

Handläggare
Max Goldstein
Telefon 08-508 27 578**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och MKB-samråd ställningstagande inför granskning

Förslag till detaljplan för Postgården mm (Årstafältet etapp 2) i stadsdelarna Årsta och Östberga (ca 700-900 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och MKB-samrådet.
2. Slutligt planförslag och MKB upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Martin Edfelt

Sammanfattning

Denna detaljplan utgör den andra bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar fältets norra delar. Planen syftar till att länka samman Årstafältet med omgivande stadsdelar och är i linje med visionen att skapa nya mötesplatser och en levande stadsdel. Samrådsförslaget innehöll cirka 730 lägenheter, 500 studentbostäder, 225 hotellrum/14000 kvm kontor samt, lokaler och parkeringsgarage. Kontoret har även upprättat en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplaneområdet.

Förslaget var ute på samråd 10 augusti till 21 september 2015. Under samrådet har synpunkter inkommit framför allt vad gäller riskfrågor kring närheten till farligt godsled, ammoniakhantering och bensinstationer. En ytterligare fråga har varit påverkan på trafiken i Södra länken samt transporter till och från partihallsområdet och därmed verksamhetens framtida möjligheter. Många sakägare, föreningar och övriga boende som framfört synpunkter önskar att planarbetet ska avbrytas och hela Årstafältet ska bevaras som en park.

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

Kontoret föreslår att förslaget bearbetas för att hantera riskfrågorna och framtida kapacitetsförändringar på Åbymotet (trafiken i Södra länken). Det påverkar framförallt kvarter G (studentbostäder, hotell/kontor, parkering). Även kvarter F (bostäder, butiker) behöver studeras vidare. I övrigt ligger fokus på framförallt trafikfrågor och de övriga kvarterens utformning.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Planen ligger inom den nya tunnelbanas influensområde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och MKB-samrådet och uppdrar åt stadsbyggnadskontoret att upprätta och ställa ut slutligt planförslag och MKB för granskning.



Karta med planområdet markerat.

Syfte

Denna detaljplan utgör den andra bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar fältets norra delar. Planen syftar till att länka samman Årstafältet med omgivande stadsdelar, och är i linje med visionen, att skapa nya mötesplatser och en levande stadsdel.

Bakgrund

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras cirka 5500 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Visionen för den nya stadsdelen är *en plats för möten*. Förslaget följer Stockholms översiktsplan, där Årstafältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman intilliggande områden. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, *Vision 2040* och *Söderortsvisionen*. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm.

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.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget på Årstafältet (ca 50 ha) och angränsar till Valla gårde och Årsta, partihallarna, Södra länken samt övriga delar av fältet. Planområdet utgörs idag huvudsakligen av Årstafältet, samt en större lager- och kontorsbyggnad. I planområdet ingår även delar av ett kolonilottsområde, en elnätssation, en tillfällig förskola, samt bostadsgårdar med markparkering. Planområdet har en areal på 8,9 hektar.

Markägoförhållanden

Staden äger merparten av marken. Några delar är upplåtna med tomträtt till Fruktfastigheten AB, BRF Asplången 1 i Stockholm, Samt BRF Asplången 2. En del av marken ägs av ICA Fastigheter Sverige AB och Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med Stockholms översiktsplan, där Årstafältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman intilliggande områden. Årstafältet pekas ut som en nod i det växande Stockholm, en hållbar stadsdel och en park av högsta kvalitet. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, *Vision 2040* och *Söderortsvisionen*.

Program och miljökonsekvensbeskrivning för programmet
En internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på
Årstafältet anordnades 2008. Det vinnande förslaget ”Arkipelag”,
med sin varierade kvartersstruktur och tydliga stadsfront, lade en
grund till det program för Årstafältet 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.
Våren 2010 genomfördes programsamråd för den nya stadsdelen på
Årstafältet. Hösten 2013 genomfördes samråd för programmets
MKB.

Detaljplan

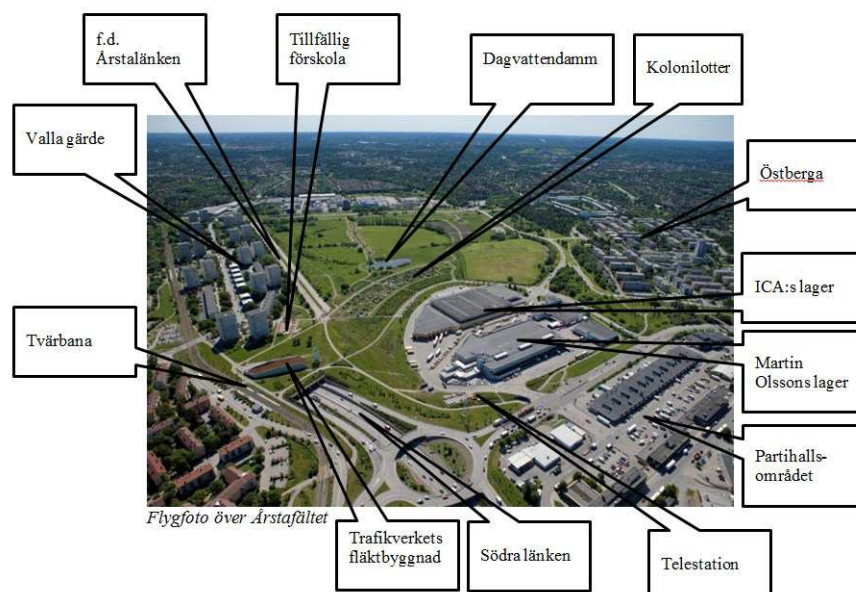
Planen ersätter delar av Dp 93045 från år 2001 som framförallt
anger området som park, men även kontor, lager, odlingsområde
och spårområde.

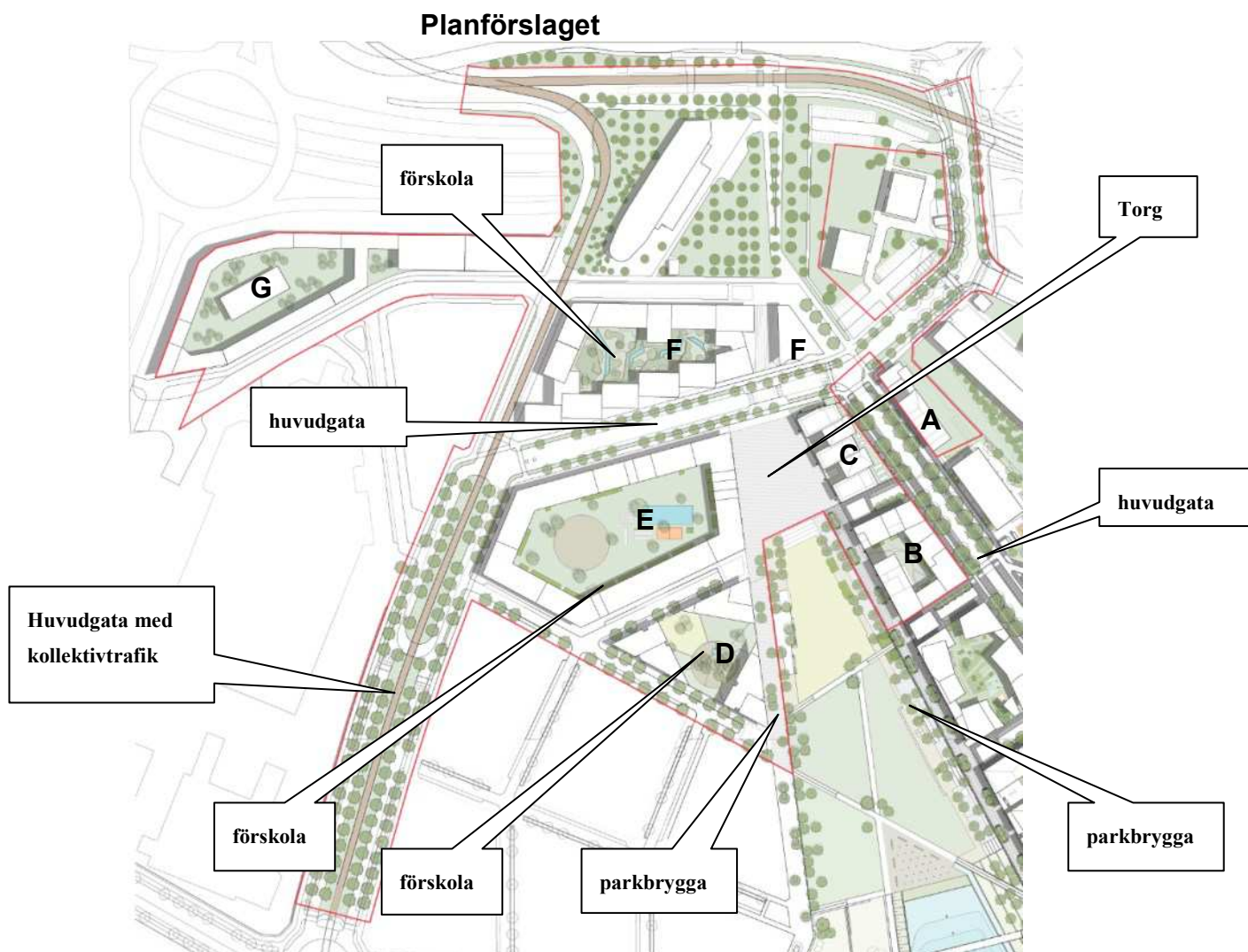
Tidigare kommunala beslut

Området har markanvisats för bostäder, handel och parkering i
exploateringsnämnden till sju byggherrar den 7 februari 2013.
Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden 23 maj 2013, §11.

Överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan

Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra
bostäder inom influensområdet för utbyggnaden av ny tunnelbana.
Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig att själva eller
genom annan markägare/entreprenör uppföra cirka 45 000 bostäder
i tunnelbanans influensområde innan 31 december år 2030.
Influensområdet i söderort sträcker sig från Gullmarsplan till
Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck.





Situationsplan. Illustration: Kjellander + Sjöberg arkitekter.

Samrådsförslag

Planen gör det möjligt att bygga cirka 730 lägenheter, 500 studentbostäder, lokaler, 225 hotellrum/14000 kvm kontor och parkeringsgarage. Planen utgör den andra bebyggelseetappen och består av sju kvarter med tät och blandad bebyggelse.

Planområdet tillhör den nya stadsdelens mest centrala och tätaste delar med bostäder, ett torg och offentlig service, bl.a. förskolor och en större livsmedelsbutik med bostäder ovanpå (kv E). I planen ingår även ytor som kan användas för konstnärsateljéer, bibliotek eller andra kulturella ändamål. I området ingår även vissa teknikbyggnader som behövs för hela stadsutvecklingsområdet, bl.a. en sopsugsterminal och ett parkeringshus, med studentbostäder och hotell/kontor ovanpå (kv G).

Bebyggelsen föreslås ha en stor variation i höjd, form och uttryck med öppna och inbjudande bottenvåningar som bidrar till aktivitet och kvalitet i stadsrummet.

Här planeras för torg och parkstråk som kopplar samman Årsta och den nya parken.

För att tillskapa grönska för ekologiska och sociala funktioner, används grönytefaktor där målet är att varje kvarter ska uppnå en faktor på minst 0,6.

Planen har ett parkeringstal på 0,5 platser per bostadsenhet för bilar och 2,5 platser per bostadsenhet för cyklar.



I denna detaljplan har fokus inför samrådet legat på att redovisa generella volymer. I nästa skede ska de olika volymernas samverkan och gestaltning studeras vidare.

Planförslagets konsekvenser

Stadsmiljö och Stockholms utveckling

Förslaget är en del av planeringen av en ny stadsdel och park, som ger ett stort tillskott av bostäder och är en viktig del av en växande storstad. Det binder även ihop Årstafältets omkringliggande stadsdelar runt en ny högkvalitativ park. Förslaget ger även mer service i närområdet. En nackdel för grannar är att ny bebyggelse kan skugga deras hus och förändra deras utsikt. Denna påverkan på grannar anses liten när den vägs mot det stora allmänna intresset av en ny stadsdel.

Naturmiljö och rekreation

Den negativa påverkan orsakas främst av den totala storleken på den ianspråktaga ytan och inte av de enskilda natur- och rekreationsvärdena. Viktiga åtgärder är att utforma grönska och vegetation i kvarteren och på gator och torg så att de knyter an till de naturmiljöer som finns på och omkring Årstafältet. Parken omgestaltas, och blir mer befolkad och tryggare.

Vatten

Det skapas goda förutsättningar för att klara den ökade avrinningen som ny bebyggelse och ett förändrat klimat med ökade nederbördsmängder medför.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen placeras i direkt anslutning till Valla gårde, vilket kräver en anpassning så att de olika karaktärerna är avläsbara.

Trafik

Planen möjliggör utökad kollektivtrafik, vilket kan ge stora fördelar, framförallt för boende i Östbergahöjden. En ny stadsdel påverkar biltrafiken i området, främst på Åbymotet och Södra länken. Detta påverkar framförallt partihallarna som är beroende av transporter till och från området. Trafikfrågorna i den växande staden är en fråga som även behandlas på en strategisk nivå med syfte att minska bilberoendet.

Planprocess

Start-PM

Beslut om att påbörja planarbete togs i Stadsbyggnadsnämnden 2013-05-23, §11. I start-PM ingick ca 640 lägenheter.

Samråd

Plansamråd och MKB-samråd pågick under perioden 2015-08-10 - 2015-09-21. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2015-09-03 kl 16-20 i Årsta Folkets Hus, med cirka 100 besökare.

Under samrådet har ca 45 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men har synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskfrågor kring närheten till farligt godsled och ammoniakhantering samt närheten till bensinstationer. En annan stor fråga har varit påverkan på trafiken i Södra länken samt till och från partihallsområdet och därmed verksamhetens framtida möjligheter. Många sakägare, föreningar och övriga boende som framfört synpunkter önskar att planarbetet ska avbrytas och att Årstafältet ska bevaras som en park.

Länsstyrelsen skriver att utifrån samrådsförslagets hantering av riskfrågor är bebyggelsen olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, och att de kommer att upphäva detaljplanen om inte riskfrågorna säkerställs. Andra viktiga frågor är trafikpåverkan på riksintresset Södra länken, miljökvalitetsnormer för dagvatten samt buller.

Stockholm Business Region, Företagsgrupperna Stockholm, Samarbetsnämnden i Årstapartihallar, Fruktfastigheten AB, och Martin Olsson Fastigheter AB befarar att den planerade stadsdelens påverkan på trafiken kommer att vara så pass stor att de inte längre kommer kunna bedriva sin verksamhet i partihallsområdet.

Trafikverket anser att trafiken på riksintresset Södra länken inte får påverkas, samt att bebyggelsen måste placeras på längre avstånd från Södra länken på grund av risk, samt att de vill kunna bygga ut Åbymotet i framtiden för att hantera ökade trafikmängder.

Tidplan

Granskning – 14/12-25/1

Godkännande SBN – April 2017

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer framförallt riskfrågor (inom ramen för MKB-arbetet) och trafikfrågor att studeras vidare, samt som en konsekvens härav, utformning av byggnader och planstruktur.

Det är framförallt kvarter G som behöver omstuderas utifrån riskfrågor. Kvarterets bostads- och kontorsdel behöver flyttas minst 15 meter längre bort från Södra länken för att klara Länsstyrelsens krav på 25 meter från farligt godsled för stadigvarande vistelse. Kvarteret behöver även omstuderas i sin västra del utifrån avstånd till bensinstationerna i partihallsområdet. Detta innebär att exploateringen troligen minskar.

Delar av kvarter E, F och G behöver ses över utifrån avstånd till ammonikhantering på angränsande fastigheter.

Trafiken kring Åbyleden och Åbymotet behöver studeras vidare för att se hur den planerade bebyggelsen påverkar partihallsverksamhetens trafik samt påverkan på Södra länken.

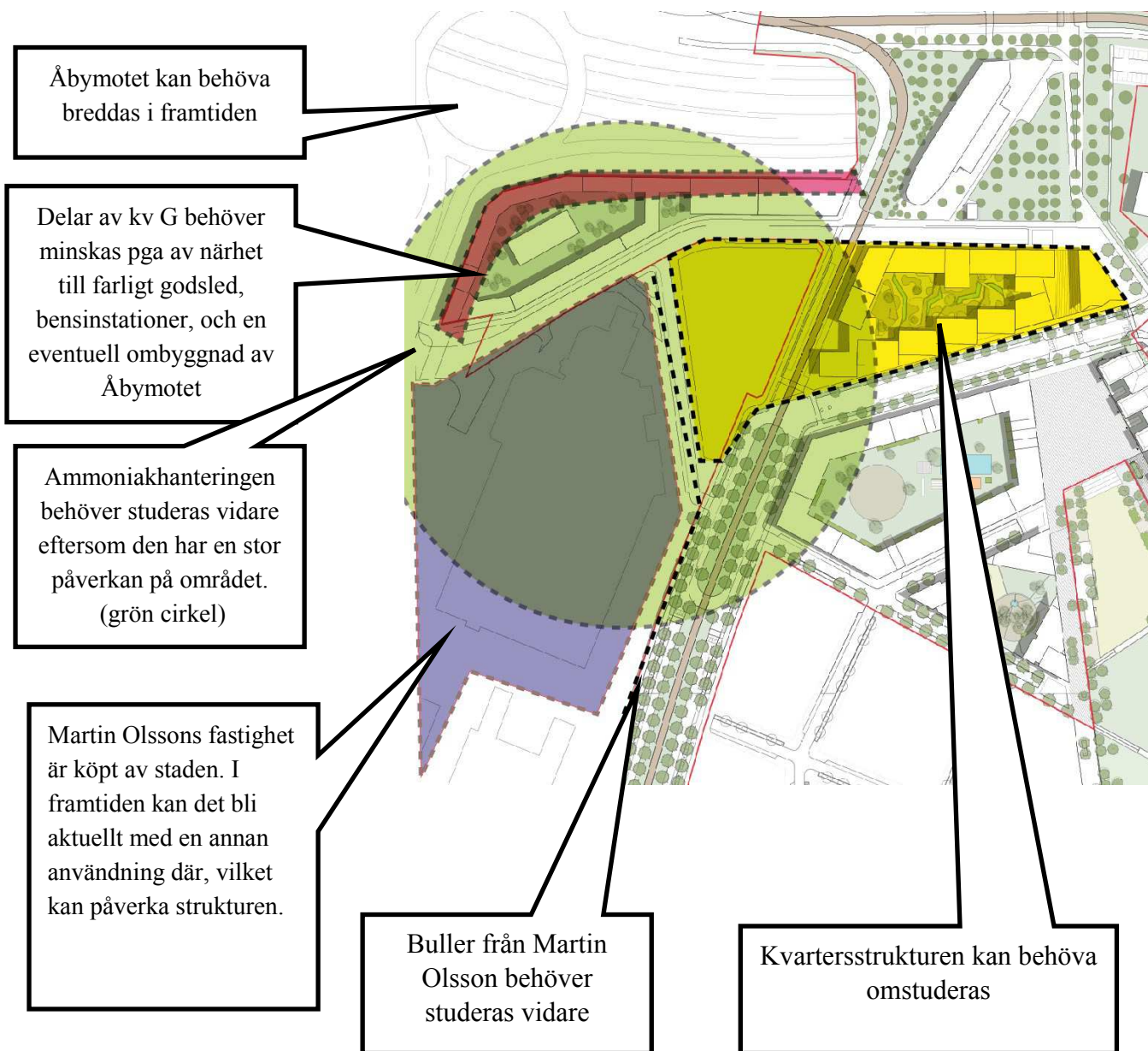
Efter samrådet har staden köpt upp tomträtten till Martin Olsson (fastigheterna Postgården 2 och 4) vars hyreskontrakt går ut 2023. Detta innebär att området i framtiden kan planeras för annat ändamål. Detta kan även komma att påverka kvarter G samt närliggande kvarter, bland annat kvarter F.

Staden driver två projekt som kan påverka utformningen av Södra länken. Det ena är en ny stadsdel i Älvsjö där exploateringen kan öka om man lägger över trafik från Huddingevägen till Åbyvägen. Det bygger även på att Huddingevägen inte längre används för farligt gods utan att det läggs på Åbyvägen. Staden arbetar även på strategisk nivå med så kallade urbana stråk, där bland annat Örbyleden och delar av Huddingevägen på sikt skulle kunna omdanas till levande stadsgator. Detta kräver att farligt gods på Örbyleden kan hanteras eller ledas om. Allt detta gör att Åbymotet kan behöva kapacitetsförstärkas, vilket kan påverka utbredningen av kvarter G. I skrivande stund är dessa förutsättningar oklara men det är viktigt att öppna upp för dessa stora möjligheter till framtida exploateringar.

Kontoret föreslår att förslaget studeras om kring kvarter G och F samt intilliggande ytor inklusive Åbymotet (se illustration) för att hitta optimala lösningar utifrån de nya förutsättningarna. Fokus ska ligga på såväl stadskvaliter som bostadspotential.

Studierna av övriga kvarter ska fördjupas gällande gestaltning. Förskolor, sol- och vindförhållanden, samt buller ska studeras vidare. Även gestaltning av allmän platsmark ska ses över.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.



Sammanfattning av föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och MKB-samrådet och uppdrar att upprätta och ställa ut slutligt planförslag och MKB för granskning.

SLUT