

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1

Parkstråket, vid kvarteret Barnet i stadsdelen

Östberga i Stockholm, S-Dp 2020-07393

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utifrån nuvarande topografiska och stadsmässiga förhållanden möjliggöra för cirka 90 nya bostäder och en lokal i närheten av Östberga centrum. Placering och gestaltning av bebyggelsen längs Östbergabackarna har utformats för att bidra till ökad trygghet längs Östbergabackarna. Bostäder i suterrängvåning ska vändas mot den befintliga gång- och cykelvägen och entréer ska vändas mot Östbergabackarna.

Hänsyn har tagits till kopplingen mellan Östberga centrum och Liseberg/Örby med bollplan genom att anlägga en ny trappa mellan Östbergabackarna och gång- och cykelvägen. Hänsyn tas även till mötet mellan befintlig bebyggelse och angränsande naturmark genom att ny bebyggelse har en enkel materialpalett som tar inspiration från skogsslänten. Gång- och cykelvägen ska fortsättningsvis vara tydligt avläsbart från den angränsande kvartersmarken.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd 13 december 2022 – 6 februari 2023

Granskning december 2023 – januari 2024

Antagande juni 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar.....	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	12
Markavvattning.....	15
Dagvatten.....	15
Befintlig bebyggelse.....	16
Stads- och landskapsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig service	17
Kommersiell service.....	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	18
Planförslag.....	20
Ny bebyggelse	20
Park och vattenområden.....	25
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning.....	30
Gestaltungsprinciper	32
Konsekvenser.....	35
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	35
Naturmiljö.....	35
Miljökvalitetsnormer för vatten	37
Stads- och landskapsbild	37
Kulturhistoriskt värdefull miljö	38
Störningar och risker	38
Ljusförhållanden och lokalklimat	43
Barnkonsekvenser	44
Tidplan	44
Genomförande.....	44
Organisatoriska frågor	45
Verkan på befintliga detaljplaner.....	45
Fastighetsrättsliga frågor	45

Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	47
Genomförandetid	48

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brandskyddsbeskrivning* (Säkerhetspartner, 2022-08-26)
- *Bullerutredning* (Efterklang, 2022-08-17)
- *Dagvattenutredning för allmän platsmark i Parkstråket* (Ramboll, 2022-10-07)
- *Dagvattenutredning Steg 2* (Granitor, 2022-11-08)
- *Ekologisk rådgivning byggnadsvolymer parkstråket Östberga* (Calluna, 2022-05-05)
- *Fågelinventering vid Östberga, Stockholms stad* (Calluna, 2022-10-17)
- *GYF* (White, 2022-09-01)
- *Inventering och riskanalys med artskyddsbedömning för fladdermöss samt principiella åtgärder enligt skadelindringshierarkin. Detaljplaner Östberga – Årstafältet* (Calluna, 2022-12-01)
- *Naturvärdesanalys Östberga* (Calluna, 2017-01-24)
- *PM Bergteknik* (Afry, 2022-05-06)
- *Tekniskt PM – LSO Östberga Södra – Parkstråket* (Tyréns, 2022-09-16)
- *Östberga Trafikutredning* (Tyréns, 2022-10-03)

Medverkande

Planen är framtagen av Ellinor Karlander och Pitchayan Buachoom på stadsbyggnadskontoret. Kartingenjör är Sanna Norrby på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utifrån nuvarande topografiska och stadsmässiga förhållanden möjliggöra för cirka 90 nya bostäder och en lokal i närheten av Östberga centrum. Placering och gestaltning av bebyggelsen längs Östbergabackarna har utformats för att bidra till ökad trygghet längs Östbergabackarna. Bostäder i suterrängvåning ska vändas mot den befintliga gång- och cykelvägen och entréer ska vändas mot Östbergabackarna.

Hänsyn har tagits till kopplingen mellan Östberga centrum och Liseberg/Örby med bollplan genom att anlägga en ny trappa mellan Östbergabackarna och gång- och cykelvägen. Hänsyn tas även till mötet mellan befintlig bebyggelse och angränsande naturmark genom att ny bebyggelse har en enkel materialpalett som tar inspiration från skogsslänten. Gång- och cykelvägen ska fortsättningsvis vara tydligt avläsbart från den angränsande kvartersmarken.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger sydväst om Östberga torg och är en del av ett parkstråk som sträcker sig mellan Östbergahöjdens lamellhus och radhusområdet norr om Lisebergs bollplan. Planområdet är cirka 9 000 m² stort och omfattar del av fastigheten Årsta 1:1. Årsta 1:1 ägs av Stockholms stad.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning i rött.

Tidigare ställningstaganden

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 samspelar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer.

Planförslaget stämmer särskilt överens med strategin om en sammanhängande stad. För Östberga påtalas att stadsutvecklingen ska bidra till att stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 29 augusti 2019 ett planprogram för Östberga, dnr 2015–08443. 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. Planområdet är i planprogrammet utpekade för bostäder.

Programmet är indelat i olika områden och etapper. Det aktuella området, kallat Parkstråket, ligger längs med Östbergabackarna i Östbergahöjden.

Detaljplan

Gällande planer för planområdet:

- Stadsplan för Östbergahöjden inom stadsdelarna Östbergahöjden, Liseberg och Örby slott i Stockholm (Pl 6500) där markanvändningen anges som park.
- Detaljplan för Södra Östbergahöjden inom stadsdelen Östberga i Stockholm (Pl 1998–03134).

Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner i området:

- Detaljplan för del av Årsta 1:1 vid kvarteren Familjen och Ättegrenen (Östberga Norra) – cirka 820 bostäder, dnr 2019–04998.
- Detaljplan gällande Årstafältet etapp 5 – cirka 1250 bostäder, dnr 2018–14952.
- Detaljplan för Östberga Östra slätten - Detaljplan för del av fastigheterna Årsta 1:1 och Svärdssidan 3 – cirka 90 bostäder, dnr 2021–14232.
- Detaljplan för Kvarnbacken, del av Årsta 1:1 och del av Örby 4:1 – cirka 70 bostäder, dnr 2021–06033.
- Detaljplan för Tussmöteshöjden, del av Enschede gård 1:1 vid kv. Släktforskaren – cirka 150 bostäder och en förskola på 6 avdelningar, dnr 2020–07379.
- Detaljplan för utbyggnad av tunnelbanan för sträckan Fridhemsplan-Älvsjö, dnr 2020–09494.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning den 25 november 2021 till Midroc Property Development AB, för cirka 65 ekvivalenta lägenheter. Midroc Property bytte namn till Granitor i januari 2022.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en trädbevuxen naturslänt. Marken sluttar söderut och består i mellersta delen av morän och mot långsidorna av berg i dagen. Direkt söder om planområdet finns ett område med höga naturvärden i form av hållmarkstallskog med värden för tall. Gamla träd förekommer och det finns ett visst inslag av död ved.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (Calluna, 2017-01-24) togs fram i samband med programmet för Östberga och har kompletterats med en fågelinventering (Calluna, 2022-10-17). En fladdermusinventering för Östberga och Årstafältet har tagits fram under hösten 2022. Inga fladdermöss har påträffats i planområdet (Calluna, 2022-12-01). Planområdet pekas ut som ett område med delvis högt naturvärde samt att planområdet innehåller spridningslänkar för arter knutna till tall och ädellövs-kog. Även spridningsvägar för pollinatörer bedöms finnas. Inga så kallade prioriterade fågelarter har skådats i planområdet. Enligt Naturvårdsverkets handbok för artskyddsförordningen bör följande fågelarter prioriteras även om alla fågelarter omfattas:

- Arter markerade med B i artskyddsförordningens bilaga 1 (betyder att de är upptagna i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv).
- Rödlistade arter.
- Arter vars populationer har minskat med 50 % eller mer under perioden 1975–2005.

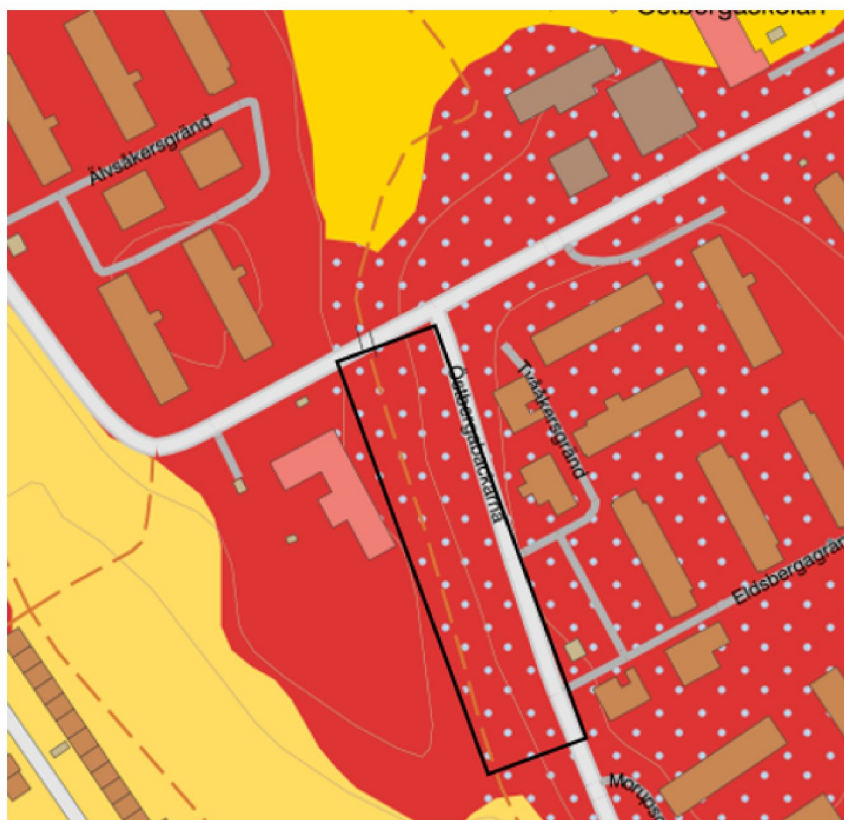
Rekreation och friluftsliv

Lisebergs bollplan med angränsande utegym och lekplats ligger strax söder om planområdet. Strax norr om planområdet, på andra sidan Östbergabackarna, ligger Backens parklek och Backens plaskdamm.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGUs jordartskarta kännetecknas jordlagerföljden inom detaljplanen Parkstråket av morän på berg och partier av berg i dagen. Jorden under Östbergabackarna består troligtvis av fyllning ovan morän som vilar på berg. Markytan bedöms utifrån höjdkurvor variera mellan cirka +45 meter på Östbergabackarna och cirka +38 meter nere vid gång- och cykelvägen.



Jordartskarta från SGU med ungefärlig plangräns i svart. Röd färg visar berg, gul färg visar lera (SGU Kartvisare, oktober 2022).

Enligt SGUs bergartskarta är den huvudsakliga bergarten av sedimentärt ursprung, en granat- och glimmerförande metagråvacka (ljusblå färg). Inom närområdet finns även inslag av en metamorf granodiorit-granit (kvarts-fältspat-glimmersammansättning) med ådrig struktur (ådergnejsstruktur), rödbrun färg.



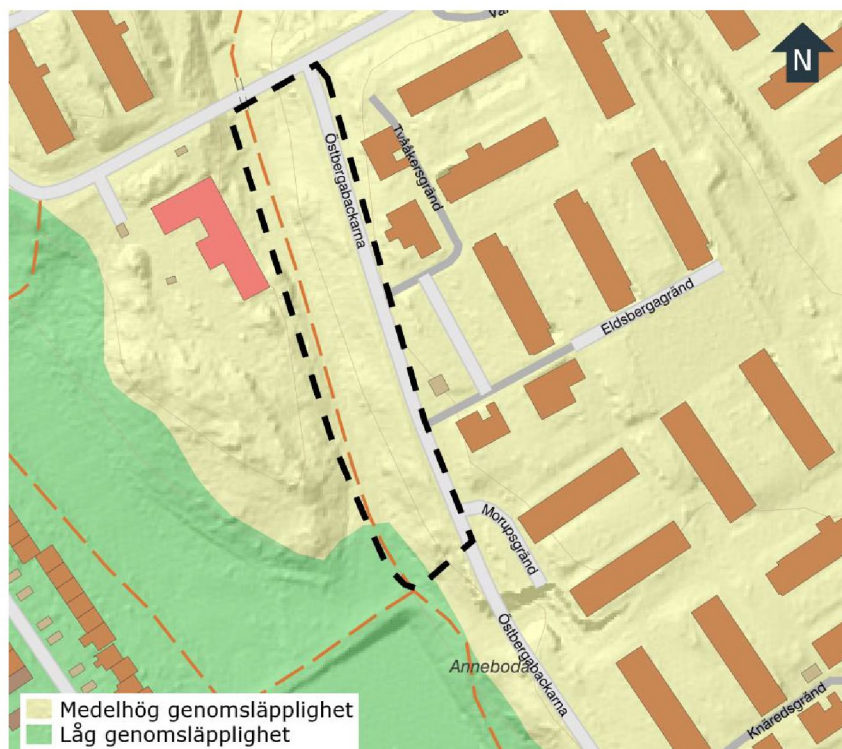
Översiktspild bergartskarta SGU. Det röda området är föremål för kartering och provtagning. Ljusblå färg indikerar metagråvacka och rödbrun färg metamorf granodiorit-granit (Afrý, 2022-05-06).

Ras/skred

Stabiliteten är tillfredställande inom planområdet. Det förekommer ingen risk för erosion.

Marken inom området är inte sättningskänslig och eventuella sättningar som kan uppstå vid ökad markbelastning bildas snabbt och är måttliga. Inga förstärkningsåtgärder krävs för gång- och cykelvägen och breddning av Östbergabacken.

Möjligheterna till naturlig infiltration bedöms medelhög enligt SGUs karta, men kan variera vid bland annat eventuella sprickor i berget, andelen lera och silt i moränen (Ramboll, 2022-10-07).



Genomsläpplighet kring planområdet som är ungefärligt markerat med svart, streckad linje. SGU, hämtat 2022-07-05 (Ramboll, 2022-10-07).

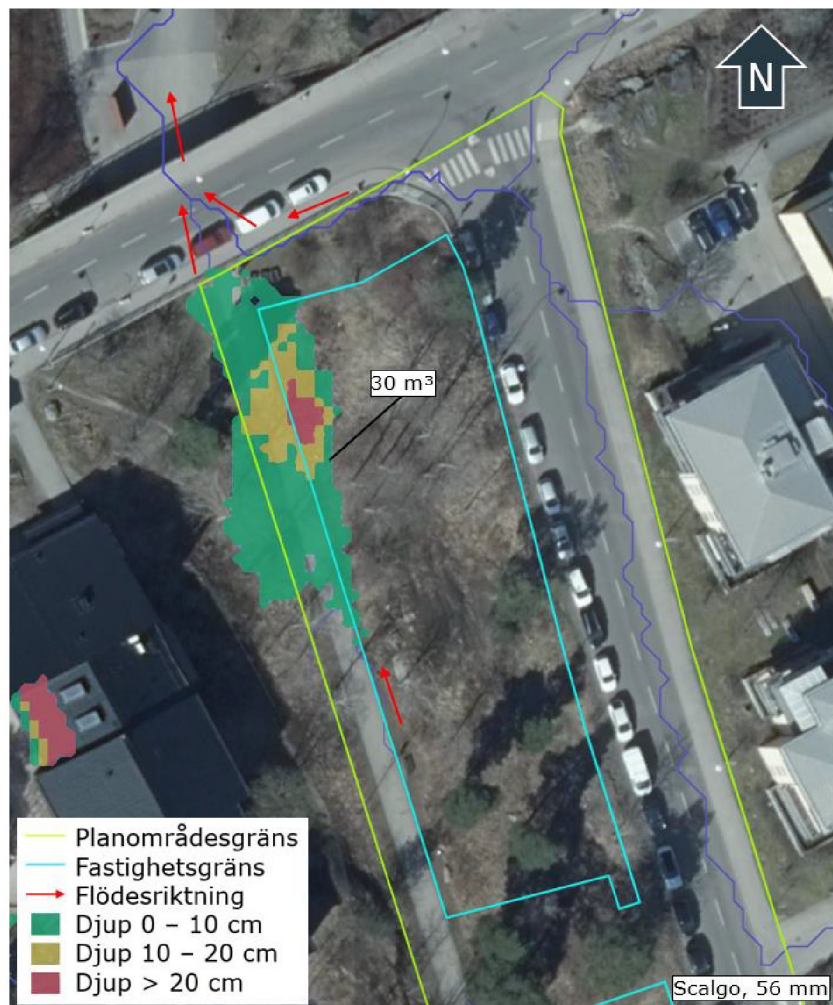
Markradon

Uranhalten inom planområdet sträcker sig från 49 Bq/kg i den norra delen till cirka 68 Bq/kg i den södra delen (SGU, 2022-09-07).

Hydrologiska förhållanden

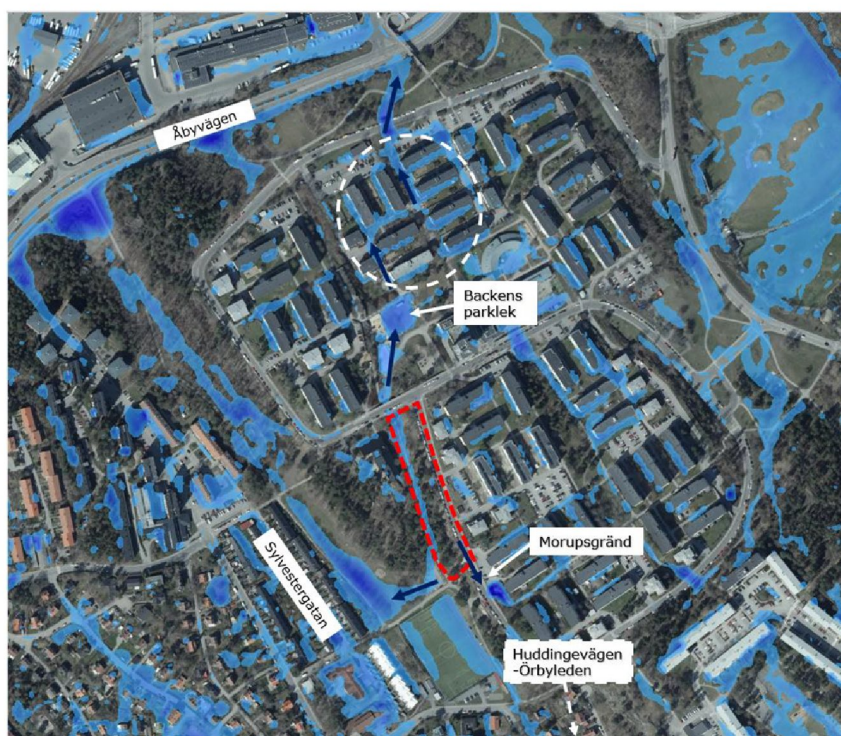
Översvämningsrisker

Vatten ansamlas i planområdets västra gräns, längs gång- och cykelvägen. Vattendjupet når som mest cirka 20 cm.



*Lågpunktsvolym i planområdets nordvästra hörn, Scalco Live (2022)
(Ramboll, 2022-10-07).*

Flöden från den norra delen av planområdet rinner vidare mot en lågpunkt i Backens parklek, och därifrån vidare norrut mot Åbyvägen. Den södra delen av planområdet ansamlas i lokala lågpunkter vid Morupsgränd och i Lisebergsparken öster om Sylvestergatan. Därifrån rinner flödena vidare mot en större lågpunkt kring korsningen Huddingevägen-Örbyleden söder om planområdet.



Maximala vattendjup vid skyfall (100-årsregn med klimatfaktor) enligt Stockholms stads skyfallskartering (mörkare blå indikerar större vattendjup). Ungefärligt planområde visas med röd, streckad linje och rinnvägar med blå pilar. Inringat område kan få ökad översvämningsrisk vid minskad fördröjning inom PO (Stockholms stads skyfallskartering, 2017-2018) (Ramboll, 2022-10-07).

Översiktliga ytliga relativa maxflöden (l/sm) och rinnvägar vid 100-årsregnet visas i nedanstående figur. Vattendelaren inom området gör att flöden rinner både mot norr och söder. De största rinnvägarna inom planområdet finns längs Östbergabackarna, en i sydlig och en i nordlig riktning. En större rinnväg finns även längs gång- och cykelbanan söderut mot den lokala lågpunkten öster om Sylvestergatan (Granitor, 2022-09-27).



Relativa maxflöden (l/s,m) vid klimatanpassat 100-årsregn enligt Stockholms stads skyfallskartering. Flödesriktning markeras med blå pilar. Storleken på de mindre pilarna indikerar vattnets hastighet. Plangränsen är ungefärligt markerad i turkos (Stockholms stads skyfallskartering, 2017-2018) (Ramboll, 2022-10-07).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Den norra delen av planområdet ligger inom Årstavikens avrinningsområde (både det naturliga och tekniska). Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att den omfattas av miljökvalitetsnormer.

Den ekologiska statusen för Årstaviken är idag otillfredsställande (VISS, 2022-06-07). Faktorer som gör att ekologisk status inte uppnås är morfologiska förändringar och påverkan på kontinuitet. Miljökonsekvenstypen miljögifter har bedömts till måttlig status, där ämnen som inte uppnår god status är koppar och icke-dioxinlika PCB:er.

Måttlig ekologisk status ska uppnås till år 2027.

Vattenförekomsten påverkas av tätortsbebyggelse i direkt närhet till strandlinjen. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av bebyggelsen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå (VISS, 2022-11-14). Den

kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2022-11-14). God kemisk status ska uppnås (VISS, 2021-12-20).

Den södra delen av planområdet ligger inom Strömmens tekniska avrinningsområde med utlopp vid Henriksdals reningsverk. Strömmen är ett kustvatten tillhörande norra Östersjöns distrikt. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att den omfattas av miljökvalitetsnormer.

Strömmens ekologiska status är idag otillfredsställande (VISS, 2022-06-21). Faktorer som gör att ekologisk status inte uppnås är fysisk (hydromorfologisk) påverkan på grund av den hamnanläggning för sjöfart som finns i vattenförekomsten. Kvalitetskravet för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status till år 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå (VISS, 2022-11-14)

Den kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2022-06-21). God kemisk status ska uppnås (VISS, 2021-12-20).

Markavvattnings

Ett aktivt markavvattningsföretag finns enligt Länsstyrelsens WebbGIS cirka 500 meter sydväst om planområdet.

Markavvattningsföretaget har inrättats för att sänka Magelungens vattennivå samt torrlägga Brännkyrka. Eftersom dagvatten från planområdet ska fördröjas och därefter släppas till det kommunala dagvattennätet är bedömningen att planens påverkan på markavvattningsföretaget är mycket ringa/försumbar. Planen bedöms inte heller innebära någon betydande flödesökning till företaget vid händelse av skyfall eftersom ingen förändring förväntas ske i områdets ytliga fördröjningskapacitet.

Dagvatten

En vattendelare delar planområdet i två naturliga avrinningsområden där den norra delen avvattnas mot Årstaviken i Mälaren, och den södra mot sjön Magelungen. På grund av trösklar i terrängen når dock inte dagvattnet från planområdet Magelungen via ytlig avrinning. Istället leds områdets dagvatten via ledningsnät till Strömmen (kustvatten med utlopp vid Henriksdals reningsverk).

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Stads- och landskapsbild

Östberga ligger på en höjd omgiven av stadsdelsavskiljande grönstråk. Den befintliga bebyggelsen har med några få undantag en genomgående höjd på cirka fyra våningar och utgör en enhetlig silhuett från lägre liggande omgivningar. Strukturen som uppfördes under 1950- och 1960-talen är inåtvänd, där entréer och fasader är vända mot gårdar.

Planområdet ligger i en del av Östberga som utgör gränsland mellan radhus- och villabebyggelse i Liseberg/Örby i väst och flerbostadshusen i Östberga centrum i öst.



Befintlig bebyggelse öster om planområdet och befintlig parkering på Östbergabackarna. Vy från närliggande bro.



Gång- och cykelvägen och den befintliga parkeringen på Östbergabackarna.



Parkslänten och vy ner mot gång- och cykelvägen samt förskolan på planområdets västra sida.

På platsen finns idag en naturslänt som gränsar mot gång- och cykelvägen och Östbergabackarna. Gång- och cykelvägen kopplar samman Backens parklek och Lisebergs bollplan och är en del av det bilfria parkstråk som idag löper runt Östberga.

Gång- och cykelvägen är ett betydelsefullt stråk för barn och unga dagtid då det kopplar samman flera viktiga målpunkter. Östbergabackarna upplevs otrygg då bland annat höga hastigheter skapar en otydlig situation för de yngre barnen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Aktuellt planområde ligger på Östbergahöjden vid Östbergabackarna intill Gläntans förskola. År 2000 förtätades området med större stadsvillor i tre till fyra våningar. De är placerade i förgrunden framför de äldre bostadshusen från 1960-talet. 1960-tals husen är nästintill identiskt utformade i fyra våningar med spritputsade fasader. De är ömsom orienterade med gavlarna och långsidorna mot gatan i en regelbunden rytm. Lisebergsparken fungerar som stadsdelsavskiljare mellan Östberga och villabebyggelsen i Liseberg.

Kulturlandskap

Östbergahöjden är ett enhetligt och välgestaltat område med stort kulturmiljövärde. 35 av områdets loftgångshus har ett särskilt kulturhistoriskt värde, med en tidstypisk och välbevarad arkitektur. De generösa inslagen av naturmark i och kring bostadsområdena är viktiga karaktäristika för området. 1960-tals bebyggelsen vid Östbergabackarna är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastighet med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Offentlig service

Skola och förskola

I anslutning till planområdet ligger den nybyggda förskolan Gläntans förskola. Ädelstenens förskola och Östbergaskolan ligger cirka 100 meter nordost om planområdet, intill Östberga bibliotek. Förskolan Änglan ligger cirka 80 meter öster om planområdet.

Sjukvård

Lisebergs vårdcentral ligger cirka 260 meter sydväst om planområdet.

Kommersiell service

Vid torget i Gamla Östberga, beläget cirka 750 meter från planområdet, finns en livsmedelsbutik, ett kafé, en förskola och en filmbutik. Cirka 100 meter nordost om planområdet finns ett litet centrum med bibliotek och restaurang.

Gator och trafik**Gatunät**

Gatustrukturen i Östberga är tidstypisk och bygger på trafikseparering och en struktur som togs fram med tanken om bilen som framtidens primära transportmedel. Husen är anordnade så att angöring med bil sker från en sida och den andra sidan vänds mot gårdsmiljöer med koppling till lektyor, grönområden samt gång och cykelnät. Även bostadsentréerna vänder sig till lokala återvändsgator. Östbergabackarna kan upplevas som en otrygg utfartsgata.

Biltrafik

Östbergabackarna utgör en viktig led för biltrafik då boenden i området kör in och ut på denna väg. Bilparkering finns längs med Östbergabackarnas västra sida, intill slänten ner till gång- och cykelvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med slänten, på planområdets västra sida, finns en gång- och cykelväg som sträcker sig till övriga stadsdelar. Det finns många gångbanor i området som är väl anslutna till områdets och närområdets struktur.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Östbergahöjden västra finns i anslutning till planområdet. Linje 134 trafikeras i området och går till Liljeholmen via Partihallarna. En tunnelbanestation till den nya tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan och Älvsjö planeras i Östberga centrum, cirka 150 meters gångväg från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet utgörs av en parkslänt. Det är cirka 7 meters höjdskillnad mellan Östbergabackarna och gång- och cykelvägen i väst.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Planområdet ligger i ett grönområde längs med gatan Östbergabackarna och en gång- och cykelväg. Enligt SGUs jordartskarta består jordarterna inom planområdet av urberg med

ett tunt eller sammanhängande ytlager av morän. Det finns inga potentiellt förorenade områden inom planområdet enligt länsstyrelsens databas (Länsstyrelsen Stockholm, 2022). Det föreligger en viss generell risk för att markföroreningar kan förekomma inom planområdet. Detta ska studeras vidare i planarbetet. Markföroreningar är generellt inget hinder för exploatering, men marken bör undersökas, riskbedömas samt vid behov saneras.

En undersökning med avseende på förekomst av sulfidhaltigt berg har utförts inom planområdet (Afry, 2022-05-06). Utförd undersökning visar att berggrunden inom den södra delen av projekteringsområdet inte är syrabildande och att dessa bergmassor kan användas utan restriktioner. Bergmaterialet i den norra delen av projekteringsområdet, vid en provtagningspunkt (22A008), har däremot bedömts som potentiellt syrabildande och risken för bildning av surt lakvatten från detta bergmaterial bör ses som förhöjd.

Luft, lukt

Halten kväveoxid i planområdet är mellan 18-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) enligt Luftvårdsförbundets kartor (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2022-10-14). Halten underskrider därmed miljö kvalitetsnormen på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ med god marginal. Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2022-10-14) och underskrider därmed miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ med god marginal.

Buller, vibrationer

Trafiken på Östbergabackarna är av lokal karaktär. Enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån på Östbergabackarna som mest på 60-64 dBA. Inom planområdet vid mest utsatt fasad ligger den ekvivalenta ljudnivån på 55–60 dBA.

Farligt gods

Närmaste transportled för farlig godstrafik är den sekundära transportleden längs Åbyvägen som ligger cirka 400 meter från planområdet. Järnvägen med Nynäsbanan ligger ungefär 670 meter väst om planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Detaljplanen innehåller fyra byggnadsvolymer med cirka 90 bostäder och en lokal för centrumändamål. Lokalen och huvudentréerna är orienterade mot Östbergabackarna.

Detaljplaneförslaget medger fyra punkthus om totalt sex våningar vardera. Två av dessa sex våningar utgörs av suterrängvåningar som reser sig från gång- och cykelvägen upp till Östbergabackarna. Från Östbergabackarna reser sig de resterande fyra våningarna.

De fyra punkthusen är, via suterrängvåningarna med parkeringsgarage och gemensam bostadsgård, sammankopplade i två byggnadspär. Bostäderna i nedre suterrängvåning föreslås utformas som etagevåning med privata entréer som är orienterade mot gång- och cykelvägen. Bostadsgårdarna ligger upphöjda från Östbergabackarna och nås via trapphus. Parkering anordnas i garage under befintlig gatunivå i översta suterrängnivå. Volymer och gestaltning utgår från planområdets läge i Östberga med flerbostadskvarter och Liseberg/Örbys villamatta samt naturmarken däremellan. Genomförande av detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk. En bit naturmark mellan de innersta byggnaderna sparas.

En ny trappa föreslås intill bron i den norra delen av planområdet. Trappan kopplar samman Östbergabackarna och gång- och cykelvägen. Idén med trappan är också att förbättra trygghetsupplevelsen på platsen genom att förstärka kopplingen mellan Östberga och Liseberg.



Planområdet med bebyggelse och omgivande miljö. Placering av den föreslagna trappan, vars idé är att förstärka kopplingen mellan Östberga och Liseberg med en gen koppling, ses i den norra delen av planområdet (Landskapslaget, 2022-10-03).



Den föreslagna bebyggelsens fasad mot Östbergabackarna (White, 2022-09-01).



Den föreslagna bebyggelsens fasad mot gång- och cykelväg (White, 2022-09-01).



Visionsbild. Vy från gång- och cykelvägen visar suterrängvåningarna och natursläppet som planeras att sparas. Här ges även en inblick i samspelet mellan den befintliga miljön och det naturinspirerade förslaget (White, 2022-09-01).



Den föreslagna bebyggelsens fasad mot Östbergabackarna och bron (White, 2022-09-01).



*Den föreslagna bebyggelsens fasad mot natursläppet mellan byggnadsparen
(White, 2022-09-01).*



*Den föreslagna bebyggelsens fasad mot natursläppet mellan byggnadsparen
(White, 2022-09-01).*



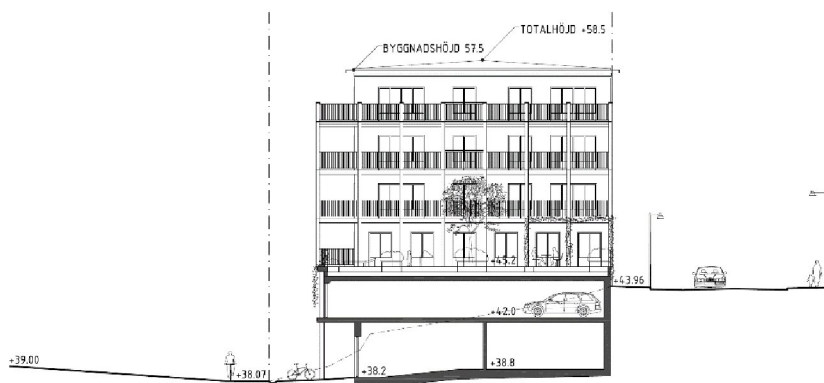
Den föreslagna bebyggelsens fasad mot naturmark (White, 2022-09-01).

Kvarterets norra del har ett mer urbant möte med offentlig miljö. I hörnläget närmast centrum bidrar en ny lokal avsedd för kaféverksamhet till ökad aktivitet i området. Kaféet förses med en uteplats som berikar gatulivet. Lokalen ligger i direkt anslutning till och i förbindelse med den föreslagna trappkopplingen mellan Östbergabackarna och den lägre belägna gång- och cykelvägen.



Visionsbild. Vy från Östbergabackarna. Kaféet kan markeras med stora fönsterpartier i kvarterets norra del (White, 2022-09-01).

Varje byggnadspår sammanlänkas av en bostadsgård.
Bostadsgårdarna är något upphöjda mot gata med bibehållen
visuell koppling mellan gata, gård och vidare ut över natur.



*Sektion över mötet mellan gång- cykelväg, gård och gata. Här syns även
garaget i övre suterrängvåning som kragar ut över entréerna mot gång- och
cykelvägen (White, 2022-09-01).*

Park och vattenområden

Den norra delen av planområdet, vid den planerade trappan och
lokalen, avses att planläggas som park som bidrar till den
förstärkta kopplingen mellan Liseberg och Östberga.

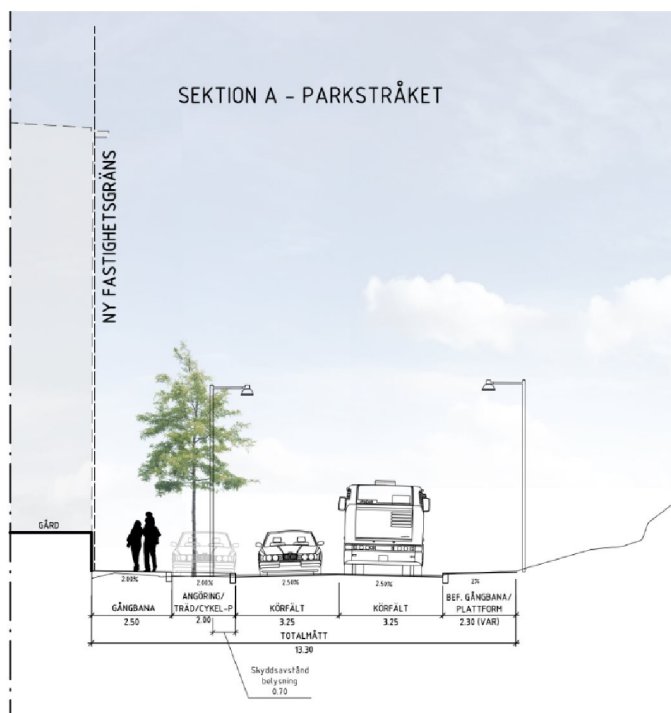
Gator och trafik

Gatunät

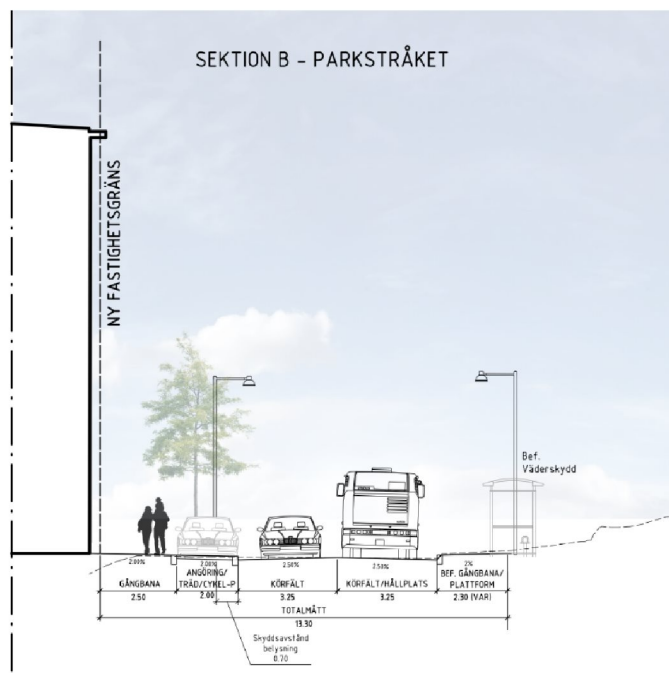
Gatusektionen på Östbergabackarna föreslås förstärkas och bli
totalt cirka 13,3 meter bred. Körbanan föreslås bli 6,50 meter
bred med ett körfält om 3,25 meter i vardera riktningen. Ny
gångbana om 2,5 meter föreslås på västra sidan mot planerad
bebyggelse. Befintlig gångbana på östra sidan får en bibehållen
bredd om cirka 2,3 meter. Angöringsfickor, belysning och
trädzon placeras på västra sidan och får en bredd om 2 meter. I
trädzonen föreslås även cykelparkering inrymmas. Exakt
placering behöver studeras vidare. I anslutning till respektive av
de två bottentömmande kärl föreslås 18 meter långa
angöringsfickor för att möjliggöra uppställning av avfallsfordon.
Därutöver anordnas 2 angöringsfickor med längd om 7 meter
samt 1 angöringsficka med längd om 15 meter. Anledningen till
att de gjorts kortare än 18 meter är att hänsyn tagits till placering
av in- och utfarter till parkeringsgarage, placering av
bottentömmande kärl, avstånd till entrélägen, max- och
minavstånd mellan belysningsstolpar samt för att möjliggöra för
träd vid släppen mellan husen (Tyréns, 2022-10-03).



Situationsplan med sektionsmarkeringar och föreslagna lägen för angörings- och trädzoner för den förstärkte delen av Östbergabackarna (Landskapslaget, 2022-10-03).



Förslag på förstärkning av Östbergabackarna i sektion, Sektion A (Landskapslaget, 2022-10-03).

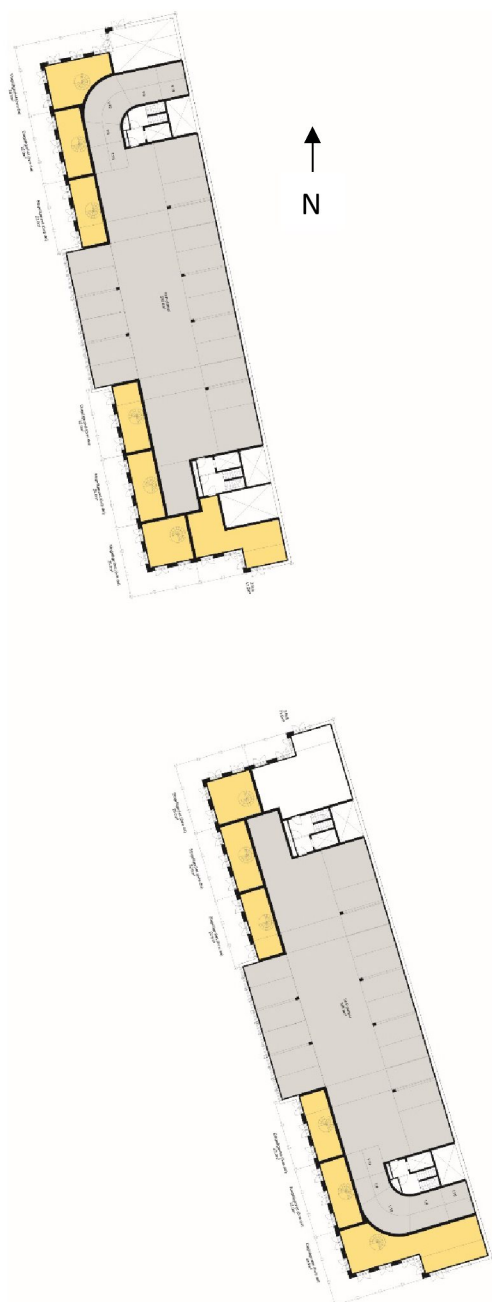


*Förslag på förstärkning av Östbergabackarna i sektion, Sektion B
(Landskapslaget, 2022-10-03).*

Biltrafik

Trafikalstringen uppskattas till cirka 100 fordon per dygn från de planerade bostäderna i planförslaget. Av de 33 befintliga parkeringsplatserna i angöringsfickor föreslås att cirka 11 finns kvar där delar av dessa kommer att behöva skyltas som lastplats under vissa tider då det planeras för bottentömmande avfallskärl (Tyréns, 2022-10-03).

Parkering planeras i två garage med plats för 19 bilar vardera, totalt 38 bilar, inklusive RH-platser, vilket ger ett parkeringstal på 0,42. Garagen nås från Östbergabackarna. Östberga kommer att kompletteras med en ny tunnelbanestation där den nya planerade tunnelbanelinjen mellan Älvsjö och Fridhemsplan sträcker sig. Det lägesbaserade parkeringstalet på 0,45 motiveras av närheten till den kommande tunnelbanan. Det projektspecifika P-talet justeras efter besöksparkering där 10 % läggs på. Det projektspecifika P-talet landar då på 0,5. Med 90 platser och ett P-tal på 0,5 behövs totalt 45 parkeringsplatser, det saknas alltså 7 platser. Detta är något som enkelt går att arbeta ner med mobilitetsåtgärder och Gröna P-tal. Bra mobilitetslösning för cykel, cykelparkering i markplan, cykelkök, servicedagar för cykel är några exempel på vad som skulle kunna göras och ska studeras vidare.



Skiss på övre suterrängvåning där förslag på parkering markeras i grått och förslag på bostäder markeras i gult (White, 2022-09-01).

Gång- och cykeltrafik

Den nya bebyggelsen ligger i direkt anslutning till en ny planerad gångbana på Östbergabackarna. Gång- och cykelvägen ligger kvar i sitt befintliga läge. Belysningsstolparna flyttas till västra sidan av gång- och cykelvägen. Trygghetsupplevelsen på gång- och cykelvägen förstärks genom att privata entréer och fönster vetter ut mot stråket från den nya bebyggelsen.

Cykling sker i blandtrafik på Östbergabackarna, vilket bedöms rimligt då sträckan är lågt trafikerad. Den planerade bebyggelsen kommer att ha entréer mot gång- och cykelvägen i väst. Detta ger

en bra tillgång till det lokala stråket som är trafikseparerat och leder till centrum, skola och till huvudstråket för cykel. Huvudstråket kopplas sedan samman med det primära stråket längs Åbyvägen samt huvudstråk mot Årstafältet och Liseberg.

Cykelparkering sker i huvudsak i byggnadernas cykelgarage. Cykelparkering finns även på bostadsgårdarna och vid de privata entréerna. Totalt planeras 173 cykelplatser. 15 stycken cykelplatser utomhus på kvartersmark och 158 stycken cykelplatser i garage. Total ljus bruttoarea (BTA) för planförslaget uppgår till 6 950 m². Cykelparkeringstalet i projektet är 2,5 platser per 100 m² ljus BTA. De planerade cykelplatserna överensstämmer med cykelparkeringstalet för projektet.

Signifikativt för attraktiva cykelparkeringar är att väderskyddade cykelrum finns i direkt anslutning till entréer. Cykelrummen ska vara smidiga att nå via goda kopplingar till cykelvägnätet och med automatiska dörröppnare. Cykelställen bör ha ett cc-avstånd om 60 cm och möjliggöra ramlåsning. Därtill bör särskilda cykelparkeringar anordnas för större cykelfordon såsom lastcykel och cykelkärror (Tyréns, 2022-10-03).

Kollektivtrafik

Busstrafiken förbi planområdet föreslås även i fortsättningen trafikera endast i norrgående riktning. Hållplatsen Östbergahöjden västra föreslås att bibehållas, men flyttas cirka 1,5 meter söderut.

Utöver busstrafik längs Östbergabackarna planeras en utbyggnad av tunnelbanan, mellan Fridhemsplan och Älvsjö, med en uppgång vid Östberga centrum, stomlinje längs Östbergavägen samt stomlinje längs Huddingevägen. Sammantaget gör detta att kollektivtrafiken blir betydligt mer attraktiv än dagens situation för boende i Östberga. Utbyggnaden av tunnelbanan planeras att gå under planområdet. För att möjliggöra detta i planen har område för Trafikanläggning för tunnelbana (T₁) och lägsta schaktningsnivå i meter (+15) över nollplanet lagts till plankartan.

+15 meter utgår från Östberga stations höjdsättning. Perrongen ligger, enligt FUTs tidiga skisser, på -8 meter och stationstaket mellan +0 och +1 meter. Det ska även finnas en skyddszon runt tunnelsystemen på minst 10 meter, vilket innebär att det lägsta schaktdjupet bör ligga runt cirka +12 meter. Det finns för tillfället

inget konkret underlag som denna detaljplan kan ta ställning till. Lägsta schaktdjup bedöms därav troligtvis ligga runt +15 meter. Arbete med tunnelbanan pågår och lägsta schaktdjup kommer att fastställas i kommande skeden.

Tillgänglighet

Entréer görs tillgängliga från Östbergabackarna samt från gång- och cykelvägen. Samtliga våningar görs åtkomliga via hiss i byggnaderna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt i området.

El/Tele

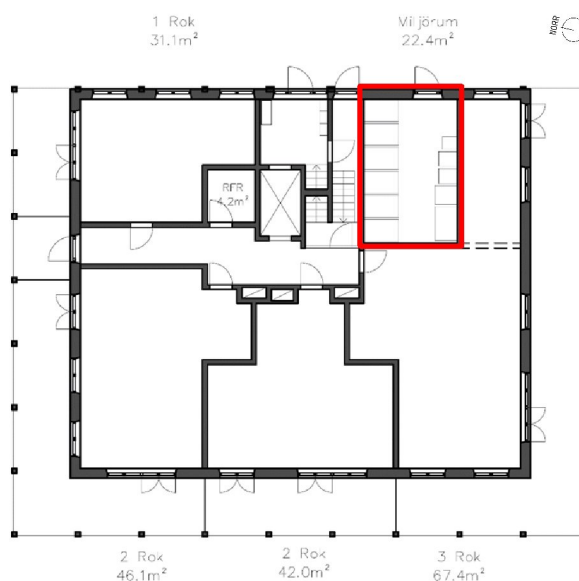
El- och teleledningar finns framdragna till Östbergabackarna. En ny elnätstation kommer att behövas då det inte finns kapacitet i dagens nät. En lämplig plats för nätstationen kommer att utredas vidare i nästa fas.

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledning finns i den norra delen av planområdet som, via ledningsrätt längs med Östbergabackarna, går in på kvartersmark.

Avfallshantering

Ett gemensamt miljörum föreslås i bottenplan i den andra byggnaden norrifrån med ingång från Östbergabackarna. Bottentömmande kärl för hushållsavfall föreslås placeras vid natursläppet mellan de inre byggnaderna och vid den södra byggnaden.



Röd markering anger förslag på placering av miljörum (White, 2022-09-01).



Röd markering anger i vilken byggnad miljörummet föreslås placeras och blåa markeringar anger föreslagna platser för bottentömmande kärl (Landskapslaget, 2022-10-03).

Räddningstjänst

En brandskyddsbeskrivning har tagits fram för att beskriva och tydliggöra räddningstjänstens insatstid och den brandtekniska utformningen för byggnaderna (Säkerhetspartner, 2022-08-26). Insatstiden för räddningstjänsten till planområdet är mindre än 10 minuter. Det ordinarie gatunätet ger god åtkomlighet för räddningstjänsten, särskild räddningsväg behöver inte anordnas. Räddningstjänsten förväntas dock enbart kunna nå byggnaderna från framsidan och inte från baksidan med gångväg. Av denna anledning tillgodoses inte räddningstjänsten för utrymning. Uppställning kan ske inom 50 meter från byggnaderna.

Tr2-trapphus för utrymning av lägenheterna behövs då utrymning med räddningstjänsten inte bedöms vara möjlig från gångväg på baksidan av huset. Tr2-trapphus accepteras som enda utrymningsväg från bostäder i Vk3A i byggnader upp till 16 våningsplan. Tr2-trapphus får endast förbindas med lägenheter och andra utrymmen via ett utrymme i egen brandcell. Trapphuset ska inte förbindas med ett plan nedanför det plan som används för utrymning till det fria. Av den anledningen ordnas separat källartrappa för åtkomst av lägenhetsförråd, garage och teknikutrymmen i suterrängvåningarna. Utrymning från

etagelägenheter sker direkt från nedre plan alternativt från övre planets balkong via steg.

Gestaltningsprinciper

Projektets arkitektoniska idé är att underordna sig Östbergas befintliga stadsbild i volym och proportion, men samtidigt tillskapa ett nytt lager i materialitet och detaljer.

Den nya bebyggelsens idé är att bli en länk mellan Östbergas flerbostadskvarter, Liseberg/Örbys villamatta och naturmarken däremellan. Dels genom att vitalisera och skapa trygghet längs stråket som förbinder dem, men också genom att husen i sig rymmer villakvalitéer i punkthusform.

Gröna innergårdar erbjuder plats för granngemenskap.

Natursläppet som planeras mellan husen skapar siktlinjer och låter släntens tallar leta sig upp till gatan. De kring huset löpande balkongerna och dess pelare löser upp gränsen mellan huskropparna och träden omkring dem.

Längs med gång- och cykelvägen skapas etagelägenheter med egna, sekundära, entréer för att skapa trygghet och liv.

Parkeringsgaragen placeras i övre suterrängvåning i vartdera byggnadspar, mellan Östbergabackarna och gång- och cykelvägen. Parkeringsgaragen kläs in med etagelägenheternas övre plan mot gång- och cykelvägen.

Förslaget har en enkel materialpalett som tar inspiration från skogsslänten och de tallar som står där. Fasaderna och balkongskelettet föreslås utföras i rödbrunpigmenterat furu som håller kulören över tid och minskar klimatavtryck genom träets koldioxidlagrande kapacitet. Detaljer och fönster får en mer gyllengul ton, medan balkongavskärmningar och plåtdetaljer utförs skogsgröna. Ner i backen där husen möter mark landar de i förslagsvis en varmgrå betongsockel. Balkongerna runt huset skyddar träfasaden som därför slits jämt över tid och åldras vackert.

Utformningsbestämmelser

Plankartan styr, genom generella utformningsbestämmelser, placering av entréer och hantering av balkonger.

Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Entréer ska placeras mot gata.
- Utkragande byggnadsdel ovan allmän platsmark medges ej.
- Utnyttjandegraden inom planområdet reglerar byggrätten för respektive våning med syftet att möjliggöra för balkonger.

- Endast bostäder ska anordnas i nedre och övre suterrängvåning mot GC-VÄG och inom samtliga gavlar. Parkering ska anordnas mot Östbergabackarna enligt blå skraffering i sektionsbild på plankartan.

Ny bebyggelse ska gestaltas för att möjliggöra ett respektfullt möte med befintlig bebyggelse och anknyta till befintlig bebyggelsetradition och kulturhistoriska värden. Plankartan styr, genom generella utformningsbestämmelser, material, kulörer och takutformning. Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- För att bebyggelsen ska möta den befintliga naturmiljön ska fasaden utföras i trä.
- Fönster, fönsterkarmar och dörrar ska utföras med omålat trä eller i kulör som avviker från fasadkulör.
- Tak ska ha mellan 3 och 5 graders lutning då syftet med bestämmelsen är att motverka vattensamlingar på tak vid skyfall. Idén är också att den nya bebyggelsen ska fungera som ett möte mellan den befintliga bebyggelsen i Östberga och den befintliga bebyggelsen i Liseberg/Örby.
- Byggnadens nockhöjd och uppdelningen i fyra volymer med generösa balkonger mot gång- och cykelvägen är också exempel på hur förslaget utformats för att bidra till ökad trygghet.

Bebyggelse

Förslag till ny bebyggelse består av fyra punkthus i sex våningar med tak på 3-5 graders lutning. Två av dessa sex våningar är i suterräng mot gång- och cykelvägen. Två punkthus binds samman av parkering och gemensam gård. I de tre sydligaste punkthusen tillåts Bostäder (B). I punkthuset som ligger längst norrut tillåts Bostäder (B) och Centrumändamål (C).

Byggnaderna uppförs till största del med samma takfotslinje som de befintliga tre- och fyrvåningsbyggnaderna på östra sidan av Östbergabackarna.



Fasad hus 1 mot norr. Den nya bebyggelsens taklinje följer den befintliga bebyggelsen på andra sidan Östbergabackarna (White, 2022-09-01).



Fasad hus 2 mot söder. Den nya bebyggelsens taklinje följer den befintliga bebyggelsen på andra sidan Östbergabackarna (White, 2022-09-01).

Bostadsentréer placeras mot gata och lokalentréer mot gata eller gavelfasad. Entréer, cykelrum och miljörum placeras i huvudsak mot Östbergabackarna.

Omgivande miljö, park, gaturum

Det nya kvarteret passas in i en brant naturslänt. Kvarteret förhåller sig både till det högre belägna Östbergabackarnas stadsstråk och till ett lägre beläget stråk för gång- och cykeltrafik.

Kvarteret stärker Östbergabackarna som stadsgata. Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till gatans breddade generösa gångbana, med bostäder en halv våning upp.

Mellan byggnadsparen finns ett natursläpp. En grupp bevarade tallar i släppet upplevs längs gaturummet och bryter ner skalan på bebyggelsen. Även söder om kvarteret bäddas bebyggelsen in i naturmark med bevarade uppvuxna tallar och ekar som upplevs från såväl gaturum som parkstråk. Mötet mellan kvarteret och den allmänna parkmarken sker så sömlöst som möjligt.

Bebyggelsen bidrar till ökad trygghet kring gång- och cykelvägen. Bostäderna ligger en halv till en våning upphöjda, generöst med fönster mot stråket. Etagelägenheterna i bottenplan har via privata entréer och trappor direkt tillgång till stråket. Från gång- och cykelvägen kan även kvarterets cykelrum nås. Sammantaget kommer aktiviteten och den upplevda tryggheten längs stråket att öka med tillkommande kvarter.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

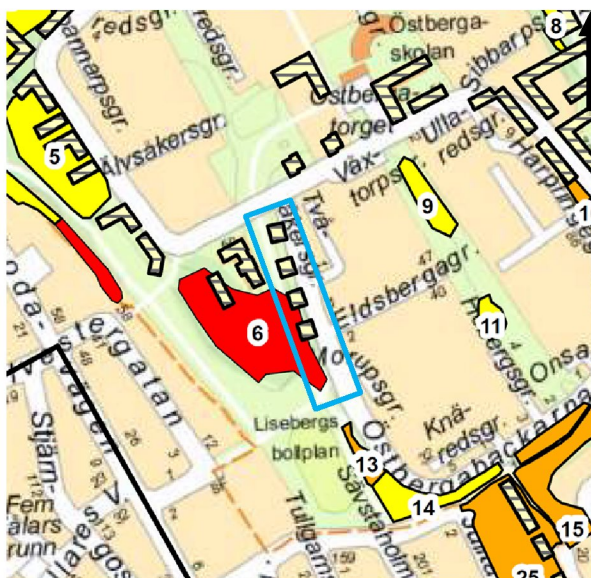
Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvänningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget påverkar inte heller naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

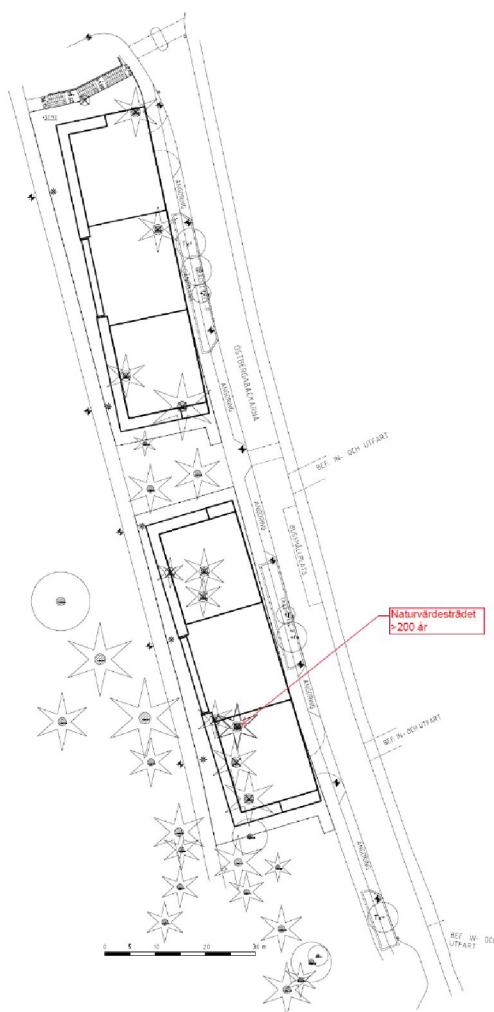
Naturmiljö

Del av den södra delen av planområdet är utpekad som ett naturområde med högt naturvärde i naturvärdesanalysen för Östberga. I naturvärdesanalysen framgår det att värdekärnor för reliktböck försvinner om del av denna mark tas i anspråk. Om de utpekade naturvärdesobjekten tas i anspråk försämras förutsättningarna för reliktböck. Spridningssambandet bedöms försvagas mellan tallmiljöer som är lämpliga för arten i de gröna kilarna samt inom Söderort (Calluna, 2017-01-24).



Utsnitt från naturvärdesanalysen. Ljusblå markering är ungefärlig planområdesgräns. Rött område innehåller högt naturvärde (Calluna, 2017-01-24).

Inom planområdet finns en särskilt skyddsvärd tall som försvinner i och med den planerade bebyggelsen. Tallen bedöms vara mer än 200 år gammal och är en del av de utpekade naturvärdesobjekten som återfinns i naturvärdesanalysen.



Träd i det befintliga området som överlappas med förslag på bebyggelse. Särskilt skyddsvärd tall pekas ut med röd pil.

Ingen risk föreligger att förbud utlöses enligt artskyddsförordningen gällande fladdermöss inom detaljplaneområdet. Bebyggelse inom detaljplanen Parkstråket bedöms inte påverka fladdermöss nämnvärt, om belysningen planeras ordentligt. Det är dock av vikt att inte göra intrång i den skog som finns väster om Parkstråket (Calluna, 2022-12-01).

Värdefull natur och särskilt skyddsvärd träd tas i anspråk, värdekärnor för reliktböck försvinner och spridningssambandet för barrskogslevande arter försämras. Naturmiljön inom planområdet bedöms därmed påverkas negativt.

För att mildra den negativa påverkan på naturmiljön som detaljplanen har ska mark och vegetation mellan kvarteren sparas. Del av naturmark i den södra delen av planområdet föreslås bevaras för att på så sätt bevara det övergripande spridningssambandet i denna del av Östberga (Calluna, 2022-05-05). Vidare föreslås att träden i den föreslagna träd- och angöringszonen på Östbergabackarna ska stå i skelettjordar som fördröjer och renar dagvattnet. Växtvalet för träden följer den befintliga vegetationen för att stödja den lokala biologiska mångfalden. Ytskiktet under träden föreslås vara grusade. Den föreslagna träd- och angöringszonen bidrar sammantaget till ett positivt inslag i stadsmiljön.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Den norra delen av planområdet är beläget inom Årstavikens avrinningsområde för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Den södra delen av planområdet är beläget inom Strömmens tekniska avrinningsområde för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Bedömningen baseras på föroreningsberäkningar utförda med hjälp av StormTac som visar att samtliga analyserade ämnen minskar med tillämpade dagvattenåtgärder dimensionerade enligt åtgärdsnivån (Ramboll, 2022-10-07). Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker via områdets ledningsnät till Strömmen med utlopp vid Henriksdals reningsverk. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området förändras. Förändringen är i linje med översiktsplanens intentioner för utvecklingen av området.

Förslaget är framtaget i ett väl avgränsat område där förändring och stadsutveckling är önskvärd. De nya byggnaderna får en mer framträdande karaktär än de närmast liggande flerbostadshusen. Form och innehåll sticker ut från flerbostadshusen vid Östbergabackarna. Den nya bebyggelsens placering och utformning bidrar till att förtydliga stråket mellan Östberga centrum och Liseberg/Örby. Bebyggelsen bidrar även till att

förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och möjlig lokal mot Östbergabackarna. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen anpassar sig till den höjd som råder i närområdet samt beaktar viktiga naturvärden som finns på platsen. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning och fasadmateriell regleras i plankartan.

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra platsen genom att tillskapa en ny årsring. Förändringen sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och programmet för Östberga. Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

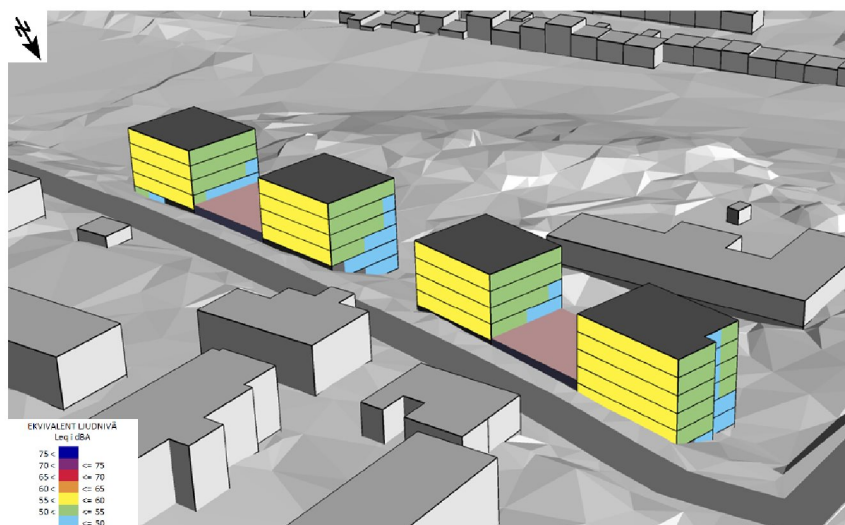
Störningar och risker

Buller

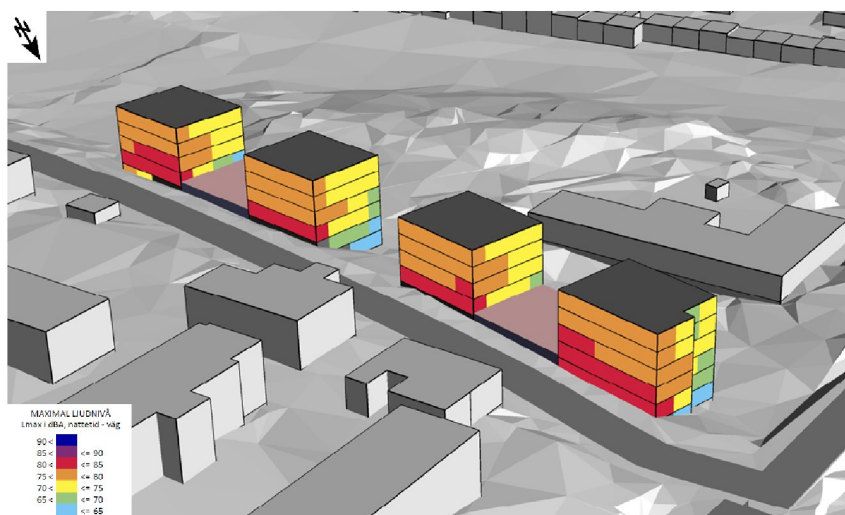
Enligt beräkningar i utförd bullerutredning (Efterklang, 2022-08-17) är den ekvivalenta ljudnivån vid den mest utsatta fasaden 58 dBA. Maximal ljudnivå från vägtrafik vid den mest utsatta fasaden är 83 dBA. Buller från spårtrafiken har lägre ljudnivå än vägtrafiken. Maximal ljudnivå från spårtrafik understiger 70 dBA vid samtliga fasader.

Ljudnivån vid uteplats innehåller riktvärden enligt trafikbullerförordningen på den hälft av gårdsytan som är längst bort från Östbergabackarna.

Naturvårdsverket har i sin tillsynsvägledning inga siffrersatta riktvärden för buller från idrottsplatser eller bollplaner. Myndigheten utgår istället från en ungefärlig uppskattning av det upplevda bullret. Enligt Naturvårdsverkets ungefärliga uppskattning av det upplevda bullret är hög intensitet 30 eller fler samtidiga användare eller när det förekommer matcher. Vid ett avstånd på mer än 100 meter bedöms verksamheten vid idrottsplatsen i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Lisebergs bollplan är belägen cirka 160 meter från föreslagna bebyggelse. Risken för störningar från bollplanen bedöms som liten.



*Trafikbuller år 2040. Ljudnivå vid fasad mot Östbergabackarna.
Frifältsvärde. Ekvivalent ljudnivå. (Efterklang, 2022-08-17).*



*Trafikbuller år 2040. Ljudnivå vid fasad mot Östbergabackarna.
Frifältsvärde. Maximal ljudnivå (Efterklang, 2022-08-17).*

Markföroreningar

Inför byggande ska jordprover tas och eventuella föroreningar åtgärdas.

I fortsatta arbeten ska förekomst av sulfidhaltigt berg beaktas. Ytterligare provtagning bör utföras för att mer detaljerat avgränsa området med potentiellt syrabildande berg.

Översvämningsrisker

Skyfall

Ansamling av vatten sker huvudsakligen i planområdets västra del. Det innebär att det vid extrem nederbörd och befintlig höjdsättning kan finnas risk för översvämning inom planområdet.

För att kompensera detta, och säkerställa att den föreslagna bebyggelsen inte förvärrar risken för översvämningar i närområdet, planeras rain-gardens, upphöjda och nedsänkta växtbäddar samt infiltrationstråk på kvartersmark.

Den större fördröjningskapaciteten föreslås förläggas i lågpunkter mot väster, men mindre volymer föreslås inkorporeras i gårdsutformningen för att berika gestaltningen.

Utgjänningsvolymen för respektive del av exploateringen inom kvartersmark som kan förutsätta belasta Årstaviken respektive Södra Henriksdals bedöms uppgå till 32 m³ respektive 12 m³ enligt Stockholms stads åtgärdsnivå om 20 mm.

Vid en fördröjningsvolym om 32 m³, med en total magsinvolym inkluderat 40 procent hålrum, ges en volym om 81 m³ för att uppnå tillräcklig fördröjning inom exploatering som belastar Södra Henriksdal. Med en höjd om 0,8 meter måste en total yta om cirka 101 m² utgöras av rain-gardens. Vid en fördröjningsvolym om 12 m³, med en total magsinvolym inkluderat 40 procent hålrum, ges en volym om 30 m³ för att uppnå tillräcklig fördröjning inom exploatering som belastar Årstaviken. Med en höjd om 0,8 meter måste en total yta om cirka 38 m² utgöras av rain-gardens (Granitor, 2022-09-27).



*Avvattningsvägar med upphöjda och nedsänkta växtbäddar markerade
(Granitor, 2022-11-08).*

Inom kvartersmark finns det gott om utrymme att anlägga fördröjningsvolym och gestaltningen tillåter användning av dagvatten för att berika växtligheten och området. Enligt genomförda beräkningar minskar det totala flödet mot båda vattenförekomsterna.

Då planerad exploatering inom kvartersmark ligger i suterräng samlas allt vatten vid ett eventuellt skyfall i västra delen mot gång- och cykelvägen som skär av rinnvägen med ett dike. Vid eventuellt skyfall utgörs det största riskområdet av den lokala lågpunkten i skärningen mellan kvartersmark och allmän platsmark i väst längs diket vid gång- och cykelvägen.



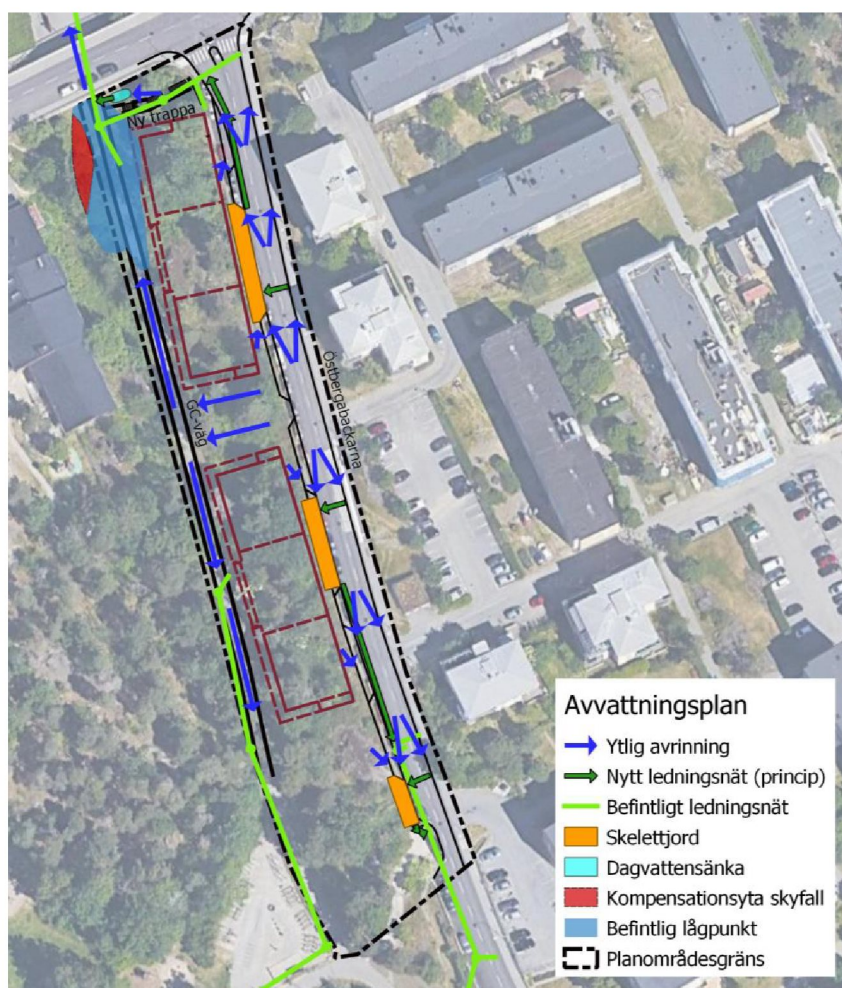
Avrinningsvägar (Granitor, 2022-11-08).

Dagvatten

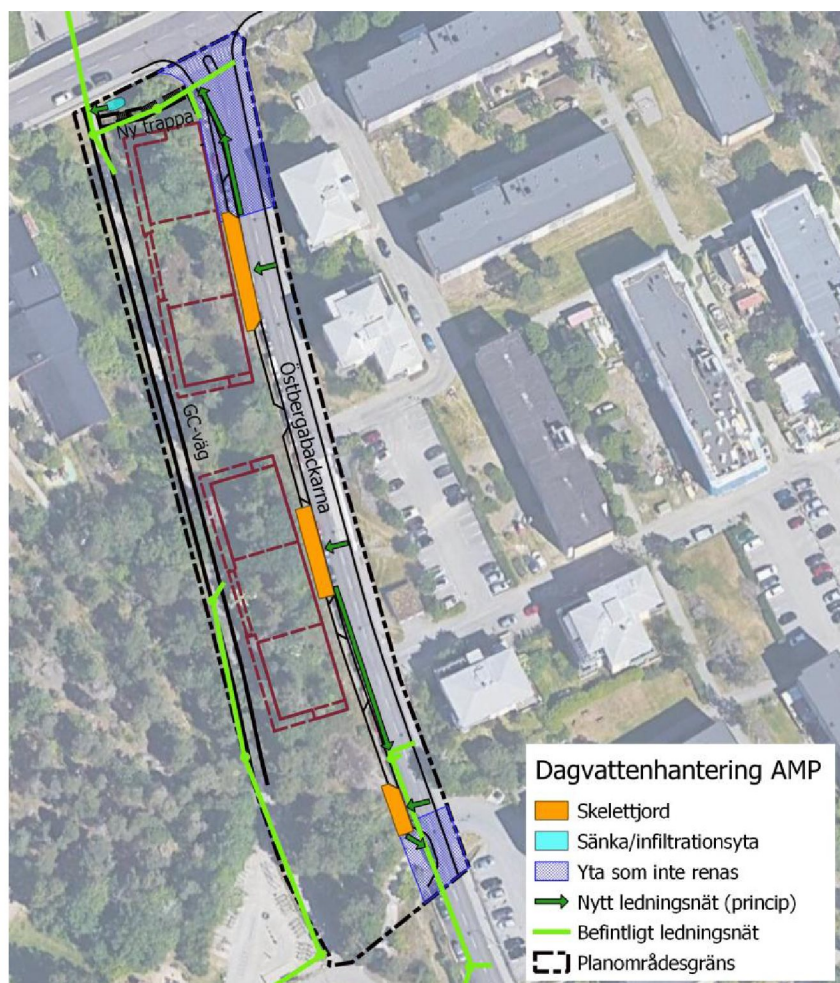
Dagvattnet som uppkommer på Östebergabackarna, inklusive trottoar, föreslås avledas till skelettjordar som kan omhänderta 20 mm per reducerad area av gatuvattnet enligt Stockholms stads åtgärdsnivå. Fördröjning enligt åtgärdsnivån beräknas bli totalt 30 m³ mot Årstaviken och totalt 30 m³ mot Strömmen/Södra Henriksdal (Ramboll, 2022-10-07). I och med att vägen planeras vara bomberad måste dagvattnet från gatans östra halva avledas mot brunnar, varifrån en dagvattenledning korsar gatan och ovan ett VA-stråk för att ansluta till skelettjordarna. På grund av detta behöver skelettjordarna få ett större djup än normalt.

Dagvatten från den nya trappan norr om planerad bebyggelse föreslås omhändertas i en mindre sänka/infiltrationsyta nordväst

om trappan. Den befintliga gång- och cykelvägen frångår krav på rening och fördröjning enligt åtgärdsnivån eftersom den inte förändras i och med detaljplanen. Då en del av befintlig lågpunkt i planområdets norra del byggs bort i och med exploateringen behöver en kompensationsvolym skapas. Denna volym (cirka 14 m³) föreslås placeras väster om den befintliga gång- och cykelvägen, i anslutning till befintlig lågpunkt (Ramboll, 2022-10-07). Denna del ligger utanför detaljplaneområdet och ska säkerställas för skyfallshantering.



Avvattningsplan för planerad situation på allmän platsmark (Ramboll, 2022-10-07).

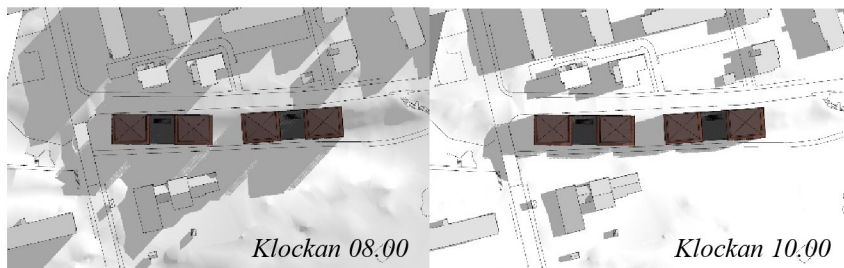


Föreslagen placering av dagvattenanläggningar för hantering av dagvatten från allmän platsmark (Ramboll, 2022-10-07).

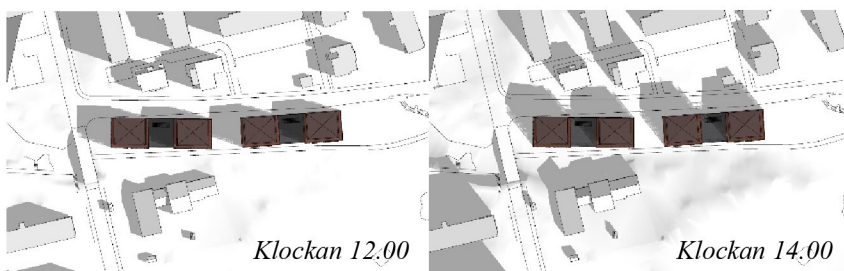
Dagvattenflödena från områdets allmänna platsmark väntas öka i och med exploateringen samt på grund av klimatförändringar. Med föreslagna dagvattenåtgärder kan dock flödena reduceras så att de i stället blir lägre än dagens flöden vid motsvarande regn. I och med detta klaras kravet kring inga ökade flöden utan övrigt fördröjningsbehov.

Ljusförhållanden och lokalklimat

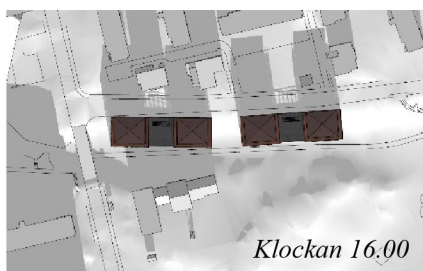
En solstudie har gjorts för att visa på förslagets påverkan på skuggning av närliggande fastigheter (White, 2022-09-26). Bilderna nedan visar planförslagets skuggning vid vår- och höstdagjämning klockan 08.00, 10.00, 12.00, 14.00 och 16.00.



Planförslagets skuggning vid vår- och höstdagjämning, klockan 08.00 och klockan 10.00 (White, 2022-09-26).



Planförslagets skuggning vid vår- och höstdagjämning, klockan 12.00 och klockan 14.00 (White, 2022-09-26).



Planförslagets skuggning vid vår- och höstdagjämning, klockan 16.00 (White, 2022-09-26).

Barnkonsekvenser

Detaljplanen bidrar till att göra närområdet tryggare med fokus på att aktivera bottenvåningarna. Trappan i den norra delen av planområdet binder samman Östbergabackarna med gång- och cykelvägen, detta tillgängliggör barns väg till lekpark och fotbollsplan.

Tidplan

Samråd 13 december 2022 – 6 februari 2023

Granskning december 2023 – januari 2024

Antagande juni 2024

Genomförande

Utbyggnaden av allmän platsmark påbörjas efter att detaljplanen har fått laga kraft och fastighetsbildningen är genomfört. Östbergabackarna breddas med en ny gångbana i väst. Vissa ledningar behöver läggas om och kompletteras med nya. Gatan

färdigställs till en nivå som gör att området är tillgänglig inför utbyggnaden av bebyggelse inom kvartersmark. När byggaktören har färdigställt källaren, grundplattan och stommen till husen kommer finplaneringen av gatan ske för att färdigställa gatans ytskikt.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt exploatören.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av nödvändiga avtal.
- Exploatören Granitor svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän gata och för allmän platsmark. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el och Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för tele- och fiberledningar.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade den 25 november 2021 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Årsta 1:1 vid Östbergabackarna, i Stadsdelen Östberga. Avtal för överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploatören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas. Marken kommer att överlåtas med äganderätt.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan P 1998–03134 och del av befintlig stadsplan 6500 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

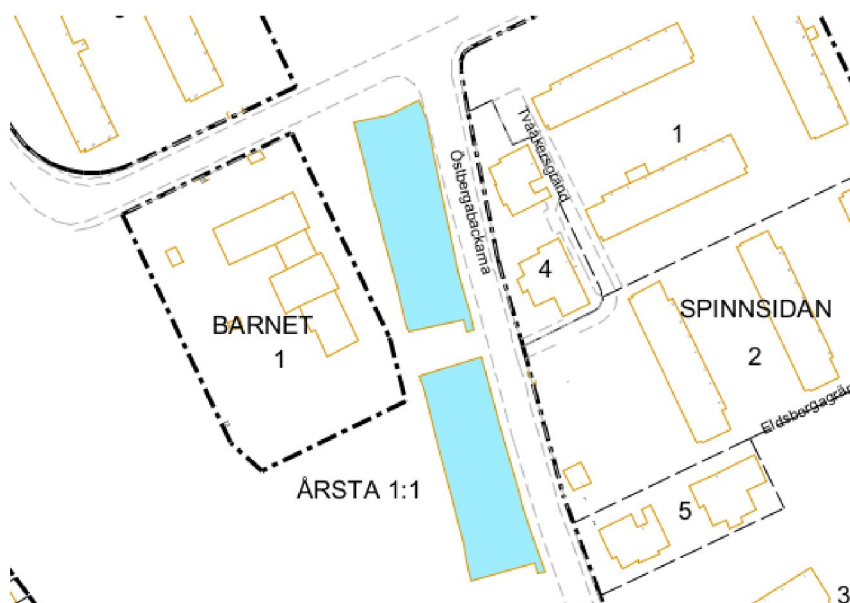
Planområdet omfattar del av fastigheten Årsta 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder och centrumändamål. Planområdet omfattar allmän platsmark i form av gata, gång- och cykelväg och parkmark.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för planens genomförande. Avsikten är att del av Årsta 1:1 ska avstyckas till två nya fastigheter.



Figuren illustrerar de fastighetsbildningar som blir aktuella. Blåa områden (del av Årsta 1:1) avstyckas till två nya fastigheter.

Ekonomiska frågor

Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av all allmän plats inom planområdet. I projektets investeringsbudget ingår kostnader för att flytta befintliga ledningar och andra anläggningar för genomförandet samt ombyggnation av gatan. Byggaktören ansvarar för plankostnader och alla investeringar inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet för de nya fastigheterna. Staden svarar för eventuell flytt av vatten och avloppsledningar.

Gatukostnader

Staden står för kostnader för ombyggnad av Östbergabackarna inom planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för överlåtelse av mark till byggaktören. Byggaktörens markkostnader regleras i överenskommelsen om exploatering mellan byggaktören och staden.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildningen men byggaktören svarar för förrättningskostnader.

El och tele m.m.

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele och fjärrvärme. Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet för de nya fastigheterna.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. För blivande kvartersmark som staden avser överlåta till byggaktörerna, gör staden en bedömning om det kan förekomma föroreningar och bekostar egna provtagningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering.

Grönkompensation

Eventuellt behov av grönkompensation svarar Exploateringsnämnden för.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp (VA)**

Planområdet antas kunna ansluta till befintliga ledningsnät för vatten och avlopp. Det finns kapacitetsbrister i VA-nätet som kommer att behöva åtgärdas av Stockholm Vatten och Avlopp (SVOA). Avloppsvattenledningar i nordlig riktning har kapacitet att ta emot planerad exploatering, dock finns det eventuellt behov för uppdimensionering samt behov av pumpning från fastigheten. Vid behov av pumpning är det möjligt att använda villapump/LTA-system (pump inom fastigheten). SVOA står då för hela kostanden gällande pump och pumpsump och fastighetsägaren står för nedgrävning av pumpen samt att det dras el.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det kombinerade ledningssystemet har kapacitetsbrist och då SVOA inte kan kräva ytterligare fördröjning inom fastigheterna, utöver åtgärdsnivå, kommer SVOA med stor sannolikhet behöva fördröja tillkommande flöden vid anslutning. SVOA kommer i detta fall behöva se över möjlig yta för fördröjning.

EI/Tele

Ellevio behöver ansluta till de nya fastigheterna via Östbergabackarnas västliga gångbana. En ny elnätstation kommer att behövas söder om bebyggelsen med tillhörande E-område på 10x10 meter. En lämplig plats för nätstationen kommer att utredas vidare i nästa fas.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi har en fjärrvärmeledning norr om planerad bebyggelse som via ledningsrätt, längs med Östbergabackarna, går in på befintlig kvartersmark i öst. Befintlig ledning har kapacitet till att försörja bebyggelsen inom planområdet som kommer kunna ansluta serviser till denna ledning.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.