

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 27 492**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Årsta 1:1 Parkstråket, vid kvarteret Barnet i stadsdelen Östberga (ca 90 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson Vestlund
Tf. stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Tf. avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 90 bostäder i fyra nya punkthus längs med Östbergabackarna och en parkväg som bedöms bidra till en ökad trygghetupplevelse i området. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter. Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning den 25 november 2021 till Midroc Property Development AB, för cirka 65 lägenheter. Midroc Property bytte namn till Granitor i januari 2022.

Under samrådet inkom det cirka 30 yttranden där majoriteten är positiva till förslaget, med vissa förbehåll som att sänka byggnadshöjden och att värna naturvärdena längs slänten.

Frågor som behöver studeras vidare är förekomsten av sulfidhaltigt berg samt rödlistade och skyddade arter. Sol- och skuggstudierna kommer att kompletteras. Planhandlingarna kommer även att förtydligas och bearbetas gällande miljökvalitetsnormer, översvämningsrisker och naturvärden.

Förslaget föreslås bearbetas genom att bredda Östbergabackarna och flytta parkvägen för att få mer utrymme för allmän platsmark och kvartersmark.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 90 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 parkvägen och entréer ska vändas mot Östbergabackarna. Syftet med planen är även att möjliggöra en trappa mellan Östbergabackarna och parkvägen för att stärka kopplingen mellan Östberga centrum och Liseberg/Örby med bollplan. För att möta befintlig bebyggelse och angränsande naturmark ska ny bebyggelse utformas med en enkel materialpalett som tar inspiration från skogsslänten. Parkvägen ska fortsättningsvis vara tydlig avläsbar från den angränsande kvartersmarken.

Bakgrund

Plandata

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 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Årsta 1:1.

Pågående detaljplaner i området

- Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen, dnr 2020-14445, planskede, 240 bostäder.
- Del av Årsta 1:1 och Familjen 1 m.fl. vid Östbergabackarna (Östberga norra), dnr 2019-04998, inför granskning, cirka 820 bostäder.
- Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan-Älvsjö, dnr 2020-09494, startskede, utbyggnad av Tunnelbanan sträckan Fridhemsplan-Älvsjö.
- Årsta 1:1 m.fl. (Årstafältet etapp 5), dnr 2018-14952, granskningsskede, cirka 1 250 bostäder.
- Östberga Östra slänten – Del av Årsta 1:1 och Svärdssidan 3, dnr 2021-14232, inför samråd, cirka 90 bostäder, cirka 30 studentbostäder samt lokaler i bottenvåning längs gatan närmast Östberga centrum.

- Årsta 1:1 m.fl. (Årstafältet etapp 6), dnr 2021-14590, startskede, cirka 720 bostäder, en grundskola (F–9), en förskola med åtta avdelningar samt en sim- och idrottshall.
- Kvarnbacken, del av Årsta 1:1 och del av Örby 4:1, dnr 2021-06033, inför samråd, cirka 70 bostäder längs med Sjöholmsvägen.



Karta som visar planområdet samt pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Stadsplan för Östbergahöjden inom stadsdelarna Östbergahöjden, Liseberg och Örby slott i Stockholm, dnr: Pl 6500 antagen år 1966. Markanvändningen anges som park.
- Detaljplan för Södra Östbergahöjden inom stadsdelen Östberga i Stockholm, dnr: 1998–03134 antagen år 1999. Markanvändningen anges som park.

Ingen genomförandetid återstår.

Markägförhållanden

Stockholms stad är markägare.

Relaterade 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 påtalas att stadsutvecklingen ska bidra till att

stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

Stockholms byggnadsordning

Östbergas stadsbyggnadskaraktär beskrivs i byggnadsordningen som en storskalig stadsdel. De storskaliga stadsdelarna präglades av modernismens idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Områdena kännetecknas ofta av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp. De höga och fritt placerade punkthusen som var vanliga i början på 1960-talet övergavs. Istället skapades stadsmiljöer med ambitioner om både innerstadens täthet och ytterstadens närhet till naturen.

Lösningen på trafiksäkerhetsfrågorna blev att separera biltrafiken från gående och cyklister genom att anlägga matargator runt stadsdelarna samt parkeringsanläggningar i anslutning till bostadskvarteren. De bilfria bostadsmiljöerna och centrumanläggningarna kopplades samman genom ett nät av gång- och cykelvägar. Rationella byggmetoder medförde stora konsekvenser för naturlandskapet vid exploateringen. Naturen blev underordnad bebyggelsen och landskapet omformades. Gatuträd planterades i alléer längs huvudgator och längs parkstråk. Under 2000-talet har Östberga kompletterats med radhus och flerbostadshus inom den ursprungliga planstrukturen.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 29 augusti 2019 ett planprogram för Östberga, dnr 2015–08443. Programmet redovisar ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen i Östberga för att 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 utpekad för bostäder. Programmet är indelat i olika områden och etapper. Det aktuella området, kallat Parkstråket, ligger längs med Östbergabackarna i Östbergahöjden.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

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

Nuvarande förhållanden

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.

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. Parkvägen är ett betydelsefullt stråk för barn och unga dagtid då det kopplar samman flera viktiga målpunkter. Östbergabackarna upplevs otrygga då bland annat höga hastigheter från bilar skapar en otydlig situation för de yngre barnen.

Planförslaget

Planens innehåll

Samrådsförslaget består av fyra punkthus i sex våningar med tak på 3-5 graders lutning. Två av dessa sex våningar är i suterräng mot parkvägen. Två punkthus binds samman av parkering och gemensam gård. Byggnaderna uppförs till största del med samma takfotslinje som de befintliga tre- och fyra våningsbyggnaderna på östra sidan av Östbergabackarna. Samrådsförslaget innehåller cirka 90 bostäder och en lokal på cirka 35 kvadratmeter.



Illustrationsplan (illustration: White arkitekter).

Arkitektonisk idé

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

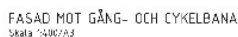
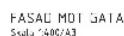
Den nya bebyggelsens idé är att bli en länk mellan Östbergas flerbostadskvarter, Liseberg/Örbys villor och naturmarken däremellan. Dels genom att vitalisera och skapa trygghet längs parkstråket som förbinder dem, dels genom att tillföra kvaliteter genom att möjliggöra generösa balkonger.

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.



Visionsbild med parkvägen och den nya bebyggelsen (illustration: White arkitekter).

Längs med parkvägen skapas etagelägenheter med egna, sekundära, entréer för att skapa trygghet och liv. Parkeringsgaragen placeras i övre suterrängvåning i vardera byggnadspår, mellan Östbergabackarna och parkvägen. Parkeringsgaragen kläs in med etagelägenheternas övre plan mot parkvägen.



This architectural drawing shows a side elevation of a building with a sloped roof. The roof is labeled with a height of 5.15 and a total height of 58.5. The building has multiple floors with windows and a balcony. A car is parked in front of the building, and a person is standing near the entrance. The drawing includes various dimensions and labels, such as 'BETONAUSSCHÜSS 5.15', 'TOTALHÖHE 58.5', and '5.15'.

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

- 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-VÅG 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 parkvägen är också exempel på hur förslaget utformats för att bidra till ökad trygghet.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att Östbergabackarna breddas för att få plats med fordonstrafik och att parkvägen flyttas en bit västerut så att mer utrymme tillskapas förgårdsmarken. Övriga frågor som ska studeras vidare är förekomsten av sulfidhaltigt berg, rödlistade och skyddade arter samt risk för ras och skred. Sol- och skuggstudierna kommer att kompletteras. Planhandlingarna kommer även att förtydligas och bearbetas gällande miljökvalitetsnormer, översvämningsrisker och naturvärden.



Illustrationsplan med röda pilar som visar förslag på flytt av hus och parkväg (illustration: White arkitekter och Stockholms stad).

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom att möjliggöra cirka 90 bostäder.

En socialt sammanhållen stad

Förslaget bidrar till stadens mål om blandade och levande stadsmiljöer då bebyggelsen ger förutsättningar för tät urbanitet. Den nya bebyggelsen utgör en viktig funktion för att koppla ihop Östberga och Liseberg/Örby. Parkslänten ändras från en isolerad enklav till en integrerad del av stadsväven. Förslaget är positivt för barn och unga då det tillkommer ny bostadsbebyggelse på en mörk och otrygg plats.

Trygghet

Projektet bidrar till en tryggare stadsmiljö genom att förstärka kopplingen mellan Östberga och Liseberg. Bostäder med fönster ut mot parkvägen och Östbergabackarna möjliggör för att fler ögon riktas på vägarna. På så vis ökas trygghetsaspekten i området. Även den planerade lokalen vid bron medför en ökad trygghetskänsla då lokalen kan bidra till ett ökat flöde av människor i området.

Jämställdhet

Projektet bidrar till att fler människor oavsett kön är villiga att röra sig säkert i området. Förslaget bidrar till att gatumiljön blir tryggare då fönster vänds mot parkvägen och Östbergabackarna.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget har en positiv påverkan på näringslivets utveckling då den planerade lokalen möjliggör för fler jobb.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget medför att fyra nya punkthus möjliggörs. De fyra punkthusens skala förhåller sig väl till befintlig bebyggelse i området och bidrar till en ny årsring.

Arkitektur och gestaltning

Förslagets arkitektur och gestaltning bidrar till en förhöjd upplevelse av platsen med generösa balkonger som blickar ut mot parkväg och natur. Fasadmateriäl i trä gör att husen smälter in i den befintliga naturmiljön.

Trafik och mobilitet

Förslaget föreslås bearbetas till granskningen genom att bredda Östbergabackarna vilket får konsekvenser för hur husen placeras och medför även konsekvenser för den allmänna platsmarken vid parkvägen som även den är i behov av att flyttas. Parkvägen föreslås flyttas så att tillräckligt med utrymme säkerställs för trafiken på Östbergabackarna samt för kvartersmarken närmast parkvägen.

Grön och vattennära stad

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker via områdets ledningsnät till Strömmen med utlopp vid Henriksdals reningsverk.

En del av naturslänten kommer att försvinna och med det även naturvärden. Planförslaget har beaktat naturvärdena i området och anpassat bebyggelsens placering så att värdefulla tallar och spridningskorridor sparas. Förekomsten av rödlistade och skyddade arter ska fortsättningsvis studeras i planarbetet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget påverkar inte möjligheten för människor att utöva idrott, ta del av kulturella aktiviteter eller minskar tillgången till rekreativa miljöer.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Enligt föroreningsberäkningar utförda med hjälp av StormTac kommer planförslaget inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten, då samtliga analyserade ämnen minskar med de dagvattenåtgärder som planeras. Risk för översvämning i planområdets västra del kan uppstå vid extrem nederbörd, detta

behöver studeras vidare och regleras i planhandlingarna i det fortsatta arbetet. Fördröjning och rening av regn föreslås genom rain-gardens, upphöjda och nedsänkta växtbäddar samt infiltrationstråk på kvartersmark. Framtagen bullerutredning visar att planförslaget inte medför några anmärkningsvärda konsekvenser utifrån bullersynpunkt, och inga konsekvenser gällande luftkvalitet är förväntade. Markföroreningar och ras- och riskfrågor ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

En ny elnätstation kommer att behövas då det inte finns kapacitet i dagens nät. En lämplig plats för nätstationen kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Fjärrvärmeledning finns i den norra delen av planområdet som, via ledningsrätt längs med Östbergabackarna, går in på kvartersmark.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade dåvarande majoritet i ett särskilt uttalade att de ser positivt på en utveckling av Östbergabackarna till en mer levande och aktiv stadsmiljö. Parkmiljön är en del av ett sammanhängande grönstråk som behöver värnas i det fortsatta planarbetet. Hur spridningssamband, betydelsebärande träd och övriga ekologiska samband ska omhändertas behöver studeras vidare och placeringen av den föreslagna bebyggelsen behöver ske varsamt och med hänsyn till områdets naturvärden.

Naturvärden och spridningssamband i väst-östlig riktning i planområdets södra område har värnats. En bit naturmark mellan husparen med värdefulla tallar har sparats med syfte att värna grönskan i området.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom det totalt 32 yttranden varav 16 är från remissinstanser och 16 från sakägare och övrig allmänhet. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i

sak, framförallt vad gäller dagvattenhantering, att körbanebreddden på Östbergabackarna behöver breddas, att naturmark tas i anspråk och att en ny elnätsstation behöver etableras. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnadshöjderna sänks och att det inte byggs på platsen överhuvudtaget då naturvärden tas i anspråk.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: miljö kvalitetsnormer för vatten, fullständiga sol- och skuggstudier, bredden på Östbergabackarna och lämplig placering av elnätsstationen. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att Östbergabackarna breddas för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken i området. Kontoret föreslår även att parkvägen flyttas en bit västerut för att ge mer utrymme för förgårdsmark för de föreslagna bostäderna.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett i samband med plansamråd.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	februari 2024
Antagande SBN	juni 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar till att stärka kopplingen mellan Östberga och Liseberg/Örby samt ger en ökad trygghetsupplevelse på en plats som idag är mörk och upplevs som otrygg. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Planarbetet kommer fram till granskningen att fokusera på breddningen av Östbergabackarna för att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för motorfordon i vardera riktningen. Fokus kommer även att ligga på att undersöka en omdragning av del av parkvägen i syfte att ge mer utrymme för förgårdsmark vid bostadsentréerna längs med parkvägen. Sol- och skuggstudierna kommer att kompletteras. Planhandlingarna kommer även att förtydligas och bearbetas gällande miljökvalitetsnormer, översvämningsrisker och naturvärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT