övergripande

Detaljplanen föreslås möjliggöra tre kvarter med cirka 300 nya bostäder som föreslås tillskapas vid Valla Torg, i Sandfjärdsparken och i Kyrkparken. Bostäderna planeras i form av flerbostadshus och i radhus. Bebyggelsens höjd varierar mellan 3–16 våningar. Vid torget regleras att byggnadernas bottenvåningar ska innehålla centrumlokaler.

Vidare innebär detaljplanen att Valla Torg flyttas västerut, söder om Sandfjärdsparken nuvarande placering. Stråket mellan Årstafältet och Kyrkparken förstärks och anpassas med nya mått för gång- och cykelvägen. Ett antal nya träd planteras och ersätter

de befintliga. Söder om Valla Torgs ursprungliga lokalisering tillskapas en ny fickpark.

Detaljplanen innebär att Sandfjärdsgatan justeras och anpassas i höjd. Detta för att regnvatten vid ett eventuellt skyfall inte ska ansamlas i en befintlig lågpunkt. Nya skyfallsytor anläggs längs med gång- och cykelstråket öster om kvarter 1 och kvarter 2.



Illustrationsplan över planområdet (Kragh & Berglund, 2023).

### Struktur

På norra sidan om tvärbanan inom kvarter 1 föreslås två nya lameller och tre radhus uppföras. Förslaget följer den befintliga



lamellstrukturen i Årsta, med entréer mot gården och öppningar mot omgivande parkmark.

Söder om tvärbanan inom kvarter 2 inordnar sig den nya bebyggelsen i den norra raden av parvisa punkthus, ställda i 10-graders vinkel, likt de befintliga i Valla gårde. De tidigare envånings paviljongerna, som tidigare ramade in Valla Torg ersätts med ett envånings podium som punkthusen står på och som fungerar som bottenvåning innehållande bostäder och delvis centrumlokaler mot torget.

Inom kvarter 3 föreslås en rak volym som följer riktningen i övriga låga delar i Valla gårde. Typologisk följer den också lamellernas förhållande till gatan med gröna ytor framför husen i förhållande till gatan. Den raka volymen är högre i väster och lägre i öster. Därigenom tar den tag i de befintliga lamellernas höjd i det östra läget och reser sig mot torget där den markerar sig. Den blir å ena sidan inordnad i lamellernas system men också genom sin resning en signalbyggnad.

#### Skala

Norr om tvärbanan inom kvarter 1 anpassar sig de nya byggnaderna till befintlig bebyggelse i struktur och skala. Gavlarna utformas med indragna balkonger i hörn vilket ger ett smalare uttryck som stämmer med befintlig bebyggelse.

Söder om tvärbanan inpassas nya byggnader till den befintliga bebyggelsen vad gäller höjd men avskiljs vad gäller struktur.



Flgvy som visar hur planområdet kan se ut efter genomförandet (Pörner + Pettersson, 2023).

### Användning

Detaljplanen omfattar bostadsändamål (B), centrumändamål (C1 och C2) och teknisk anläggning (E1). Utöver dessa regleras allmän plats för gata (GATA), parkmark (PARK) och torg (TORG).

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

De nya kvarteren placeras i anslutning till befintligt stråk. Syftet med placeringen av bebyggelsen är att inordnas på platsen och att stärka upp gång- och cykelstråket mellan Årstafältet och Årsta centrum.

En del av Kyrkparken (PARK) rustas upp med nya skyfallsytor. Stråket mellan kvarter 2 och 3 förstärks med ny gång- och cykelväg och med nya träd och skyfallsyta. Väster om kvarter 2 rustas en mindre del av Sandfjärdsparken upp med ny iordningställd parkmark innehållande lekutrustning. Söder om kvarter 3 tillskapas även där en ny park innehållande skyfallsytor.

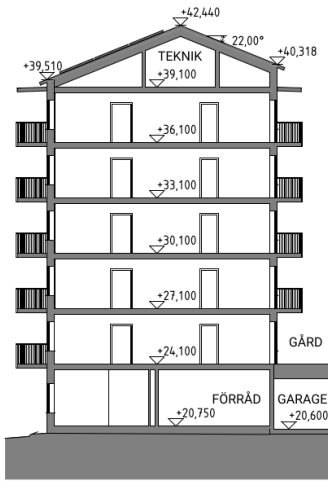


Ortofoto med ungefärligt planområde markerat med röd gräns.

#### Kvarter 1

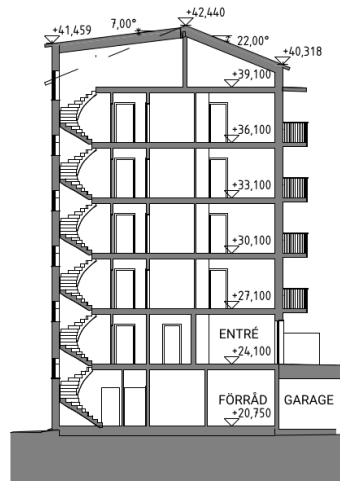
I kvarter 1 föreslås två lameller om fem våningar med suterräng och tre radhus om två våningar med suterrängvåning uppföras. Kvarteret ges en halvöppen struktur med riktningar på byggnaderna som anknyter till omgivningen och inordnar sig i det existerande planmönstret.

Gården är öppen mot väster och släpper in kvällssolen men stänger ute buller från tvärbanan. Gårdens storlek ger en intim karaktär som förstärks av de tre radhusen i öster. Radhusen trappar ned kvarterets skala mot Kyrkparken och stråket som leder mot Årsta torg respektive Valla Torg. Under innergården planeras för underjordiskt garage. På lamellerna föreslås balkonger uppföras mot innergården och mot parkmark i söder och norr. Användningsbestämmelsen på plankartan reglerar användningen av kvarteret till **B – bostäder**.

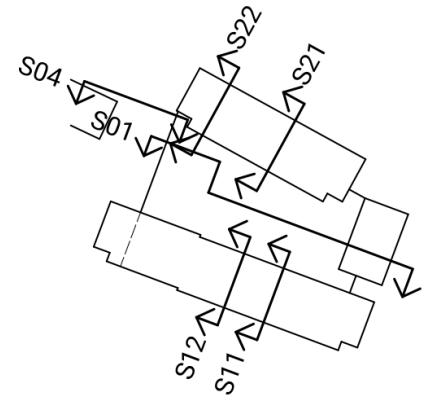


**S11**  
**TVÄRSEKTION HUS 1**

Tvärsektioner mot väst (BAU, 2023).

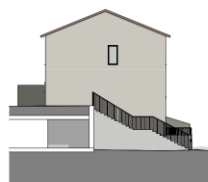


**S12**  
**TVÄRSEKTION HUS 1**



Elevation mot söder/spårvägen. Väster om ny bebyggelse ses befintligt lamellhus (BAU, 2023).

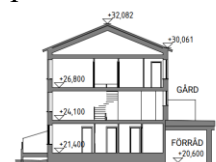
Radhusen i kvarterets östra del föreslås uppföras i två våningar mot gården och med en suterrängvåning mot parken i öster. Gångvägarna genom kyrkparken upplevs i nuläget av de boende i området som otrygga kvällstid. Garagevåningen kantas därför av bostäder, uteplatser och entréer som bidrar med social överblick över parkvägarna med syfte att öka tryggheten i parken.



**F31**  
**FASAD MOT SÖDER**



**F32**  
**FASAD MOT VÄSTER**



**S31**  
**TVÄRSEKTION RADHUS**

Tvärsektion och fasader mot söder och väster (BAU, 2023).



Fasader mot norr och öster (BAU, 2023).

## Kvarter 2

Kvarter 2 planeras inom Sandfjärdsparken. Utformningen av kvarter 2 underordnar sig Valla Gärdes befintliga bebyggelsestruktur. De nya byggnaderna utmärker sig i struktur och höjd genom två identiska skivhus med vardera 16 våningar sammankopplade med lägre bebyggelse. Utformningen av kvarter 2 ansluter till Valla Gärdes högmodernistiska planstruktur och arkitektur, medan kvarteret samtidigt framhäver Valla Gärdes och kvarterets centrumfunktioner.

Bottenvåningen innehåller centrumfunktioner mot torget i söder och bostäder mot övriga sidor. Förgårdsmark med uteplatser planeras mot stråket i öster för att förstärka rörelsen och närvaron på den allmänna platsen. Användningsbestämmelserna på plankartan medger bostadsändamål och centrumändamål med lokal om 300 kvadratmeter. Vilket regleras med **B** respektive **C2** – **Bostäder** och **centrumändamål**.

Uteplatser för de boende planeras på innergården och på den lägre bebyggelsen. Under innergården planeras för ett underjordiskt garage. I det underjordiska garaget planeras för en ny elnätstation som på plankartan regleras med användningsbestämmelsen **E1** – **Teknisk anläggning**



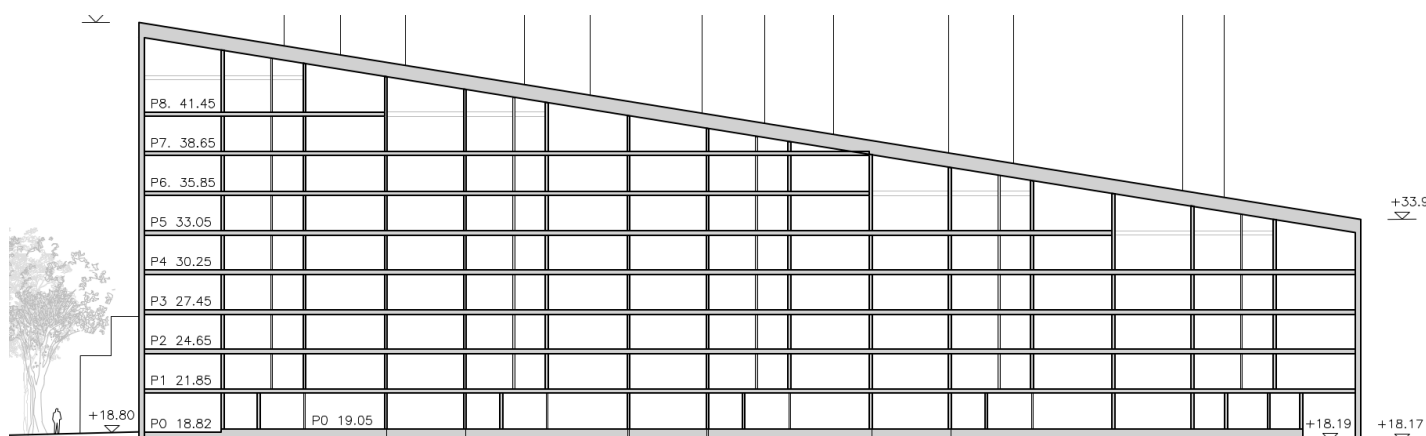
Illustration över hur torget och kvarter 2 kan se ut från Sandfjärdsgatan (Pörner + Pettersson, 2023).

### Kvarter 3

Kvarter 3 består av två olika byggnadstopologier. Radhus i norra delen mot stråket och en lamell i söder mot Sandfjärdsgatan. Användningsbestämmelserna på plankartan medger bostadsändamål och centrumändamål med lokal om 70 kvadratmeter vilket regleras med **B** respektive **C1 – Bostäder och centrumändamål**. Lokalernas placering och storlek är viktiga utifrån ambitionen att skapa ett nytt, levande torg på platsen.

Lamellen redovisas som en rak volym som följer väst- östlig riktning. Typologiskt följer den de befintliga lamellernas förhållande till gatan med gröna ytor framför husen. Den raka volymen är 10 våningar i väster närmast torget och fem våningar i öster med en takvinkel om 9 grader. Därigenom anpassar byggnaden sig till de befintliga lamellernas höjd i det östra läget men reser sig mot torget där den markerar sig.

Lamellens södra fasad har balkonger som blir en del av volymen genom att de inramas av volymens tak och sidor. På så vis integreras balkongerna i husets volym. Balkongerna avgränsas från varandra med triangulära förråd. Varannan balkong är utåtvinklad från övriga med en förskjutning mellan planen så att ett diagonalt mönster uppstår.



Sektion från söder (Pörner + Pettersson, 2023).



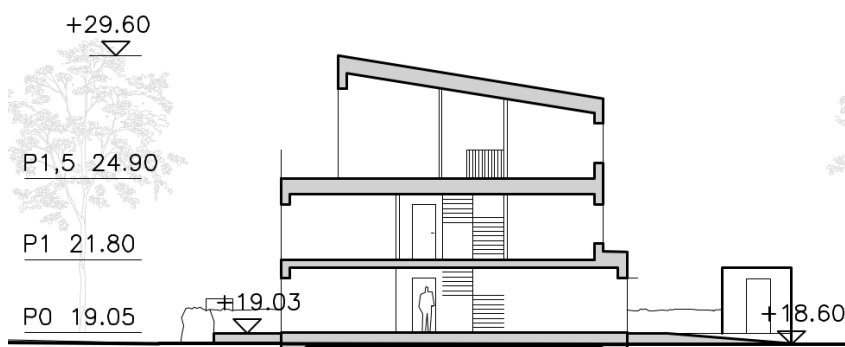
Fasad från söder (Pörner + Pettersson, 2023).

Radhusen placeras parallellt med den nya bebyggelsen intill och ersätter befintliga låga byggnaden på platsen. Med sin placering, stödjer bebyggelsen stråket i nord-sydlig riktning. Radhusen är i tre plan ges en upphöjd grön förgårdsmark i väster. Området avses avgränsas med häck mot stråket och i öster med förgårdsmark och förråd. På gården innanför gestaltas en ny parkering med vegetation mot befintligt punkthus. Radhusens takvinkel är 9 grader.

Både lamellen och radhusen har angöring från norr där parkering för kvarteret finns kvar med en tillgänglig angöring för den nya bebyggelsen. Under lamellen föreslås ett underjordiskt garage med nedfart i dess nordöstra hörn. Den nya dispositionen av ytan mellan befintliga punkthus och kvarter 3s nya bebyggelse ger möjlighet till mer grönyta och träd och därmed förbättrad skyfallshantering.



Vy från befintligt punkthus norr om lamellen (Pörner + Pettersson, 2023)



Sektion över radhusen från söder (Pörner + Pettersson, 2023).





Fasad över radhusen mot väster, från stråket och torget (Pörner + Pettersson, 2023).

### Torg

Valla Torg kommer även fortsättningsvis att annonsera sig längs Sandfjärdsgatan, men får ett nytt läge längre västerut. Regleras med **TORG** på plankartan. Torget placeras i anslutning till det centrala gång- och cykelstråket som sammankopplar Årstafältets nya bebyggelse med Årsta torg via Kyrkparken norrut. Stråket fortsätter liksom idag över Sandfjärdsgatan där siktlinjen bevaras fram till gångtunneln. Vid Sandfjärdsparken bevaras ett antal befintliga oxlar, alléträd mot Sandfjärdsgatan, såväl som en välvuxen kastanj placerad nära kvarter 3, se bild nedan.



Illustration över torget och gång- och cykelstråket (Kragh & Berglund, 2023).

Vallafontänen flyttas. Och kommer utgöra ett blickfång på det nya torget. Rumsligheten förstärks med bevarade och nya träd samt en mångsidig och generös möblering runt den öppna delen av torget med fontänen i centrum. I anslutning till ny bebyggelse finns plats för uteserveringar. Även genom besökare till kommersiella lokalerna i bottenvåningarna på kvarter 2 och kvarter 3 bidrar till att befolka torget.

Kantstenar och trappsteg föreslås utföras i granit. Soffor och bänkar utföras av gedigen kvalitet och ger torget en karaktär av finrum och mötesplats i Vallaområdet. Stenläggningen avses om möjligt, hämta inspiration från det befintliga torgets geometriska fält av vit betongmarksten. För att ge ett mer omhändertaget uttryck kan vissa delar av ytan med fördel utföras med natursten.

Gestaltningen av torget ska länkas samman med gång- och cykelstråket söder om Sandfjärdsgatan genom materialval och möblering. En trygg separering av gående och cyklister ska karaktärisera gång- och cykelstråket i anslutning till Valla Torg.

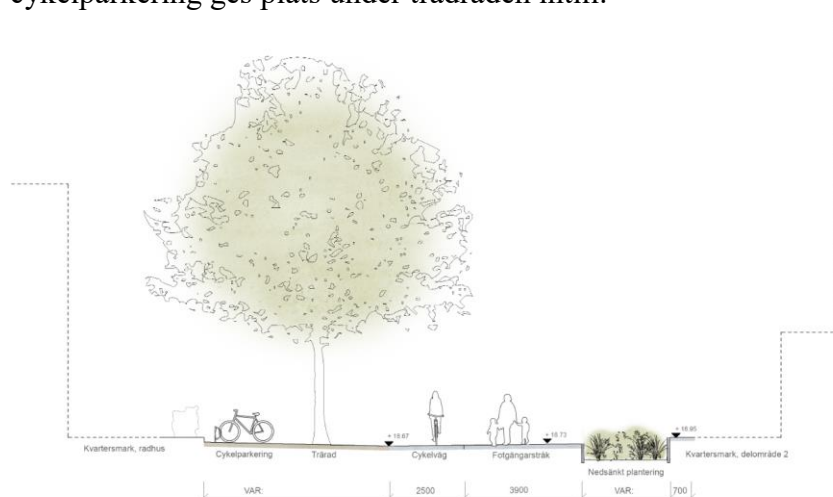


Visionsbilden visar hur Valla Torg skulle kunna se ut efter genomförd ut- och ombyggnad (Soul, 2023).

Planteringar avses ske med olika karaktär. Skyfallsytorna blir mer naturlika, ger plats för vårbloommande lökväxter såväl som blommande buskskikt. För att kompensera för de träd som behöver tas ned i samband med exploateringen planteras ett antal nya träd i området.

Norrut flankeras gång- och cykelstråket av en nedsänkt planteringsyta för skyfallshantering med naturlika inslag av stock och sten samt frodig grönska.

Radhusbebyggelsen med dess privata uteplatser skärmas av med en långsgående häckplantering på kvartersmark. Möblering och cykelparkering ges plats under trädraden intill.



Sektion över stråket från norr (Kragh & Berglund, 2023).



Visionsbilden visar hur stråket skulle kunna se ut från norr. Kvarter 2 till höger och kvarter 3 till vänster (Soul, 2023).

## Park

### Kyrkparken

Invid kvarter 1 tillskapas en lekfull skyfallshantering som tar hand om flöden från Kyrkparken för att avlasta nedströms liggande områden vid kraftiga regn. Ytan norr om bostadskvarteret möjliggör nödvändig avvattning norrifrån. Dagvattenplanteringarna utförs som en serie skålningar, vilka tillgängliggörs med spänger och hoppstenar. Parkmarken regleras med användningsbestämmelsen **PARK** på plankartan.

Där gång- och cykelvägen viker av mot tvärbanan skapas en mindre platsbildning. Platsbildningen förtydligar tvärbanans entré, samt ger en mer omhändertagen och stadsmässig karaktär i anslutning till tunneln som idag kan upplevas som otrygg. Här tillskapas även plats för ett eventuellt konstverk. Trappan från Kyrkparken upp mot Rämensvägen flyttas norrut för att möjliggöra angränsande kvartersgata där murkonstruktionen för gatan placeras på kvartersmark.

Nyplanteringar i skyfallsytans kanter utförs med skogslikt och frodigt växtmaterial, vilket knyter an till de befintliga skogsmiljöerna. Planteringarna får gärna innehålla blommande och bärande växter för att gynna fåglar och pollinatörer. För att stärka platsens befintliga barrskogssamband planteras med fördel barrträd. Befintligt gång- och cykelstråk ligger kvar i sitt ursprungliga läge mot öster för att bevara naturmarken,

fornlämningsområdet samt befintliga belysningsstolpar längs gång- och cykelvägen intakt. En viss breddning av gång- och cykelstråket kommer att inarbetas i nästa skede.



Illustration över Kyrkparken intill kvarter 1 (Kragh & Berglund, 2023).

### Sandfjärdsparken

Den parkyta som kvarstår efter exploatering mellan befintlig förskola och kvarter 2 utgör en förlängd grön promenad med upplevelsevärden. Parkytan skapar en alternativ väg till det anlagda gång- och cykelstråket på andra sidan av kvarteret och regleras med **PARK** på plankartan. Parkstråket utformas med inspiration av den naturlika gestaltningen för skyfallsytorna inom området, men i den fortsatta utvecklingen av ytan ska delar av parken gestaltas med en tillgänglig och slitstark grusyta som golv. De tillkommande träden på ytan ska ersätta träd som tas ned inom planområdet i stort. Tanken är att de ska ge välbehövlig skugga även på den angränsande befintliga förskolegården under heta sommar dagar.

Parken ska rymma gångstråk och mindre lekutrustning. Parken ska upplevas som allmän och ska inte hägnas in. Inom området avses en mindre lekplats med inriktning av naturkaraktär uppföras.

Tåligna buskar skapar intressanta rumsbildningar. Växtmaterialet ska väljas för att skapa kontraster och upplevelsevärden under alla årstider.



Illustration över parkmarken väst om kvarter 2 (Kragh & Berglund, 2023).

### Fickpark söder om kvarter 3

Vid kvarter 3, där tidigare Valla Torg var placerat, kommer en vistelseyta att anläggas. Platsen är idag en lågpunkt där körytan riskerar att översvämmas. Som en del i planområdets skyfallshantering blir detta den sista uppsamlingsytan innan vattnet bräddar över och fortsätter nedströms. Samtidigt utformas platsen som en multifunktionell vistelseyta.

Den nedsänkta ytan blir en mindre fickpark med frodig grönska. Platsbildningar i anslutning till gångbanorna och gatan skapas i ytans båda ändar i form av skuggande träd och möblering.

Gradänger mot skyfallsytan skapar informella sittplatser och planteringar ger avskärmning mot gatan. Möjlighet att gå ner i ytan ska finnas via en avgrusad stig. Detta för att kunna upptäcka och sköta och underhålla den stiliserade naturytan. Stock, sten och tåliga buskar placeras i lågpunkten av ytan, som flankeras av planteringsytor. Stockar, grus och sandhögar bidrar till att skapa en miljö som gillas av olika insekter, bin och humlor.

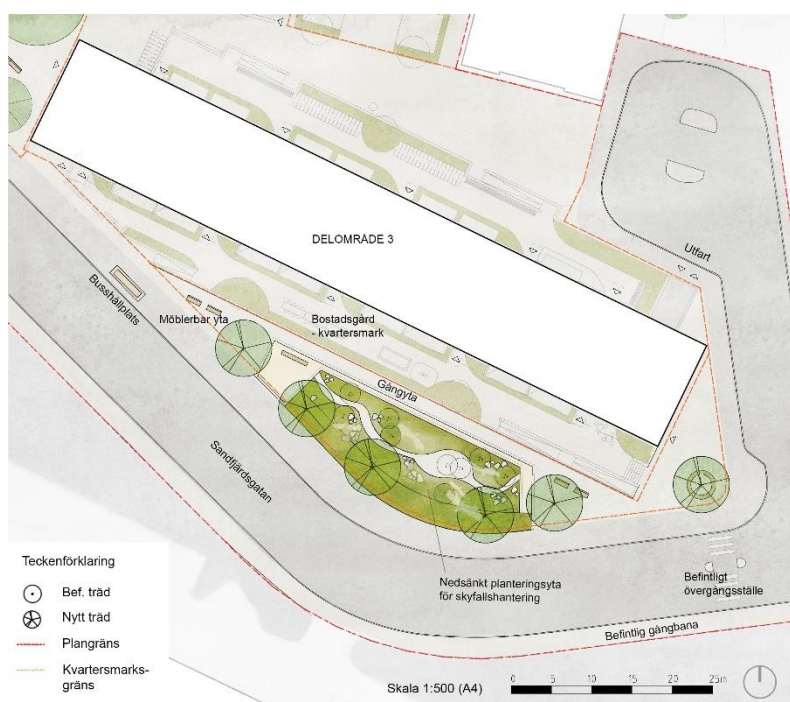


Illustration över ny parkmark och skyfallsyta söder om kvarter 3 (Kragh & Berglund, 2023).



Sektion över ny parkmark och skyfallsyta söder om kvarter 3 (Kragh & Berglund, 2023).

### **Gestaltungsprinciper**

Den arkitektoniska idén för projektet innebär att planförslaget gestaltas i relation till stadslandskapet, stadsbyggnadskaraktererna och den närliggande bebyggelsen genom sin placering i stadsrummet och föreslagen byggnadshöjd.

Förslaget formas genom relationen till omkringliggande bebyggelse vad gäller proportioner, fasaduttryck och material.

Norr om Tvärbanan inordnar sig kvarteret i det existerande planmönstret. Söder om Tvärbanan ansluter bebyggelsen till den befintliga högmodernistiska planstrukturen och arkitekturen, medan bebyggelsen samtidigt framhäver Valla Gärdes och kvarterens centrumfunktioner.

Valla torgs nya placering med fontänen som landmärke skapar en ny tydlig torgbildning med koppling till Tvärbanan och Årstafältet som del av det centrala gång- och cykelstråket.

### **Bebyggelse**

*Kvarter 1:* Inom kvarter 1 inordnar sig lamellerna till den befintliga bebyggelsen i Årsta med bland annat putsade fasader och balkonger ut mot den allmänna platsen. Fasaderna regleras med **f3** – fasad ska utföras i puts, och regleras med syftet att bebyggelsen ska harmonisera med intilliggande bebyggelse. Balkongernas storlek regleras med egenskapsbestämmelsen **f6**-balkonger tillåts av en storlek om 3,3 meter lång och 1,6 meter djup. Vidare regleras höjden för byggnaderna samt taklutningen som får vara mellan 7–22 grader. Detta för att husens tak ska anpassas till omkringliggande taklandskap. För att säkerställa våningshöjderna regleras husen även med **f11**- vind får ej inredas för annat än tekniska utrymmen. Radhusen regleras med bestämmelserna **f3**, **m1** och **f11**. Vidare säkerställs radhusen med planbestämmelse **f1** – endast radhus tillåts. Höjd och taklutning säkerställs för att radhusen ska förhålla sig till två våningar med suterrängvåning.

Det tillhörande miljöhuset regleras med bestämmelsen **f12**-endast miljöhus samt med bestämmelser för totalhöjd och sedumtak. Sedumtaket är viktigt för att tillräckligt mycket dagvattnet ska kunna tas omhand inom kvartersmarken. Regleras med **f4** – sedumtak ska finnas. Slutligen säkerställs att gården får byggas under med körbart bjälklag till en höjd om +24,4 meter, räknat från nollplanet. Under gården planeras för bilparkering,



cykelparkering och förråd. Ovanför bjälklaget finns innergården där komplementbyggnad om 10 kvadratmeter tillåts.



Illustration över hur bebyggelsen inom kvarter 1 kan se ut från Rämensvägen (BAU 2023).



Illustration över hur bebyggelsen kan se ut inom kvarter 1 från Kyrkparken (BAU, 2023).

*Kvarter 2:* Egenskaper avseende byggnadernas placeringar och höjder regleras med högsta totalhöjd och prickmark - mark där byggnad inte får uppföras. Även egenskapsbestämmelsen **f5** – balkonger ska utformas som en integrerad del av fasaden regleras i syfte att de högre volymerna ska kunna upplevas med ett smalare uttryck på längre avstånd. Gården är underbyggd med garage och bjälklagets högsta höjd regleras på plankartan med högsta höjd om +20,6 meter räknat från nollplanet.



Flgvy som visar hur planområdet kan se ut efter genomförandet (Pörner + Pettersson, 2023)

*Kvarter 3:* Lamellens placering och takvinkel (9 grader) regleras med egenskapsbestämmelser på plankartan. Höjden regleras med två höjder där syftet är att säkerställa lamellens högsta respektive lägsta höjd samt placering utifrån sektionen på plankartan. Detta för att säkerställa att lamellens lägre del ansluts till de intilliggande lamellhusen. Lamellen avses uppföras med sedumtak för att säkerställa att tillräckligt mycket dagvatten omhändertas inom kvarteret, detta med planbestämmelse **f4** – sedumtak ska finnas. För att säkerställa husets gestaltning avseende balkongerna, som särskiljer sig diagonalt längs med husets södra sida regler plankartan att djupet av balkongerna ska förhålla sig enligt illustration A på plankartan. Balkongernas

gestaltning är viktig utifrån avsikten att skapa en variation i fasaden längs med Sandfjärdsgatan, se bild nedan. På lamellens norra sida mot innergården och parkeringen tillåts balkonger kraga ut 1,4 meter, detta regleras med egenskapsbestämmelse **f7**. Fasadmaterialiet regleras med **f9**, att fasaderna i huvudsak (minst 50% av fasaden) ska utföras i puts för att anpassa sig till övriga byggnader kring Valla gårde.



Illustration över hur bebyggelsen kan se ut inom kvarter 3 från Sandfjärdsgatan (Pörner + Pettersson, 2023).

Radhusen inom kvarter 3 säkerställs med egenskapsbestämmelse **f1** – endast radhus tillåts. Höjden på radhusen regleras via egenskapsbestämmelse högsta totalhöjd. Samma taklutning som på lamellen inom kvarteret säkerställs med egenskapsbestämmelse för taklutning och egenskapsbestämmelse **f2** säkerställer att taket utförs som pulpettak. För att fasaden ska inordna sig med omkringliggande byggnader säkerställs att fasaden i huvudsak (50% av fasaden) ska utföras i puts med egenskapsbestämmelse **f9**. Komplementbyggnader om 3,5 kvadratmeter per komplementbyggnad tillåts tillhöra respektive radhus. Ytan regleras med korsmark på plankartan.

## Gator och trafik

### Gatunät

Sandfjärdsgatan behåller i detaljplanen sin ursprungliga sträckning men smalnas av till 7 meter.

Befintligt signalreglerat övergångsställe över Sandfjärdsgatan vid Valla Torg byggs om till ett upphöjt övergångsställe för gående och cyklister. Övergångsställe strax österut tas bort och befintligt övergångsställe vid nuvarande infarten till Valla Torg bibehålls. Delar av den längsgående parkeringen utefter södra sidan av Sandfjärdsgatan utgår. Ändringarna syftar till att förstärka stråket och kopplingen mellan Årsta torg och Årstafältet.

Sandfjärdsgatans höjdsättning bibehålls till största delen. Gatans östra lågpunkt höjs cirka 15 cm till +18 meter över nollplanet. Detta regleras med höjdbestämmelse på plankartan. Højningen tillsammans med den nya skyfallsytan norr om lågpunkten medför att högsta vattendjup i körbanan vid skyfall blir ca 30 cm.

### Biltrafik

Angöring till kvarter 1 kommer att ske från Rämensvägen och för kvarter 2 och 3 via Sandfjärdsgatan. Bilparkering för radhusen inom kvarter 3 sker på markparkeringsplats direkt öster om radhusen och samägs med Stockholms shems befintliga lägenheter. Bilparkering löses inom kvartersmark i underjordiska garage enligt riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering. Det projektspecifika parkeringstalet som reglerar antalet parkeringsplatser för kvarteren är 0,47 bilplatser inklusive besöksparkering per lägenhet.

### Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelbanan från tvärbanan till Valla torg och vidare över Sandfjärdsgatan breddas och utförs med 2,5 meter bred cykelbana samt minst 3 meter bred gångbana. Gång- och cykelbanans sträckning har anpassats till framtida gång- och cykelstråk från Årstafältet. Höjdsättningen för gång- och cykelbanan regleras på plankartan. Cykelparkering avses uppföras på torgytan öster om stråket. För cykelparkering inom kvartersmark är bedömningen att 3,0 - 3,5 cykelplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA rekommenderas.

### Kollektivtrafik

En ny busshållplats på Sandfjärdsgatans norra sida i riktning västerut planeras strax öster om nya Valla torg där bussen kan tidreglera i egen ficka. Plats för en tillfällig busshållplats när

tvärbanan är avstängd på södra sidan om Sandfjärdsgatan har möjliggjorts.

#### Tillgänglighet

Respektive kvarter angörs tillgängligt via de underjordiska garagen där bostäderna kan nås via hiss.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar och fastighetsägaren bekostar.

#### Dagvatten

*Kvarter 1:* För att fördröja 20 mm dagvatten på kvartersmark föreslås anläggande av flertalet växtbäddar och infiltrationsytor. På den norra sidan av kvarteret leds dagvattnet genom grunt förlagda ledningar till en fördröjnings- och reningsyta i fastighetens nordöstra hörn. Bräddning av magasinet sker till en tät ledning som leds söderut.

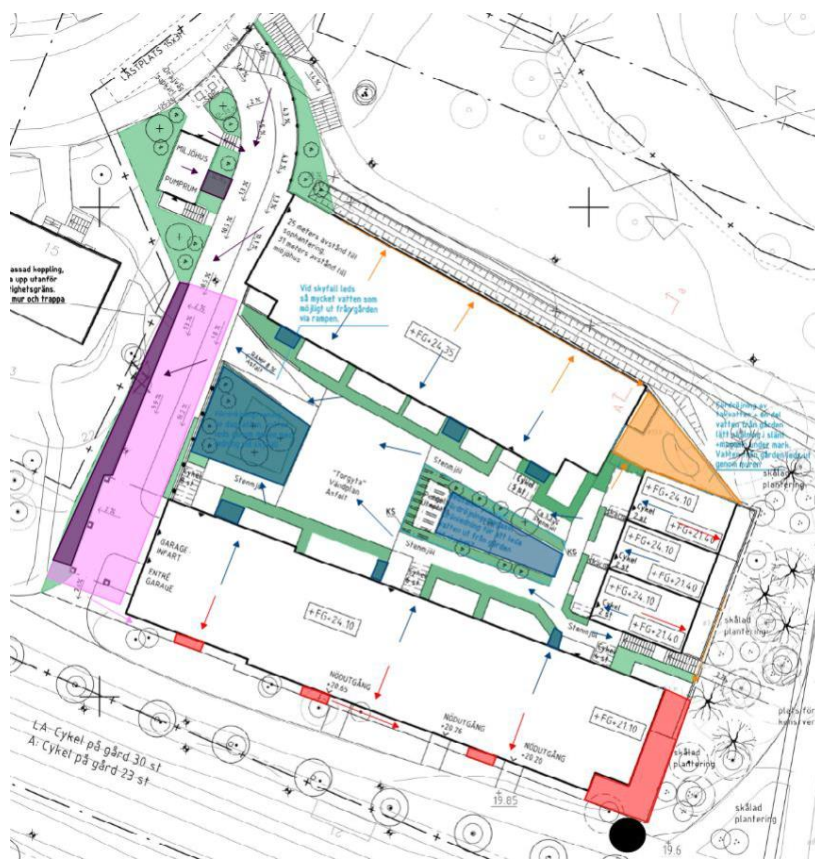
De tak som lutar mot gården kan med fördel ledas in i växtbäddar på gården. Växtbäddar mitt i gården bör bräddas till en tät ledning och kan ledas till ytterligare fördröjning.

Miljöhusets takavvattning leds ut i en växtbädd eller infiltrationsyta nedanför huset. Kvartersgatan lutar västerut, bort från fastigheten till en slänt som lutar mot allmän platsmark. Dagvattnet tas om hand i denna grönyta. Då ytan lutar kraftigt bör den ha god infiltrationskapacitet så att dagvatten enligt åtgärdsnivån hinner infiltrera ner i ytan. I denna yta finns det även möjlighet till lokal infiltration. Kvartersgatan förses med en permeabel beläggning för att öka infiltrationen. Då detta krossmagasin skulle stå i direkt anslutning till friktionsjord finns det även här möjlighet till lokal infiltration. Anläggningen kan sedan bräddas åt söder.

I den södra delen leds takavvattning ut i växtbäddar som bräddas mot fastighetens sydöstra hörn.

De förslagna åtgärderna ger en god rening med avseende på alla närsalter och utsläppen av kadmium, kvicksilver, antracen, TBT, koppar och bly reduceras kraftigt jämfört med befintlig situation. Då recipienten i nuläget har problem med höga halter av dessa ämnen, så bör förslagna dagvattenåtgärder hjälpa recipienten att

uppfylla uppsatta miljö kvalitetsnormer. Kvarteret ansluts till det kommunala ledningsnätet och detta föreslås ske längs kvarterets södra sida.



Sammanslagna dagvattenåtgärder och flöden på fastigheten. Svart punkt visar lämplig plats för anslutning till det kommunala dagvattennätet (Bengt Dahlgren Stockholm AB, 2022).

*Kvarter 2:* Bjälklagsgårdarna inom kvarter 2 planeras delvis att förses med grönytor och växtbäddar. Dagvatten kommer att utgöra en viktig resurs för denna vegetation, då dessa grönytor helt kommer att sakna kontakt med grundvatten och naturlig markfukt. Dagvatten som bildas på takytor och gårdsmark föreslås därför att få infiltrera lokalt i gårdens vegetationsytor.

Avledning till vegetationsytorna sker öppet på markytan med hjälp av stuprörsutkastare, höjdsättning av marken med rännalar till lågpunkter. För att främja infiltration placeras vegetationsytor något lägre än hårdgjorda ytor. I lågpunkter kan dagvattenbrunnar eller luftbrunnar samla dagvatten som inte hinner infiltrera och sprida det vidare under mark.

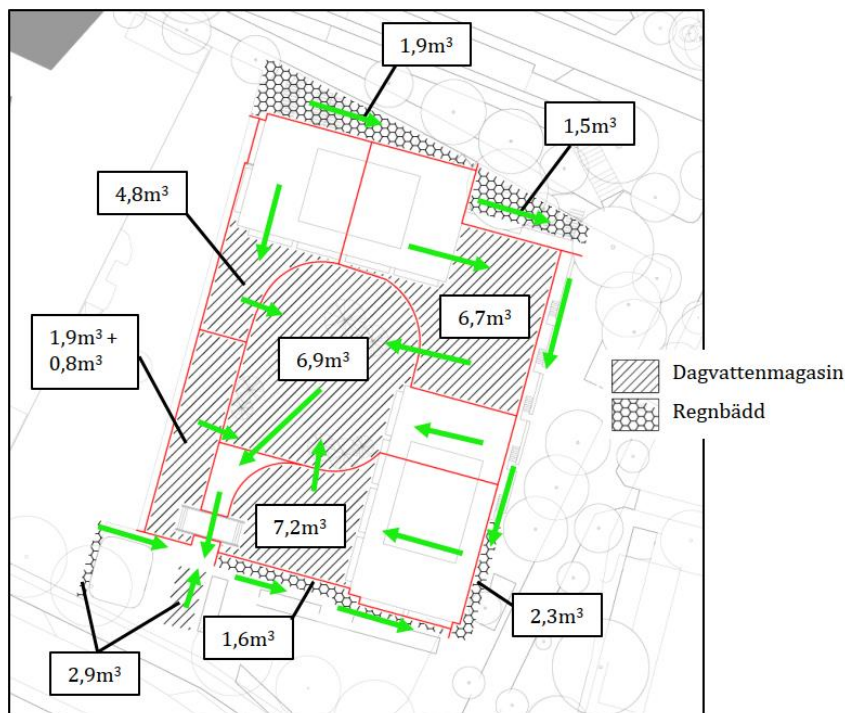
Under bostadsgården föreslås mark utföras med porös överbyggnad, där växtbäddar och tunna makadammagasin

kombineras. Den öppna, seriekopplade, överbyggnaden bildar då ett tunt trögt system över en stor yta som påminner om naturlig avrinning. Dagvatten som inte tas upp av växtlighet dräneras långsamt av via avtappning. På bjälklaget kan avtappningen ske i bjälklagets terrassbrunn som kan utföras perforerad i nivå med magasinet.

Dagvatten som bildas inom förgårdsmark föreslås omhändertas i vegetationsytor (regnbäddar) som placeras inom förgårdsmarken. En växtbädds förmåga att rymma dagvatten påverkas av dess utformning, bland annat av hur tät jord som används. Genom att välja en mer porös jord kan kapaciteten, dvs den effektiva hålrumsvolymen, ökas. För att erhålla god kapacitet föreslås växtbäddarna utformas som regnbäddar med fördröjningszon och poröst filtermaterial. Fördröjningszon erhålls genom att växtbäddarna utförs nedsänkta i förhållande till omgivande mark.

Terrassbotten lutas från fasad och regnbäddarna förses med dräneringsledning i botten och upphöjd bräddbrunn i fördröjningszonen.

Med föreslagna dagvattenåtgärder uppfylls åtgärdsnivån i enighet med stadens dagvattenstrategi. Rening sker genom en kombination av bland annat filtrering, växtupptag och sedimentation innan anslutning till kommunalt ledningsnät sker. Åtgärderna innebär lokal och trög hantering som efterliknar naturliga processer. I växtbäddar sker bland annat fastläggning av partiklar och biologiska reningsprocesser. Samtidigt är bevattning av vegetationen en positiv funktion som medföljer. Dimensionerande 10-årsflöden kan reduceras motsvarande dagens situation.



Fördelning av erforderlig renings- och fördröjningsvolym (m<sup>3</sup>) per delområde och anläggningstyp inom kvarter 2 (Marktema, 2022).

*Kvarter 3:* För lamellen inom kvarter 3 föreslås sedumtak att anläggas. Vattnet som avrinner från takytan föreslås tas omhand i upphöjda regnväxtbäddar som anläggs längs med fasaden enligt illustrationsplan, se bild nedan.

För gårdsytorna mot Sandfjärdgatan föreslås nedsänkta regnväxtbäddar dit vattnet leds ytligt eller via ränna längs med mark. Växtbäddarna anläggs intill platån, med fördel läggs de längs med hela gårdsytan. För gårdsytorna mot innergården föreslås i stället en permeabel beläggning (grusyta eller marksten med fogar). Den permeabla beläggningen anläggs med fördröjning i bärlagret som avvattnas via dränledning till ledningsnätet för avledning mot kommunala ledningsnätet. På grund av det underliggande garaget kan inte nedsänkta växtbäddar föreslås. Detta då djupet mellan marknivå och garagetaket är för litet. För att fördröja 3,2 kubikmeter krävs ett ytbehov om 104 kvadratmeter. Då har det fördröjande bärlagret ett djup på 0,1 m och porositet 30 %. Tillgänglig yta för den permeabla beläggningen är ca 500 kvadratmeter och föreslås för hela ytan.

För radhusen föreslås sedumtak anläggas på hela takytan. För radhusgårdarna krävs en fördröjning om cirka 2 kubikmeter, vilket motsvarar 0,25 kubikmeter per radhustomt. Det innebär att

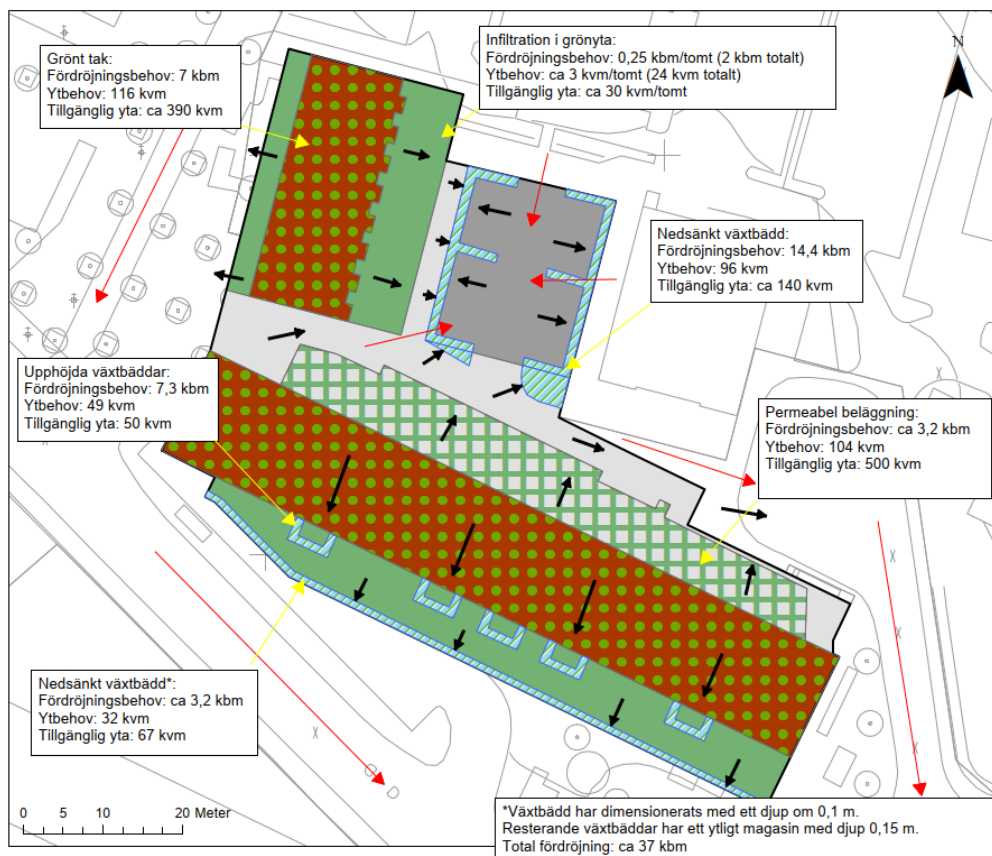


cirka 3 kubikmeter av radhustomten måste avsättas för en grösyta. Denna yta ska avsättas för dagvattenhantering och får inte hårdgöras.

För att uppnå åtgärdsnivån, fördröjning och rening av 20 mm från hårdgjorda ytor, krävs en fördröjning om 37 kubikmeter, där 14 kubikmeter behöver fördröjas från flerfamiljshusen, 8,9 kubikmeter från radhusen och 14 kubikmeter från parkerings- och asfaltytor. Med föreslagen dagvattenhantering genomgår dagvatten från samtliga ytor ett reningssteg innan det avleds till kommunala ledningsnätet.

### Bilaga 3 - Åtgärdsförslag dagvatten

- Teckenförklaring**
- ➔ Sekundära avrinningsvägar
  - ➔ Rinnpil
- Dagvattenlösning**
- Permeabel beläggning
  - Grönt Tak
  - ▨ Regnväxtbädd
  - Plangräns
- Markanvändning**
- Asfalt
  - Gårdsyta
  - Parkering
  - Plantering
  - Takyta
  - baskarta



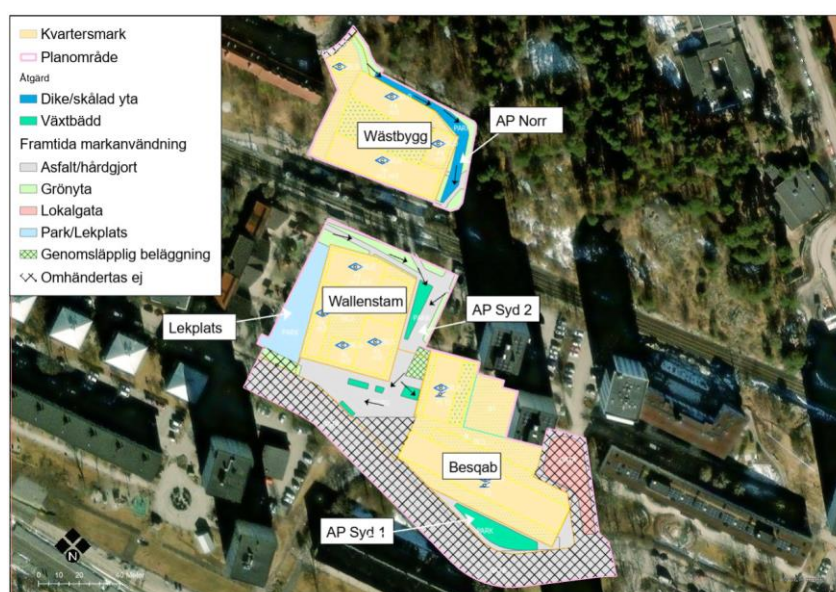
Åtgärdsförslag dagvatten inom kvarter 3 (Bjerking, 2023).

#### Allmän platsmark:

Dagvatten från norra delen av planområdet föreslås att omhändertas i ett svackdike, vilket vid större flöden även fungerar som en skålad grönyta för att fördröja vatten vid skyfall. I den södra delen av planområdet föreslås nedsänkta växtbäddar samt genomsläpplig beläggning. Avledning till föreslagna åtgärder föreslås göras via ytlig avrinning.

De nedsänkta växtbäddarna har en föreslagen utformning för att omhänderta både dagvatten och skyfall.

Utifrån de geotekniska förutsättningarna inom området, där marken består till stor del av lera, bedöms potentialen för infiltration vara begränsad. Därav föreslås att en dräneringsledning anläggs i botten av växtbäddarna för avledning till befintlig dagvattenledning efter att dagvattnet har infiltrerat ner genom anläggningen.

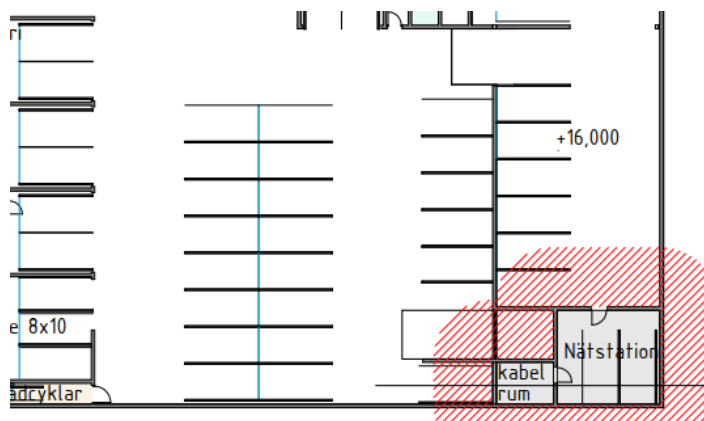


Föreslagen dagvattenhantering inom allmän platsmark (Norconsult, 2023).

#### El/Tele

El- och optoledningar finns i befintligt gatunät. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

Den tillkommande bebyggelsen innebär att elnätet behöver förstärkas med en ny elnätstation. Föreslagen placering för nätstationen är i garaget i kvarter 2, i sydvästra hörnet närmast torget. Placeringen innebär att rekommenderade säkerhetsavstånd för elektromagnetisk strålning för stadigvarande vistelse uppfylls. Användningsområdet begränsas i plankartan med en storlek om 50 kvadratmeter.



Föreslagen placering för ny elnätstation inom kvarter 2. Norr är i bilden till vänster (Axeloth arkitekter, 2023).

#### Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

#### Avfallshantering

Avfallshanteringen löses inom respektive kvarter.

Inom kvarter 1 planeras ett miljöhus uppföras vid Rämensvägen för insamling av återvinningsmaterial. Hushållssopor slängs i nedkast till underjordiska sopkassuner intill Rämensvägen. Miljöhuset bäddas in med slänter och vegetation för att smälta in i omgivningen.

Inom kvarter 2 avses avfallshantering ske inom kvarteret där ett miljörum planeras. Angöring för hämtning av avfall sker via Sandfjärdsgatan.

Inom kvarter 3 finns miljörum vid lamellens östra sida med direkt närhet till Sandfjärdsgatan. Hushållssopor avses hanteras via mobil sopsug placerad på lamellens norra sida.

#### Räddningstjänst

Detaljplanen klarar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandförsvarets räddningsfordon och övriga servicefordon. Byggnaderna inom samtliga kvarter kan nås via allmänna gator eller via innergårdar. Stegbil krävs ej då byggnader kommer utformas med TR2-trapphus. Inom kvarter 2 kommer räddningshissar att installeras i byggnaderna.

För framkomlighet vid skyfall, se text nedan under rubrik *Översvämningsrisker*.

## **Konsekvenser**

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Detaljplanen ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

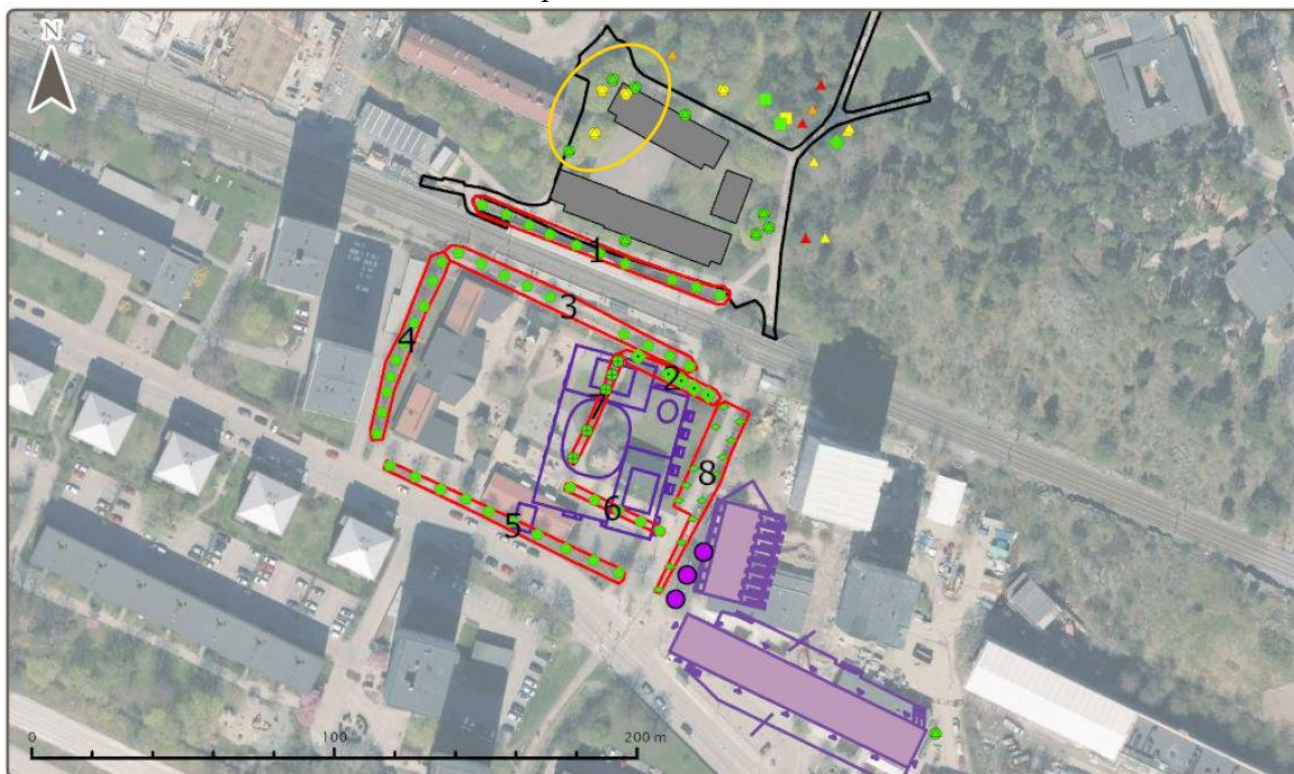
Sammantaget bedöms planerad bebyggelse inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### **Naturmiljö**

I bilden nedan visas markanspråk från planerad exploatering tillsammans med de naturvärdesbedömda träden och de identifierade alléerna. Baserat på en jämförelse mellan markanspråk och naturvärdesbedömda träd finns två möjliga konflikter mellan underlagen:

1. Tre skogslönnar bedömda som ”Klass 3 – Värdefulla träd” (markeras med gul ring mitt i övre delen av figuren) bedöms påverkas av utvecklingen. Träden innefattas inte av något särskilt lagskydd.
2. Trädraderna markerade med röd ytterkant och siffrorna 2, 6 och 7 (tre stycken), där träden saknar naturvärden men kan innefattas av det generella biotopskyddet för biotopen ”allé” bedöms påverkas av exploateringen.
3. Tre träd i allérad nummer 5 beräknas påverkas, oxlarna längs med Sandfjärdsgatan.

Kontakt med Länsstyrelsen gällande trädraderas eventuella lagskydd kommer att upprättas inför granskningskedet och dispensansökan kommer att skickas in.



Markanspråk från planerad utveckling (i lila, svart och grått), naturvärdesbedömda träd och trädrader. Gul ring mitt i övre delen av bilden markerar tre skogslönnar bedömda som "Klass 3 – Värdefulla träd" som troligtvis påverkas av planerad utveckling (Tyréns, 2023).

Det inventerade området är inte beläget inom, eller i anslutning till Stockholms stads identifierade Ekologiskt Särskilt Betydelsefulla Områden (ESBO), eller inom habitatnätverk för barrskogsmesar, groddjur eller eklevande insekter. I en avvägning mellan olika intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att den planerade exploateringen därmed inte påverkar landskaps sambanden i stadens gröna infrastruktur negativt. Bedömning är att de inventerade skogslönnar kan avverkas till förmån för exploatering på platsen utan att naturvärdena tar skada.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken, SE657834–162783 för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Med de föreslagna reningsåtgärderna kommer reningseffektiviteten enligt föroreningsberäkningen att vara hög och den årliga transporten väntas minska avsevärt. Sammantaget bedöms det att den planerade exploateringen i planområdet inte komma att äventyra att recipienterna uppnår deras miljö kvalitetsnormer om de föreslagna dagvattenlösningarna implementeras. De planerade förändringarna i området kommer i stället leda till en bättre föroreningsituation och minskad belastning på recipienten.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### **Landskapsbild/ stadsbild**

Valla gärdes centrala del förtätas och stärks genom detaljplanen. Detta avspeglar sig i stadsbilden även sett på större avstånd.

Centrums nya koncentrerade och höga husgrupp får från vissa punkter en avsedd landmärkesfunktion men inordnar sig i huvudsak i Valla gärdes karaktäristiska verkan på avstånd. Från de vypunkter som projektet utvärderas (se konsekvensbeskrivning kulturmiljö) bedöms det bli små negativa konsekvenser: Undantaget är från Östbergabackarna i söder där lamellhusen i kvarter 1 minskar den synliga grönskan i Kyrkparken. Lamellhuset i kvarter 3 skymmer delvis bakomliggande punkthus och grönska. Visuella kopplingar norrut till gamla Årsta försvagas delvis genom att 1940-talshusen bortom Kyrkparken skymms av den nya höga centrumbebyggelsen.

Detaljplanens konsekvenser för stadsbilden i omgivningen bedöms bli små till måttliga. Med den planerade utbyggnaden av Årstafältet kommer den nya bebyggelsen i kvarter 1, 2 och 3 att få en betydligt mindre påtaglig roll i områdets stadsbild.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning och i en avvägning mellan olika intressen är att det stora behovet av nya bostäder motiverar en förtätning i aktuellt läge. Områdets kollektivtrafiknära läge, utpekade i översiktsplanen som ett område av stor betydelse för att koppla samman områdena intill, där Valla torg särskilt lyfts fram som en viktig plats i Årstastråket i syfte till att koppla samman Söderstaden.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Föreslagen ny bebyggelse i anslutning till centrum anpassar sig på ett kulturhistoriskt rimligt sätt till Valla gårdes struktur men är utformad för att genom högre höjder och avvikande samtida form och uttryck bilda landmärken vid det nya torget. Detta bidrar till att stärka centrumets betydelse och det stämmer väl med planeringsprinciperna för grannskapsenhet och tunnelbanestad där högre täthet eftersträvas i de mest centrala lägena. Samtidigt medför det att centrumbebyggelsen går från att vara låg och gles till hög och tät. Att ersätta en av centumpaviljongerna med radhus överensstämmer inte med tunnelbanestadens grammatik, radhus byggdes i perifera delar

Torget blir inskjutet väster om Sandfjärdsgatans betydelsefulla böjen och inramat av hög bebyggelse i stället för utskjutande i det öppna gaturummet. I och med att ytan innanför kröken upptas av en ny, relativt hög, profilbyggnad (kvarter 3) reduceras de vida utblickarna längs Sandfjärdsgatan. Där det tidigare varit möjligt att se bortom och över en låg centumpaviljong reser sig det nya lamellhusets gavlar. Detta minskar den visuella kontakten mellan gatans västra och östra sträckning. Även inifrån torget och från gång- och cykelstråket reduceras utblickarna mot omgivningen något, delvis på grund av podiumvåningen i kvarter 2.

Kvarter 1 byggs i en del av Kyrkparken som har kulturhistorisk betydelse i egenskap av de bollplaner som förlades hit som ett komplement till Årstas rekreativmiljöer på 1960-talet. Kvarteret som föreslås påverkar den offentliga karaktären i Kyrkparkens västra del, och försvagar påtagligt gravfältets historiska kontext och visuella samband med omgivningen. Byggnaderna är väl anpassade till 1940-tals Årsta med undantag för den högre höjden som i stället har mer gemensamt med de förtätningar som gjorts i stadsdelen från 1980-talet.

I flera avseenden ger detaljplanen upphov till måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden i Valla gårde och i den del av Årsta som ligger närmast norr om tvärbanan.

### **Störningar och risker**

#### **Markföroreningar**

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för detaljplanen (WSP 2023). Inom områden för bostadsändamål visar analysresultaten att det förekommer föroreningar i halter över de generella riktvärdena känslig markanvändning (KM)

såväl som mindre känslig markanvändning (MKM) samt enstaka halter motsvarande farligt avfall (FA). Föroreningshalter över MKM påvisas framför allt avseende tyngre aromater (>C10-C35) och PAH ((Polycykliska aromatiska kolväten, (Polycyclic Aromatic Hydrocarbons)). Avseende PAH-H har halter över haltkriteriet för farligt avfall (FA) påvisats i två av 35 prover. Förhöjda föroreningshalter påvisas framför allt i nivån från markytan och till 1–1,5 meter under markytan.

Analys avseende järn och svavel har utförts på två prov som valdes för denna analys då tecken på sulfidhaltig lera noterats i fältanteckningarna. De analys svaren indikerar en låg risk för försurande effekt vid hantering av jordmassorna.

I Sandfjärdgatan är generellt analyserade halter av metaller i marken under KM. Arsenik påvisades över KM i stenig grusig sand i ett ytligt jordprov (provpunkt 22W03). En jämförelse efter beräkning av medelhalter inom Sandfjärdsgatan visar att samtliga beräknade medelhalter understiger MKM. Inga halter av ämnena BTEX, PAH<sub>er</sub> och alifater över KM påvisades inom undersökningsområdet. Aromater påvisades i halter över KM i tre av fyra prov och i beräknade medelhalter. Prover av asfalt som analyserats påvisade låga halter avseende PAH<sub>16</sub>.

Avseende gatumark bedöms riskerna för negativ hälsopåverkan som låg utifrån den planerad markanvändning, men hälsorisker kan inte uteslutas vid ändrad markanvändning med avseende på förekomsten av tunga alifater och aromater samt arsenik.

Föroreningssituationen inom parkmark har endast undersökts med en punkt. Resultat från den punkten visar på låga halter.

Det går inte att säga något om föroreningssituationen i grundvattnet då det inte gick att uttaga något prov från vare sig nyinstallerat eller befintligt grundvattenrör i området. Den förenklade riskbedömningen visar att inom delområden för kvartersmark för flerbostadshus inte kan uteslutas att påträffade föroreningshalter i marken kan innebära oacceptabla risker vid långtidsexponering för hälsa avseende aromater >C10-C16 och >C16-C35 samt PAH-M och PAH-H. Negativ påverkan på markmiljön går inte heller att utesluta. Föroreningarna finns heterogent inom respektive delområde och hotspot bedöms finnas.

Då planerad ändrad markanvändning kommer att innebära att



områden med förhöjda föroreningshalter schaktas och fylls ut så kommer föroreningshalten inom området att bli lägre. När planerade schakter och fyllåtgärder är projekterade och fastställda bör en ny riskbedömning avseende risk för människors hälsa och miljö med planerad markanvändning genomföras utifrån föroreningssituationen i den jord som blir kvar när erforderlig anläggningsschakt är utförd.

Då delar av området planeras att höjas/fyllas ut behöver djupet till påvisade föroreningar beaktas utifrån planerad slutlig markhöjd. Detta kan ske i samband med utbyggnaden av området.

Baserat på utförd undersökning utgör inte föroreningssituationen ett hinder för de planerade markanvändningarna förutsatt att avhjälpandeåtgärder vidtas.

Detta kommer att planeras i god tid efter att planen fått laga kraft innan entreprenad och i samråd med tillsynsmyndigheten. Resultatrapport från ovan beskrivna resultat är underrättad till tillsynsmyndigheten.

#### Buller

Trafikbullerutredning (ACAD, 2022) och vibrationsutredning (ACAD, 2023) har tagits fram. Den planerade bebyggelsen utsätts för höga bullernivåer främst från tvärbanan men också delvis från Sandfjärdsgatan. Ekvivalent ljudnivå har för de tre huskropparna tillhörande kvarter 1 beräknats till högst 62 dBA vid den södra fasaden som vetter mot tvärbanan. För huset på den norra sidan av kvarteret har den högsta ekvivalenta ljudnivån beräknats till 52 dBA. För radhusen understiger den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA. Maximal ljudnivå på fasad har beräknats till högst 78 dBA.

Mellan husen finns det tillgång till en uteplats där ekvivalent ljudnivå understiger 50 dBA och maximal ljudnivå understiger 70 dBA. För att uppfylla riktvärden enligt förordning 2015:216 med dess ändringar i 2017:359, behöver lägenheterna i det södra huset närmast spåret utformas på ett sådant sätt att bostäderna mot spåret antingen är högst 35 kvm stora eller att hälften av bostadsrummen är riktade mot innergården för att få tillgång till bullerdämpad sida. Detta regleras med planbestämmelse på plankartan. För övriga delar av fasaden uppfylls riktvärden oavsett planlösning.

Ekvivalent ljudnivå har för de fem byggnaderna tillhörande kvarter 2 beräknats till högst 62 dBA vid den norra fasaden som vetter mot spåret. På den södra sidan har den högsta ekvivalenta ljudnivån beräknats till 54 dBA. För de fyra övriga byggnaderna understiger den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA. Maximal ljudnivå på fasad har beräknats till högst 78 dBA. Vid uteplatsen som formas mellan de lägre husen finns tillgång till en uteplats där riktvärdena uppfylls.

För att uppfylla riktvärden enligt förordningen behöver lägenheten på plan 1–5, samt delar av plan 6 och 7, utformas på ett sådant sätt att bostäderna mot spåret antingen är högst 35 kvm stor eller att hälften av bostadsrummen är riktade mot den södra sidan som utgör bullerdämpad sida. För övriga delar av fasaden uppfylls riktvärden oavsett planlösning.

Ekvivalent ljudnivå för radhusen och lamellen inom kvarter 3 uppgår till som högst 61 dBA vid den västra delen mot Sandfjärdsgatan, detta gäller vid hörnet för de första två våningarna på lamellen. Vid övrig del av fasad uppgår ekvivalent ljudnivå till som högst 60 dBA. Maximal ljudnivå på fasad har beräknats till högst 79 dBA. För centrumlokalen mot Sandfjärdsgatan gäller ej riktvärdena enligt förordningen. Lägenheten i hörnet på plan 1 behöver utformas antingen som högst 35 kvm stor eller att minst hälften av bostadsrummen är riktade mot bullerdämpad sida, för att uppfylla riktvärdena. För övrig del av fasad kan planlösningen väljas utan åtgärder för att uppfylla krav enligt förordningen.

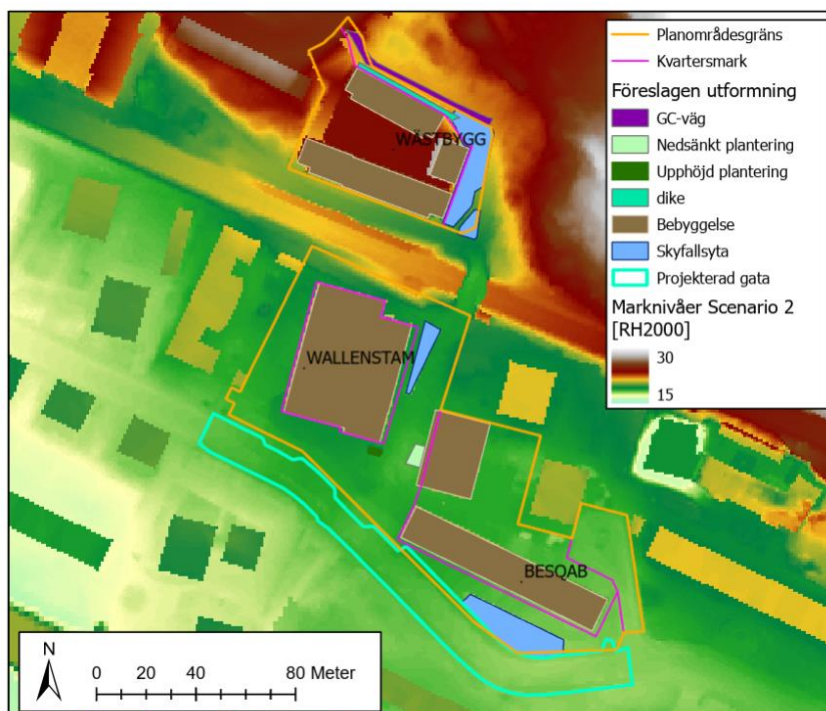


Ekvivalent ljudnivå vid fasad 1,5 meter över mark (Acad, 2022).

På grund av närheten till tvärbanan säkerställs att husen byggs så att vibrationer och stömljud kan undvikas. Detta regleras med **m1** – byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stömljudsnivå i bostad ej överskrider 32 dBA maximal nivå FAST. 32 dBA maximalnivå FAST motsvarar 30 dBA SLOW.

#### Översvämningsrisker

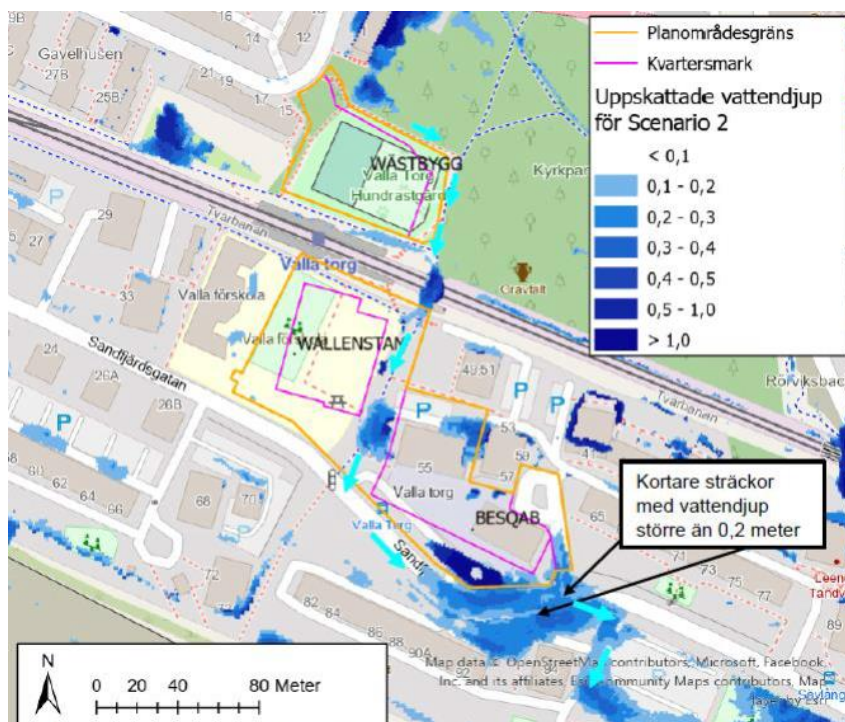
För att lösa skyfallsproblematiken och inte förvärpa nedströms har planerade höjder studerats noga. I bilden nedan redovisas föreslagna skyfallsytor öster om kvarter 1 och kvarter 2 samt söder om kvarter 3. Sandfjärdsgatan föreslås höjas med lutning mot skyfallsytan i söder för att förbättra situationen och framkomligheten på Sandfjärdsgatan vid eventuellt skyfall, detta regleras med egenskapsbestämmelse på gatan med höjdangivelse för gatuutformningen på plankartan. Skyfallsytorna på allmän platsmark illustreras på plankartan med illustrationslinjer och text samt höjdangivelser inom skyfallsytorna.



Marknivåer och föreslagna åtgärder för skyfallshantering på allmän platsmark (Norconsult, 2023).

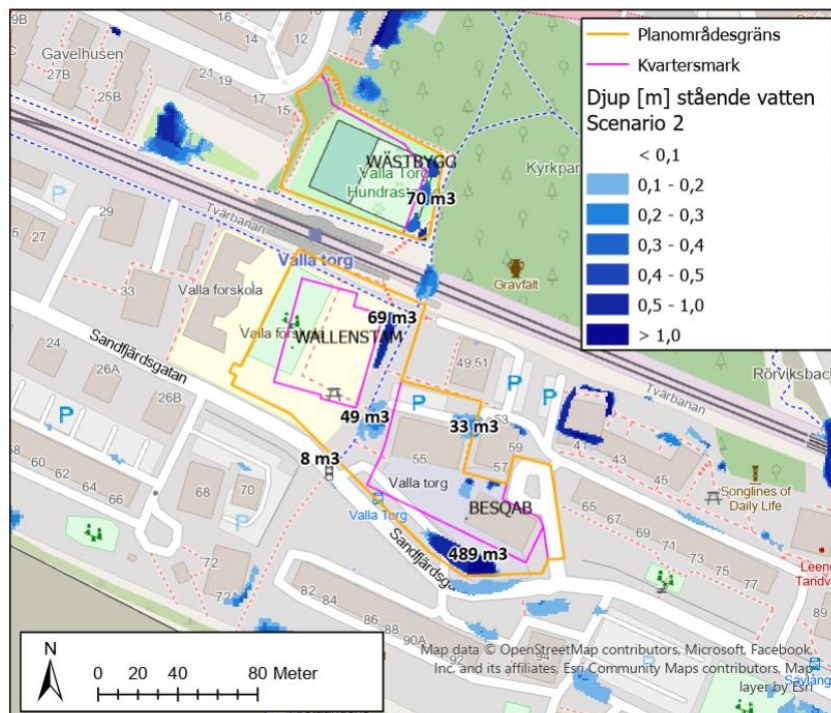
Bilden nedan visar att det rinner cirka 2300 kubikmeter vatten genom planområdet. Mindre skillnader i fördröjningsvolym kommer inte att påverka de maximala vattennivåerna som styrs av nivåer på Sandfjärdsgatan nedströms i planområdet samt av befintliga nivåer mellan Valla torg och Sandfjärdsgatan.

Den föreslagna utformningen av den allmänna platsmarken gör att de maximala vattendjupen på Valla torg blir 0,4 meter mot den nedsänkta planteringen och mot kvarter 2 blir djupet mindre än 0,1 meter där den föreslagna skyfallsytan omhändertar en större volym. Västra sidan av Valla torg är framkomlig för räddningstjänst vid maximala vattennivåer. Sandfjärdsgatan får ett maximalt djup på 0,3 meter på den norra sidan av vägen mot skyfallsytan. På den södra sidan är vattendjupet mindre än 0,2 meter förutom på kortare sträckor om cirka 5 meter. Sandfjärdsgatan är helt framkomlig på den södra sidan cirka 1 timme och 10 minuter efter regntoppen på skyfallet.



Uppskattade vattendjup framtida scenario (scenario 2). Ljusblå pilar visar flödesriktning. Västra sidan av Valla torg är framkomlig för räddningstjänst vid maximala vattennivåer. Sandfjärdsgatan får ett maximalt djup på 0,3 meter på den norra sidan av vägen mot skyfallsytan (Norconsult, 2023).

Stående vattenvolymer och vattendjup redovisas i bilden nedan, när vattenflödena slutat vid ett 100-årsregn. Både Valla torg och Sandfjärdsgatan är helt framkomliga för räddningstjänst efter ett 100-årsregn. Totalt fördröjs 685 m<sup>3</sup> inom planområdet i samband med ett 100-årsregn. Den beräknade volymen på 685 m<sup>3</sup> överstiger beräknad volym som samlas i lågpunkter vid befintlig situation varmed det bedöms finnas en viss marginal för justering av ytor och åtgärder. De föreslagna skyfallsytornas placering och föreslaget djup på mellan 0,3–0,5 m bedöms verka effektivt för att omhänderta de beräknade volymerna och förhindra att en större volym vatten än vid befintlig situation avrinner vidare nedströms planområdet.



Framtida scenario (scenario 2). Stående vattenvolymer. Vattendjupet understiger 0,2 meter på samtliga vägar inom planområdet. Totalt fördröjs 685 m<sup>3</sup> vatten inom planområdet (Norconsult, 2023).

Syftet med skyfallshantering inom området är att föreslagen bebyggelse ej översvämmas, att översvämningsrisken nedströms ej förvärras och att se om det är möjligt att förbättra framkomligheten på Sandfjärdsgatan. Enligt räddningstjänsten klarar ambulanser att köra där vattendjupet understiger 0,2 meter och brandbilar där vattendjupet understiger 0,5 meter. Analysen visar att resultatet av föreslagen utformning gör att det maximala vattendjupet på Sandfjärdsgatan blir 0,3 meter på den norra sidan mot skyfallsytan och mindre än 0,2 meter på den södra sidan förutom på mindre partier. Detta är en förbättring jämfört med vattendjupet 0,5 meter för höjdsättningen för befintlig situation och från juli 2022.

#### Risk från spårväg

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att bebyggelsen är placerad på ett godtagbart avstånd från spåren.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudien (BAU arkitekter, 2023, Axeloth arkitekter, 2023, Pörner+Pettersson arkitekter, 2023) visar nedan att skuggbildning på omkringliggande hus utanför planområdet främst sker från

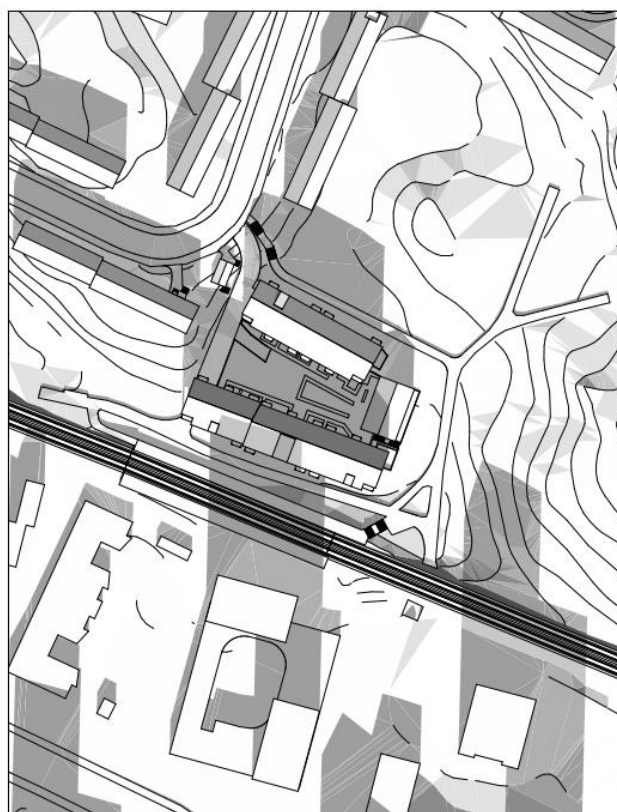
kvarter 1 och kvarter 3. Kvarter 2 skuggar främst hus inom detaljplanen.

Kvarter 1 ökar skuggbildningen på husen närmast i väst och i norr under förmiddagen när solen står i öst och söder under vår-/höstdagjämningen. Under midsommar bidrar inte kvarter 1 till någon större skuggbildning för omkringliggande hus.

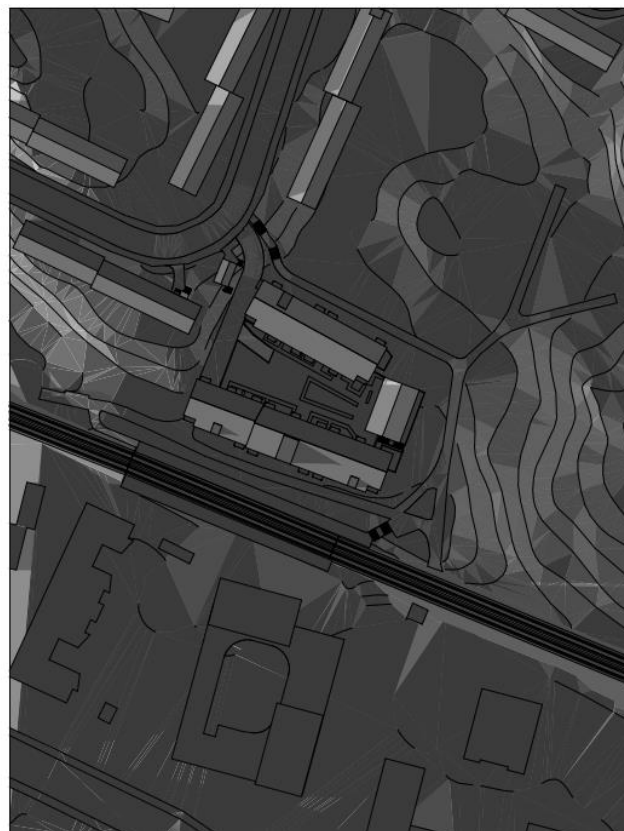
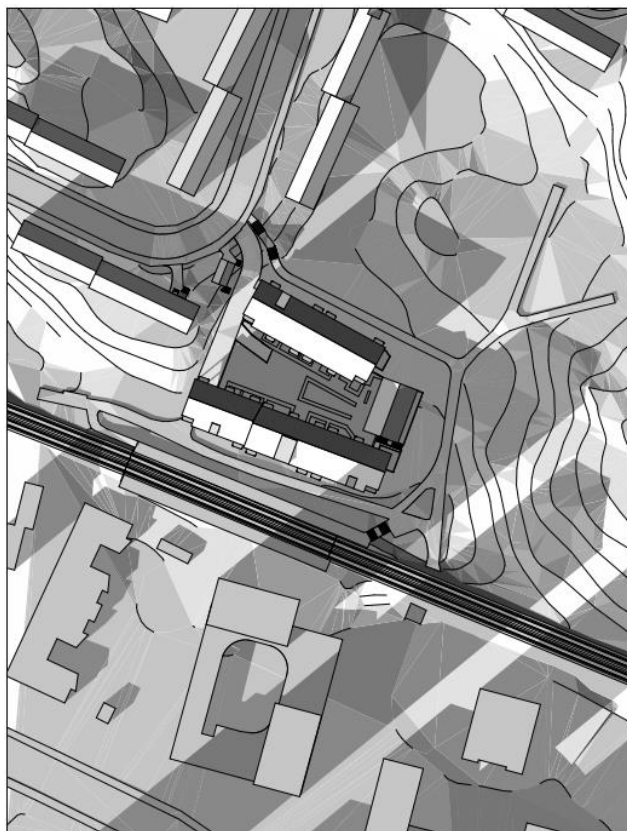
Kvarter 2 skuggar främst kvarter 1 under vår-/höstdagjämningen när solen står i söder. Viss skuggbildning sker på det befintliga huset öster om kvarteret under midsommarafton när solen står i sydväst.

Kvarter 3 skuggar det intilliggande huset norr om kvarteret under de tidpunkter solen står i söder. Detta sker under vår-/höstdagjämning och även under juni månad.

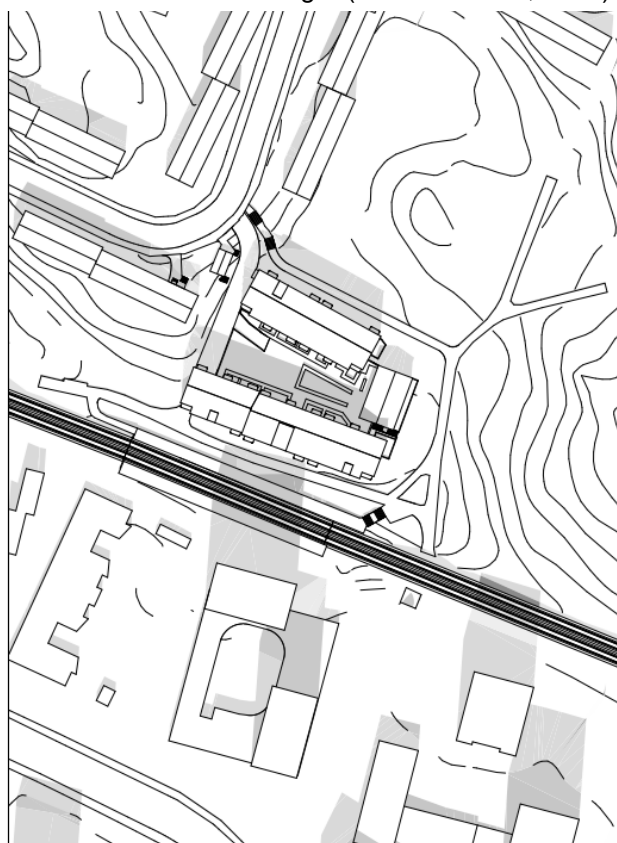
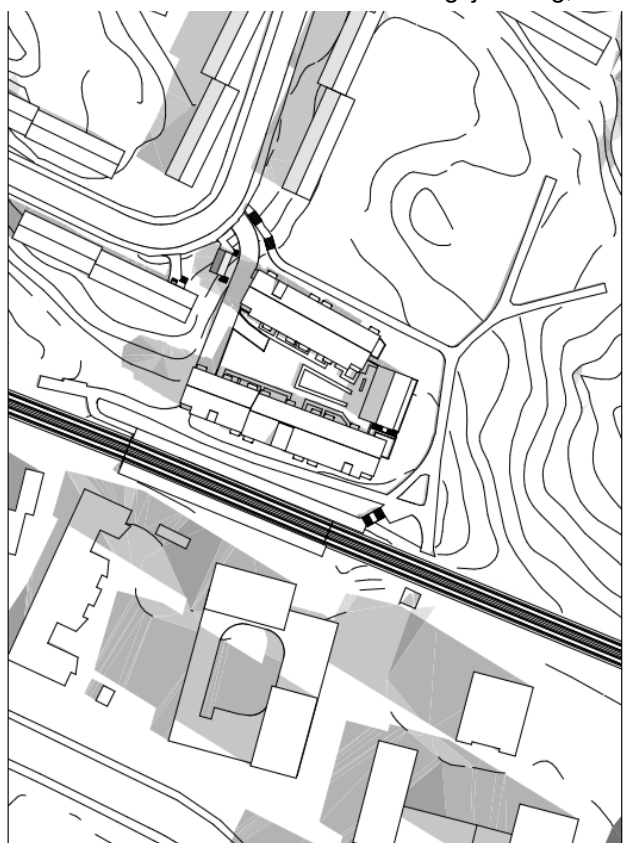
#### *Kvarter 1:*



Solstudie över kvarter 1. Vår-/höstdagsjämning, kl. 09 till vänster och 20 mars kl. 12 till höger (BAU arkitekter, 2023)

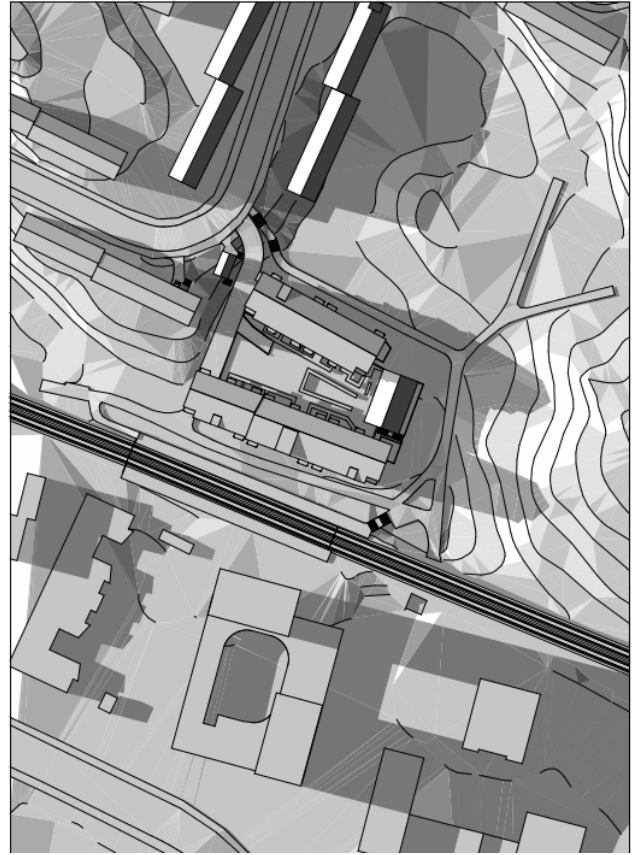
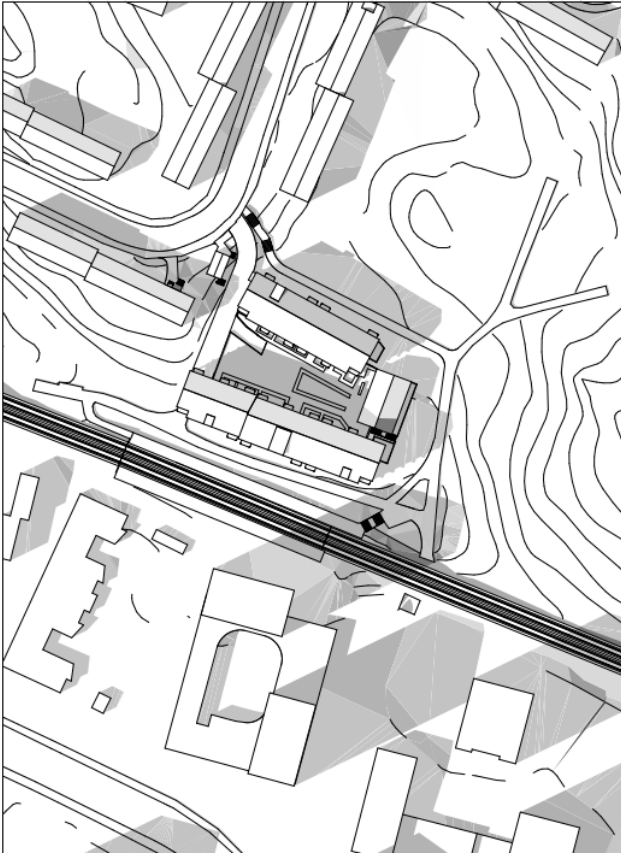


Solstudie över kvarter 1. Vår-/ höstdagsjämning, kl. 15 till vänster och kl. 18 till höger (BAU arkitekter, 2023).



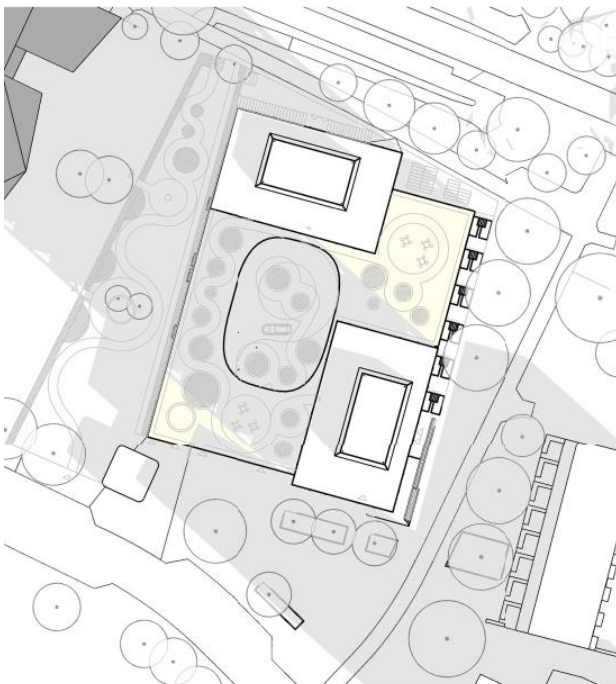
Solstudie över kvarter 1. Midsommar, kl. 09 till vänster och kl. 12 till höger (BAU arkitekter, 2023).



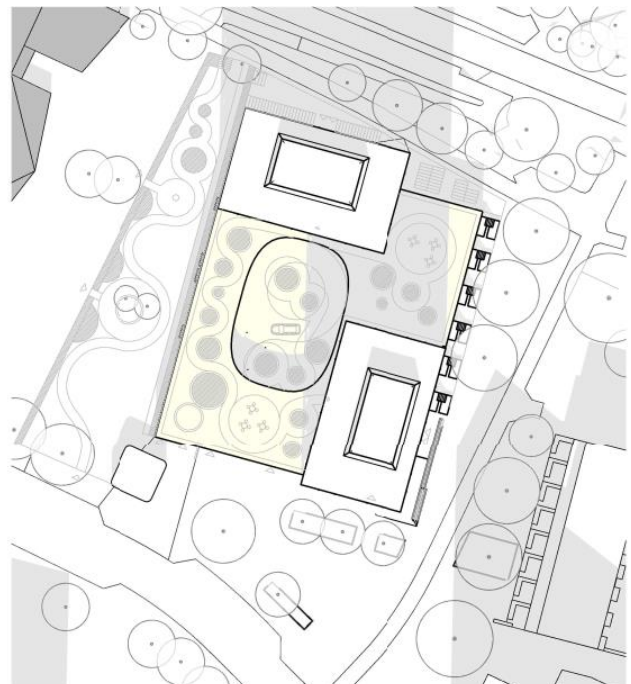


Solstudie över kvarter 1. Midsommar, kl. 15 till vänster och kl. 18 till höger (BAU arkitekter, 2023).

*Kvarter 2:*



Vårdagjämning kl 9 - gårdar 25% solbelysta  
Övre gård: 40%  
Nedre gård: 0%



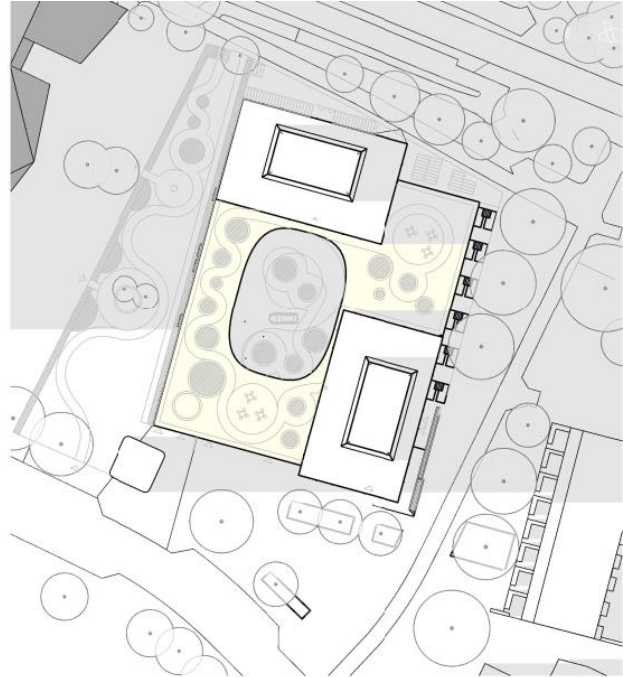
Vårdagjämning kl 12 - gårdar 50% solbelysta  
Övre gård: 62%  
Nedre gård: 32%

Solstudie över kvarter 2 (Axeloth arkitekter, 2023).

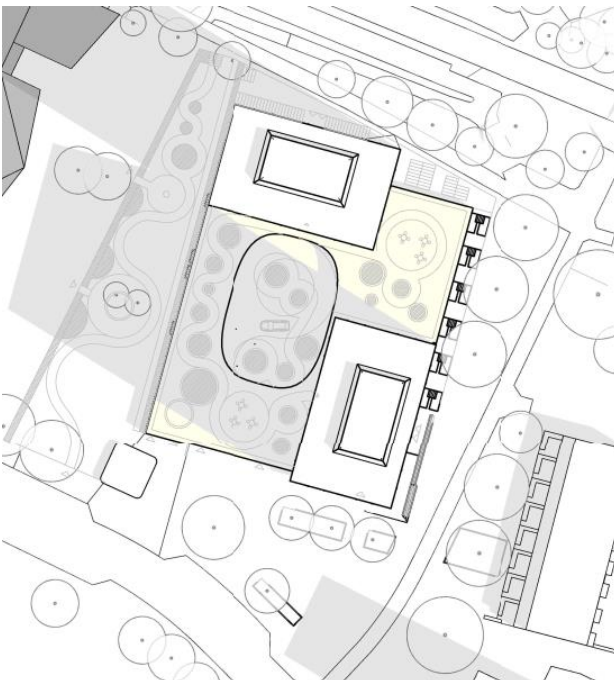


Vårdagjämning kl 15 - gårdar 43% solbelysta  
Övre gård: 52%  
Nedre gård: 28%

Solstudie över kvarter 2 (Axeloth arkitekter, 2023).

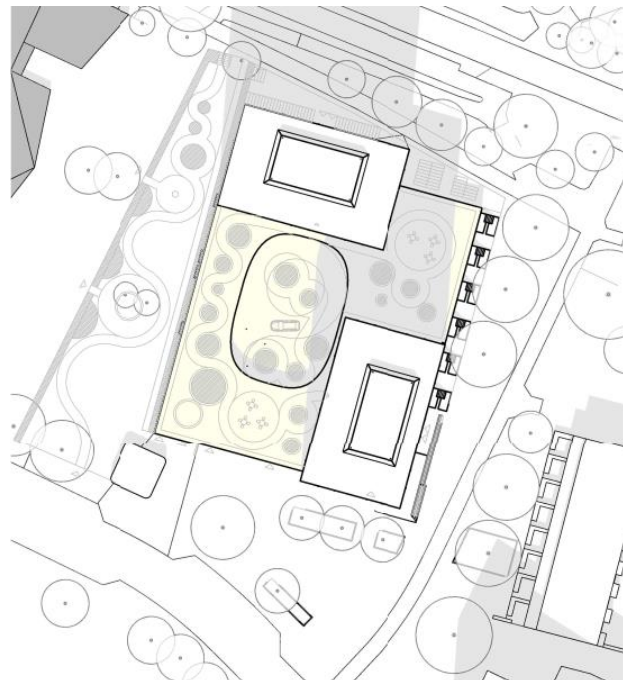


Vårdagjämning kl 18 - gårdar 53% solbelysta  
Övre gård: 82%  
Nedre gård: 0%

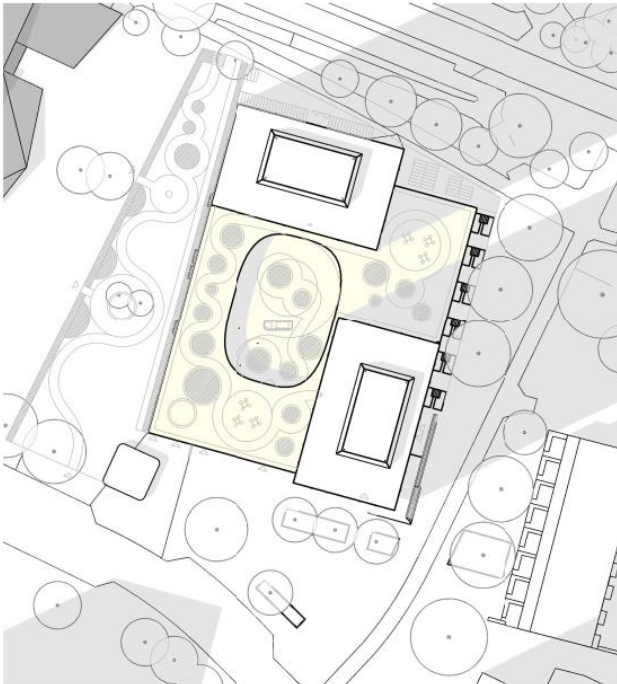


Juni kl 9 - gårdar 30% solbelysta  
Övre gård: 44%  
Nedre gård: 5%

Solstudie över kvarter 2 (Axeloth arkitekter, 2023).

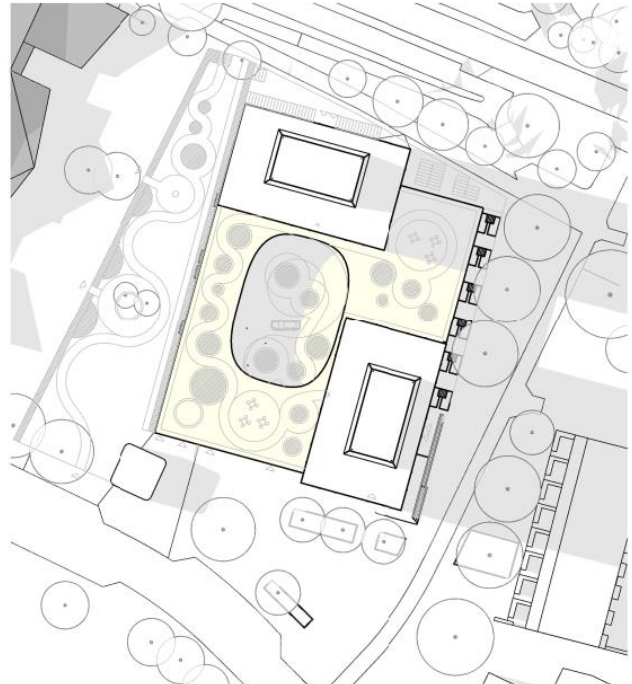


Juni kl 12 - gårdar 55% solbelysta  
Övre gård: 60%  
Nedre gård: 45%



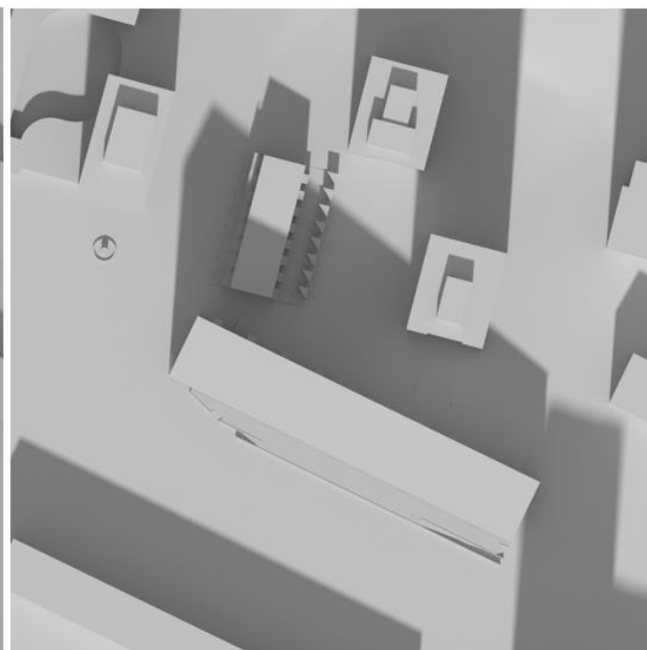
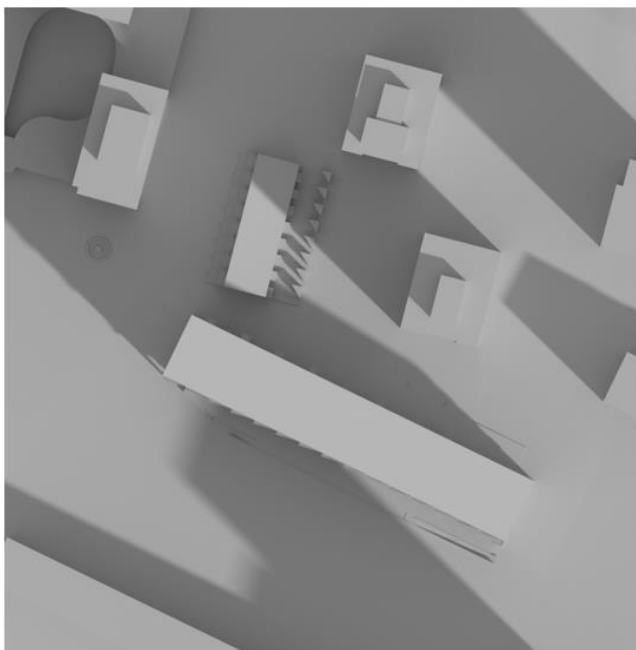
Juni kl 15 - gårdar 67% solbelysta  
Övre gård: 79%  
Nedre gård: 50%

Solstudie över kvarter 2 (Axeloth arkitekter, 2023).

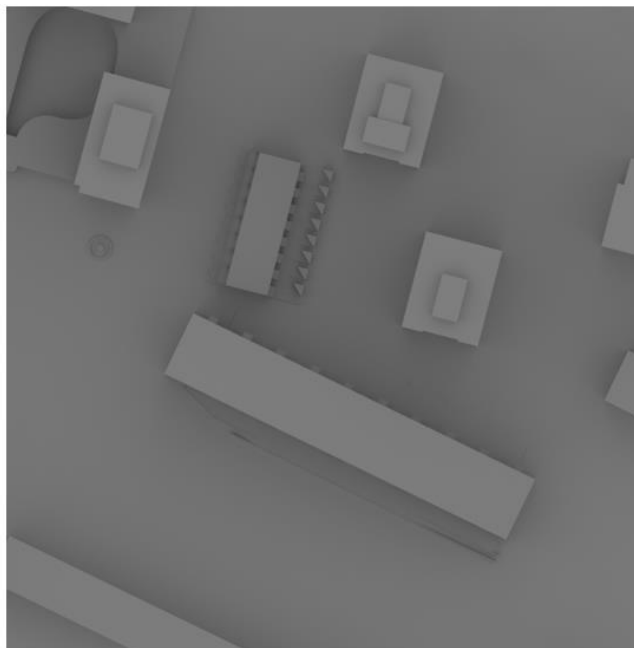
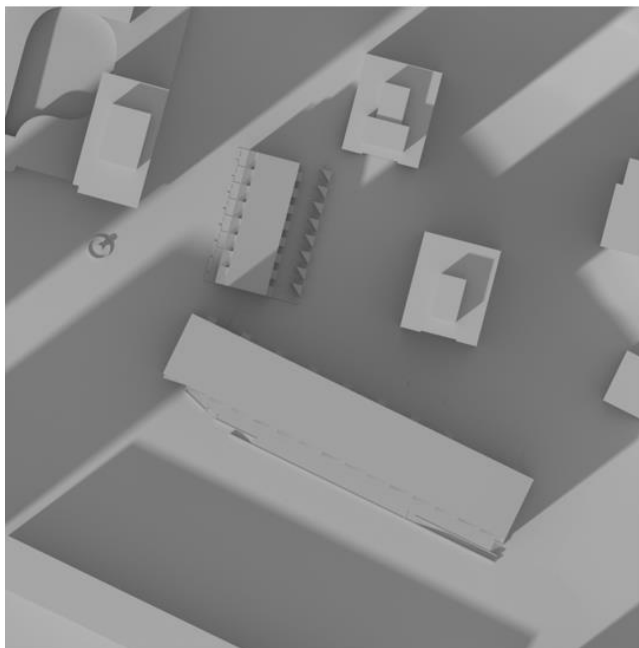


Juni kl 18 - gårdar 61% solbelysta  
Övre gård: 84%  
Nedre gård: 21%

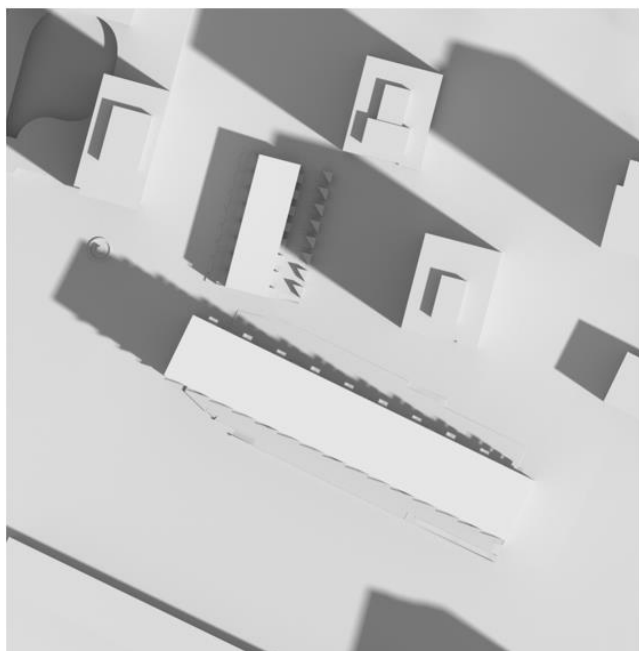
### *Kvarter 3:*



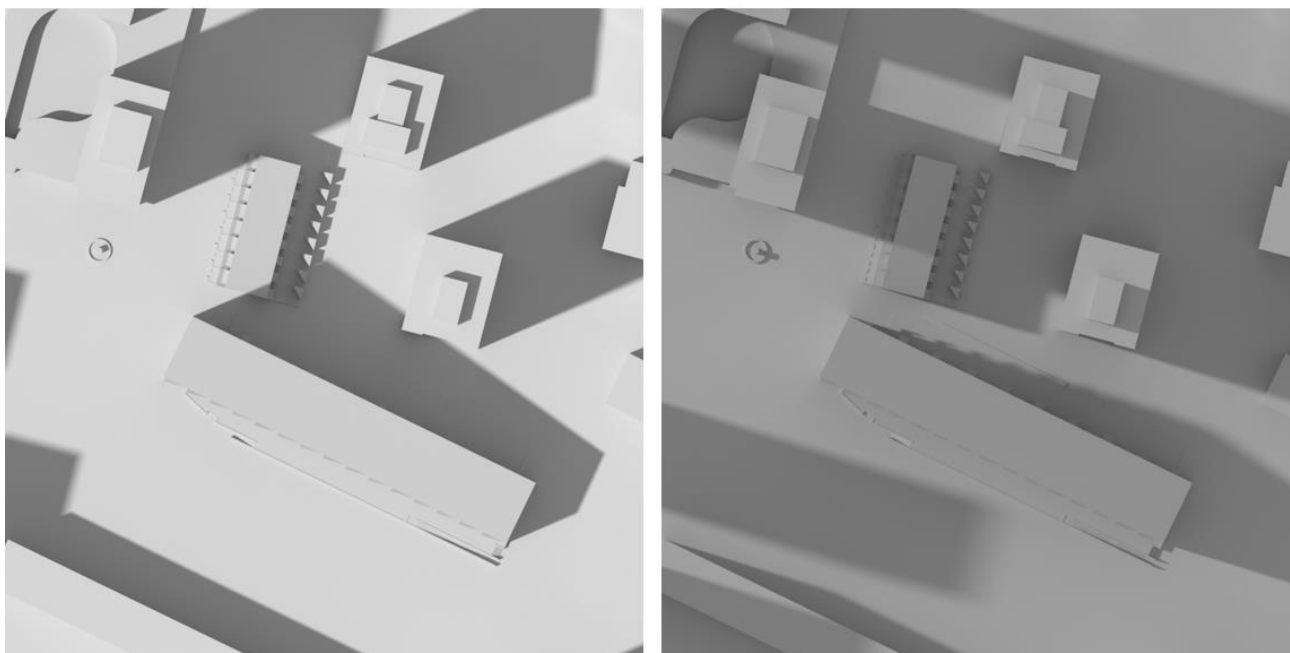
Solstudie över kvarter 3. Vårdagsjämning, 20 mars kl. 09 till vänster och 20 mars kl. 12 till höger. Andel solbelyst gårdsyta 21% till vänster och 34% till höger (Pörner + Pettersson, 2023).



Solstudie över kvarter 3. Vårdagsjämning, 20 mars kl. 15 till vänster och 20 mars kl. 18 till höger. Andel solbelyst gårdsyta 41% till vänster och 0% till höger (Pörner + Pettersson, 2023).



Solstudie över kvarter 3. 20 juni kl. 09 till vänster och 20 juni kl. 12 till höger. Andel solbelyst gårdsyta 61% till vänster och 48% till höger (Pörner + Pettersson, 2023).



Solstudie över kvarter 3. 20 juni kl. 15 till vänster och 20 juni kl. 18 till höger. Andel solbelyst gårdsyta 44% till vänster och 37% till höger (Pörner + Pettersson, 2023).

### **Barnkonsekvenser**

En barnkonsekvensanalys har tagits fram av Tyréns (2015) för Årstastråket etapp 2. I analysen ansåg barnen bland annat att passagen genom Kyrkparken på kvällen är otrygg eftersom förskolan är tom, skogen är mörk och belysningen otillräcklig. Ungdomarna går helst inte där men undviker den inte helt. Passagen lyftes även fram som obehaglig av elever i årskurs 6. Detta har beaktats under skissarbetet och detaljplanen föreslår fler bostäder närmast parken och stråket, vilket skapar en ökad aktivitet.

### **Tidplan**

Start-PM	10 december 2020
Samråd	31 oktober - 12 december 2023
Granskning	kvartal 3 2024
Antagande	kvartal 2 2025

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och svarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark, samt för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser med byggaktören och ledningsägare för genomförande av detaljplanen.

De ledningsägande bolagen ansvarar för genomförande av nödvändiga omläggningar och nyförläggningar av ledningar till följd av projektets genomförande.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Ansökan görs av staden, kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan byggaktören och exploateringskontoret.

Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän gata.

Byggaktören ansvarar för projektering och uppförande av ny bebyggelse, anläggningar och iordningsställande av utemiljö på kvartersmarken, samt för nödvändiga anslutningsarbeten till omgivande allmän plats i anslutning till kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet. De ledningsdragande bolagen är huvudman för sina respektive ledningar.

#### Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och Besqab Bostadsmark XXXII AB och Besqab Projektutveckling AB samt Wästbygg Projektutveckling AB avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Markanvisningsavtal med Besqab Bostadsmark XXXII AB och Besqab Projektutveckling AB, godkändes av exploateringsnämnden 2021-09-30 och maskanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling AB godkändes av exploateringsnämnden 2020-12-17.

I samband med markanvisningen till Besqab Bostadsmark XXXII AB och Besqab Projektutveckling AB träffade Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden 2021-09-30 avtal med Stockholmshem AB. Avtalet avsåg en överenskommelse kring del av det markanvisade området som berör Stockholmshems fastighet Bjuren 2. Avtal är tecknat mellan Besqab och Stockholmshem berörande del av Sävlången 1.

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal avseende detaljplanens genomförande. Överenskommelse om exploatering med byggaktörerna ska träffas innan detaljplanen antas. Genomförandavtal ska tecknas med berörda ledningsägande bolag avseende ledningsarbeten. För uppförande av transformatorstation ska avtal tecknas med Ellevio och ny byggaktör för kvarter 2.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Förslag till detaljplan innebär att delar av befintliga detaljplaners planområden upphör att gälla inom planområdet. Detta gäller för PI 5405, PI 5508B, Dp 96103, PI 2353 och PI 2735.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar del av fastigheterna Årsta 1:1, som ägs av Stockholm stad. Planområdet omfattar även Bjuren 2 och del av Sävlången 1, som ägs av Stockholmshem AB.

#### **Användning av mark**

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder med centrumändamål i bottenvåningarna mot nya torget och en inhytt elnätstation inom kvarter 2. På den allmänna platsmarken medges gata, park och torg.

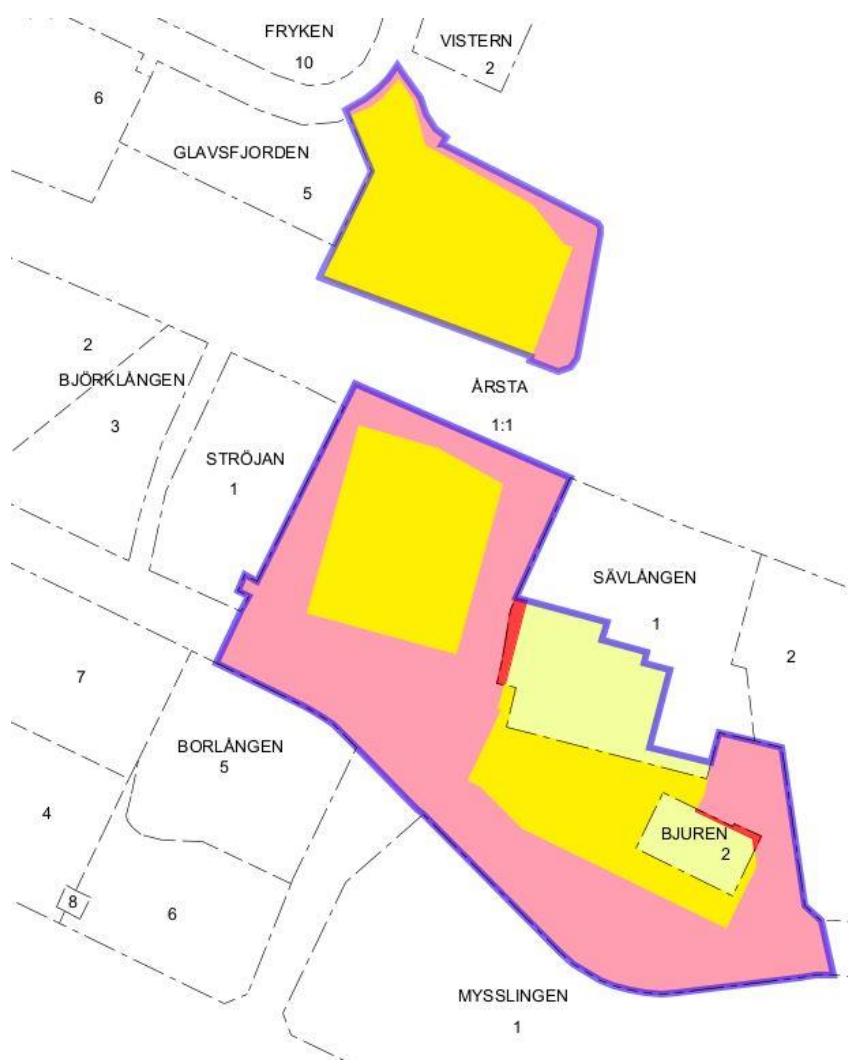
#### **Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Nya fastigheter för bostadsändamål ska bildas genom avstyckning från Stockholm stads fastighet Årsta 1:1. Utöver det kommer Bjuren 2 som ägs av Stockholmshem omfattas av fastighetsbildning.

Del av Sävlången 1 kommer att styckas av till förmån för ny fastighetsbildning för bostadsändamål. I underliggande detaljplan inom Sävlången 1 finns det ett u-område vars befintliga ledningar kommer behöva hanteras. Överenskommelse avseende fastigheten Sävlången 1 finns mellan fastighetsägaren Stockholmshem AB och Besqab Bostadsmark XXXII AB och Besqab projektutveckling AB.

Område utlagt som allmän platsmark i detaljplanen (gata och park) ska fortsatt ingå i av Stockholm stad ägd fastighet Årsta 1:1.



Kartan redovisar ändringar i användningsbestämmelser mellan kvartersmark och allmän platsmark.

- Röd (mörkare) – ändras från kvartersmark till allmän plats
- Röd (ljusare) – fortsatt allmän plats
- Gult (mörkare) – ändras från allmän plats till kvartersmark



- Gult (ljusare) – fortsatt kvartersmark
- Blålila linje – planområdesgräns
- Svart text och linjer – befintliga fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar

#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för bilparkering avses bildas för parkeringsplatsen inom kvarter 3.

#### Ledningsrätter

Inom fastigheterna Sävlången 1 och Bjuren 2 finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, benämnt u-område. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Inom Sävlången 1 kommer u-området behöva ändras eller tas bort. U-området inom Bjuren 2 behöver tas bort. Båda dessa åtgärder förutsätter att en dialog hålls med berörda ledningsägare kring erforderliga lösningar.

#### Servitut

Det finns tre befintliga inskrivna avtalsservitut inom planområdet. Inom Sävlången 1 finns avtalsservitut med beteckning D201800759421:1.1 avseende ledning för fjärrvärme som inte kommer beröras av föreslagen plan.

Avtalsservitut med beteckning 01-IM2-2001/39683.1 finns inom Sävlången 1 och avser ledningar för avlopp- och vattenledningar. Servitutet är till förmån för Stockholm Vatten och Avfall AB. Detta servitut behöver upphävas eller ändras. Avtal mellan staden och Stockholm Vatten och Avfall bör träffas innan planen antas.

Avtalsservitutet med beteckning 0180IM-01/5306.1 finns inom Bjuren 2 avseende ledningar för vatten, till förmån för Stockholm Vatten och Avfall AB. Detta servitut ska upphöras. Avtal mellan staden och Stockholm Vatten och Avfall bör träffas innan planen antas.

#### Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör

Exploateringskontoret ansvarar för att samordna framtagandet av de utredningar som ligger till grund för detaljplanen. Genom de markanvisningsavtal som tecknats med byggaktörerna som medverkar i planarbetet vidarefaktureras stora delar av

utredningsarbetets kostnader till dessa. Staden bär kostnader kopplade till allmän plats. Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av allmän plats inom planområdet.

#### Vatten och avlopp

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Stockholm Vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

#### Gatukostnader

Byggaktörerna står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för erforderliga ledningsomläggningar.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning regleras genom avtal mellan exploateringskontoret och byggaktören.

#### Fastighetsbildning

Staden ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten. Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan staden och byggaktören.

#### Ledningar

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området. Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele med mera bekostas av byggaktören. Vid nyetablering av elnätsstation inom planområdet kan frågor om rättigheter och servitut komma att bli aktuella. Fortsatt samordning kommer att ske efter samrådet och inför detaljplanens antagande.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktören och kostnader för eventuell sanering av markföroreningar regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

#### Grönkompensation

Grönkompensation ses över i det fortsatta planarbetet i dialog med miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar fastighetsägare för.

#### Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark vilket regleras i avtal mellan staden och byggaktörerna. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

#### EI/Tele

Inom planområdet behöver befintligt ledningsnät byggas ut för att försörja den nya bebyggelsen. Ett läge för att möjliggöra en ny framtida elnätsstation föreslås inom kvarteret 2. Placering föreslås ske i garaget. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörda ledningsägare.

#### Fjärrvärme

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörd ledningsägare.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.