

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

**Redovisning av plansamråd och  
ställningstagande inför granskning av förslag till  
detaljplan för del av Årsta 1:1 m.fl. (Årstafältet  
etapp 5) i stadsdelen Östberga, S-Dp 2018-14952  
(cirka 1250 bostäder, centrum, teknisk  
anläggning, gata och torg).**

**Förslag till beslut**

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

Monika Joelsson  
t.f stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Anna Lina Axelsson  
t.f avdelningschef      Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnaden av den femte etappen på Årstafältet, för att skapa en attraktiv och varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet som kopplar samman Årsta och Östberga. Planförslaget möjliggör en ny och levande stadsfront mot parken som också utgör en del av det stora rekreatiomsområdet på fältet. Förslaget innehåller 10 bostadskvarter med cirka 1250 bostäder med lokaler i flera av bottenvåningarna. I planen ingår även en parkleksbyggnad.

Marken ägs av Stockholms stad men vissa delar är upplåtna med tomträtt till Svenska bostäder och Brf Ätten 4.

Exploateringsnämnden markanvisade den första markanvisningen till Svenska Bostäder 2013. Under perioden november 2019 – februari 2020 markanvisade exploateringsnämnden mark till Selvaag Bolig, Åke Sundvall, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion, Gimle/Wallin, Nordr, Storstaden Bostad, Aros Bostadsutveckling samt Bergsundet. Markanvisningarna omfattar 860 bostäder.

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

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 15 mars- 26 april 2022. Under samrådet har 33 yttranden inkommit. De flesta remissinstanser har synpunkter i sak och är generellt positiva eller neutrala till förslaget. Flera instanser vill se fördjupningar i frågor gällande skyfall, översvämningsrisk, buller, geoteknik, ras och skred. Några remissinstanser är negativa till förslaget som anser att förslaget är för högt respektive att det inte tar tillräcklig hänsyn till kulturmiljön i Östberga.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är generellt negativa till förslaget om de bor direkt intill den planerade bebyggelsen men är annars positiva till utvecklingen av Årstafältet. Bonde som är negativa är framförallt oroliga för att deras utsikt påverkas samt att pulkabacken i slänten mot Östberga försvinner.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i planarbetet gällande bebyggelsens gestaltning och volym, parklekens placering, dagvatten, skyfall, buller, markföroreningar, ras och skred samt fyra elnätsstationer.

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

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

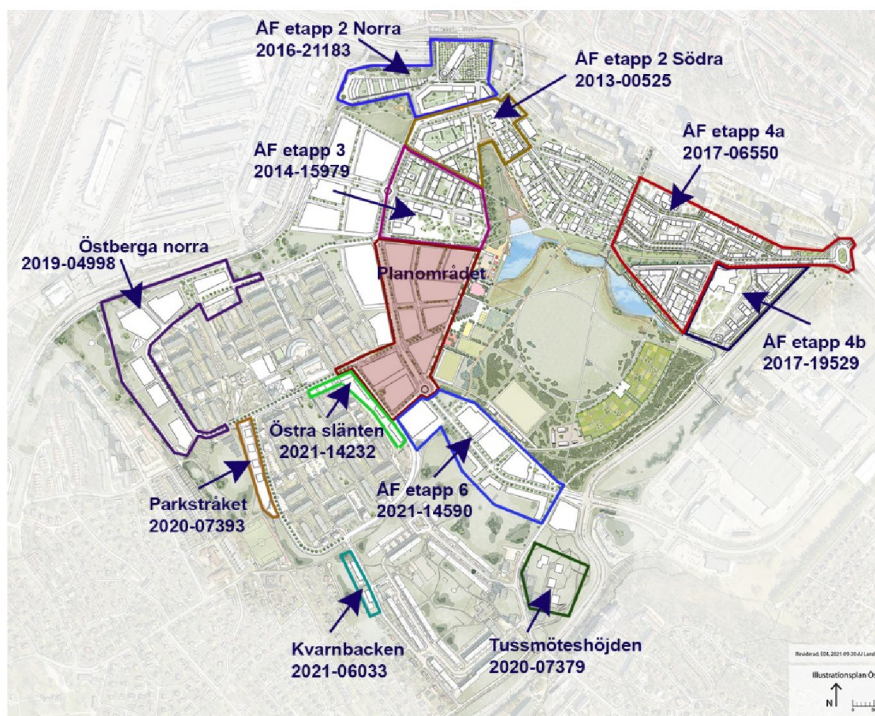
Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnaden av den femte etappen på Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet som kopplar samman Årsta och Östberga. Det ska skapas en ny och levande stadsfront mot parken som också utgör en del av det stora rekreationsområdet på fältet. Vidare är syftet att planlägga en parkleksbyggnad. Bostäder planeras i tio kvarter med aktiva bottenvåningar mot flera gator, vilket bidrar till attraktiva kvarter och levande gatumiljöer. Förslaget inrymmer cirka 1250 bostäder och ligger i linje med översiktsplanen och Årstafältets planprogram.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Årstafältet är söderorts största fält, cirka 50 hektar, och ligger mellan stadsdelarna Årsta, Östberga, Västberga industriområde och

Enskedefältet. Planområdet ligger i Årstafältets västra del och utgörs idag av grönområde - varav en större del används som golfbana - samt delar av Östbergavägen och Östbergabackarna. Planområdet är cirka sju hektar stort.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

### Pågående detaljplaner i området

Årstafältet byggs ut i etapper. Inom Årstafältet har detaljplan för Årstafältet park (huvudsakligen parkändamål) och Etapp 1 (huvudsakligen bostadsändamål) fått laga kraft under 2017.

I planområdets omnejd pågår följande planer:

- etapp 2 norra, Postgården m.fl., dnr 2016-21183, godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 30 september 2021. Möjliggör cirka 975 bostäder, kontor och förskola.
- etapp 2 södra, Postgården m.fl., dnr 2013-00525, godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 9 juni 2022. Möjliggör cirka 743 bostäder, förskola, centrum och centrum.
- etapp 3, del av Postgården m.fl., dnr 2014-15979, godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020. Möjliggör cirka 463 bostäder, skola, förskola och idrott.
- etapp 4a, dnr 2017-06550 och etapp 4b, 2017-19529, godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021. Möjliggör cirka 1706 bostäder, skola, förskola och centrumändamål.

Planprogram för Östberga godkändes under hösten 2019. Följande detaljplaner har startats i Östberga efter att programmet godkändes:

- del av Årsta 1:1 och familjen 1 m.fl. vid Östbergabackarna (Östberga Norra), dnr 2019-04998. Möjliggör cirka 820 bostäder. Granskningsskede.
- Tussmöteshöjden, dnr 2020-07379. Möjliggör cirka 150 bostäder. Samrådsskede.
- del av Årsta 1:1 vid kv Barnet (Parkstråket), dnr 2020-07393. Möjliggör cirka 80 bostäder. Samrådsskede.
- del av Årsta 1:1 och Svärsidan 3 (Östra slänten), dnr 2021-14232. Möjliggör cirka 120 bostäder. Samrådsskede.
- del av Årsta 1:1 och Östberga 4:1 (Kvarnbacken), dnr 2021-06033. Möjliggör cirka 70 bostäder. Samrådsskede.
- Årstafältet etapp 6, dnr 2021-14590. Möjliggör cirka 720 bostäder, sim- och idrottshall, skola och förskola. Samrådsskede.

### **Gällande detaljplaner**

För planområdet finns tre gällande planer. Pl 6500, fastställd 1966, medger markanvändning garage och värmecentral samt mark som ej får bebyggas. Dp 93045, laga kraft 2000, medger markanvändning idrott, natur, gata, pumpstation och spårområde. För dessa två planer har genomförandetiden gått ut. Dp 2011-03366, laga kraft 2017, medger park. Genomförandetiden går ut 2024-05-24. Föreliggande detaljplan ersätter delar av dessa tre planer.

### **Markägoförhållanden**

All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad. Del av Ätten 4 är upplåten med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Ätten 4 och del av Ätten 5 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

I översiktsplanen 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.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### **Stockholms byggnadsordning**

Årstafältet karaktäriserar av stadsbyggnadskaraktären *tät blandstad* där nya stadsdelar planerats sedan börjar på 2000-talet framförallt i tidigare verksamhetsområden. Utgångspunkten har varit att skapa stadsdelar som påminner om innerstadens stadsmiljö med starka offentliga rum och större utbud av service. Aktuella vägledningarna i byggnadsordningen handlar bl.a. om att skapa en rumsligt integrerad stad och att bottenvåningar utformas så att stadsrummet blir upplevelserikt och aktiveras.

### **Program**

En internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet anordnades 2008 av Stockholms stadsbyggnadskontor och exploateringskontor. Det vinnande förslaget ”Arkipelag”, med sin varierade kvartersstruktur och tydliga stadsfront, lade en visionär grund till det program för Årstafältet (dnr 2007-08046) som togs fram under 2010. Visionen för Årstafältet är *en plats för möten* – möten mellan människor, mellan stad och park och mellan nytt och gammalt. Planprogrammet för utveckling av Årstafältet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 juni 2010. Enligt programmet ska området inrymma cirka 6 000 nya bostäder och cirka 2600 arbetsplatser. I planprogrammet föreslås bland annat tre nya skolor, ett nytt stadsdelstorg och en stor stadsdelspark.

### **Kommunala beslut i övrigt**

#### **Markanvisning**

Den 7 februari 2013 markanvisade exploateringsnämnden 100 lägenheter till Svenska bostäder. Exploateringsnämnden markanvisade under perioden november 2019 – februari 2020, mark till Selvaag Bolig (kv A), Åke Sundvall (kv B), OBOS Kärnhem Bostadsproduktion (kv C & D), Gimle/Wallin (kv E), Nordr (kv F), Storstaden Bostad (kv G), Aros Bostadsutveckling (kv H) samt Bergsundet (kv J). Markanvisningarna omfattar 860 bostäder.

### **Nuvarande förhållanden**

Planområdet utgörs i huvudsak av en golfbana/driving range öster om Östbergavägen. Sydväst om Östbergavägen ligger en större grönyta i sluttningen upp mot Östberga, som bland annat innehåller en tryckstegringsstation. I en mindre del av planområdet, samt i direkt anslutning till planområdet, pågår utbyggnaden av Årstafältets park. Planområdet har få naturvärden. Årstafältet och sluttningen mot Östberga är en del av ett gammalt kulturlandskap

som med de öppna och halvöppna markerna påminner om karaktären av ett odlingslandskap. I sluttningen mot Östberga går det att avläsa tidigare parkideal med sina öppna ytor mot Östberga. Sluttningen mot Östberga används även som en pulkabacke.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Denna detaljplan utgör den femte etappen av utbyggnaden av en ny stadsdel och park på Årstafältet. Etappen är en viktig del i att koppla ihop Östberga med den nya stadsdelen. I förslaget ingår två nya offentliga trappor från huvudgatan Östbergvägen till Östbergabackarna. Förslaget innehåller tio bostadskvarter med cirka 1250 bostäder och parkering i garage under husen. Kvarteren innehåller lokaler i bottenvåningarna, framförallt mot huvudgatan och mot parken. Planen innehåller även en parkleksbyggnad på aktivitetsbryggan som ingår i Årstafältets park.



*Årstafältets planeras med en kvartersstruktur som formas av knixiga gator som möter raka gator som skapar siktlinjer mot parken samt mellan Östberga och Årstafältet. Illustration Karavan landskap.*

### Arkitektonisk idé

Årstafältet tillför Stockholm ett helt nytt gatumönster. Det

övergripande gatunätet består av vinklade gator som skapar oväntade utblickar och platsbildningar. Huvudgatan och den så kallade aktivitetsbryggan strukturerar området och bidrar till den övergripande tydligheten. Lokalgatorna bidrar till områdets lokala prägel och identitet. Östbergastråket, som är ett viktigt stråk präglad av grönska, kopplar samman Årstafältet med Östberga.



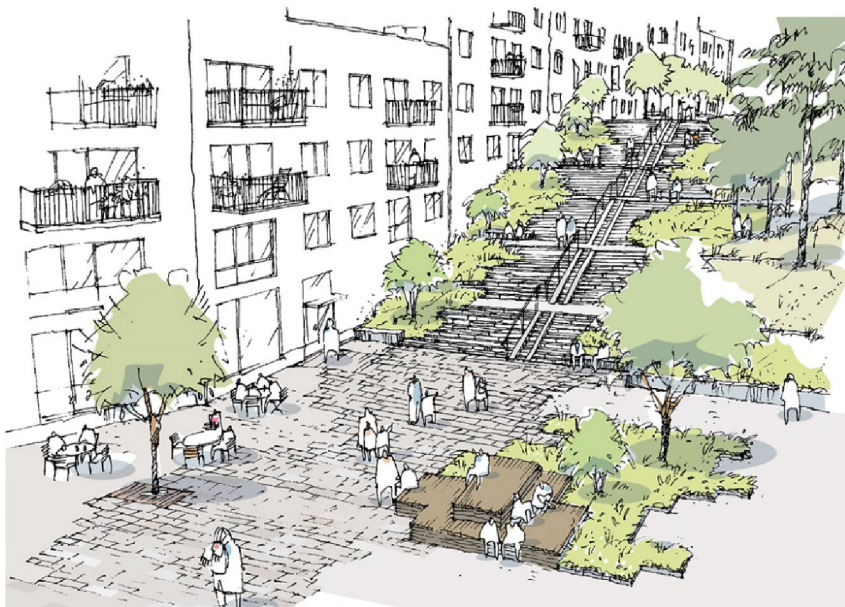
*3D-modell över de nya bostadskvarteren inom etapp 5.*

Aktivitetsbryggan är den del som utgör gränssnittet mellan park och bebyggelse längs västra delen av parken. Bebyggelsen inom etapp fem kommer att få stor variation i typ, höjd, form och stil. Den nya stadssiluetten kommer att skapa en varierad och tydlig front mot parken. På aktivitetsbryggan planeras en ny parkleksbyggnad som ingår i denna detaljplan.

Parkleksbyggnaden utformas och gestaltas med inspiration av en ekonomibyggnad/lada på landsbygden med fasadmateriell av trä i exempelvis rött/falurött/naturfärg. Taket utformas som sadeltak.

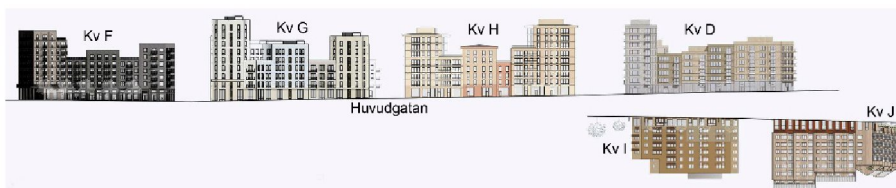


*Vy över parkleksbyggnaden. Illustration White.*



*Perspektiv över Östbergastråket som är en viktig länk mellan Östberga och Årstafältet. Illustration Karavan landskap.*

Kvartersbebyggelsen är varierad och stadsmässig med högre höjder och lokaler i bottenvåningen mot huvudgatan och aktivitetsbryggan. Mot lokalgatorna är skalan lägre, två till fem våningar, för att få ljus på gårdar och gator, och för att skapa en mänsklig skala i bostadskvarteren.



*Fasaduppställning huvudgatan. Sammanställning SBK.*



*Fasaduppställning längs med aktivitetsbryggan. Sammanställning SBK.*



*Exempel på bebyggelsens front mot parken och aktivitetsbryggan.  
Illustration Pörner+Pettersson Arkitekter*



*Exempel på bebyggelse mot lokalgata. Illustration, FOJAB Arkitekter*



*Exempel på bebyggelse i korsning Huvudgatan/Östbergastråket.  
Illustration Nyréns.*



*Exempel på bebyggelse mot huvudgatan och i slänten upp mot Östberga.  
Illustration FLOR Arkitektur.*

### Förslag till ändringar inför granskning

Planförslaget kommer att bearbetas vad gäller bebyggelsens gestaltning och volym samt placering av parkleksbyggnad. Inför granskning kommer även frågor om buller, skyfall, markföroreningar, höjdsättning och dagvattenhantering studeras vidare. Även plats för fyra inhysta elnätstationer inom kvartersmark ska studeras. En ny planbestämmelse som möjliggör tunnelbanan inom planområdet ska utredas inom planområdet.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Förslaget innehåller cirka 1250 bostäder i ett varierat utbud av olika lägenhetsstorlekar i form av både hyresrätt och bostadsrätt. I förslaget finns även radhus vid vissa lokalgator. I samtliga kvarter finns bostadsgårdar med gemensamma samlingsytor för de boende.

### **En socialt sammanhållen stad**

Förslaget bidrar till stadens mål om blandade och levande stadsmiljöer då bebyggelsen ger förutsättningar för tät urbanitet. De nya bostadskvarteren har en viktig funktion som entré mot parken från Östberga och väver samman Östberga med Årstafältet. Östbergahöjden ändras från en isolerad enklav till en mer integrerad och trygg stadsdel.

### **Trygghet**

Utbyggnaden av Årstafältet kopplar ihop Östberga med Valla gärde med ny bebyggelse och en park. Det gör det tryggare att röra sig över Årstafältet, som kan upplevas som otryggt och ödsligt kvällstid. De planerade bostadskvarteren har fönster mot gatan, vilket ger god uppsikt och ökar den upplevda tryggheten.

### **Jämställdhet**

Förslaget innebär att kollektivtrafiken i området stärks, med underlag för ny tunnelbana, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor i högre grad än män åker kollektivt, till skillnad från män som i större grad kör bil.

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget innebär att Årsta golf försvinner från planområdet med tillhörande arbetsplatser. Förslaget innebär tillskapande av nya arbetstillfällen genom de lokaler som möjliggörs. Östberga centrum ligger mellan 200-500 meter från de nya bostadskvarteren. Tillskottet av nya bostäder bidrar även till att förstärka det lokala underlaget för offentlig och kommersiell service samt skapar underlag för nya etableringar.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Planförslaget har en negativ påverkan på kulturmiljön då det blir svårare att utläsa det gamla agrara landskapet. Det blir även svårare att utläsa Östbergahöjden som en distinkt enklav med öppna parklika ytor runtomkring. Förslaget innehåller lokaler för centrumändamål som kan komma att nyttjas av kulturverksamheter.

### Arkitektur och gestaltning

På Årstafältet skapas en ny årsring med varierad bebyggelse där varje kvarter har ett eget uttryck. Kvarteren samordnas genom ett gemensamt kvalitetsprogram för hela Årstafältet där fokus ligger på hur de olika kvarteren kan bidra till stadslivet med exempelvis entréer mot gatan, genomsiktliga bottenvåningar och sittplatser integrerade i fasaden.

### Trafik och mobilitet

Inom ramen för Årstafältets utbyggnad planeras två nya tunnelbanestationer i anslutning till planområdet, en på Årstafältet och en i Östbergahöjden. Årstafältet planeras som en cykelstadsdel med ett utbyggt nät av cykelstråk. Årstafältets kvartersstruktur skapar ett gent gångnät, med nya trappor upp till Östberga.

### Grön och vattennära stad

Som en del av den nya stadsdelen byggs i dagsläget en stor park i direkt anslutning till aktuellt planförslag. I den nya parken ska växter finansieras som bidrar till den biologiska mångfalden samt dammar som tar hand om skyfall. I etapp fem planeras träd och ytor planeras för omhändertagande av dagvatten. I kvarteren arbetar byggaktörerna med grönytefaktor för att tillskapa ekologiska och sociala värden inom kvarteren, vilket har betydelse för de boendes välbefinnande.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Ett genomförande av planförslaget innebär att Årsta golf behöver flytta och att pulkabacken i slänten mot Östberga försvinner. På det stora hela kommer rekreativsmöjligheterna att öka då den intilliggande parken byggs för att locka fler grupper än i området idag. I parken kommer varierade biotoper att anläggas för att ge ökade upplevelsevärden avseende rekreation. Tillgängligheten förbättras så att fler människor har möjlighet att ta sig dit. Den planerade aktivitetsbryggan erbjuder ytor för spontanidrott som exempelvis skateboard och inlines, bollplaner, konstisbana och boulebana.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Hela Årstafältet byggs ut för att kunna hantera dagvatten, skyfall och miljökvalitetsnormer för vatten, inom planområdet och som helhet. Mycket dagvatten och skyfall kommer rinna ner till dammarna i parken som är under uppbyggnad. På Årstafältet finns det risk för sättning och skrev, vilket har studerats för att skapa en stabil grundläggning. Planområdet utsätts för trafikbuller samt förväntas utsättas för buller från den planerade aktivitetsbryggan

som kommer att inrymma ytor för lek och spontanidrott. Kvarteren planeras för att skapa goda ljudmiljöer.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska godkänna detaljplaneförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2019 (§16) vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden vikten av att hitta en ny plats för Årsta golf. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med exploateringskontoret föreslagit en ny plats för Årsta golf vid Bägersta byväg.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådet har 33 yttranden inkommit. De flesta remissinstanser har synpunkter i sak och är generellt positiva eller neutrala till förslaget. Flera instanser vill se fördjupningar av vissa sakfrågor. Några remissinstanser är negativa till förslaget och anser att förslaget är för högt och att inte tillräcklig hänsyn tagits till kulturmiljön i Östberga.

De intressekonflikter som kommit fram under samrådet handlar om justeringar kring olika ytor och storleken på exploateringen. Synpunkterna handlar om gatumått, höjder på bebyggelse, påverkan på utsikter, tillgänglighet, framkomlighet för biltrafik, skötsel av grönytor med mera. Utöver det har flera remissinstanser synpunkter på hur frågor om bland annat skyfall, dagvatten, buller och ras har utretts och redovisats i planhandlingarna.

Inför granskning föreslår stadsbyggnadskontoret att bebyggelseförslagets gestaltning och volym samt placering av parkleksbyggnad studeras vidare. Stadsbyggnadskontoret föreslår även att fortsätta utreda bostadsbebyggelsens lämplighet utifrån aspekterna buller, risk, dagvatten, föroreningar och geoteknik samt planera för fyra elnätstationer inom fyra av bostadskvarteren.

Plankartans planbestämmelser kommer att ses över. En ny planbestämmelse som möjliggör tunnelbanan inom planområdet ska utredas.

Kontoret anser att planförslaget på det stora hela är välutformat med en god avvägning mellan olika ytor och den föreslagna bebyggelsens utformning på kvartersmark.

### **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. Länsstyrelsen delar kontorets bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

### **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	mars 2023
Godkännande SBN	juni 2023
Antagande KF	augusti 2023

### **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 bland annat möjliggör cirka 1250 nya bostäder. Kontoret bedömer att planförslaget ligger i linje med översiktsplanen och planprogram för stadsdelens utbyggnad. Planen möjliggör tillskapande av attraktiva bostadsmiljöer i en tät stadsstruktur i anslutning till en stor park som uppmuntrar till möten mellan människor. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

De intressekonflikter som identifierats under samrådet handlar bland annat om för hög exploatering, höjder på bebyggelse, påverkan på utsikter, tillgänglighet, framkomlighet för biltrafik,

skötsel och nyttjande av grönytor, utformning av bostadsgårdar och solinstrålning samt trafikbuller.

Kontoret föreslår att förslaget planförslaget studeras vidare gällande parkleksbyggnadens placering och bostadsbebyggelsens gestaltning och volym. Möjligheten att inrymma planstöd för den planerade tunnelbanan ska undersökas. Fyra stycken elnätsstationer föreslås placeras i bostadskvarteren. Bostadsgårdarnas utformning ska ses över, framförallt med hänvisning till solinstrålning.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de synpunkter som inkommit under samrådet kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

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

SLUT