

Handläggare
Marzieh Chalant
Telefon 08-508 27 145**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Enskede Gård 1:1 vid kv Släktforskaren i stadsdelen Östberga (ca 150 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 150 bostäder och en förskola i den sydöstra delen av Östberga vid Tussmöteshöjden. Planområdet är en viktig del i utvecklingen av Östberga och planens syfte är också att stärka kopplingen till Årstafältet.

Ny bebyggelse ska placeras uppe på höjden på en del av Tussmöteshöjden och kommer genom dess placering och struktur skapa en ny årsring i Östberga. På Tussmöteshöjden finns idag en öppen höjdplatå med utsiktsplats som ska bevaras som målpunkt.

Exploateringsnämnden beslutade 2020-11-12 om markanvisning till Bonava Sverige AB gällande bostäder och en förskola. Bostäderna avses upplåtas både som hyresrätter och bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att tillskapa ca 150 nya bostäder och en förskola i anslutning till befintlig bebyggelse längs Tussmötesvägen. Syftet är också att stärka kopplingen mellan Östberga och kommande bebyggelse på Årstafältet.

Bakgrund

Plandata

Det aktuella området ligger sydost om Gamla Östberga på en utsiktsbacke vid korsningen Huddingevägen-Östbergavägen.



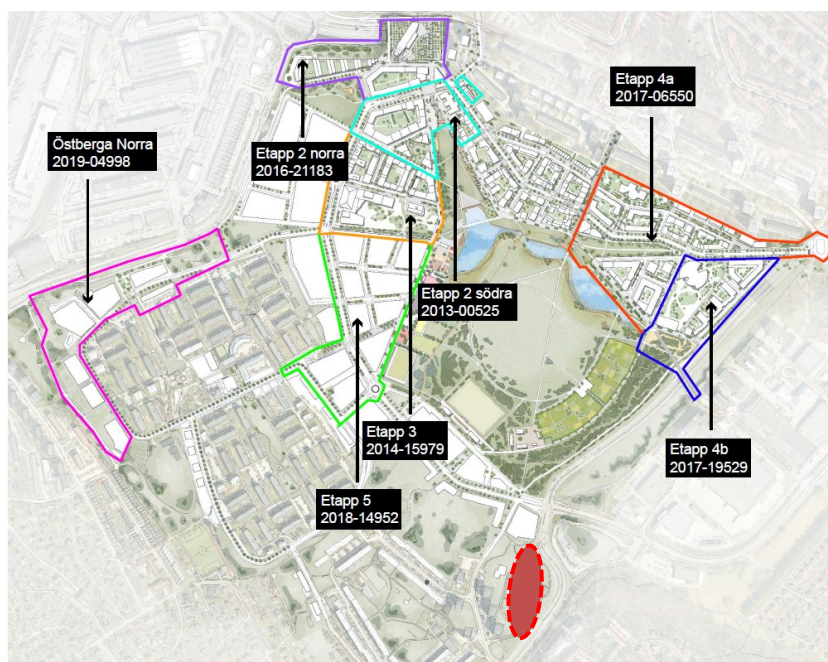
Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner och stadsplaner: Dp 2004-05806, Pl 7701A och Pl 4560. Inom planområdet är användningen park- och gatumark. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående detaljplaner i området

Pågående planarbeten i områdets närhet är: dp Östberga Norra (dnr 2019-04998), dp Årstafältet etapp 2 norra (dnr 2016-21183), dp Årstafältet etapp 2 södra (dnr 2013-00525), dp Årstafältet etapp 3 (2014-15979), dp Årstafältet etapp 4a (dnr 2017-06550), dp Årstafältet etapp 4b (dnr 2017-19529) och dp Årstafältet etapp 5 (dnr 2018-14952). Samtliga planer omfattar främst bostadsändamål.



Pågående planarbeten i området. Planområdet markerat i rött.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Östberga ut som ett område där sambanden med omkringliggande stadsdelar behöver stärkas. Årstafältet, intill Östberga, är ett utpekat område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. En av målsättningarna med Årstafältsprojektet och den pågående utvecklingen av Östberga är att länka samman de bägge stadsdelarna genom en strategisk planering av nya kvarter och offentliga miljöer i gränslandet mellan dem.

Kring år 2035 förväntas en ny tunnelbanegren som förbinder Älvsjö med Fridhemsplan vara färdigutbyggd, där Östberga och Årstafältet blir två av de nya stationerna. Tunnelbanans tillkomst förväntas bidra till att stärka områdets integration med innerstaden och Älvsjö, och medge stora stadsutvecklingsmöjligheter för bostäder, service och verksamheter samt möjlighet att stärka de offentliga rummen, som idag i vissa avseenden är eftersatta.

Riksintressen

Väg 226 - Huddingevägen är av riksintresse för kommunikation och har särskild betydelse för regional trafik.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2019-08-29 ett planprogram för Östberga (dnr 2015-08443). Programmet redovisar ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen i Östberga för att åstadkomma ökade stadskvaliteter och 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.

Kommunala beslut i övrigt *Stockholmsförhandlingen*

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

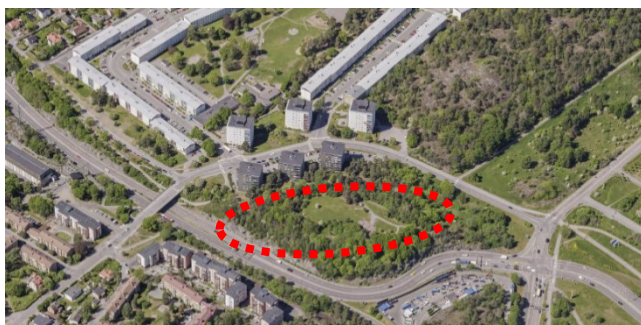
Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade området för bostäder och förskola den 2020-11-12 till Bonava Sverige AB. Bostäderna avses ha blandade upplåtelseformer.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-29 att godkänna Programmet för Östberga. Vid beslutet lämnades ett särskilt uttalande där det särskilt betonades att i planprocessen arbeta vidare med frågor rörande behovet av parker, trygghet och kollektivtrafik för att stärka kopplingarna till närliggande stadsdelar och skapa en mer sammankopplad, trygg och attraktiv stadsdel. Det lyfts också upp att Kvarnbacken och Tussmötesparken har höga kultur- och naturvärden som behöver utredas och vägas in i kommande markanvisningar och planering samt vikten att knyta samman Årstsafältet med Hemskogen med framtida ekoduktlösningar över Huddingevägen eller andra sätt. Frågorna har studerats vidare och kommer att beaktas i planarbetet.

Nuvarande förhållanden



Snedbild över planområdet.

Stadsbild

Det aktuella planområdet ligger på Tussmöteshöjden, en utsiktsbacke vid korsningen Huddingevägen-Östbergavägen, och gränsar till Gamla Östberga i väster. Entrén till Gamla Östberga från Tussmötevägen markeras av tre punkthus från 1950-talet. I

början av 2000-talet bebyggdes Tussmöteshöjden med ytterligare tre punkthus i åtta våningar. Punkthusen från de två epokerna har ungefär liknande fottryck men möter sin omgivning på olika sätt.

De tre punkthusen från 1950-talet möter sin omgivning genom platsbildningar, där lokaler och allmänna utrymmen finns i bottenvåningarna. Byggnaderna står i naturen och skapar gångar, stigar och vyer in i och ut ifrån Gamla Östberga.



Punkthusen från 1950-talet.

Punkthusen från 2000-talet är placerade tätare intill varandra. Byggnaderna har sina framsidor mot markparkering och andra fasader upplevs jämförelsevis stängda och privata med barriärskapande baksidor mot naturen. Bottenvåningarna har inte någon särskild funktion.



Punkthusen från 2000-talet.

Kulturmiljö

Gamla Östberga är gulklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att den har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde enligt Stadsmuseet. Gamla Östberga utpekas som en kulturhistoriskt värdefull miljö i översiktsplanen, där

särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden. De nya punkthusen öster om Tussmötevägen har inte fått någon kulturhistorisk klassificering än.

Fornlämning

Föreslaget planområde berör fornlämning, RAÄ Brännkyrka 68:1.

Kollektivtrafik

Närmaste spårtrafik är tvärbanestationen Årstafältet som ligger ca tre km från planområdet. Gamla Östberga försörjs från den lokala huvudgatan Östbergabackarna av buss 134 som går mellan Östbergahöjden och Liljeholmen samt av buss 144 som går mellan Fruängen och Gullmarsplan.

Grönstruktur och rekreativa värden

I naturvärdesinventeringen som hör till programmet för Östberga anges att norra delen av aktuellt planområde har ett påtagligt naturvärde. Naturvärdena är främst kopplade till hållmarkstallskog med grova tallar, solbelysta stammar och förekomst av död ved.

Högst upp på Tussmöteshöjden ligger en stor gräsplan med utsikts- och lekplats där Globen och stora delar av Årsta är synliga. Utsiktsplatsen nås med trappor från angränsande områden.

Vattenkvalitet

Planområdet ingår i Mälaren-Årstavikens avrinningsområde. Mälaren-Årstaviken är en vattenförekomst vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Ekologisk status för vattenförekomsten är måttlig och kemisk status uppnår inte en god status. Arbetet med ett lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Årstaviken pågår och beräknas vara klart i slutet av 2020.

Planområdet ligger på en höjd och avrinningen sker ut mot omgivande områden. En dagvattenutredning ska tas fram.

Riskfrågor

Området angränsar till Huddingevägen, som är sekundär transportled för farligt gods, och kräver minst 25 meter bebyggelsefri zon mot vägen.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Huddingevägen, Östbergavägen samt Tussmötevägen. Ljudnivån längs Huddingevägen är cirka 75 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta. På cirka 60 meters avstånd från det aktuella planområdet finns Östberga återvinningscentral. Verksamheten tar emot avfall och innebär bl.a. omgivningspåverkan genom buller från containerhantering, vilket räknas som industribuller.

Historiska flygbilder visar att verksamhet i form av masshantering tidigare bedrivits i delar av området.

Trygghet

Många Östbergabor känner en stark samhörighet med området och här finns många kvaliteter, bland annat närheten till naturen och att området är väl lämpat för barn.

Under senare år har det förekommit oroligheter i området och idag upplevs flera platser och stråk i Östberga som otrygga.

Service, idrott och kultur

I planområdets närhet finns bl.a. livsmedelsaffär, Östberga kultur- och fritidshus, restaurang och några små verksamheter i korsningen Stamgatan/Tussmötevägen. Lisebergs bollplan och utegym ligger inom gångavstånd. Sjöängsskolan F-9 finns vid Östberga torg och förskolan Treklövern finns strax söder om Stamparken.

Planförslaget

Detaljplanens syfte är att tillskapa ca 150 bostäder och en förskola inom planområdet.

Ett jämförelseförfarande hölls inför markanvisningen och platsen markanvisades av exploateringsnämnden 2020-11-12 till Bonava Sverige AB. Planförslaget rymmer fyra punkthus i sex till åtta våningar utformade med sadeltak samt en förskola som delvis integreras i en av byggnadernas bottenvåning. Takformen och övrig gestaltning skiljer sig från befintlig arkitektur i området, något som bedöms kunna bli ny årsring i stadsdelen. Utformningen av bottenvåningarna blir en viktig del i det fortsatta arbetet med att säkerställa platsens öppenhet och inbjudande karaktär.



Illustration från jämförelseförfarandet över markanvändning och programmering av planområdet (Bonava).

Planförslaget ska studeras gällande byggnadernas skala och synlighet från sitt omland, mötet mellan kvartersmark och allmän platsmark och hur påverkan på naturen kan minimeras så att höjden även fortsättningsvis upplevs som en plats med höga vistelsevärden.



Sektion över ny bebyggelse (Bonava).

I planarbetet ska volymhanteringen studeras i relation till befintlig bebyggelse, gatunät och naturmarken på höjden. Bebyggelsen behöver på ett medvetet sätt förhålla sig till den befintliga strukturen, terrängen samt relationen mellan byggnader i en öppen struktur. Siluetten, siktlinjer och släppen ska studeras.

Grönstruktur och rekreativa värden

Hänsyn ska tas till kopplingen med Gamla Östberga/Stamparken, Göta Landsväg och Östbergahöjden. Gång- och cykelstråket öster om Kvarnbackskogen är en viktig del av rörelsestrukturen och ska kopplas ihop med planområdet. Gång- och cykelstråket leder vidare till tvärbanestationen vid Årstafältet.

En gång- och cykelbro över Huddingevägen mot Stureby/Hemskogen är utpekad i programmet för Östberga. Möjligheten att genomföra denna kommer att utredas vidare i planarbetet.

Parkering

Garage föreslås anordnas under mark i den södra delen av området.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör cirka 150 nya bostäder inom Östberga vilket är ett viktigt bidrag till att nå målet om bostadsbyggandet inom tunnelbanans influensområde. Bostäderna ska utformas för att utgöra goda boendemiljöer och ger ett ökat underlag för områdets lokala service.

Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse planeras på en höjd vilket skapar en ny siluett med höga hus på en höjd som bryter mot det ursprungliga planmönstret.

Frågan om angränsande fornlämning ska undersökas i planarbetet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhängande stad

Planförslaget är en viktig del i att stärka kopplingen mellan Östberga och kommande bebyggelse på Årstafältet.

Trygghet

Den nya bebyggelsen ska placeras så att byggnader möter gatan och parken med entréer, vilket kan bidra till en ökad trygghet i området.

Jämställdhet

Ny bebyggelse planeras nära lekpark, förskola och service vilket underlättar ett jämställt vardagsliv.

Trafik och mobilitet

Tillgången till kollektivtrafik kommer förbättras när den nya tunnelbanans anslutning är utbyggd med uppgångar i Östberga.

Det planeras en mobilitetshub i anslutning till garaget med elbilspool och eldrivna lådcyklar för att främja ett hållbart resande.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska gestaltas väl och dess placering och utformning kan bli en ny årsring i Östberga.

Kultur, idrott och rekreation

Målsättningen är att skapa en gång- och cykelbro mellan norra delen av planområdet och Stureby/Hemskogen. Den förslagna bron kan stärka de rekreativa och ekologiska sambanden mellan Kvarnbackskogen och Hemskogen samt öka tillgängligheten mellan stadsdelarna.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Tussmöteshöjdens karaktär som utsiktspark med skogskänsla kommer bitvis förändras. Den nya bebyggelsens ska placeras så att värdefull natur kan sparas i så stor utsträckning som möjligt och stärka parkstråket och kopplingen till angränsande stadsdelar.

Dagvatten från ny bebyggelse i området kommer att öka jämfört med nuläget.

Klimat, hälsa, miljö och säkerhet

Planområdet är bullerexponerat från Huddingevägen och Östberga återvinningscentral.

Planprocess

Process

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 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Start-PM: dec 2020

Samråd: dec 2021

Granskning: juni 2022

Antagande: dec 2022

Planavtal

Planavtal ska tecknas med markanvisad aktör för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till föreslagen bebyggelse som är i linje med programmet för Östberga där ett viktigt syfte är att stärka kopplingen mellan Östberga och Årstafältet. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Ny bebyggelse placeras på en höjd och kommer skapa en ny årsring i området. Föreslagen struktur kommer vara öppen med utblickar mot parken mellan varje huskropp. Det är viktigt att den nya bebyggelsen studeras gällande skala och synlighet från sitt omland. Så mycket natur som möjligt ska sparas på höjden och höjdplatån med utsiktsplats ska bevaras som en målpunkt i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT