

**Handläggare**  
Renoir Danyar  
Telefon 08-508 26 659Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Årsta 1:1 vid kv Familjen och Ättegrenen i stadsdelen Östberga (ca 370 bostäder och två förskolor)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

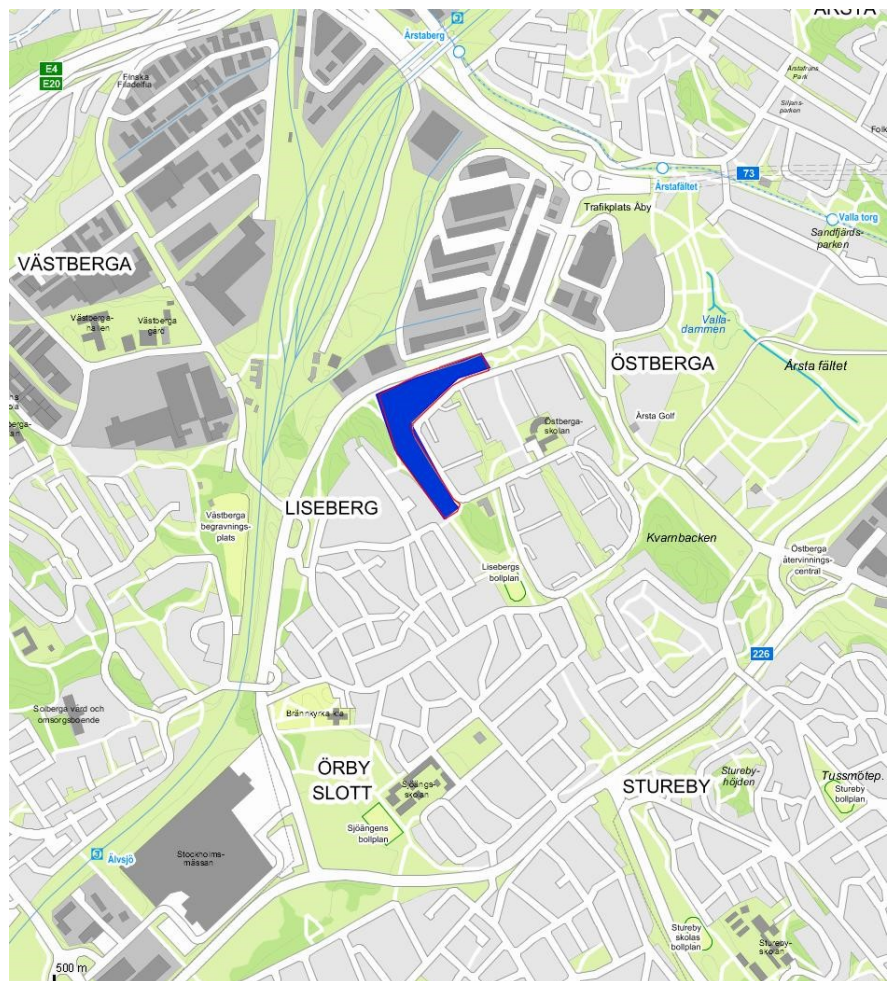
### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att uppföra ca 370 bostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter samt två förskolor i den nordvästra delen av Östberga. Planen är den första etappen av programmet för Östberga. Syftet är också att sammanlänka Östberga med kringliggande stadsdelar samt skapa en trygg gata av Östbergabackarna vid norra och nordvästra delen av Östberga.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som är i linje med översiktsplanens mål och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och nya förskoleplatser i stadsdelen. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



*Ungefärligt planområde markerat med blått.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 370 bostäder varav 105 st bostadsrätter och resterande hyresrätter. Planen innehåller också två förskolor med fem avdelningar vardera. Vidare är syftet att sammanlänka Östberga med både Liseberg och Årstafältet samt skapa en trygg och levande gata av Östbergabackarna vid norra och nordvästra delen av Östberga.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Östberga vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2019. Uppdraget var att koppla samman Östberga med kringliggande stadsdelar liksom att, utifrån sina egna förutsättningar, utveckla stadsdelen till ett mer attraktivt område. Programmet kommer att resultera i ett antal detaljplaner för nya bostäder, förskolor, verksamheter m.m. varav denna är den första.

### Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger längs Östbergabackarna vid den nordvästra delen av stadsdelen och omfattar ca 6,2 ha som i huvudsak utgörs av parkmark. Området innefattar delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Västberga 1:1 samt del av fastigheten Familjen 1. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad. Familjen 1 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.



*Ortofoto med planområdet markerat i rött samt kringliggande pågående planer i gult.*

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner och stadsplaner:

Dp 1998-3114, Dp 1999-05892, Pl 7325, Pl 7194A och Pl 3867.

Gällande planer medger markanvändning park eller planterad allmän plats, gata och kvartersmark.

### Pågående detaljplaner i området

Vid Östberga centrum, dnr 2015-17627, pågår planläggning för studentbostäder och förskola. På Årstafältet i anslutning till Östberga pågår stadsutvecklingsprojekt i flertalet planprojekt.

Öster om planområdet pågår ett planarbete inom kvarter A gällande uppförandet av ca 220 bostäder inom ramen för Stockholmshusprojekten. Stockholmshus är inte längre aktuellt på platsen och kvarteret avses införlivas i detta detaljplanearbete.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

I översiktsplanen anges fyra stadsbyggnadsstrategier som ska tillämpas för att nå målet om en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer där bebyggelse och grönstruktur samspekar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer. Planförslaget stämmer särskilt överens med strategin om en sammanhängande stad. För Östberga pekas ut att stadsutvecklingen ska bidra till att stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

### Sverigeförhandlingen

I avtalet från 2017 har en överenskommelse skett om att en ny tunnelbanelinje ska byggas mellan Fridhemsplan och Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Överenskommelse innebär ett åtagande om att Stockholm ska bygga 48 500 bostäder kopplade till den nya tunnelbanelinjen fram till år 2035.

### Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 29 augusti 2019 programmet för Östberga. Programmet redovisar ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen i Östberga för att bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma ökade stadskvaliteter samt skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga offentliga miljöer. En förbättrad kollektivtrafik på både kort och lång sikt är avgörande för att Östbergas tillgänglighet till övriga staden ska öka.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade under 2017 att markanvisa områdena A-D för bostäder och förskolor till följande byggaktörer:

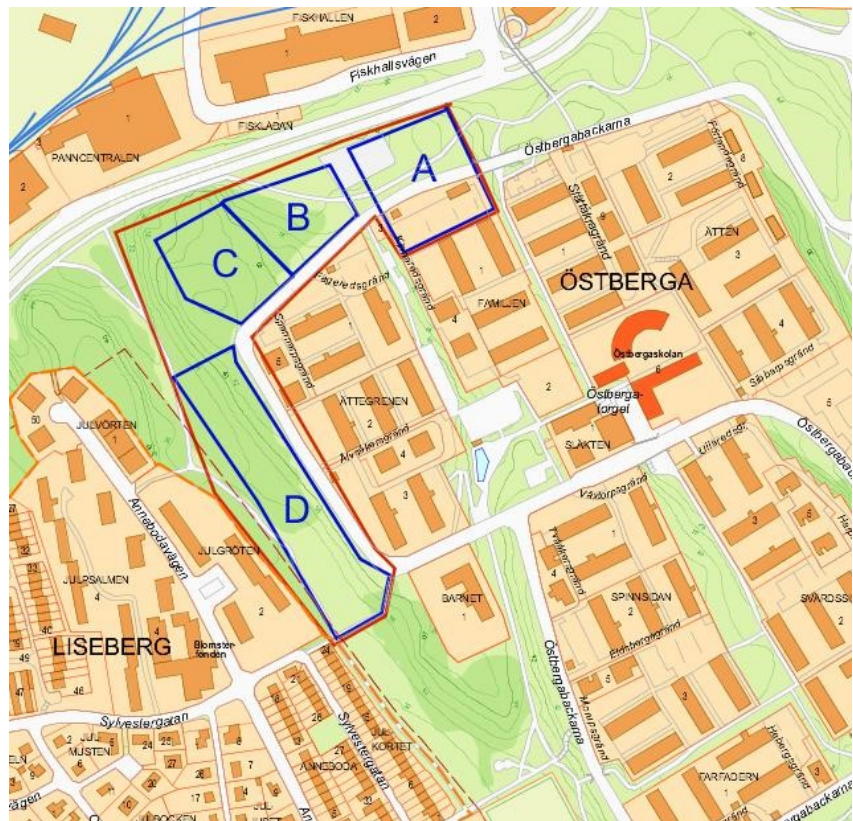
Område A: markanvisat 2017-06-08 till Svenska Bostäder

Område B: markanvisat 2017-07-12 till Einar Mattsson Projekt AB.

Område C: markanvisat 2017-12-07 till ByggVesta AB.

Område D: markanvisat 2017-07-12 till Sveafastigheter Bostad AB.





*Markanvisade områden A-D.*

## Nuvarande förhållanden

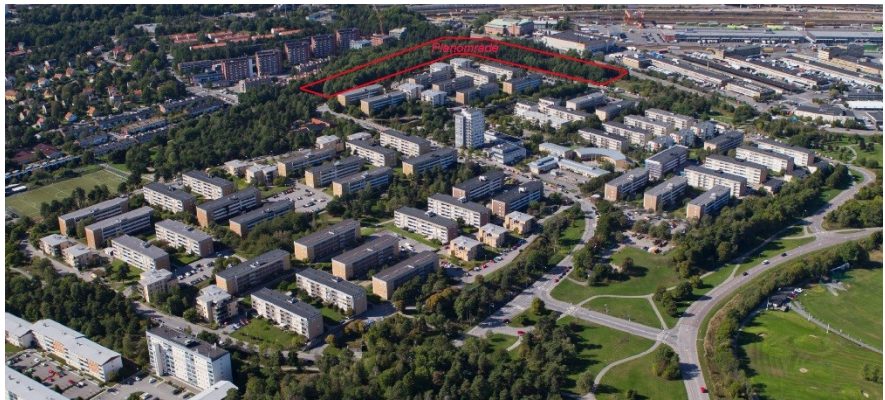
Planområdet utgörs av ett stadsdelsavskiljande grönstråk beläget vid den nordvästra delen av Östbergahöjden. Grönstråket utgörs av naturmark bestående i huvudsak av en tätvuxen hållmarkstallskog i de mer höglänta delarna. Mot nordväst och väst sluttar marken ner mot Åbyvägen och dalgången vid Liseberg.



*Planområdets norra del sett från Åbyvägen.*

## Stadsbild

Östbergahöjden är ett avgränsat och enhetligt bostadsområde uppfört 1966–1970 på ett högt beläget område. Bitvis skapar topografin sluttningar och branter mellan bebyggelsen och ringgatan Östbergabackarna.



*Flygbild över östberga höjden med planområde markerat i rött.*

Ursprunglig bebyggelse bestod av 49 enhetliga loftgångshus i fyra våningar. Arkitekturen är representativ för sin tid med skarpskurna volymer, relativt måttlig hushöjd och en avskalad gestaltning. Fasaderna är putsade i nyanser från brunt till gult och byggnaderna har indragna balkonger och loftgångar samt platta tak.

Stadsplanen var typisk för det sena 1960-talet och uttrycker tidens strävan efter att skapa mer homogena och förtätade förortsmiljöer, med rätvinkligt placerad bebyggelse i enhetlig höjd och kortare avstånd mellan byggnaderna. I Östberga har man eftersträvat att bevara så mycket som möjligt av det naturliga landskapet, som berghällar och naturmark mellan husgrupperna, och med ett starkt inslag av bevarade högresta tallar. Bebyggelsen bildar en siluett på höjden, som ofta samspelar med uppvuxna träd.

Ett högt punkthus uppfördes i centrum på 2000-talet, i en höjd som kraftigt avviker från den befintliga skalan, men som samtidigt är ett riktmärke och hållpunkt i stadsbilden.

Strukturen i Östberga är mer eller mindre intakt sedan 1960-talet, med undantag för mindre kompletterande bebyggelse som tillkom i början av 2000-talet i form av stadsvillor och ett fåtal radhus.

#### Kulturmiljö

Stora delar av bebyggelsen i Östberga höjden är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det gäller de byggnader som bevarat sin ursprungliga gestaltning. De byggnader i Östberga höjden som förändrades på 2000-talet, med bl.a. nya entréer, trapphusfasader och fronter är gulklassade, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

De höga kulturmiljövärdena med tillhörande landskapsbild som finns i Östberga idag är förknippade med de stadsbyggnadsideal som rådde då stadsdelen en gång anlades. Det gäller det tydligt avläsbara stadsplanemönstret med stadsdelsavskiljande gröna stråk,



Östbergahöjdens silhuett, resterna av det historiska odlingslandskapet och platsens tydligt avläsbara bebyggelseutveckling.



*Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.*

### Arkeologi

Inom och alldeles väster om planområdet finns två fornlämningar, ett område med hållristningar och några bebyggelselämningar från historisk tid.

### Biltrafik

Framkomligheten för bil- och busstrafiken är generellt god. Östbergavägen är den enda anslutningen till stadsdelen. Östbergabackarna går som en slinga runt Östbergahöjden och ansluter på två ställen via den större huvudgatan Östbergavägen i nordost. Östbergahöjden har ett sammankopplat gatunät i form av Östbergabackarna, men det finns ingen gatukoppling till Gamla Östberga eller till de angränsande stadsdelarna Liseberg och Örby slott.

Ringgatan Östbergabackarna leder i bågar kring bebyggelsen, varifrån stickgator löper in till parkeringsplatser och hus. Bilvägarna är skilda från inre gångvägsnät, vilket löper i planskilda gångtunnlar under Östbergabackarna.

### Kollektivtrafik

Östbergahöjden försörjs från den lokala huvudgatan Östbergabackarna av lokalbuss 134 som går mellan Östbergahöjden och Liljeholmen samt av buss 168 som går mellan Östbergahöjden och Gullmarsplan.

I Sverigeförhandlingen ingår en ny tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan och Älvsjö med nya mellanstationer i bl.a. Årstafältet och Östberga. Den planerade tunnelbanestationen kommer att skapa en helt ny tillgänglighet till Östberga och öka kollektivtrafikens konkurrenskraft väsentligt.

#### Gång- och cykelstråk

Längs huvudgatunätet finns gångbanor men bredden är av mindre god standard. Det finns gott om gångvägar som kopplar Östberga till omkringliggande områden, men topografin innebär begränsad tillgänglighet till Östberga. De flesta gångvägarna som ansluter till närliggande områden har trappor eller förhållandevis branta backar.

I Östbergahöjden är gång- och cykelnätet främst förlagt i de inre parkstråken. Pendlingsstråk för cykel passerar områdets ytterkanter längs Åbyvägen och Huddingevägen. Huvudstråk passerar norr och söder om området.

#### Natur

Områdets vegetation styrs av topografin. På hållmarkerna växer tallar med inslag av asp, ek och gran. I sluttningar och på lägre liggande mark växer blandskog. Hållmarker med torrängsvegetation förekommer också. Området har visst naturvärde. Inom området finns en sekundär värdekärna inom ett habitatnätverk, med visst värde för insekter knutna till gammal tall, ädellöv och pollinatörer.

#### Vattenfrågor

Planområdet ligger på en höjd och dagvattnet har en flödesriktning mot nordost och väster. I dagvattenutredningen som togs fram för Östbergaprogrammet föreslås ett antal åtgärder för omhändertagande av dagvatten, exempelvis regnbäddar inom kvartersmark och skelettjordar längs med kvartersvägarna samt gröna tak och översilningsytor där dagvattnet får infiltrera.

#### Riskfrågor

Planområdet är beläget söder om Åbyvägen som utgör en sekundär transportled för farligt gods till verksamheter längs Åbyvägens norra sida.

#### Sociala förhållanden

Många Östbergabor känner en stark samhörighet och här finns många kvaliteter, bland annat att området är väl lämpat för barn. Det har förekommit oroligheter i området med rädsla för bland annat organiserad kriminalitet. Idag upplevs flera platser och stråk i Östberga (Östbergahöjden och Östbergabackarna) som otrygga. Under senare år har en stor del av allmännyttan ombildats, och idag består 92 % av bostadsbeståndet av bostadsrätter.



### Service, idrott och kultur

Utbudet av service och mötesplatser i Östberga höjden är begränsat. Östberga torg är uppdelat i en nedre och en övre del med en trappa emellan. På det nedre torget finns en mindre livsmedelsaffär, en tobaksaffär, huvudentrén till Östberga Kulturhus och Östbergaskolans bibliotek. I Kulturhuset finns ett bibliotek, öppen förskola samt en ungdomsgård. På det övre torget, i gatunivå, ligger Östberga Community Center, fritidsgården, en tillfällig förskola och en pizzeria. Intill finns också öppna förskolan och parken Backen.

Östbergaskolan, som är en F-6 skola, finns inom centrumområdet. Förskolan Ädelstenen är ännu inte återuppbyggd efter att den har brunnit, men är tills vidare inrymd vid Östberga torg. Det pågår ett planarbete som medger studentbostäder och en ny förskola på platsen.

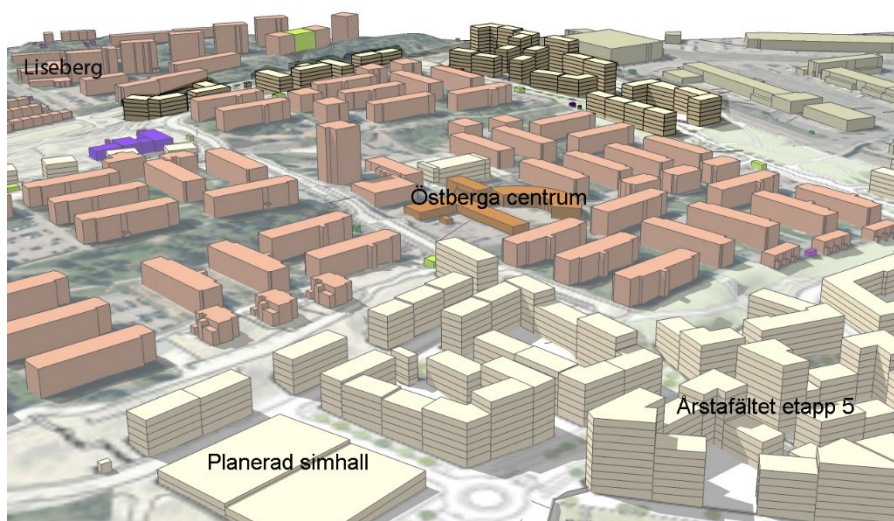
### Planförslaget

Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras längs befintliga gator. Bebyggelsen placeras i en öppen kvartersstruktur som hålls ihop ut mot Åbyvägen av buller- och riskskäl men kan öppnas mer mot väster och söder för att skapa utblickar mot parken och gatan. Skalan föreslås bli cirka sex-nio våningar ut mot Åbyvägen och fyra-fem våningar mot Östbergabackarna där volymerna ansluter mot befintlig bebyggelse.



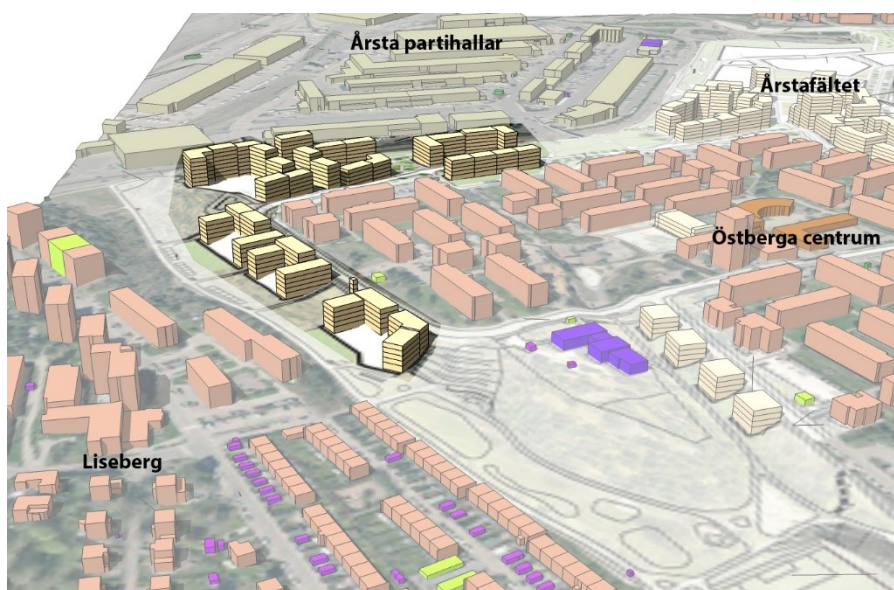
*Föreslagen bebyggelsestruktur.*

Angöringsgator, gröna släpp och gångpassager föreslås ansluta som en förlängning av den befintliga strukturen, så att det nya och befintliga ska hänga samman till en helhet. Alla bostadshus föreslås ha huvudentré mot gata, men även utgång mot gården. Gatorna får genom de nya byggnadernas placering, en ny karaktär. Genom förhöjda bottenvåningar möjliggörs lokaler för verksamheter.



*Volymstudie över planerad bebyggelse sedd från sydost.*

Mellan Östbergabackarna och dalstråket i väster föreslås en struktur som bidrar med fasader mot Östbergabackarna och som sträcker sig ut mot dalstråket i en öppen trappande struktur. Nya kopplingar med trappor föreslås för att koppla ihop Östbergahöjden med parken.



*Volymstudie över planerad bebyggelse sedd från sydväst.*

Två förskolor med fem avdelningar föreslås i byggnaderna väster om Östbergabackarna mot parken i dalgången.

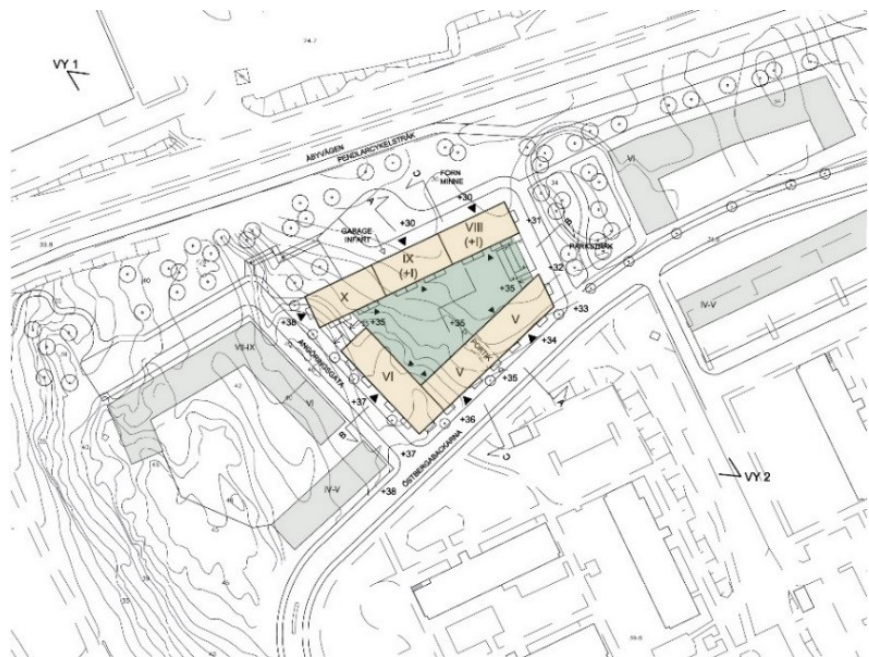


De nya kvarteren är tänkta att angöras från Östbergabackarna som får en ny sektion med cykelbana, gångbanor och angöringsfickor och från nya gator som ansluter till Östbergabackarna. All parkering anläggs i underbyggt garage under husen.

Under planprocessen kommer möjligheten att rätta ut norra sträckan av Östbergabackarna studeras för att få till större och välfungerande bostadskvarter, i synnerhet vid det nordöstra kvarteret. Det innebär att gatan förskjuts söderut med några meter.

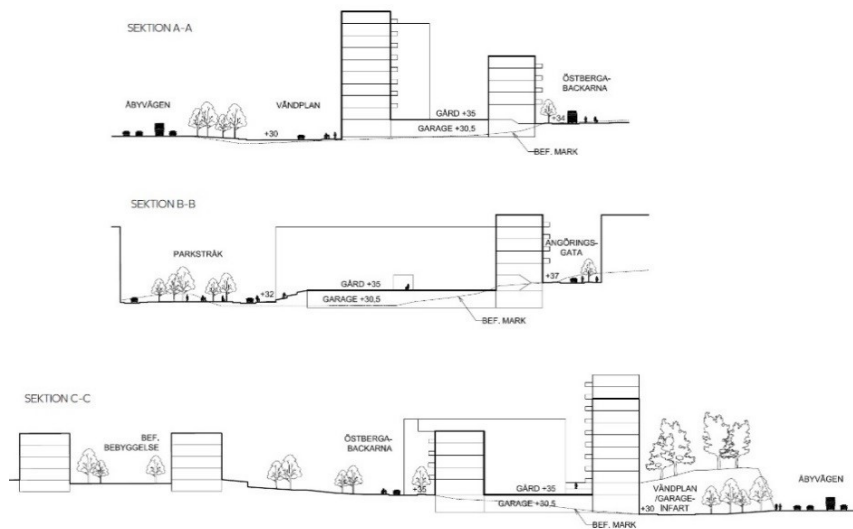
En separat dubbelriktad cykelbana planeras längs större delen av Östbergabackarna, och gångbanor föreslås på bägge sidor av gatan. Tydliga kopplingar skapas till de cykelpendlingsstråk som löper i den norra och södra delen av Östberga. Cykelvägen längs Åbyvägen byggs om till pendlarcykelstråk. Den föreslås gå upp och docka emot kvarteren för att skapa cykelkoppling till Östberga och Årstafältet mot Gullmarsplan.

Ny bebyggelse ska bidra till att stärka stadskvaliteterna i Östberga för att skapa en tätare, mer sammanhållen, mångsidig och trygg miljö. Mot Åbyvägen blir bebyggelsen väl synlig och högre varför gestaltningen ska ägnas särskild omsorg.



*Situationsplan mot Åbyvägen, kvarter B (VARG Arkitekter).*





Sektioner kvarter B (VARG Arkitekter).

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planen innehåller ca 370 bostäder i både bostadsrätter och hyresrätter och bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillskapandet av en god stadsmiljö.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Genom att ianspråkta grönytor, skapa nya fronter och nya typologier och tillskapa en ny skala försvinner en del av den tidstypiska tydligheten som är påtaglig på platsen idag. Föreslagen bebyggelse har nytt förhållningssätt mot gata och en mer kompakt karaktär som bryter mot det ursprungliga planmönstret. Det nya förhållningssättet är ur ett stadsbyggnadsperspektiv positivt och eftersträvaransvärt eftersom detta skapar ett tydligare och definierat gaturum.

Kulturhistoriska värden kopplade till befintliga fornlämningar och kulturhistoriska lämningar inom planområde påverkas inte. I norra Östberga intill Åbyvägen bevaras ett hållristningsområde.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Tillkommande bostäder med ny struktur ger en sammanhängande kvartersmiljö och en tydlig sammankoppling av Årstafältet och Östberga. Projektet bidrar till stadens mål om blandade och levande stadsmiljöer genom att öka underlaget för service och öka tryggheten i den yttre miljön.

Med en ny tunnelbana får de boende i Östberga fler resmöjligheter samt ökad tillgång till Stockholmsregionens utbud av arbete, studier och fritidsaktiviteter.

Nya bostäder kan bidra till att skapa ögon på gator, parker och bollplan och därmed öka tryggheten.

#### **Barnkonsekvenser**

Föreslagna bostadsgårdar skapar nya lekmiljöer för barn. Nya kopplingar både inom stadsdelen och till intilliggande stadsdelar bedöms positivt ur ett barnperspektiv.

#### **Trafik och mobilitet**

Förslaget innebär fortsatt god framkomlighet för bil och kollektivtrafik samt förbättrad framkomlighet för gående och cyklister.

#### **God offentlig miljö**

##### **Arkitektur och gestaltning**

De planerade bostäderna längs Östbergabackarna kommer att ha entréer vända mot gatan vilket bidrar till både trygghet och stadsmässighet.

##### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Nya och tydliga kopplingar till uppskattade målpunkter såsom Lisebergsparken, bollplanen, utegymmet och naturslänten ökar tillgängligheten och nyttjande av dessa viktiga målpunkter och skapar fler möjligheter till mötesplatser för boende i Östberga och kringliggande stadsdelar.

#### **En klimatsmart och tålig stad**

##### **Dagvatten**

Den planerade bebyggelsen inom området kommer att innebära en ökning av dagvattenflödena jämfört med nuläget. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten används dagvattenlösningar som efterliknar vattnets naturliga kretslopp, såsom infiltration i mark. Konsekvenser av dagvattensituationen liksom föroreningsbelastning i grundvatten och ut i naturen kommer att utredas under planprocessen.

##### **Naturvärden**

Den föreslagna bebyggelsen tar i stort sett hela den stadsdels-avskiljande gröntan mellan Åbyvägen och Östbergabackarna i anspråk. Grönområdet bedöms i naturanalysen som livsmiljö för arter knutna till ädellöv.

Åtgärder som kan vara aktuella för att bevara vissa naturvärden kommer att utredas i planprocessen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger på en höjd och avrinningen sker ut mot området runt om. Översvämningsrisken bedöms således obefintligt.

Planområdets norra del är bullerstört från Åbyvägen, Årsta partihandelsområde och Östbergabackarna. Av bullerutredningen, som togs fram inom programarbetet, framgår att riktvärdena för maximal ljudnivå vid några fasader mot Åbyvägen blir högre än 70 dB medan den ekvivalenta ljudnivån ligger mellan 50-55 dB(A).

Åbyvägen utgör en sekundär transportled för farligt gods. Bebyggelsen ligger några meter högre än vägen och närmaste kvarteret ligger minst 25 meter från vägen.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Samråd	april 2021
Granskning	feb 2022
Antagande	juni 2022

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med respektive byggaktör för att täcka kontorets kostnader under planprocessen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som är i linje med översiktsplanens mål där stadsutvecklingen ska bidra till att stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Förslaget är också i linje med programmet för stadsdelen och följer de intentioner som staden har åtagit sig avseende att bygga bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandling.



Östbergabackarna kompletteras med ny bebyggelse vilken kan bidra till att levandegöra gatan och därmed ökar tryggheten. Strukturen är öppen med utblickar mot parken mellan varje huskropp. Mot Åbyvägen skapas en ny stadsfront som reser sig på platån.

Förslaget ger ett välkommet tillskott av nya bostäder och invånare till stadsdelen som i sin tur ger också ett större kundunderlag till det lokala serviceutbudet och näringslivet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT