

Handläggare
Nynke de Jong
Telefon 08-508 27 499Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Parkstråket, del av Årsta 1:1 vid kvarter Barnet i stadsdelen Östberga (cirka 80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra cirka 80 nya bostäder i närheten av Östberga centrum. Planförslaget är i linje med översiktsplanens mål om en sammankopplad stad samt att det sedan tidigare är ett utpekad område att pröva för ny bebyggelse i programmet för Östberga. Planområdet ligger inom Stockholmsförhandlingen och är en viktig del i att möta stadens åtaganden.

Syftet med planprocessen är att utifrån nuvarande topografiska och stadsmässiga förhållanden utveckla ny bebyggelse för bostadsändamål och stärka den upplevda tryggheten längs Östbergabackarna med entréer ut mot gatan. Intilliggande parkstråk ska vara tydligt avläsbart från den angränsande kvartersmarken.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Midroc Property Development AB för cirka 80 bostadsrätter den 25 november 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 80 nya bostäder i närheten av Östberga centrum. Syftet är att utifrån nuvarande topografiska och stadsmässiga förhållanden utveckla ny bebyggelse för bostadsändamål. Placering och gestaltning av bebyggelsen längs gatan ska studeras för att bidra till ökad trygghet längs Östbergabackarna. Bottenvåningar och entréer ska vändas mot Östbergabackarna.

Koppling till centrumstråket, parkleken, Lisebergparken med bollplan och Göta landsväg ska beaktas. Stor hänsyn behöver tas till mötet mellan bebyggelse och parken. Parkstråket ska vara tydligt avläsbart från den angränsande kvartersmarken.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger sydväst om Östberga torg och är en del av ett grönt stråk som sträcker sig mellan Östbergahöjdens lamellhus och radhusområdet norr om Lisebergs bollplan.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Gällande detaljplaner

Gällande planer för området är:

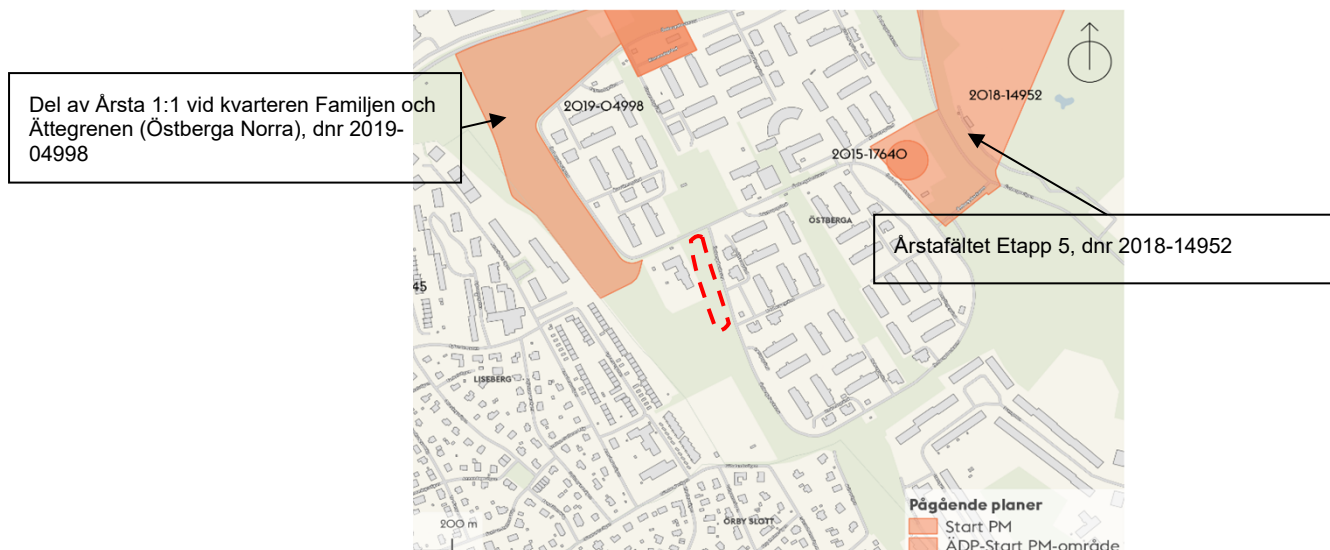
- Stadsplan för Östbergahöjden inom stadsdelarna Östbergahöjden, Liseberg och Örby slott i Stockholm (Pl 6500) där markanvändningen anges som park
- Detaljplan för Södra Östbergahöjden inom stadsdelen Östberga i Stockholm (Pl 1998-03134).

Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner i området

Två detaljplaner pågår i närområdet:

- Detaljplan för del av Årsta 1:1 vid kvarteren Familjen och Ättegrenen (Östberga Norra) – cirka 700 bostäder, dnr 2019-04998
- Detaljplan gällande Årstafältet etapp 5 med cirka 950 bostäder, dnr 2018-14952.



Karta som visar pågående planarbete i närheten.

Ungefärligt planområde markerat i rött.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen anges fyra stadsbyggnadsstrategier som ska tillämpas för att nå målet om en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer, där bebyggelse och grönstruktur 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 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 programmet utpekat för bostäder.

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

Stockholms byggnadsordning

Östberga karaktäriseras som storskalig stadsdel i byggnadsordningen. I vägledningen står bland annat att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den gröna karaktären, med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader, ska tas tillvara och utvecklas.

Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Midroc Property Development AB för cirka 80 bostadsrätter den 25 november 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och kulturmiljö

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.

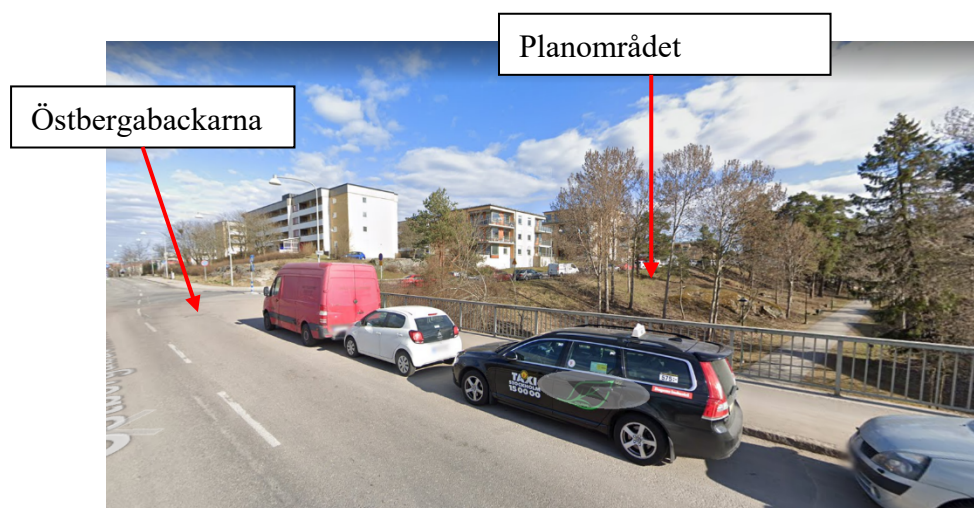


Foto från området.

Parkmiljön

Planområdet utgörs av en trädbevuxen naturslänt. Marken avrinner 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.

En naturvärdesinventering togs fram i samband med programmet för Östberga. Planområdet pekas ut som ett område med delvis högt naturvärde samt att planområdet innehåller spridningslänkar för arter knutna till tall och ädellövskog. Även spridningsvägar för pollinatörer bedöms finnas.



Del av fastigheten Årsta 1:1 med ungefärligt planområde rödmarkerat.

Trafik och kollektivtrafik

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 lekytor, grönområden samt gång- och cykelnät. Även bostadsentréerna vänder sig till lokala återvändsgator. Östbergabackarna kan upplevas som en otrygg utfartsgata.

Busshållplatser finns vid Östbergabackarna i anslutning till planområdet. En tunnelbanestation till den nya tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan och Älvsjö planeras i Östberga centrum, cirka 140-300 meters gångväg från planområdet.

Miljö

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planområdet utsätts för trafikbuller från Östbergabackarna. Ljudnivån längs vägen är cirka 60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för både

Mälaren–Årstaviken och Strömmen via Henriksdals reningsverk. Bägge recipienter är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Planområdet omfattar både duplicerat och kombinerat dagvattennät. Dagvattenmängderna kommer att öka med exploateringen genom att hårdgjorda ytor saknas i dag.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det i dag endast finns ett begränsat antal ytor inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området.

Service, idrott och kultur

Vid torget i Gamla Östberga finns en livsmedelsbutik, ett kafé, en förskola och en filmbutik. I anslutning till planområdet ligger en nybyggd förskola. Lisebergs bollplan med sitt angränsande utegym ligger strax söder om planområdet och är mycket uppskattad av människor i alla åldrar.

Teknisk försörjning

Anslutning till el, vatten och avlopp finns i närheten.



Platsen mellan förskolebyggnaden och huvudgatan Östbergabackarna på Östbergahöjden där det

Planförslaget

Planförslaget möjliggör cirka 80 nya bostäder i närheten av Östberga centrum längs Östbergabackarna. En möjlig utformning på bebyggelsen är punkthus med cirka fyra våningar mot Östbergabackarna. Angöring och huvudentré ska ske via Östbergabackarna i syfte att aktivera gatan.

Byggnaderna behöver förhålla sig till gångstråket i parken, för att befolka och lysa upp stråket. Punkthusen föreslås landa i slänten

utan egen kvartersgård, och lägenheterna föreslås i stället få balkonger mot parken. Med hänsyn till topografin och gatustrukturen kan parkeringen behöva lösas utanför fastighetsgränsen. Frågan behöver studeras under planarbetet.

Ny gångbana föreslås längs Östbergabackarna med nya trappor som förbinder Östbergabackarna och centrumstråket med gångvägen i parkstråket. Ingen bilangöring ska ske från parksidan, utan detta får utgöra en sekundär entré från trapphuset.



Illustration som visar en möjlig exploatering i planområdet.

Volymhantering och höjder ska studeras i relation till befintlig bebyggelse, Östbergabackarna och det gröna stråket. Bebyggelsen behöver på ett medvetet sätt förhålla sig till den befintliga strukturen, terrängen samt relationen mellan byggnader i en öppen struktur. Den nya bebyggelsen ska anpassa sig till terrängen så mycket som möjligt, och höjdskillnader ska tas upp av byggnaderna. Placering och gestaltning av byggnaderna är viktigt för att stärka gaturummet och bidra till att Östbergabackarna blir en mer levande och trygg stadsgata.

Parkmiljön är en del av ett sammanhängande grönstråk i kommande utveckling av Östberga och Årstafältet, med höga ekologiska och sociala värden som ska värnas. Kopplingen till centrumstråket och parkleken, mot Lisebergsparken med bollplan samt Göta landsväg,

ska beaktas och stärkas. Stor hänsyn behöver tas till mötet mellan den nya bebyggelsen och parken. Då bostadsbebyggelsen planeras angränsande till parkstråket ska parkens offentlighet tydliggöras.

Ytterligare planprojekt för nya bostäder inom Östberga pågår samt förväntas påbörjas inom kort, enligt planprogram för Östberga. En samlad bedömning av dessa projekt gällande bland annat påverkan på park- och grönområden avses att studeras.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget kan bidra med cirka 80 nya bostäder inom tunnelbanans influensområde, vilket är positivt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Östberga centrum ligger mellan 300 och 500 meter från de nya bostadskvarteren. Tillskottet av nya bostäder bidrar till att förstärka det lokala underlaget för offentlig och kommersiell service samt skapar underlag för nya etableringar.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Förslaget bidrar till stadens mål om blandade och levande stadsmiljöer, då bebyggelsen ger förutsättningar för tät urbanitet.

Trygghet

En komplettering med ny bebyggelse ger en ökning av antalet bostäder och därmed människor i området. Bebyggelsen placeras på en plats mellan Östbergabackarna och ett gångstråk i en avskild del i ett parkstråk där det saknas överblickbarhet. Bebyggelse i form av bostäder med entréer mot gatan och park kan bidra till att öka tryggheten längs Östbergabackarna och gångstråket.

Jämställdhet

En komplettering med ny bebyggelse med närhet till service och kollektivtrafik är positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

Barnkonsekvenser

Planförslaget möjliggör en gatumiljö med byggnader som möter gångbanan och därmed skapar möjligheter för barn att kunna röra sig mer fritt och tryggt längs med Östbergabackarna.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsens utformning och gestaltning kommer att utgå ifrån de övergripande stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i programmet för Östberga och kommer bidra till en ny årsring i Östberga.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Den del som föreslås ingå i planområdet är liten sett till andelen park i stadsdelen i sin helhet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk. Under planarbetet ska ekosystemtjänster samt kompensationsåtgärder studeras. Kontoret bedömer att under förutsättning att mötet mellan kvartersmark för bostäder och park- och naturmark utformas på ett tydligt sätt kan bebyggelsen på denna plats motiveras och bidra till att stärka parkstråken.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet behöver planeras utifrån bullerexponeringen i området för att klara riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande, och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Start-PM: december 2021

Samråd: september 2023

Granskning: mars 2024

Antagande: december 2024

Planavtal

Planavtal ska skrivas med markanvisad byggaktör.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget, som är i linje med översiktsplanens mål där stadsutvecklingen ska bidra till att stärka

de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Förslaget är också i linje med programmet för Östberga och följer de intentioner som staden har åtagit sig avseende att bygga bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandlingen.

Östbergabackarna kompletteras med ny bebyggelse, vilket kan bidra till att levandegöra gatan och därmed öka den upplevda tryggheten. Förslaget ger ett välkommet tillskott av nya bostäder och invånare till stadsdelen, som i sin tur genererar ett större kundunderlag till det lokala serviceutbudet och näringslivet.

Parkmiljön är en del av det sammanhängande grönstråket i kommande utveckling av Östberga och ska värnas. Koppling till centrumstråk och parklek samt kopplingen till Lisebergsparken med bollplan bör beaktas. Stor hänsyn behöver tas till mötet mellan bebyggelse och parken. Då bostadsbebyggelsen planeras angränsande till parkmark ska parkens offentlighet tydliggöras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT