

**Handläggare**  
Anna Ek  
Telefon 08-508 27 445**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Postgården 1 m.fl. i stadsdelen Östberga, (Årstafältet etapp 3) (ca 400 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

### **Sammanfattning**

Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel. Denna detaljplan utgör den tredje bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar en del av fältets västra sida. Planområdet ligger centralt i den nya stadsdelen och är av stor betydelse för att genomföra idén om att länka samman den nya bebyggelsen på Årstafältet med intilliggande stadsdelar och skapa en levande stadsbygd. Detaljplaneförslaget följer Översiktsplan för Stockholm där Årstafältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman områdena intill. Planen gör det möjligt att bygga ca 400 bostäder, en grundskola F-9 för ca 900 elever, två förskolor med sammanlagt 10 avdelningar, en fullstor idrottshall, en elnätstation och lokaler för centrumändamål.

Inom planområdet är befintlig kvartersmark för kontors- och lagerverksamhet upplåten med tomträtt. Planförslagets fyra kvarter är markanvisade till Fortis Fastigheter (hyresrätter), Svenska hus i Stockholm AB (hyresrätter), Olov Lindgren AB (hyresrätter) och Skolfastigheter i Stockholm AB (grundskola, förskola och idrottshall).

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-06-07 - 2017-08-20. Under samrådet har 37 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller geoteknik, trafik, dagvattenflöden och miljökvalitetsnormer. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att fältet behålls i större utsträckning än i planförslaget samt att exploateringsskalan hålls låg i mötet med Östberga.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer tex följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet; gatuhöjder som en konsekvens av lågpunkten längs den norra skolgatan, förskolan inom kvarter A vad gäller friytor, trafikfrågor genom en trafikutredning som analyserar trafikflöden och risker för smittrafik och köer och hur de kan hanteras inom hela projektet, de geotekniska förutsättningarna och eventuella behov av förstärkningsåtgärder och en bedömning om planbestämmelser för grundläggning behövs samt att skolans fasader kommer bearbetas ytterligare.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att planförslaget kan bemöta ovanstående frågor.

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



*Kartan visar Årstafältets planerade bebyggelse med planområdet för etapp 3 markerad i svart.*

## Utlåtande

### Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med välutformade offentliga miljöer. Syftet är vidare att skapa en varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet och en tydlig bebyggelsefront mot parken.

Bottenvåningarnas utformning och variationen i gaturummet är de viktigaste utgångspunkterna eftersom de utgör grundförutsättningen för livet i staden. Bottenvåningarnas utformning mot huvudgatan (GATA 1) och parkbryggan/aktivitetsbryggan (GATA 3) ska ha en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar. Bottenvåningarna används till publika verksamheter såsom centrumverksamheter eller förskola. Längs med gatorna planeras många entréer för att skapa en aktiv gata, utan slutna fasader. Bebyggelsen ska i huvudsak placeras i gatuliv för att skapa ett tydligt möte med gatan. Mot lokalgatorna (GATA 2) möjliggörs öppningar i kvarteren. På lokalgatorna planeras för många entréer och uteplatser som gör gatan levande. Lägenheterna i bottenvåningen får sekundära entréer direkt från gatan, vilket gör att det blir tätt mellan entréerna och lägenheterna kan användas som bokaler, dvs en kombination av bostäder och lokaler.

Syftet är att forma ett taklandskap som uppmuntrar till odling och vistelser. Variation i höjder på byggnaderna syftar till att dels skapa en varierad stadsdel och dels möjliggöra att gårdar och fasader kan solbelysas.

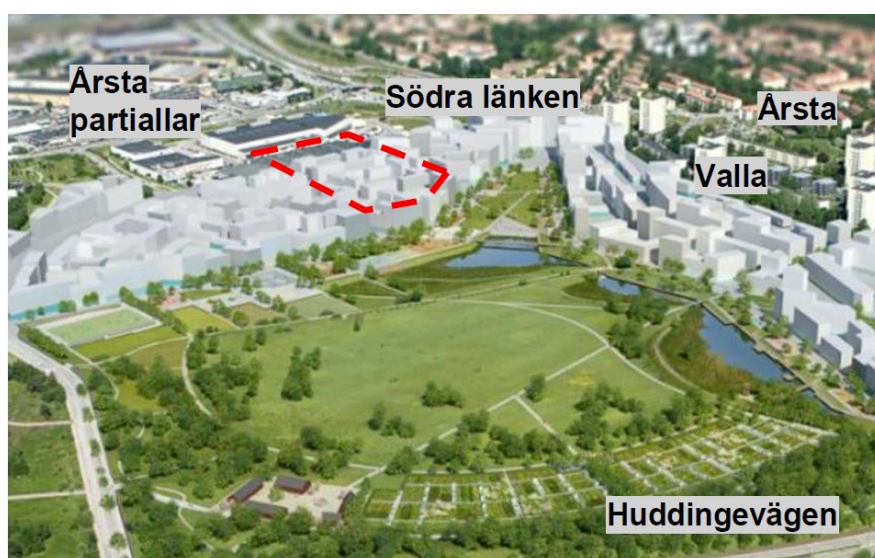
Genom att tillämpa grönytefaktor, GYF, inom detaljplaneområdet säkerställs att området tillskapas ekologiska och sociala värden inom kvarteren. Längs planområdets huvudstråk möjliggörs även offentliga platsbildningar, vilka uppmuntrar till sociala möten i stadsdelen. Syftet med planen är att skapa en flexibilitet för användning genom att tillåta både bostadsändamål och centrumändamål i alla byggnader. Syftet är att på sikt få en blandad stadsdel med både bostäder och arbetsplatser.

Det privata bilinnehavet förutsätts kunna hållas lågt inom planområdet och särskilt fokus har således lagts på god tillgänglighet med cykel samt bekväma och lättillgängliga cykelparkeringar för både boende och besökare.

## Bakgrund

Denna detaljplan utgör den tredje etappen och gränsar mot etapp 2 i norr. I öster gränsar planen mot parken och i väster mot en ny huvudgata och etapp 7. I söder gränsar området mot etapp 5, som ännu inte påbörjats. Planförslaget sändes ut på samråd 2017-06-07 - 2017-08-20.

Förslaget är i linje med översiktsplanen där Årstafältet pekas ut som ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad samt som ett område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor.



*Bilden visar var området ligger i förhållande till övrig bebyggelse på Årstafältet. Norr är till höger i bilden.*



## Planområdets läge och omfattning



Planområdet omfattar del av Postgården 1 och del av Årsta 1:1 och omfattar ca 4 ha.

## Markägoförhållanden

Stockholm stad äger marken inom området. Kvarteretsmarken för kontors- och lagerverksamheten är upplåten med tomträtt som löper ut 2023. Markanvisningsavtal är tecknat med Svenska hus i Stockholm AB, Olov Lindgren AB och Fortis Fastigheter. Markanvisningen för skola och förskola är tecknat med Skolfastigheter i Stockholm AB.

### Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan (laga kraft mars 2018) pekas Årstafältet ut som en del i ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhållen stad. Dessutom är Årstafältet utpekat som ett område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Det innebär att området ska utvecklas med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och

säkerställa funktioner som skolor och förskolor anges vara en viktig del i stadsutvecklingen.

#### Gällande detaljplaner

Detaljplan för Årstafältet m.m. (Dp 93045) anger ändamålet park, kontor/lager samt idrott. Ett spårreservat löper också genom området.

#### Start-PM

2016-02-25 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

#### Pågående projekt i närområdet

Förutom detaljplanerna på Årstafältet pågår planprocesser i Östberga, där bla ett planprogram har varit på samråd. Planarbeten pågår också i Valla, norr om Årstafältet, och vid Bägersta byväg öster om Huddingevägen.

#### Överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan

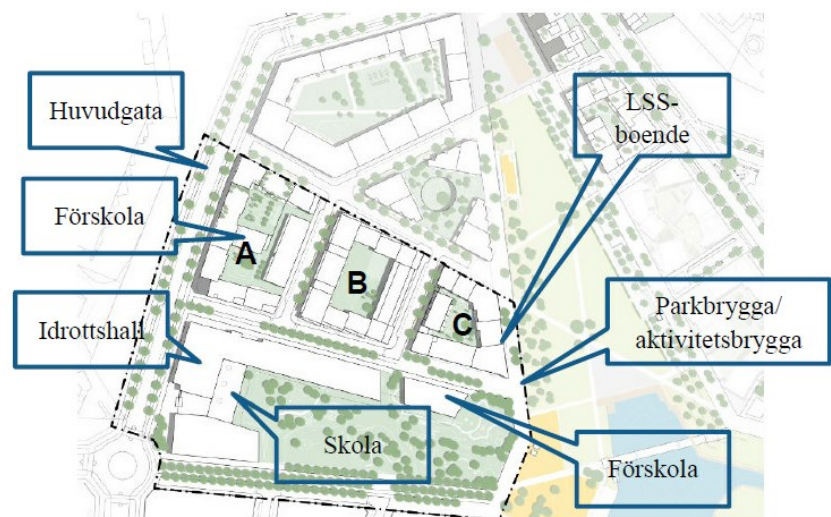
Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig själv eller annan markägare/entreprenör att uppföra ca 45 000 bostäder i tunnelbanans influensområde senast den 31 december 2030.

Influensområdet i söderort sträcker sig från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck.

Utöver detta planeras också för en tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan och Älvsjö, med station på Årstafältet, inom ramen för Sverigeförhandlingen. I dagsläget finns det dock inga beslut för detta.

#### Samrådsförslaget



*Situationsplan.*

Detaljplanen utgör den tredje bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar en del av fältets västra sida. Planen består av tre kvarter med bostadsbebyggelse (A, B och C) med lokaler i bottenvåningen utmed huvudgatan och aktivitetsbryggan samt ett skolkvarter (D) som även inrymmer förskola och en fullstor idrottshall. Skolan och idrottshallen byggs samman och utgör en stor byggnadsvolym som dominerar stadsbilden och utgör viktiga målpunkter. Skolgården öppnar sig mot parken.

För att tillskapa grönska för ekologiska och sociala aspekter används grönytefaktor där målet är att varje kvarter ska uppnå en faktor på minst 0,6.

Läget intill parken gör att det finns goda möjligheter till rekreation och lek. Skolan kommer att använda parken som en resurs under dagtid och de boende har möjlighet att använda skolgården under de tider skolan har stängt.

Cykeltalet för boende ska vara 2,5 per lägenhet och planeras i cykelrum eller i nära anslutning till bostadsentréerna. Cykelparkering för skolan anordnas på kvartersmark i gränzonen mellan skolgård och gata. Gång- och cykelbanor anläggs utmed lokalgatorna norr och söder om skolan. Cykelparkering för idrottshallen ska ordnas på kvartersmark och samordnas med skolan.

Parkeringsstalet för detaljplanen är 0,5. Parkeringsstalet motiveras med att den nya bebyggelsen ligger i ett bra kollektivtrafikläge och med cykelavstånd till city och utgår från den nivå som generellt tillämpats för Årstafältet.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftats i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet redovisas i planbeskrivningen, så även barnkonsekvenser.

## Planprocess

Detaljplanen har initialt hanterats med utökat förfarande, vilket efter samrådet har ändrats till standardförfarande. Detta på grund av att en miljökonsekvensbeskrivning, som först bedömdes som nödvändig, inte längre behöver göras. Bedömningen har gjorts i samråd med länsstyrelsen.

## Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-06-07 - 2017-08-20. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset. Förslaget visades även hos Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8A, i Årsta bibliotek i Årsta centrum och på Stockholm stads hemsida [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta 2017-06-06. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2017-06-12 och 2017-06-13 kl. 16-19 i Östbergaskolans matsal i Östberga centrum med ca 200 besökare. Samtidigt hölls också öppet hus för Östberga planprogram i samma lokaler.

Under samrådet har 37 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller geoteknik, trafik, dagvattenflöden och miljö kvalitetsnormer. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att fältet behålls i större utsträckning än i planförslaget, samt att exploateringsskalan hålls låg i mötet med Östberga. En mer omfattande sammanställning av inkomna synpunkter med stadsbyggnadskontorets kommentarer finns i samrådsredogörelsen.

## Sammanfattning av inkomna synpunkter

### Allmänt om förslaget och utvecklingen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att detaljplanen bör pröva en högre exploatering av bostäder än vad som gjorts i samrådet då det sedan dess stått klart att tunnelbanan ska byggas ut med en ny tunnelbanestation på Årstafältet. Både BRF Årsta Blick och BRIEF (Bostadsrättsföreningarnas intresseförening i Östberga) och flera andra boende i Östberga är negativa till hur den bebyggelse som planeras mot Östberga och framför allt Förlandagränd har utformats. De uppfattar att husen är för höga och placerade allt för nära, vilket snarare skapar en barriär än en koppling mellan



stadsdelarna. Flera boende i Östberga lyfter också de kvaliteter som finns i Årstafältet som landskapspark och menar att parken bör bevaras i sin helhet. Önskemål om en simhall, kommersiellt centrum och en gymnasieskola har också inkommit. En person har lämnat synpunkter på att exploateringen är för låg och hänvisar till forskning om hur städer bör utformas med slutna kvarter.

Årsta partihallar och S:t Erik markförvaltning påpekar vikten av att verksamheten på Postgården 2, 4 och 5 kan fortgå under byggtiden utan störningar och att samordning kring upplag med mera är önskvärt.

Skönhetsrådet anser att lokalgatornas kopplingar i nord-sydlig riktning är viktiga och att skolans kvarter ska ges planbestämmelsen x för att säkerställa att den östra lokalgatan får en koppling för allmänheten även över skolgården.

#### Olägenheter för grannar

##### *Parker och grönområden*

Länsstyrelsen har noterat att förslaget innebär förskolegårdar som är mindre än Boverkets rekommendationer. Skönhetsrådet hänvisar till ett specifikt riktvärde och speciellt för förskolan placerad i kvarter A, där gården blir liten och förlagd på taket. De menar att det inte finns skäl att göra avsteg från riktlinjen.

Stadsdelsförvaltningen Enskede – Årsta – Vantör meddelar att de följer Boverkets allmänna råd om att takytor räknas till kompletteringsytor och därför inte kan räknas till friytan.

Förvaltningen förespråkar inte tak som huvudsakliga förskolegårdar på grund av större utsatthet för sol och vind, samtidigt som det finns svårigheter att tillgodose tillgänglighetskrav.

Stadsdelsförvaltningen utgår från att grönkompensationsåtgärder genomförs då exploateringen tar grönytor i anspråk. Detta bör hanteras i nära dialog med förvaltningen. I ett särskilt yttrande bifogat till skönhetsrådets yttrande, framförs synpunkten att exploateringen sker på för stor bekostnad av parken, samt att kolonilotterna bör ha fått vara kvar.

#### Gator och trafik

Trafikverket och länsstyrelsen menar att planbeskrivningen ska kompletteras med information om att detaljplanen berör Södra länkens influensområde och väg 226 är av riksintresse för kommunikationer, med särskild betydelse för regional och interregional trafik. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta arbetet.

### *Biltrafik*

Vad gäller biltrafik ser Miljö- och hälsoskyddsnämnden en risk för att Årstafältet blir en smitväg vid eventuella hinder i Södra länken. Hur detta ska förhindras bör studeras. Trafikverket vill se en trafikutredning som omfattar hela Årstafältsexploateringen. I denna bör det också studeras hur trafik avvecklar sig från Södra länken och Huddingevägen och vilka konsekvenser det får. Trafikverket ser en risk att trafik får problem med att ta sig in på det lokala trafikinätet. Även det övergripande vägnätet bör ses över för att utreda hur till exempel Västberga allé, Örbyleden, Gamla Stockholmsvägen påverkas. Trafikförvaltningen och Årsta partihallar vill också att trafikutredningen bör kompletteras med en övergripande studie för hur trafiken påverkas. Årsta partihallar påpekar också att byggtrafik till etapp 3 bör ledas via Ersta gårdsväg.

### *Gång- och cykeltrafik*

Trafixkontoret saknar cykelparkeringstal för elever och anställda på skolan i planhandlingarna, och stadsdelen lyfter att det är viktigt att cykelplaneringen dimensioneras så att även behovet från boende i Östberga täcks in.

### *Kollektivtrafik*

Trafikförvaltningen ber om ett förtydligande huruvida det planeras för en spårväg eller inte längs huvudgatan. De vill också se att trafikutredningen kompletteras med information om framkomligheten så att de kan bedöma hur den påverkar kollektivtrafiken och om det är aktuellt med särskilda körfält för bussar.

### *Teknisk försörjning*

#### *Dagvatten*

Länsstyrelsen uppmärksammar att vatten riskerar att samlas i en lågpunkt mellan kvarter B, C och D. Det är dessutom svårt att reducera översvämningensrisken genom höjdsättning av gator och kvartersmark då kvartersmarken norr om kvarteret inte ingår i planen (etapp 2 södra), dock ser vattnet därifrån också ut att ledas via GATA 3 till lågpunkten i etapp 3.

Stockholm vatten och avfall uppmärksammar också den lågpunkt som skapats mellan kvarter B, C och D. Om lågpunkten inte kan justeras kommer en pumpstation för spill- och dagvatten behövas för att fall mot parken ska kunna åstadkommas.

### *Hälsa och säkerhet*

#### *Buller och vibrationer*

Trafikverket anser att trafikbuller från Södra länken bör ingå i bullerutredningen, med underlag från Trafikverkets basår 2040. Länsstyrelsen påpekar att planhandlingarna bör beskriva hur buller från Södra länken påverkar planområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden lyfter att problematiken med verksamhetsbuller från lek- och idrottsaktiviteter på aktivitetsbryggan bör beaktas, särskilt för kvällar och helger.

#### *Ras och skred*

Länsstyrelsen önskar en komplettering av tidigare genomförda geotekniska bedömningar där det framgår vilka fältundersökningar och provtagningar som ligger till grund, samt vilka egenskaper leran har. Länsstyrelsen anser också att plankartan bör kompletteras med geotekniska planbestämmelser som säkerställer att de åtgärder som beskrivs i planbeskrivningen genomförs.

#### Miljö- och klimataspekter

##### *Miljökonsekvenser*

Trafikverket efterfrågar att Stockholm stad och myndigheten skriver att avtal mellan parterna gällande händelse av sänkta grundvattennivåer till följd av planens genomförande.

##### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Länsstyrelsen ser positivt på att detaljplanens dagvattensystem planeras som en del av ett större system och ser inte att flera av dagvattenåtgärderna planeras utanför planområdet som negativt. Länsstyrelsen anser dock att åtgärderna utanför planområdet inte är tillräckliga för att planen inte ska få en negativ påverkan på vattenkvaliteten och därigenom möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver precisera de dagvattenåtgärder som föreslås i planbeskrivningen och bedöma deras effekt samt i möjligaste mån komplettera plankartan med planbestämmelser införa dessa i plankartan. Kommunen behöver även visa vilka rimliga åtgärder som kan vidtas och kommunen kommer att vidta, för att genomförandet av planen ska leda till en minskning av utsläppen av bly till Årstaviken.

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bla nedan frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet; gatuhöjder och då delvis på grund av den lågpunkt som länsstyrelsen uppmärksammat längs den norra skolgatan. Detta kommer hanteras tillsammans med den gatuprojektering som just nu pågår för etapp 2 och 3 för att kunna studera frågan som en helhet. Samtidigt pågår också en trafikutredning som analyserar

trafikflöden och risker för smittrafik och köer och hur de kan hanteras inom projektet Årstafältet. Arbetet kommer tillgodogöras i arbetet med att ta fram ett slutgiltigt planförslag för etapp 3. De geotekniska förutsättningarna och eventuella behov av förstärkningsåtgärder ska också utredas och beskrivas ytterligare. En bedömning ska göras om planbestämmelser för grundläggning behövs. Möjligheten till att utöka gården för förskolan inom kvarter A kommer att studeras och hanteras i samråd med projekteringen av stadsdelsparken som just nu pågår. Målet är att kunna skapa så bra miljöer för barn som möjligt. Skolans byggrätt kommer att studeras vidare och gestaltningen av fasader.

Planarbetet kommer att bedrivas enligt standardförfarande.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att planförslaget kan bemöta ovanstående frågor. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

#### **Tidplan och fortsatt arbete**

Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att nedan redovisad tidplan kan följas:

Granskning:	kvartal 3 2018
Antagande:	kvartal 4 2018

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger i uppdrag åt kontoret att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**