

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

Godkännande av förslag till detaljplan för del av Årsta 1:1 och Familjen 1 m.fl. vid Östbergabackarna i stadsdelarna Östberga och Liseberg (cirka 820 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Amanda Horwitz

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder inom del av fastigheterna Årsta 1:1, Västberga 1:1 och Familjen 1 längs Östbergabackarna i Östberga. Planen syftar också till att möjliggöra utveckling av Östberga till en attraktiv stadsdel som är sammanlänkad med de kringliggande stadsdelarna Liseberg och Årstafältet, samt att utveckla Östbergabackarna till en trygg gata. Planförslaget möjliggör för cirka 820 bostäder.

Planförslaget skickades ut för granskning under tiden 2023-06-21 – 2023-08-29. Under granskningen har 11 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller ianspråktagande av grönområde, dagvatten och MKN, behov av en planbestämmelse som säkerställer arbetstunnel tillhörande tunnelbanan inom planområdet, geoteknik, risk och översvämning. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att parkeringsbehov i området beaktas samt att busstrafiken fungerar obehindrat under byggnation.

Inkomna synpunkter har föranlett att nya planbestämmelser som reglerar verksamhetsbullen, ras och risk samt nivå för färdigt golv tillförts på plankartan. Ytterligare planbestämmelser har tillförts för att säkerställa att bostäder utmed Östbergabackarna utformas så att

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR,
granskningsutlåtande GDPR*

gällande riktvärden för trafikbuller klaras, i enlighet med Länsstyrelsens ändrade hållning avseende reglering av trafikbulleråtgärder på plankarta. Inkomna synpunkter föranleder även uppdatering av dagvattenutredning med avseende på föroreningar och miljökvalitetsnormer, geoteknik samt mark- och grundvattenundersökning. Planbeskrivningen har reviderats med anledning av reviderade utredningar. Inga ändringar har i övrigt skett i planförslaget och kontoret bedömer att ingen ny granskning behöver göras.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att de nya bostadskvarterens placering och utformning är anpassad till befintlig bebyggelsens skala och platsens förutsättningar och blir rumsligt välgörande för Östbergabackarnas karaktär som stadsgata. Bebyggelsen kommer att bidra till att forma den stadsgata av lokal karaktär som eftersträvas i "Program för Östberga" och möjliggör även till ett tryggare gaturum. Planförslaget bidrar till en mer sammanhängande stad och kopplar samman Östberga med kringliggande stadsdelar såsom Liseberg och Årsta. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som möjliggör för fler bostäder.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för centrumändamål längs Östbergabackarna. Vidare är syftet att möjliggöra utveckling av Östberga till en attraktiv stadsdel som är sammanlänkad med de kringliggande stadsdelarna Liseberg och Årstafältet samt att utveckla Östbergabackarna till en trygg gata.

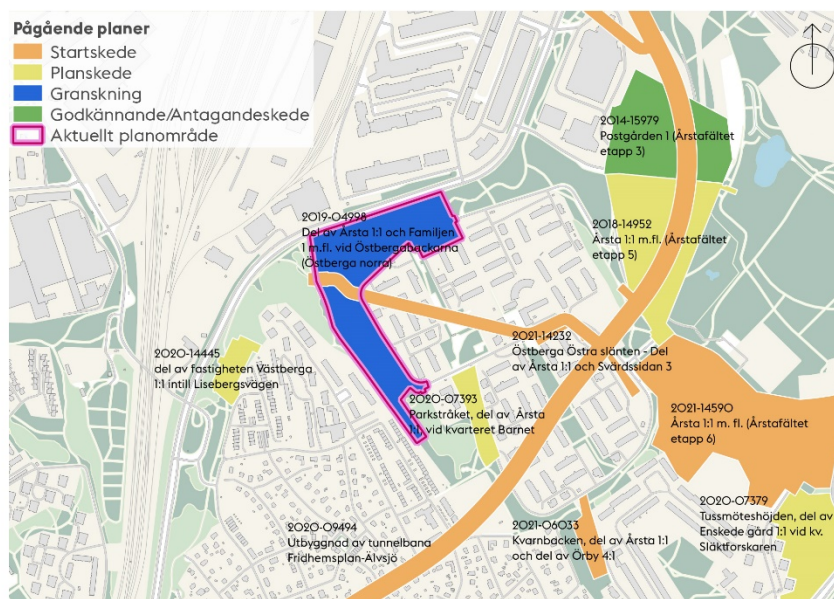
Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger längs Östbergabackarna i den nordvästra delen av stadsdelen Östberga och omfattar cirka 6,2 hektar som i huvudsak utgörs av parkmark.



Flygbild över Östberga och omnejd med planområdet markerat med gul heldragen linje.



Karta som visar planområdets läge (markerat i blått) och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår planarbete för:

1. Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 vid kvarteret Barnet (Parkstråket), cirka 90 bostäder, dnr 2020-07393. Samrådsskede.
2. Detaljplan gällande Årstafältet etapp 5, cirka 1400 bostäder, dnr 2018-14952. Granskningsskede.

3. Detaljplan för del av fastigheterna Årsta 1:1 och Svärdssidan 3 (Östra slänten), cirka 90 bostäder, dnr 2021-14232. Samrådsskede.
4. Detaljplan för del av Årsta 1:1 och del av Örby 4:1 (Kvarnbacken), cirka 70 bostäder, dnr 2021-06033. Samrådsskede.
5. Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan-Älvsjö, dnr 2020-09494. Samrådsskede.
6. Detaljplandel för del av fastigheten Årsta 1:1 med flera (Årstafältet etapp 6), cirka 720 bostäder, sim- och idrottshall, F-9-grundskola samt förskola med åtta avdelningar, dnr 2021-14590. Startskede.
7. Detaljplan för del av Enskede gård 1:1 vid kv. Släktforskaren (Tussmöteshöjden), cirka 150 bostäder och en förskola på 6 avdelningar, dnr 2020-07379. Samrådsskede.
8. Detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen i stadsdelen Liseberg, Dp 2020-14445. Samrådsskede.
9. Detaljplan för del av Postgården 1 m.fl. (Årstafältet etapp 3) i stadsdelen Östberga, 463 bostäder, centrum, gata, idrott, skola, förskola och elnätsstation, dnr 2014-15979. Antagandeskede.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner och stadsplaner: Dp 1999-05892, Dp 1998-3114, Pl 7325, Pl 7194A och Pl 6500. Planerna medger markanvändningen park, gata och kvartersmark för bostäder och elnätsstation. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och innefattar delar av fastigheterna Årsta 1:1, Västberga 1:1 samt Familjen 1 och 3. Familjen 1 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Östberga ut som ett område där stadsutvecklingen ska bidra till att stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

Stockholms byggnadsordning

Östbergahöjden är i byggnadsordningen utpekad som en storskalig stadsdel präglad av modernismens idéer om funktionsseparering, storskalig enhetlighet och rationalitet. I vägledningen anges bland annat att utveckling ska ske med utgångspunkt ur de gestaltungs-mässigt sammanhållna husgrupperna. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltungs-idé. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till de storskaliga stadsdelarna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv, närliggande bebyggelse ska beaktas. Trafiksäkra miljöer förenade med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas. Den gröna karaktären ska tas tillvara och utvecklas med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Program

”Program för Östberga” godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 29 augusti 2019, dnr 2015–08443, och redovisar ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen som ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål, möjliggöra för ökade stadskvaliteter samt skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga offentliga miljöer. Förbättrad kollektivtrafik är avgörande för att tillgängligheten till övriga staden ska öka. Programmet omfattar drygt 2600 nya bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden markanvisade under perioden juni till december 2017 mark till Svenska Bostäder för 220 bostäder (kv A), Einar Mattsson 135 bostäder (kv B), ByggVesta 105 bostäder (kv C) och Sveafastigheter 125 bostäder (kv D).

Nuvarande förhållanden

Planområdet består i huvudsak av ett stadsdelsavskiljande grönstråk beläget vid den nordvästra delen av Östbergahöjden, gatumark och markparkering. Parkmarken sluttar kraftigt mot dalgången mellan Östberga och Liseberg i planområdets västra del. Stadsdelen anlades 1966-1970 och dess kulturmiljövärden är kopplade till de stadsbyggnadsideal som rådde. Bebyggelsen har generellt en höjd på fyra våningar och utgör en enhetlig siluett på höjden. Arkitekturen är representativ för sin tid med skarpskurna volymer, platta tak och en avskalad gestaltning.

Östbergabackarna trafikeras av två busslinjer som går mellan Östbergahöjden och Liljeholmen samt mellan Östbergahöjden och Gullmarsplan. I Sverigeförhandlingen ingår en ny tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan och Älvsjö där nya mellanstationer är bland annat Årstafältet och Östberga.



Planområdets västra del väster om Östbergabackarna.



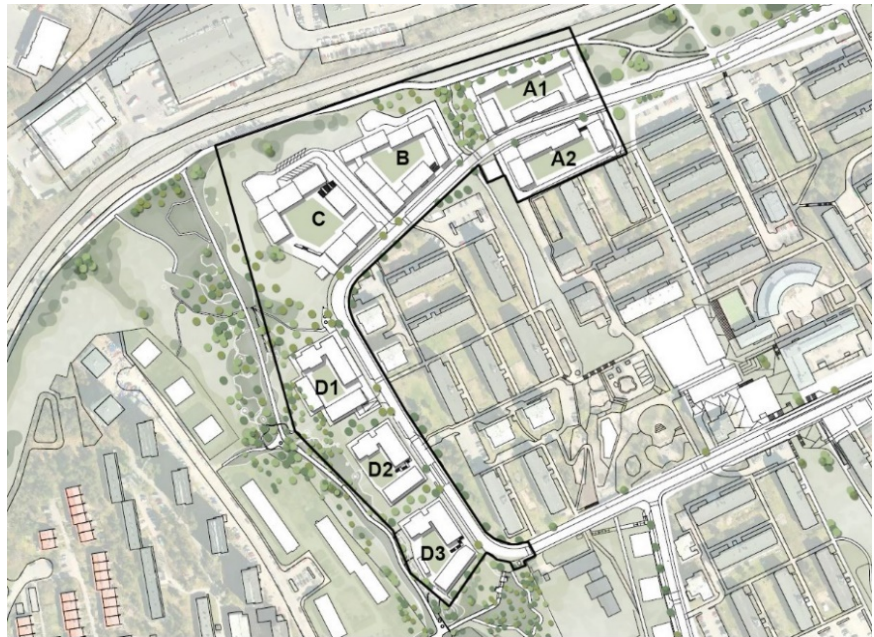
Planområdets norra del sett från Åbyvägen.

Planförslaget

Planens innehåll

Planen innehåller cirka 820 bostäder, som avses uppföras som hyresrätter och bostadsrätter, fördelade på fyra kvarter; A, B, C och D, möjlighet för centrumverksamheter samt tre elnätstationer varav två nya. Kvarter A är uppdelat i två delar som ligger på vardera sidan om Östbergabackarna och kvarter D är uppdelat i tre kvarter som ligger i anslutning till dalstråket i väst.

I planområdets norra del (kv A, B och C) bildar bebyggelsen, med slutna kvarter, en tydlig front och en skyddande skärm mot Åbyvägen och verksamhetsområdet inom Årsta partihallar.



Situationsplan. Kvarter A med delområde A1 och A2, kvarter B, kvarter C och kvarter D med delområde D1, D2 och D3.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen har tydliga framsidor mot Östbergabackarna för att skapa en gatumiljö präglad av liv och trygghet. Bebyggelsen utformas i kvarterstruktur som i sin placering följer Östbergabackarnas sträckning. Varje bostadskvarter präglas av en variation i skala och höjd. Inom de delar av kvarteren som ansluter mot huvudgatan och den befintliga bebyggelsen i Östbergahöjden anpassas skalan till en höjd på högst fyra till fem våningar för att ansluta till befintlig bebyggelses skala.

Mot Åbyvägen och Årsta partihallar i norr, inom kvarter A, B och C, tillåts bebyggelse i en högre skala mellan sex till tio våningar. Husen bildar en tydlig bebyggelsefront mot Åbyvägen och fungerar som skydd mot buller från Åbyvägen. Kvarter C och D öppnas i delar upp mot dalstråket och parken och möjliggör för ökade fysiska och visuella kopplingar mellan bostadsgårdar och park. Inom kvarter D tillåts en bebyggelseskala som varierar mellan fem och sju våningar och anpassar sig efter den kuperade terrängen.

Bottenvåningar mot gata ska utformas med en högre våningshöjd och glasade ytor för att möjliggöra lokaler som skapar en attraktiv gatumiljö och bidrar till ökad trygghet. Dessutom ska bottenvåningar vara tydligt markerade och utföras i gediget material för att skapa attraktiv stadsmiljö i ögonhöjd. Bebyggelsen planeras med en färgsättning som anpassar sig till färgsättningen inom Östberga. Taken ska i huvudsak utformas som platta tak eller pulpettak med liten lutning för att anpassa sig till befintlig bebyggelses platta tak.



Kv D - Fasad mot parken i sydväst, Urban Design/LAND



Fasadelevationer mot Åbyvägen, KOD Arkitekter, VARG Arkitekter, Kjellander & Sjöberg



Fasadelevationer mot Östbergabackarna, KOD Arkitekter, VARG Arkitekter, Kjellander & Sjöberg och Urban Design

Kvarter A

Kvarter A består av två kvarter (A1 och A2). Det norra kvarteret, A1, är utformat halvslutet mot norr och det södra kvarteret, A2, är utformat halvöppet mot befintlig bebyggelse i söder. Fasaden utmed Åbyvägen utformas som ett rytmiskt rutnät som tecknar sig på långt håll och huskropparna föreslås sinsemellan få något avvikande nyanser. Förskjutningar i fasadliv delar upp volymen, ger en livfull rytm och skapar utblickar åt olika håll.

I kvarter A1 föreslås ny bebyggelse i form av fristående och kopplade byggnadskroppar i fem-åtta våningar med lägre

bebyggelse mot Östbergabackarna och byggnadsvolymer som trappas upp från sex-åtta våningar utmed Åbyvägen. Samtliga byggnadsvolymer i kvarter A2 planeras i fem våningar och ansluter i skala till befintlig bebyggelse. Parkering planeras i garage under kvarterets bostadsgårdar med in- och utfart mot Östbergabackarna.



Vy från Åbyvägen i norr (Kod arkitekter)



Vy från Östbergabackarna i väster (Kod arkitekter)

Kvarter B

Bebyggelsen planeras med sammanbyggda volymer mot Åbyvägen och parkytan i nordöst. Byggnadshöjderna föreslås följa terrängen och gradvis trappas upp från fem våningar mot parkytan till nio våningar i det nordvästra hörnet mot Åbyvägen. Mot Östbergabackarna och kvarter C planeras en lägre skala på fem – sex våningar. Byggnadskropparna binds samman med två länkbyggnader som skydd mot buller. Entréer till byggnaderna finns runt hela kvarteret och angöring sker från Östbergabackarna och angöringsgator. Parkering sker i garage under gården med in- och utfart från kvartersgatan öster om kvarteret.



Vy från parken i sydost, mellan kvarter A och B, mot Östbergabackarna (Varg arkitekter)



Vy från Åbyvägen i norr (Varg arkitekter)

Kvarter C

Kvarteret ligger i en brant sluttning i planområdets nordvästra hörn där Östbergabackarna viker av mot söder. Byggnaderna planeras att få åtta-tio våningar mot Åbyvägen och fem-sju våningar mot Östbergabackarna. Byggnadskropparna placeras något förskjutet i förhållande till varandra och kvarteret öppnas upp mot parkmarken i sydväst. Fasaden mot Åbyvägen delas upp i två volymer och utformas med genomgående lägenheter som förses med loftgångar mot bostadsgården.

Kvarteret angörs via angöringsgata som ansluter till Östbergabackarna. Angöringsgatan sträcker sig i en slinga runt kvarteret och avslutas med en vändplan mot Åbyvägen. Parkering sker i garage under gården med in- och utfart mot angöringsgatan.



*Vy mot kv C sedd från Östbergabackarna i söder
(Kjellander Sjöberg)*



*Vy från befintlig bebyggelse i sydost (Kjellander
Sjöberg)*

Kvarter D

Kvarteret består av tre kvarter (D1, D2, D3). Det norra kvarteret utformas som ett mer slutet kvarter då den avslutas med lägre bostadshus mot parken medan de två södra kvarteren har gårdar som öppnar upp sig mot parkstråket. Mellan kvarteren finns släpp med allmän platsmark vilket möjliggör passage mellan Östbergabackarna och dalstråket. Parkering sker i garage under gården i det norra kvarteret, D1, med in- och utfart via ramp mot Östbergabackarna.



Vy från Östbergabackarna i söder. (Urban design)



Vy från parkområdet i sydväst. (Urban design)

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen innehåller cirka 820 bostäder, som avses upplåtas som både bostadsrätter och hyresrätter, och är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Genom nya bostäder samt möjlighet att anordna lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot gata möjliggör planförslaget för utveckling av näringslivet i Östberga.

Kulturmiljö i en växande stad

Föreslagna bostadskvarter avses utgöra en ny årsring och ett tydligt tillägg i Östbergas planstruktur. Bebyggelse tillför en ny typologi med en mer sammanhållen och tätare karaktär som bryter mot det ursprungliga planmönstret i Östberga. I motsats till befintlig struktur placeras bebyggelsen i anslutning till huvudgatan och vänder sig med tydliga framsidor mot gatan, vilket bidrar till att skapa ett tydligare och mer definierat gaturum. Längs huvudgatan anpassas bebyggelsens höjd efter befintlig bebyggelse, men tillåts i övrigt variera i höjd och skala.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen stad genom utökad variation i bostadsutbudet samt ökad trygghet och trafiksäkerhet. Rekreationsytor i Annebodaskogen minskar, men nya värden planeras i parken. Upprustning av parken möjliggör för ökade rekreativa värden i området och kan delvis kompensera för den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse. Parkrummet utformas för rekreation både för barn och äldre som en lugn mötesplats med sittplatser och med entréer till lekslingan. Belysningsstolpar

kompletteras med social belysning som lyser upp t.ex. karaktärsfulla träd och tydliggör platser. Det bidrar till upplevelsen och skapar trygghet.

Sammantaget bedöms förslaget innebära positiva effekter ur ett barnperspektiv.

Jämställdhet

Planförslaget ger förutsättningar för utökad kommersiell service med blandning av funktioner med närhet till service, kollektivtrafik och grönområden, vilket möjliggör för ett mer jämställt vardagsliv.

Trygghet

Bebyggelsens placering i direkt anslutning till gatan, lokaler mot gatan och reglering bottenvåningarnas genomsiktlighet möjliggör för en ökad känsla av trygghet för de som rör sig längs gatan. Upprustning av parkområdet samt placering av bostäder i nära anslutning till parkområdena, med möjlighet till visuella kopplingar, bidrar också till att skapa tryggare miljöer att vistas i.

Trafik och mobilitet

Förslaget innebär fortsatt god framkomlighet för bil och kollektivtrafik samt förbättrad framkomlighet för gående och cyklist. Ombyggnaden av Östbergabackarna bidrar till sänkta hastigheter för bilar och därmed ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Gatuparkering kommer att försvinna för att möjliggöra de nya bostadskvarteren samt ombyggnaden av Östbergabackarna som får en ny gatusektion med ny gångbana mot planerad bebyggelse samt att en del av befintlig kantstensparkering läggs i fickor i samma zon som träd och cykelparkering.

Arkitektur och gestaltning

Med genomtänkt gestaltning såsom entréer mot Östbergabackarna, transparenta bottenvåningar som rymmer en blandning av bostadslägenheter och lokaler, bebyggelsens platta tak och färgsättning som anpassar sig till befintlig bebyggelse, bedöms planerad bebyggelse bidra till positiva värden för stadsbilden och samtidigt bidra till att stärka de offentliga rummen och öka tryggheten i stadsdelen, i enlighet med vad som eftersträvas i översiktsplanen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen innebär att parkmark tas i anspråk. Upprustning av parken mellan Liseberg och Östberga i väster möjliggör för ökade rekreativa värden i området och kan delvis kompensera för den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse. Planen möjliggör för

nya och mer tillgängliga kopplingar till bland annat befintligt park- och grönområde och målpunkter.

Grön och vattennära stad

Planen innebär att parkmark tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket medför att naturvärden försvinner. Bebyggelsen har till sin placering anpassats för att ta den minst värdefulla marken i anspråk. En inventering och riskanalys med artskyddsbedömning för fladdermöss och åtgärder samt fågelinventering har tagits fram. I framtagen utredning bedöms inte fladdermöss påverkas,

I framtaget ”PM – Grönsångare Artskyddsutredning” görs bedömning att det inte finns risk att varken den aktuella detaljplanen Östberga norra, eller sammantaget alla pågående detaljplaner inom Söderort medför att populationen av grönsångare minskar i sådan grad att antalet reproduktiva individer skulle riskera att understiga gränsvärdet för rödlistning i Sverige.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är påverkat av buller från vägtrafik, spårtrafik och verksamhetsbuller från lastkajerna vid Årsta partihallar. Tillkommande bostadskvarter A-C utmed Åbyvägen har en bulleravskärmade effekt som bidrar till en förbättrad ljudmiljö för tillkommande bostäder såväl som för befintliga.

Skyfallsvägarna förändras vid exploatering och det skapas större flöden än tidigare eftersom parkmarken bebyggs och hårdgörs. Skyfall kommer att omhändertas genom att dämna diken och avleda vattnet till lågpunkter inom planområdet.

Teknisk försörjning

För genomförande av projektet behöver befintlig elnätstation förstärkas och ytterligare två elnätstationer möjliggöras.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Plansamråd pågick mellan den 7 december 2021 och den 31 januari 2022. Under samrådet inkom totalt 38 yttranden.

Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 21 juni till 29 augusti 2023. Under granskningen har 11 yttranden inkommit. Inkomna synpunkter föranledde att nya planbestämmelser som

reglerar verksamhetsbuller, ras och risk samt nivå för färdigt golv tillförts på plankartan. Ytterligare planbestämmelser har tillförts för att säkerställa att bostäder utmed Östbergabackarna och i de mest bullerutsatta lägena utformas för att klara gällande riktvärden för trafikbuller. Inkomna synpunkter föranleder även uppdatering av dagvattenutredning med avseende på föroreningar och miljökvalitetsnormer (MKN), geoteknik samt mark- och grundvattenundersökning. Planbeskrivningen har reviderats med anledning av reviderade utredningar. Inga ändringar eller omtag har i övrigt skett i planförslaget.

Tidigare ställningstagande i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2019 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Vid planstart uttalade nämnden att det är viktigt att skapa kopplingar till omkringliggande stadsdelar, öka tryggheten, att bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse och topografi, påverkan på naturmark ska minimeras och naturvärdesbedömning ska tas fram samt blandade upplåtelseformer ska eftersträvas.

Den 20 oktober 2022 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamråd och beslutade att ge kontoret i uppdrag att ta fram ett nytt bearbetat förslag. I nämndens särskilda utlåtande från nuvarande majoritet angavs att ärendet bör föras åter till nämnd inför granskning. Nämnden betonade att de gröna kvaliteterna och den ekologiska kompensationen behöver utvecklas för att bättre hantera biologisk mångfald och kommande klimatförändringar. Stockholmspalettens kulörer bör användas och det är väsentligt att arbeta i enlighet med Stockholms arkitekturpolicy samt att energieffektiva lösningar såsom till exempel solcellspaneler är standard. BMX-banan som idag finns inom området är uppskattad och tillför positiva värden. Det bör därför prövas om en flytt av BMX-banan kan ske och mark kan iordningställas inom planområdet eller i närområdet till Östberga. Det bör även ses över om angöringen till kvarter B och C bättre kan anpassas för att minska exploatering av naturmark.

Synpunkter i det särskilda utlåtandet har omhändertagits genom att färgsättning har studerats vidare så att den är mer sammanhållen och anpassats till befintlig bebyggelse i Östberga. Angöringsgatorna har justerats genom att gatusektionen har smalnats av samt att snedställda parkeringsplatser tagits bort för att få mer trädplantering.

En planbestämmelse som möjliggör uppförande av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, har skrivits in på plankartan. Exploateringskontoret

utreder, i samband med arbetet med utvecklandet av Östbergas parker, för att hitta möjliga platser för BMX-banan.

Samlade synpunkter

De synpunkter som inkommit under samråd och granskning rör främst verksamhets- och trafikbuller, ianspråktagande av grönområde, hög exploatering, för höga volymer mot Åbyvägen, dagvatten och MKN, behov av en planbestämmelse inom planområdet som säkerställer arbetstunnel tillhörande tunnelbanan, geoteknik, risk, markföroreningar, naturvärden, artskyddsutredning, översvämningsrisk och gestaltning samt planförslagets konsekvenser för näringslivet inom Årsta Partihallar.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att skogs- och naturmarken bevaras, färre barriärer och fler kopplingar till omgivande stadsdelar, annan utformning och gestaltning av bebyggelsen, att behov av parkering i området beaktas och busstrafiken fungerar obehindrat under byggnation. Ett par remissinstanser avstyrker planförslaget med avseende på utformning och gestaltning, samt bevarande av skogs- och naturmark. Några motsätter sig delar av tillkommande bebyggelse med hänvisning till att värdefullt skogsområde tas i anspråk samt bebyggelsens högexploatering och skala medan ett par andra välkomnar de planerade bostäderna och vill gärna se en tätare och en högre exploatering.

Stadsbyggnadskontoret anser att en grundlig bedömning har gjorts mellan bostadsbebyggelse och ianspråktagen av naturmark. De ytor som finns tillgängliga för bebyggelse vid Östberga idag är gröna, med varierande rekreativa och ekologiska värden. För att möjliggöra ny exploatering, bättre kopplingar mellan Östberga och omgivande stadsdelar samt öka kundunderlag för den befintliga lokala handeln och servicen behöver en del av naturmark och grönområde tas i anspråk för att möjliggöra ny byggnation.

Den nya bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar, stråk, parkrum och gata och erbjuder en kompletterande struktur i form av nya bebyggelsetypologier och skala. Skalan möter den befintliga bebyggelsen längs Östbergabackarna med lägre volymer i fyra-fem våningar, för att sedan öka i våningsantal i mötet mot det stora landskapsrummet längs Åbyvägen och mot dalgången. Bebyggelsens utformning och arkitektur möter befintlig bebyggelse med ett medvetet förhållningssätt. Även färg- och materialval och

takutformning har anpassats till omgivande stadsbebyggelsekaraktär.

Kontoret bedömer att med planerad tunnelbanestation i Östberga kommer kollektivtrafiken och kommunikationerna till och från stadsdelen förbättras avsevärt och därmed minskas behovet av parkeringsplatser. Trots ombyggnaden av Östbergabackarna kommer det fortfarande finnas möjlighet att parkera utmed Östbergabackarna vid de planerade bostäderna.

Föreslagna bostäder gynnar även Årsta Partihallarna att utöka sin verksamhet eftersom bostadskvarteren mot Åbyvägen skapar ett bullerskydd för de befintliga bostäderna då de maximala ljudnivåerna inte blir lika begränsande för de nya bostäderna som för de befintliga.

Inga större ändringar har i övrigt skett i planförslaget och kontoret bedömer att planförslaget inte behöver ställas ut på ny granskning. Sammanfattningsvis anser kontoret att detaljplanen är en lämplig avvägning mellan olika intressen.

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 kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utbyggnad av Östberga. Utbyggnaden sker utifrån platsens förutsättningar i enlighet med "Program för Östberga" och bidrar till en stor andel av de 2600 bostäder som föreslås i programmet. Förslaget spelar även en viktig roll för möjligheten att skapa en mer sammanhållen och tryggare stad i enlighet med översiktsplanen. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Bebyggelsens utformning och arkitektur är tydligt förankrad i omgivande stadsdels uttryck. Färg- och materialval och takutformning har bearbetats för att bättre harmonisera med och anpassar till omgivande stadsbebyggelsekaraktär. Kvartersgator har justerats och fått en grönare karaktär. Planområdet har utökats med en transformatorstation och dagvattenanläggning vid kvarter D. Riskfrågor och bullerriktvärden har utretts vidare och bedöms klaras.

Sammanfattningsvis anser Stadsbyggnadskontoret att detaljplanen är en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT