



Handläggare: Anna Forsberg  
Tfn 08-508 275 28

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Valla 2, del av fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelen Östberga (ca 390 lägenheter - varav 130 studentlägenheter, och 15 stadsradhus)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Katrin Berkefelt

### **Sammanfattning**

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras en tät, grön och varierad stadsdel för 10.000 nya boende. Förslaget ligger helt i linje med översiktsplanen för Stockholm, där Årstafältet beskrivs som en nod i det växande Stockholm med en ny hållbar stadsdel och en park i världsklass. Den första bebyggelseetappen på Årstafältet inleds i fältets norra delar, mot Valla gårde och tvärbanan. Planen syftar till att länka samman Årstafältet med omgivande stadsdelar, och skapa nya mötesplatser för de boende. Planen gör det möjligt att bygga ca 390 lägenheter, lokaler, en förskola och 15 nya stadsradhus.

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna bebyggelsen skapar en naturlig övergång mellan Årstafältet och Valla gårde, samtidigt som bebyggelsens småskalighet och varierade gestaltning tillför nya kvalitéer till området. Kontoret vill särskilt lyfta fram betydelsen av att förslaget bidrar till att främja stadslivet i stadsdelen, med ett inbjudande offentligt rum, publika bottenvåningar längs viktiga stråk, och en blandning av bostäder och verksamheter.

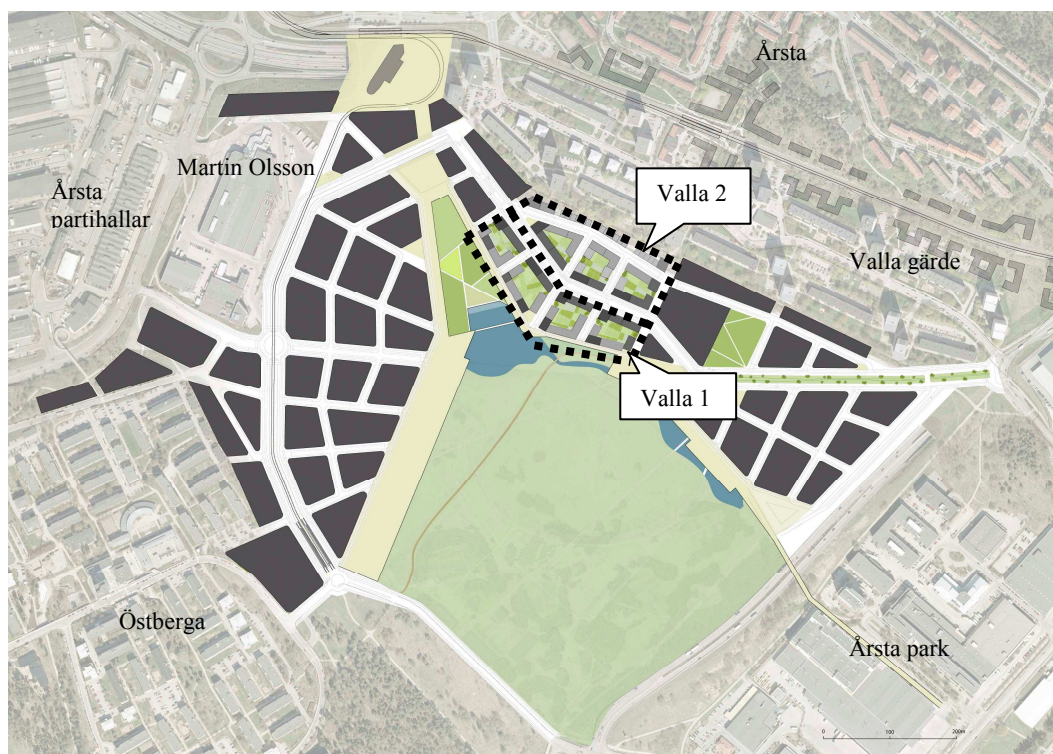
Viktiga frågor att fortsätta utreda under planarbetet är grundförstärkning av hårdgjorda ytor, buller samt vattenrelaterade frågeställningar.

## Utlåtande

### Bakgrund och syfte

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 under 2010. Visionen för Årstafältet är "en plats för möten". Med utgångspunkt i Årstafältets program planeras nu en tät, grön och varierad stadsdel på Årstafältet för 10.000 nya boende. Förslaget ligger helt i linje med översiktsplanen för Stockholm, som antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15, där Årstafältet pekas ut som ett av Stockholms nya stadsutvecklingsområden. I översiktsplanen beskrivs Årstafältet som en nod i det växande Stockholm, med en ny hållbar stadsdel och en park i världsklass.

Årstafältet har ett strategiskt läge, och bidrar till att koppla samman Liljeholmen/Årstadal i väster med Gullmarsplan och Hammarby Sjöstad i öster. Områdena runt Årstafältet kommer successivt att förtätas, i takt med att innerstaden växer söderut. Den första bebyggelseetappen på Årstafältet inleds i fältets norra delar, mot Valla gårde och tvärbanan. Två parallella detaljplaner tas fram för den första bebyggelseetappen, varav denna plan är den ena. Denna plan syftar till att länka samman Årstafältet med omgivande stadsdelar, och i linje med visionen, att skapa nya mötesplatser för de boende. Planen gör det möjligt att bygga ca 390 lägenheter (varav 130 studentlägenheter), lokaler, en förskola och 15 nya stadsradhus. Staden äger marken och exploateringsnämnden tar beslut om markanvisning samtidigt som detta ärende behandlas av stadsbyggnadsnämnden.

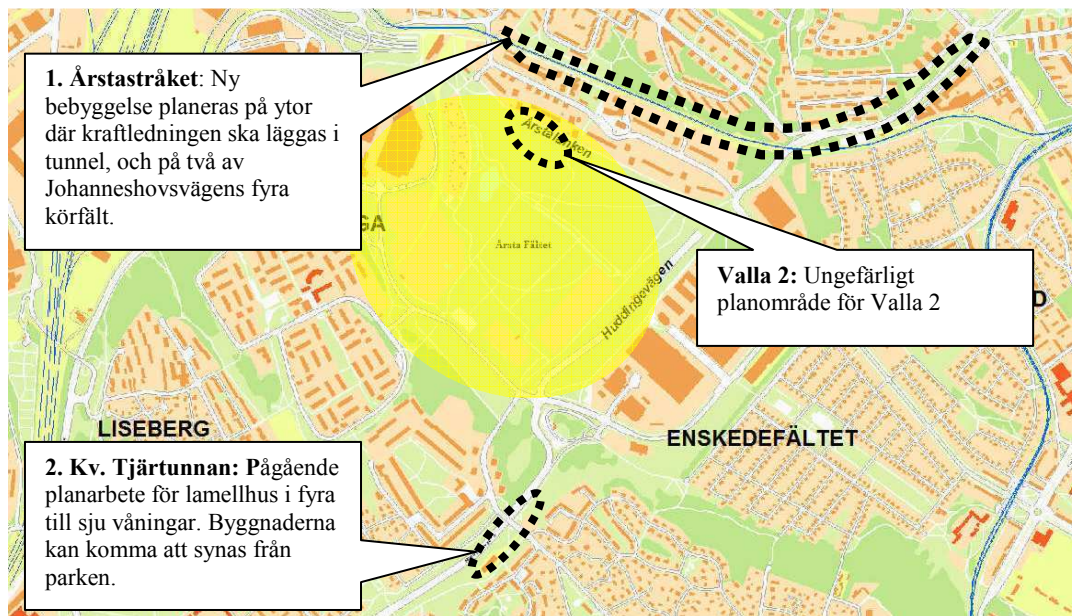


Uppdaterad strukturplan för stadsutvecklingsområdet med ungefärligt planområde för de första detaljplanerna, Valla 1 och Valla 2, markerade. Efter programsamråd har kvarteren i väster bearbetats för att göra det möjligt med en framtida dragning av tvärbanan mot Östberga. Ill. SBK.

## Tidigare ställningstaganden

2011: Startpromemoria	En startpromemoria för planläggning av en ny park på Årstafältet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2011-05-12.
2010: Program för detaljplan	I "Årstafältet, program för detaljplan" redovisas ambitionerna för den nya stadsdelen och parken på Årstafältet. En redovisning av programsamråd godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2010-06-23.
2007: Startpromemoria	En startpromemoria för att utreda en ny stadsdel och park på Årstafältet godkändes av stadsbyggnads- och exploateringsnämnden 2007-08-23.
2007: Återremiss Årstälänken	Stadsbyggnadskontoret påbörjade ett planärende för ny bebyggelse på Årstälänken (dnr 2004-20997-54), som återremitterades 2007-05-22. I och med denna startpromemoria anser kontoret att återremissen för Årstälänken är behandlad och ärendet avslutat.
2001: Gällande detaljplan	Gällande detaljplan för Årstafältet, Dp 93045 från år 2001, anger området som en landskapspark. Detaljplanens genomförandetid upphör 2016-04-26.

## Pågående planarbete i omgivningarna



Pågående planarbete runt Årstafältet: längs Årstastråket och vid Tussmötevägen.



## Planförslaget

### Bakgrund

De synpunkter som kom in under programsamrådet har i stor utsträckning bidragit till att utveckla planförslaget, och ligger till grund för de aktuella bebyggelsekvarteren. Kvarter och gator har bearbetats för att skapa en mjukare övergång till bebyggelsen i Valla gårde, minska risken för genomfartstrafik på f.d. Årstälänken och möjliggöra större bostadsgårdar.

### Stadsbyggnadsförslag

Den nya bebyggelsen kompletterar den storskaliga bebyggelsen i Valla gårde, genom sin lägre skala, högre detaljeringsnivå och varierade gestaltning. För att uppnå hög arkitektonisk kvalitet och variation ska exploitören arbeta med minst två olika arkitektkontor/kvarter, och pröva olika utformningsalternativ med parallella uppdrag.

Gatunätet är vinklat och varierat, och gatorna utformas som centrala offentliga rum. F.d. Årstälänken omgestaltas till en småskalig och grön lokalgata kantad av stadsradhus i två våningar och flerfamiljshus (max 5 våningar). Stadsradhusen kompletterar den storskaliga bebyggelsen i Valla gårde, och placeras gruppvis för att skapa goda möjligheter till utblickar och att kunna röra sig genom området.



Ungefärligt planområde, med schematisk bild av den nya bebyggelsen. Mörkare grå färg illustrerar högre bebyggelse. Illustration SBK.



*Programskiss som illustrerar områdets varierade bebyggelse och gröna utemiljö, illustration Archi 5.*

Huvudgatan kantas av tät och stadsmässig bebyggelse, med bostäder och lokaler för service och verksamheter. Breda trottoarer ger möjlighet till serveringar längs gatan. Längs huvudgatan varierar bebyggelsen huvudsakligen mellan fem och åtta våningar. Ett stadsdelstorg utformas i mötet mellan den gröna lokalgatan på f.d. Årstälänken, och områdets huvudgata. Gårdarna utformas som attraktiva mötesplatser för de boende. Längs lokalgatorna placeras öppningar i kvarteren, för att få solbelysta gårdar och förbättrad visuell kontakt mellan gård och gata. För att möjliggöra gröna gårdar är det av stor betydelse att gårdsbjälklaget dimensioneras för att träd ska kunna växa sig stora.

### Förskola

I samband med programutredningen för Årstafältet redovisade stadsdelsförvaltningen ett framtida behov av en ny större skola, 4-5 fasta förskolor och lika många tillfälliga. För att tillgodose behovet av förskolor i den första utbyggnadsetappen föreslås därför en ny förskola i det mellersta kvarteret norr om huvudgatan. Kvarteret är tillräckligt stort för att möjliggöra en bra förskolegård, och området ligger nära både Årstafältet och den föreslagna skolparken.

### Parkering, angöring och tillgänglighet

Planen beräknas ge upphov till ca 170 p-platser med ett p-tal på 0,5. Det lägre p-talet motiveras med att den nya bebyggelsen ligger i ett bra kollektivtrafikläge och med cykelavstånd till city. Parkering löses med garage under mark med besöksparkering på gatumark i form av kantstensparkering. Även cykelparkering skall ordnas för boende och besökare, både på kvartersmark och på gatumark. Cykeltalet för boende ska vara minst 1,5. Gatunätets utbyggnad kommer att studeras och redovisas i ett senare skede i planprocessen.



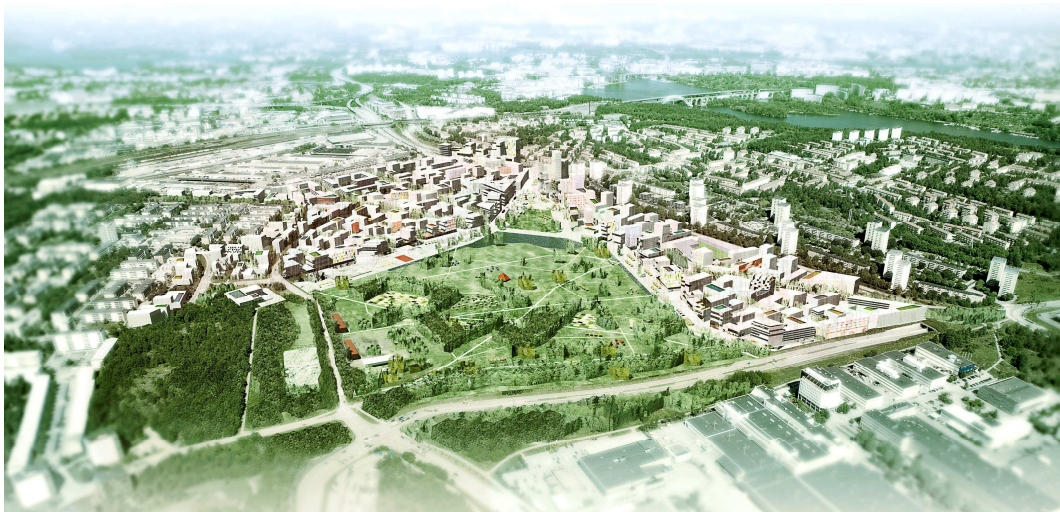
Årstafältet kommer att planeras för full tillgänglighet, och utformas i enlighet med Stadens handikappolitiska program och Stadens handbok ”Stockholm – en stad för alla. Området är plant, vilket ger bra förutsättningar för god tillgänglighet för bebyggelse, park och gator.

### Konst

Konsten på Årstafältet ska bygga på den övergripande visionen för den nya stadsdelen – en plats för möten. En stor del av konsten är tänkt att utformas tillsammans med områdets framtida boende och nyttjare. I det fortsatta arbetet kommer staden ta fram ett konstprogram, där den offentliga konstens roll och förutsättningar beskrivs närmare.

### Hållbar stadsutveckling

Bebyggelsen ska uppnå de mål som ingår i *Hållbar stadsutveckling – Komplettering till miljöprogrammet*.

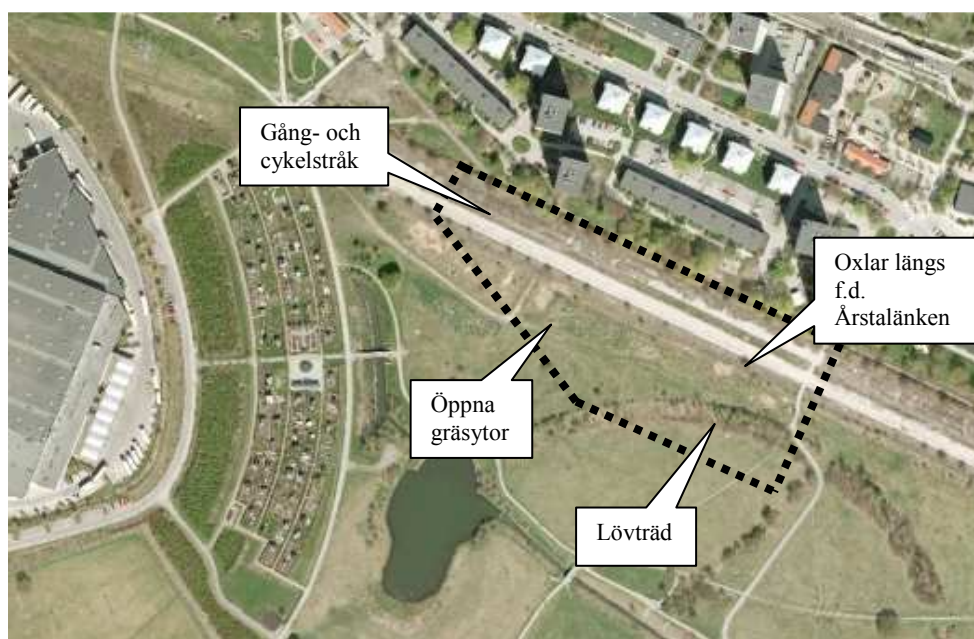


Flygperspektiv över programområdet från sydost, illustration Archi 5.

## Befintliga förhållanden

### Naturmiljö och rekreation

Naturmiljön består främst av frisk gräsmark med extensiv skötsel. F.d. Årstälänken kantas av oxel, och på fältet finns inslag av bland annat ek och körsbär. Längs f.d. Årstälänken finns ett gång- och cykelstråk som är av betydelse för det rörliga friluftslivet, och som pendlarstråk vidare mot Gullmarsplan och Årstaberg.



Ungefärligt planområde idag.

### Bebyggelsemiljö

I direkt anslutning till planområdet ligger byggelsen på Valla gårde som började uppföras 1959, och består av 14-våningar höga punkthus och låga lameller i ett rytmiskt planmönster. Bebyggelsen är inventerad av stadsmuseet och har klassificerats som ett kulturhistorisk värdefullt område. Området har förtätats med sju punkthus i fyra våningar utmed den södra sidan av Sandfjärdsgatan.

### Kollektivtrafik, biltrafik och parkering

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge tack vare närheten till tvärbanans hållplatser Valla gårde och Årstafältet, pendeltåg i Årstaberg och buss på Sandfjärdsgatan. I anslutning till planområdet ligger stora trafikleder som Södra länken och Huddingevägen, vilket medger god tillgänglighet med bil. Det finns dock inga angöringsmöjligheter till fältet från norr, utan enbart från Ersta gårdsväg och Östbergavägen.

## Konsekvenser av förslaget

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Naturmiljö och rekreation

Den nya bebyggelsen på fältets norra delar innebär att den totala ytan grönområde minskar och delar av den öppna gräsmarken försvinner. Att fältets öppna ytor minskar i storlek och att fler människor kommer att vistas i parken kommer sannolikt att påverka fågellivet, speciellt utpräglade öppenmarksarter. Den vegetation som finns på platsen idag kommer troligtvis inte kunna bevaras, vilket påverkar de fåglar som häckar och söker föda här. Genom att medvetet skapa variationsrika miljöer med träd och buskar på andra platser i parken, går det att erbjuda nya biotoper för häckande fåglar.

Den nya bebyggelsen innebär också att de boende i Årsta och Valla gårde får något längre till parken. Samtidigt medför nya gator, gångvägar och förbättrade entréer att tillgängligheten till parken förbättras. Det befintliga gång- och cykelstråket längs f.d. Årstalänken kommer att dras om genom den nya stadsdelen.

### Bebyggelsemiljö

Den nya bebyggelsen placeras i direkt anslutning till Valla gårde, vilket kräver en anpassning till områdets kulturhistoriska värden för att inte dominera eller förta dess karaktär. Den nya bebyggelsen mot Valla gårde tillför en lägre skala, med mer varierad utformning och högre detaljeringsnivå till området, utan att förta effekten av den högre bebyggelsen. Områdets tydliga siluett mot parken kommer att ersättas av en annan, mer uppbruten och varierad, som utformas i samspel med befintliga byggnadsvolymer.

### Barn och trygghet

Den planerade bebyggelsen skapar behov av skolor och förskolor i området. En ny skola planeras i kvarteret öster om de aktuella kvarteren, och en förskola planeras i det nu aktuella området. I det fortsatta arbetet kommer placering av förskolor att fortsätta utredas och särskilda åtgärder vidtas för att underlätta för barn att röra sig genom området.



Den trygghetsanalys som gjorts pekar på att stråket mot Årsta torg riskerar att uppfattas som otryggt. Det är därför av stor betydelse att det planeras för att få en tydligt offentlig prägel, och kantas av byggnader med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna.

### Ljudmiljö

Det aktuella planområdet kan komma att påverkas av buller från befintligt vägnät, speciellt den högre bebyggelsen. Det finns även risk för vibrationer från vägtrafiken, på grund av att marken består av lera. Beräknade ljudnivåer på tysta och bullriga sidor samt vid uteplatser skall studeras. Tillgång till tyst sida bedöms kunna uppnås. Risk för buller och vibrationer kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

### Markföroreningar och geoteknik

De prover som tagits visar att Årstälänkens mittremsa är punktvis påverkad av metaller och PAH. Provtagning av vägbanken har inte genomförts. I det fortsatta arbetet kommer provtagningar att göras för att undersöka eventuella föroreningar. Den geotekniska utredning som gjorts pekar på att gator och andra hårdgjorda ytor sannolikt behöver grundförstärkas. En viktig faktor att fortsätta studera är grundvattenförhållandena och den naturliga sättningsprocess som pågår i området.

### Dagvatten och vattenkvalitet

På fältet ligger Valla å och tillhörande dagvattendamm, från vilken vattnet från planområdet leds vidare till Årstaviken. För en fortsatt god funktion behöver åtgärder vidtas inom ny bebyggelse för att dämpa flödestoppar och samtidigt förse dammen med tillräckligt mycket vatten vid torka.

Det är av viktigt att dagvatten från planområdet inte har negativ påverkan på vattenkvaliteten i Årstaviken. Med en av områdets huvudgator genom planområdet kan det därför finnas behov av ytterligare dagvattenåtgärder. Miljökvalitetsnormer för vatten kommer följaktligen att uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. En dagvattenutredning tas fram för hela programområdet och där beaktas även dagvattenfrågornas betydelse för mottagande recipients/vattenförekomsts vattenstatus och normer.

### Ekonomi

Kontoret avser täcka sina kostnader genom planavtal med byggherrarna.

### Planprocess och preliminär tidplan

Kontoret föreslår att ärendet handläggs med normalt förfarande.

Plansamråd.....	3:e kvartalet 2012
Granskning.....	1:a kvartalet 2013
Antagande SBN.....	2:a kvartalet 2013

### Kommande detalplaner - etapp 2

Markanvisning.....	2:a kvartalet 2012
Start-PM SBN.....	3:e kvartalet 2012
Utbyggnadstakt.....	300-400 lgh/år



## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna bebyggelsen skapar en naturlig övergång mellan Årstafältet och Valla gärde, samtidigt som bebyggelsens småskalighet och varierade gestaltning tillför nya kvalitéer till området. Kontoret vill särskilt lyfta fram att förslaget bidrar till att främja stadslivet i stadsdelen, med ett inbjudande offentligt rum, publika bottenvåningar längs viktiga stråk, och en blandning av bostäder och verksamheter.

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