

**Handläggare**  
Anna Ek  
Telefon 08-508 27 300**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Postgården m.fl. (Årstafältet etapp 3), i stadsdelen Östberga (ca 275 bostäder, skola, idrott)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

### **Sammanfattning**

Denna detaljplan utgör den tredje bebyggelseetappen på Årstafältet. Detaljplanen innehåller ca 275 nya bostäder och en skola (F-9) för 900 elever samt lokaler för idrottsändamål och handel. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel med starka offentliga miljöer som kopplar samman Årsta och Östberga. Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm.

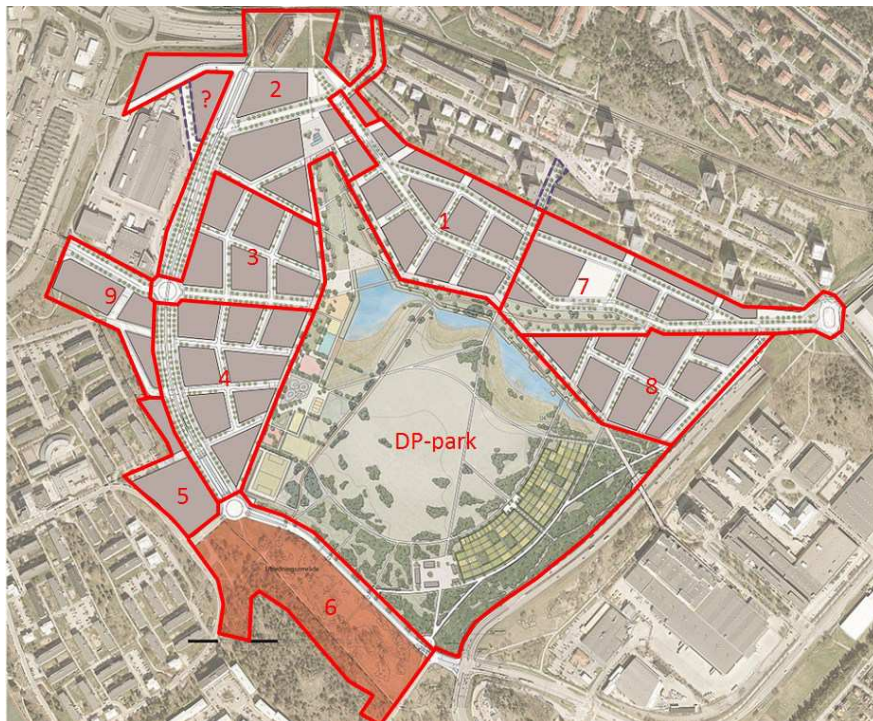
Visionen för den nya stadsdelen på Årstafältet är ”en plats för möten”. Förslaget är i linje med översiktsplanen där Årstafältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman Årstafältet med omkringliggande områden. Årstafältet pekas ut som en nod i det växande Stockholm, med en hållbar stadsdel och en högkvalitativ park.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Stockholms stad äger marken inom området. Kvartersmarken för kontors- och lagerverksamhet är upplåten med tomträtt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



*Kartan visar föreslagen etappindelning på Årstafältet där aktuellt planområde utgör etapp 3.*

### **Syfte och mål**

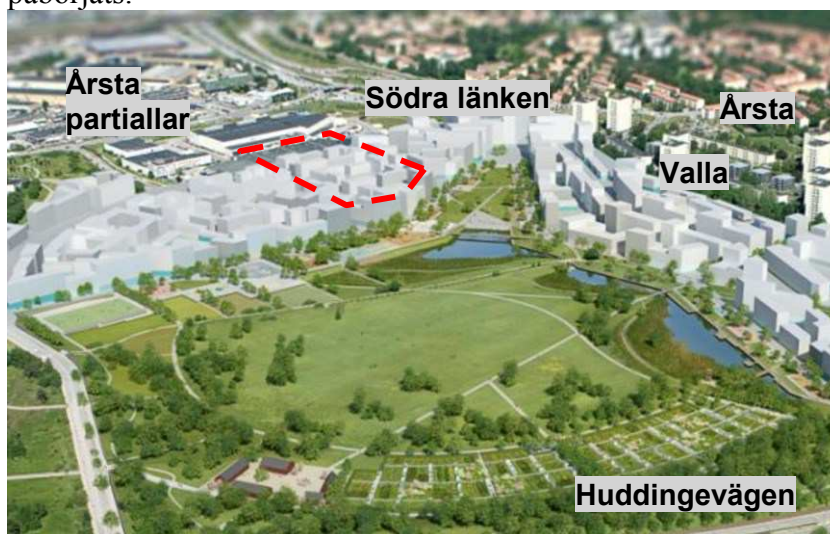
Detaljplanen är ett led i att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel med starka offentliga miljöer som kopplar samman Årsta och Östberga. Detaljplanen ska vara en del av en hållbar stadsdel. Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Syftet är att möjliggöra ca 275 nya bostäder och en skola (F-9) för ca 900 elever samt idrottshall. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter. Planen syftar vidare till att säkra kvalitativa gröna vistelseytor. Bostadsgårdarna ska fylla de yngsta barnens behov av lek men även locka till utevistelse för alla åldrar. Skolgårdar och förskolegårdar ska vara rymliga, ljusa och inbjudande för olika typer av lek och pedagogisk verksamhet. Detaljplanen ska också medge service och handel. Allmänna platser ska vara attraktiva att vistas på och ha goda, ljud-, ljus- och vindförhållanden. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas både inom kvartersmark och på allmän plats, där det är möjligt.

## Bakgrund

En internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet anordnades 2008. Det vinnande förslaget ”Arkipelag” gav underlag till det program för Årstafältet som togs fram 2010. Visionen för Årstafältet är ”en plats för möten”- möten mellan människor, mellan stad och park och mellan gammalt och nytt. Förslaget är i linje med översiktsplanen där Årstafältet pekas ut som ett av Stockholms stadsutvecklingsområden.

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. I söder gränsar området mot etapp 4, som ännu inte påbörjats.



*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. Planområdet omfattar ca 4 ha.*

### Markägoförhållanden

Stockholms stad äger marken inom området. Kvarteretsmarken för kontors- och lagerverksamheten är upplåten med tomträtt som löper ut 2023.

### Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm benämns planområdet som ett stadsutvecklingsområde och område för den centrala stadens utvidgning. Årstafältet ska bli en ny nod i centrala Stockholm. Den nya stadsdelen ska präglas av långsiktigt hållbart stadsbyggande och en blandning av bostäder, verksamheter och service. Den stora parken ska bli den nya stadsdelens hjärta och en katalysator för stadsutvecklingen.

**Gällande detaljplaner**

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

**Markanvisningar**

Markanvisningsavtal är tecknat med Svenska Hus i Stockholm AB, Olov Lindgren AB och Fortis Fastigheter AB. Markanvisning för skola och förskola är tecknat med Skolfastigheter i Stockholm AB. Fastighetskontoret ska också uppföra en idrottshall.

**Pågående projekt i närområdet**

Förutom detaljplanerna på Årstafältet pågår planprocesser i Östberga, med program och detaljplaner. Planarbeten pågår även i Valla (del av Årstastråket etapp 2), 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 att själv eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 45 000 bostäder i tunnelbanans influensområde senast den 31 december år 2030.

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

**Planområdets förutsättningar**

Planområdet ligger i Årstafältets västra kant och omfattar ICAs. lagerlokal för livsmedel, vägmark, buskage med nypon och slån mellan Ersta gårdsväg och koloniområdet, en liten del av golfbanan och södra delen av koloniområdet.



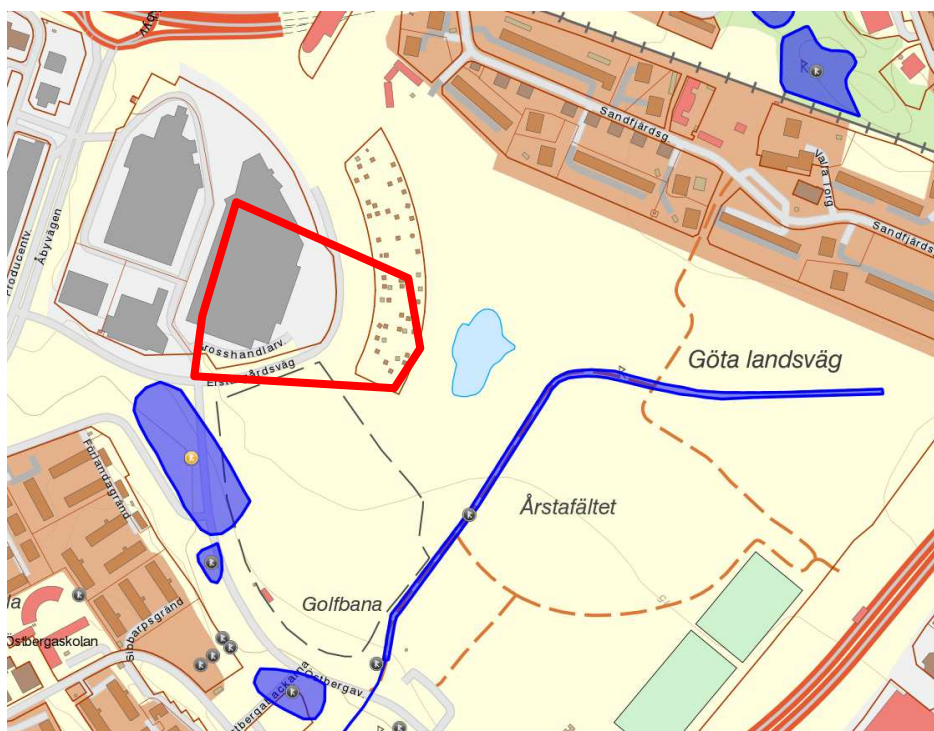
*Orienteringskarta med planområdet ungefärligt markerat*

### **Naturvärden**

En inventering av naturvärden gjordes i samband med framtagandet av programmet för Årstafältet. Området bedöms ha vissa naturvärden (klass 4). Det innebär att det finns natur eller naturlig vegetation med potential för naturvärden, främst inom koloniområdet och inom buskridån mellan koloniområdet och Ersta gårdsväg.

### **Kulturhistoriska värden**

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området, men Ersta bytomt RAÄ 197 ligger sydväst om plangränsen. Bytomten är en medeltida bebyggelse lämning.



*Utsnitt från Riksantikvarieämbetets webbkarta där fornlämningarna är redovisade i blått. Planområdet är ungefärligt markerat i rött.*

ICAs lagerbyggnad är gulmarkerad i Stadsmuseets bebyggelseinventering, se karta nedan. Bebyggelsen är gulklassad och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/ eller har ett visst kulturhistoriskt värde, se även nedan under rubriken Buller, risk och störningar.

### **Trafik**

Ersta gårdsväg är en återvändsgränd och används främst för gångtrafik och parkering.

### **Buller, risk och störningar**

ICAs lagerlokal innebär störningar i form av buller från fläktar och transporter. Lokalen kommer att rivas.

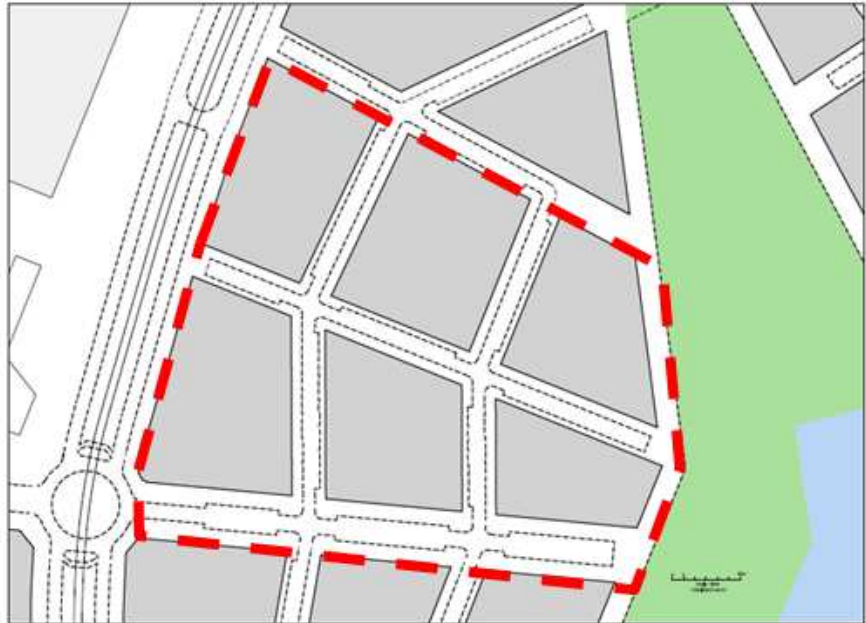
Utanför plangränsen i väster ligger Martin Olsson som är restauranggrossister och Svea real som är fruktgrossister. Även dessa byggnader medför buller och störningar från fläktar samt från lastning och lossning. Det är i dagsläget osäkert vad som kommer att hända inom dessa fastigheter.

Inom Martin Olssons fastighet finns även en ammoniakanläggning (kylanläggning) som utgör en säkerhetsrisk.



## Förslaget

### Ny bebyggelse



*Utdrag ur översiktskartan för Årstafältet*

Förslaget innebär att ICA:s lager rivs och att kolonilotterna flyttas till annan plats på fältet. Istället uppförs bostadsbebyggelse, skola och idrottshall i kvartersstruktur. Kvarteren bildar en naturlig fortsättning på etapp 1 och 2. I öster bildas en bebyggelsefront mot parken. Kvarterens storlek och användningen inom kvarteren ska studeras i planarbetet.

Utgångspunkten för gestaltningen av kvarterens byggnadsvolymer är att fortsätta skapa en varierad men sammanhållen struktur där samspel mellan höga och låga volymer ger möjlighet till utsikt, genomblickar, ljusinfall och intressanta mellanrum. Stadslivet ska främjas genom blandade funktioner som bidrar till aktivitet och kvalitet i stadsrummet. Kvarter som gränsar mot huvdgator kan vara ca fem till åtta våningar med transparenta och inbjudande lokaler i bottenvåningarna. Idrottshallen lokaliseras mot huvdgatan i väster och kommer att fungera som bullerskärm. Fasaderna mot parken ska signalera lekfullhet och variation. Ljushöjderna i parken ska vara styrande för höjden på byggnaderna. Utmed lokalgatorna ska bebyggelsen vara lägre, två till fem våningar, för att få ljus på gårdar och gator.

### Parkering

Parkering kommer huvudsakligen att ske i garage under föreslagen bebyggelse och dess bostadsgårdar. Parkeringstal och var parkering kan ske ska utredas i projektet, liksom behovet av parkeringsplatser för besökare samt angöring till idrottshallen och skolan. Sannolikt



kan parkeringsplatser i garage i angränsande etapper användas, bl.a. planeras ett större parkeringsgarage i etapp 2.

Cyklning ska uppmuntras genom god tillgång på cykelparkeringsplatser. I tidigare etapper har parkeringstalet varit 2,5- 4 platser per lägenhet. God tillgång ska också finnas vid skolan och idrottshallen.

### **Trafik**

Området gränsar mot den planerade huvudgatan i väster där en spårväg planeras. I södra delen av planområdet ligger ett bredare huvudstråk som förbinder parken med huvudgatan och vidare till Åbyvägen. Gatan föreslås ha gröna inslag och möjliggöra synlig dagvattenhantering.

Stadsdelen ska vara tillgänglig för alla och det ska vara lätt att cykla och gå. De lokala gång- och cykelstråken kopplas samman med befintliga och planerade huvudstråk.

### **Naturvärden, ljusförhållanden och lokalklimat**

Planen syftar till att säkra kvalitativa gröna vistelseytor. Gårdar och tak ska förses med planterbara bjälklag. Grönytefaktor (GYF) ska tillämpas för att säkerställa att det tillskapas ekologiska och sociala värden inom kvarteren. Längs planområdets huvudstråk ska offentliga platsbildningar möjliggöras.

Solstudier av tillkommande bebyggelse ska genomföras. Goda solförutsättningar ska eftersträvas för att skapa förutsättningar för utevistelse på allmänna ytor, förskolegårdar och bostadsgårdar samt goda förutsättningar för planterade träd och andra växter.

### **Dagvatten**

Flödesutjämning och lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas. Synlig dagvattenhantering utmed huvudgatan i form av t.ex. planteringar och magasin ska utredas.

### **Skol- och förskolegårdar**

En skola för F-9 (ca 900 elever) planeras inom området liksom minst en förskola om 4 avdelningar. Skolgårdar och förskolegårdar ska vara rymliga, ljusa och inbjudande för olika typer av lek och pedagogisk verksamhet. Även den närliggande parken kan nyttjas som vistelseyta för förskolegrupper och skolbarn.

### **Planförslagets konsekvenser**

En miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas för planförslaget. Detta som en fördjupning av den övergripande miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning som har gjorts för hela Årstafältet.

Nedan redovisas de aspekter som kontoret anser kommer att vara relevanta för planarbetet.

#### **Buller**

Då planområdet är lokaliserat utmed den planerade huvudgatan där det även kan bli aktuellt med spårväg kommer vägbullret att behöva studeras under planarbetet. Det kan vara aktuellt att arbeta med t.ex. genomgående lägenheter för att klara gällande riktvärden. Idrottshallen placeras lämpligen utmed huvudgatan som ett skydd mot bullret.

I dagsläget innebär lastningen och lossningen samt fläktsystemen på Martin Olssons byggnad och Svea reals byggnad industribuller. Det kan därför bli aktuellt med bullerdämpande åtgärder mot den fastigheten. Det är dock osäkert om Martin Olssons verksamhet eller liknande kommer att vara kvar på denna plats.

#### **Risk**

I Martin Olssons byggnad finns en ammoniakanläggning (kylanläggning) som utgör en säkerhetsrisk. Denna måste hanteras i planarbetet.

Det finns risk för markföroreningar inom området, detta ska utredas.

Området består av lera. Byggnader intill fältet är känsliga för grundvattensänkningar och det finns risk för sättningar. Det kommer att krävas grundförstärkningsåtgärder, även inom gatumark och på torgytor mm.

#### **Ekonomiska frågor**

Stadsbyggnadskontorets kostnader ska regleras genom planavtal som ska tecknas med Svenska Hus i Stockholm AB, Olov Lindgren AB och Fortis Fastigheter AB avseende bostadsdelarna samt med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för skola/förskola och fastighetskontoret för idrottshallen.

#### **Planprocess**

##### **Fortsatt arbetsprocess och tidplan**

Detaljplanen föreslås genomföras med utökat förfarande.

##### **Tidplan**

Start-PM	februari 2016
Samråd	kv 4 2016
Granskning	kv 2 2017
Antagande	kv 3 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det föreslagna planarbetet är en lämplig fortsättning i planeringen av stadsutvecklingsområdet vid Årstafältet. Denna etapp bygger vidare på programmets inriktning och ansluter till tidigare etappers planstruktur och gestaltningssidéer.

Frågor som särskilt behöver utredas under det fortsatta planarbetet är:

- Områdets geologiska förutsättningar och grundvattenförhållandena.
- Bullerfrågor, från vägar och lastintag mm.
- Säkerhetsavstånd till ammoniakanläggningen.
- Naturvärden och hur de kan stärkas, genom bland annat GYF
- Eventuell förekomst av markföroreningar.
- Skolgårdens och förskolegårdarnas storlek och kvalitet
- Dagvattenfrågor
- Bebyggelsens arkitektoniska uttryck och stadsgatornas karaktär samt kopplingen mot parken.
- Sol- och vindförhållandena på bostadsgårdar samt på allmänna platser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att starta planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT