

**Handläggare**  
Anna Ek  
Telefon 08-508 27 300**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Godkännande av detaljplan för Postgården 1  
m.fl, (Årstafältet etapp 2 södra), i stadsdelarna  
Årsta och Östberga i Stockholm Dp 2013-00525  
(630 lägenheter)****Förslag till beslut**

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

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

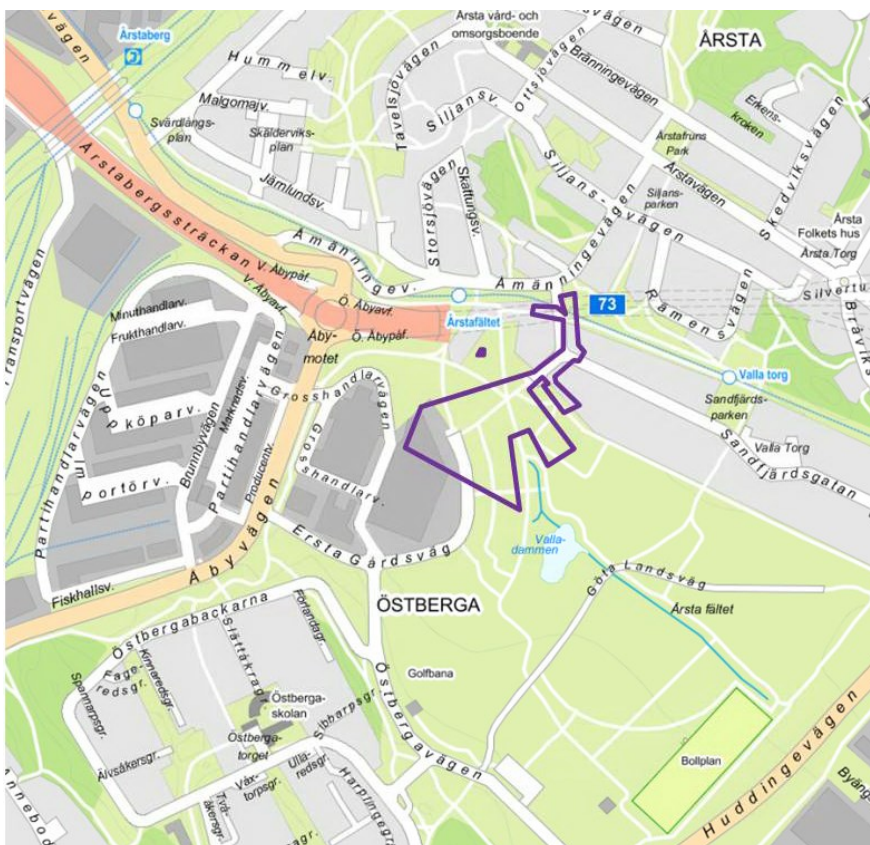
**Sammanfattning**

Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Denna detaljplan utgör den andra bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar stadsdelens mest centrala 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. Planförslaget innehåller cirka 630 lägenheter varav 1/3 hyresrätter och 2/3 bostadsrätter.

Marken inom planen ägs av Stockholm stad och ICA Fastigheter AB. Stadens mark markanvisades till fem byggaktörer (Stadsutveckling i Stockholm AB, Åke Sundvall Projekt AB, Midroc Property Development AB, AB Familjebostäder och ICA Fastigheter AB) den 7 februari 2013.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor:**Planbeskrivning (antagande)*  
*Remiss och samrådsredogörelse PUL*  
*Remiss och samrådsredogörelse med namn*  
*Granskningsutlåtande PUL*  
*Granskningsutlåtande med namn*  
*Plankarta antagande*  
*Fördjupad MKB*

Under samrådet omfattade planen ett större planområde. Inför granskningen delades det ursprungliga planområdet (så som det såg ut i samrådet) i två skilda planer. Den södra delen ingår fortsatt i det ursprungliga planärendet (denna plan, dnr 2013-00525). Den norra delen ingår i ett nytt planärende med dnr 2016-21183. En del av huvudgata har flyttats till detaljplanen för etapp 3, dnr 2014-15979.



Karta med planområdet markerat.

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-06-21 – 2017-08-20. Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Remissinstanserna har ingen erinran mot planförslagets utformning men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten, påverkan på trafikens framkomlighet inom och utanför planområdet, riksintresset Södra länken, bullernivåer och risk knutet till ammoniakhantering på närliggande fastighet. Sakägare som har framfört synpunkter önskar belysa påverkan på befintliga verksamheter inom (koloniträdgårdsverksamhet) och strax utanför (partihallsverksamhet) planområdet. Ett yttrande har inkommit från enskilda som motsätter sig en omvandling av Årsta fältet.

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar av planförslaget, dock justeras planbeskrivningen så att den bli tydligare främst avseende riksintresset Södra länken, dagvatten och genomförande. I plankartan har redaktionella justeringar gjorts i planbestämmelserna

f6-f8 samt bestämmelsen om takkupor och avgränsningen av ett x-område i planens norra del har justerats (utan påverkan på byggrätt). En användningsgräns har också justerats utmed kvarteret Asplången (för att undvika krav på rivning av en mindre komplementbyggnad tillhörande bostadsrättsföreningen).

Kontoret har upprättat en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplaneområdet.

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 förslaget till detaljplan godkänns i stadsbyggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

## **Utlåtande**

### **Syfte**

Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Detaljplaneförslaget ger möjlighet att bygga cirka 630 lägenheter. Planområdet tillhör den nya stadsdelens mest centrala och tätaste delar med bostäder, ett torg och offentlig service som t.ex. förskolor och en större livsmedelsbutik. Avsikten är att skapa en levande stadsdel med tydliga och välutformade offentliga miljöer med en hög grad av variation i bebyggelsen.

Planen är utformad för att skapa en flexibilitet för användning genom att tillåta både bostadsändamål och centrumändamål i alla byggnader. Syftet är att få en blandad stadsdel med både bostäder och verksamheter.

## **Bakgrund**

### **Planområdets läge och omfattning**

Planområdet är beläget på Årstafältet, söderorts största fält (ca 50 ha), och angränsar till stadsdelarna Valla gärde och Årsta, Årsta partihallar, 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 koloniområde, en elnätsstation, en tillfällig förskola, samt bostadsgårdar med markparkering. Planområdet har en areal på 3,9 hektar.

### Markägoförhållanden

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

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen för Stockholm, där Årstafältet ingår i den centrala stadens utvidgning och är av stor betydelse för att koppla samman områdena intill. Årstafältet pekas ut som en nod i det växande Stockholm, med en hållbar stadsdel och en park i världsklass.

I förslaget för ny översiktsplan för Stockholm är Årstafältet markerat som stadsutvecklingsområde som föreslås omvandlas till blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor anges vara en viktig del i stadsutvecklingen.

#### Program

En internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet anordnades 2008 av Stockholms stadsbyggnadskontor och exploateringskontor. Det vinnande förslaget ”Arkipelag”, med sin varierade kvartersstruktur och tydliga stadsfront, lade en visionär 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.

Denna detaljplan utgör den andra bebyggelseetappen på Årstafältet. Planförslaget följer programmets övergripande intentioner om att väva samman omkringliggande stadsdelar och skapa ett starkt möte med den nya parken.

#### Detaljplan

Under samrådet omfattade planen ett större planområde. Inför granskningen delades det ursprungliga planområdet (så som det såg ut i samrådet) i två skilda planer. Den södra delen ingår fortsatt i det ursprungliga planärendet (denna plan, dnr 2013–00525). Den norra delen ingår i ett nytt planärende med dnr 2016–21183. En del av huvudgata har flyttats till detaljplanen för etapp 3 dnr 2014–15979.



Planen ersätter delar av Dp 93045 från år 2001 som framförallt anger området som park, men även kontor, lager, odlingsområde och spårområde. Planen ersätter även i mindre delar följande planer: Pl. 92094, Pl. 5404.

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

### Överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan

#### *Stockholmsavtalet*

Aktuellt projekt utgör en viktig del av stadens åtagande i Stockholmsavtalet att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig att själva eller genom annan markägare/ entreprenör uppföra ca 40 000 bostäder i tunnelbanans influensområde innan 31 december 2030.

#### *Sverigeavtalet*

I Sverigeavtalet har en överenskommelse skett om att tunnelbanans röda linje ska byggas ut till Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Även denna överenskommelse innebär ett åtagande om att Stockholm ska bygga bostäder i tunnelbanans influensområde.

#### Riksintresse

Södra länken, som går i tunnel i planområdets norra del, är ett riksintresse för kommunikationer samt av särskild betydelse för regional och interregional trafik.



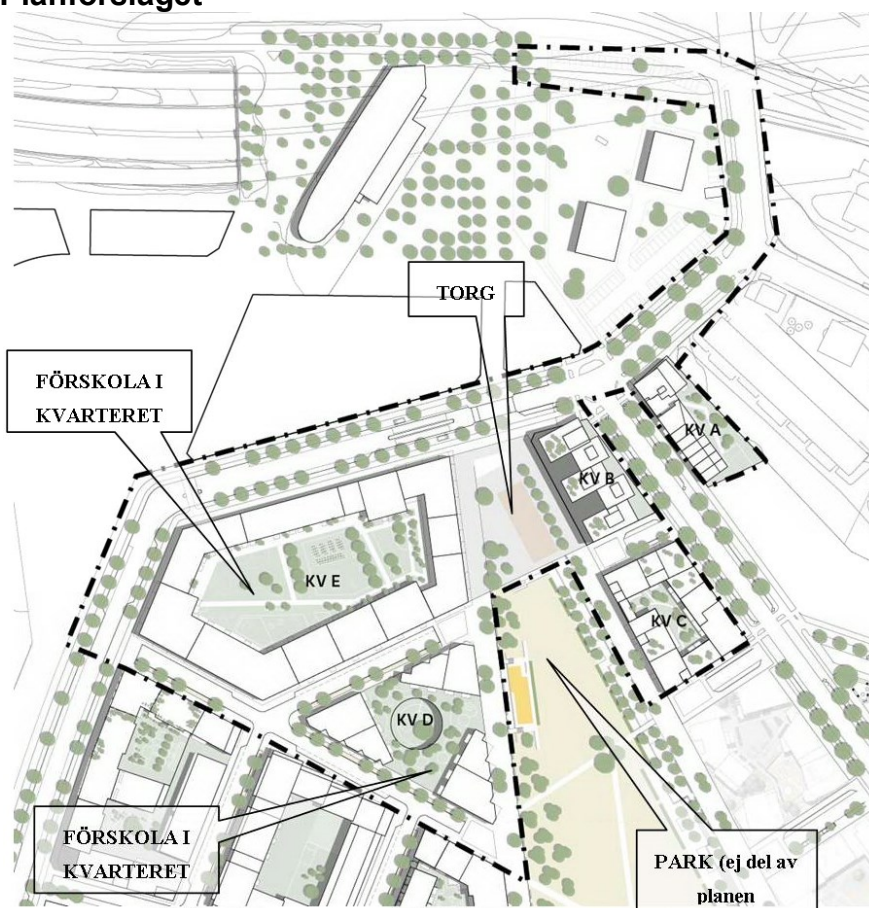
*Strukturplan för stadsutvecklingsområdet Årstafältet med etappindelning.*

### Pågående utveckling i närheten

Årstafältet byggs ut i etapper. Inom Årstafältet har detaljplan för Årstafältet park (huvudsakligen parkändamål) och etapp 1 (huvudsakligen bostadsändamål) vunnit laga kraft under 2017. Planarbete pågår för Etapp 3 och markansvisningsarbete pågår för etapp 4 där detaljplanearbete kommer att påbörjas under hösten 2017.

I närheten ligger också Östberga där programarbete pågår. Planarbete pågår även för del av Årstaberg, Sävlingen i Valla och för Bägersta byväg. Samtliga planer omfattar främst bostadsändamål.

### Planförslaget



*Situationsplan Illustration: White arkitekter*

Planen utgör den andra bebyggelseetappen i Årstafältets utbyggnad och består av fem kvarter med tät och blandad bebyggelse. Inom planen ryms bostäder och service, bland annat en större livsmedelsbutik och två förskolor.

<b>Kv. Byggherre</b>	<b>Upplåtelseform och ungefärligt antal lgh</b>
A Stadsutveckling i Stockholm AB	45 bostadsrätter
B Åke Sundvall Projekt AB	100 bostadsrätter
C Midroc Property Development AB	130 hyresrätter
D AB Familjebostäder	80 hyresrätter
E ICA Fastigheter AB	275 bostadsrätter

Planområdet har det mest centrala läget i den nya stadsdelen och är av stor betydelse för att väva samman den nya stadsdelen med Valla gärde och vidare mot Östberga. Här planeras för ett torg som även ska utgöra en entré norr ifrån till den nya parken. Vid torget finns den nya stadsdelens högsta exploatering och största utbud av service.

Bebyggelsen har en stor variation i typ, höjd, form och stil och utformas med inspiration av Årsta centrums för sin tid vågade uttryck och Valla gärdes höjdskillnader. Den nya stadssiluetten skapar en varierad och tydlig front mot parken. De högre byggnaderna vid torget ska fungera som landmärken som markerar torgets centrala betydelse.

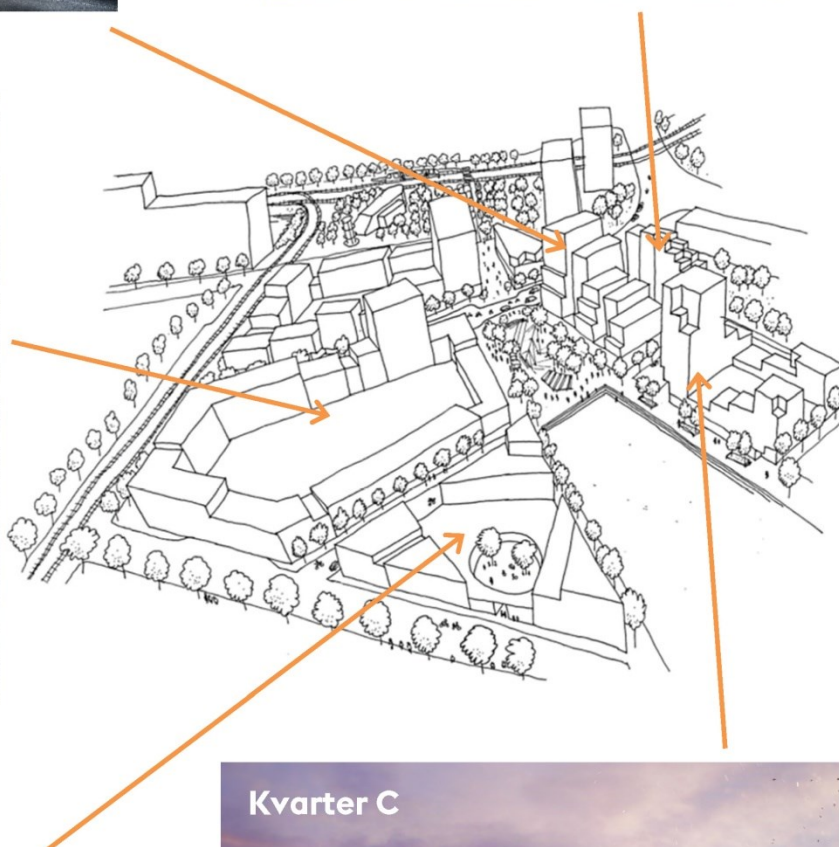
Stadslivet främjas genom blandade funktioner som bidrar till aktivitet och kvalitet i stadsrummet. Samtliga kvarter mot huvudgatan, torget och parkbryggorna har transparenta och inbjudande lokaler i bottenvåningarna. Det är viktigt med ett attraktivt möte mellan byggnad och gata, med en hög detaljering i bottenvåningar och kantzoner där arkitekturen upplevs i ögonhöjd. Byggnader planeras med många entréer. De boende ska ges möjlighet att prägla och utforma sin närmiljö, på exempelvis uteplatser, balkonger, tak och terrasser, vilket bidrar till en brokig kvarterskänsla.

Som komplement till planhandlingarna har ett kvalitetsprogram tagits fram.

För att tillskapa grönska med socioekologiska värden tillämpas i kvarteren en projektanpassad grönytefaktor.

Parkeringsstalet är 0,5 p-plats/bostad.







### **Planförslagets konsekvenser**

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram tillhörande planen. Miljökonsekvensbeskrivningen är en fördjupning av den beskrivning som togs fram under programarbetet.

Med utgångspunkt från den miljökonsekvensbeskrivning som upprättades för hela programområdet, bedöms *Naturmiljö* vara en betydande miljöaspekt att beskriva i detaljplanen.

#### **Naturmiljö**

Den övervägande delen av planområdet bebyggs, vilket medför att dagens naturvärden försvinner. Den negativa påverkan orsakas främst av den totala storleken på den ianspråktaga ytan och inte av de enskilda naturvärdena inom olika områden.

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. Även grönytefaktorn kan bidra till att minska den negativa påverkan på naturmiljön.

#### **Rekreation**

Planförslaget medför att gräsytor omvandlas till en bebyggd stadsmiljö och att kolonilotter flyttas, vilket innebär negativa konsekvenser ur rekreationssynpunkt. Den nya bebyggelsen innebär att boende i Årsta och Valla får längre avstånd till parken. Den blandade bebyggelsen bidrar till en tryggare och mer befolkad park. Kolonilotterna flyttas till en ny placering i den nya parken.

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö/Stadsbild**

Den nya bebyggelsen placeras i direkt anslutning till Valla gärde, vilket kräver en anpassning till det befintliga områdets kulturhistoriska värden för att inte dominera eller minska effekten av dess karaktär.

De flesta nya höga byggnaderna inom den nya stadsdelen relaterar i höjd till byggnadshöjden i Valla gärde, och placeras med tillräckligt avstånd från punkthusen i Valla gärde för att inte sammankopplas visuellt med dem. Inom planområdet hamnar dock vissa av de nya högre tornen nära befintliga tornpar i Valla gärde. För att kunna avläsa den historiska skillnaden är tornen intill torget något högre än de i Valla gärde. De skiljer sig även i sitt mera varierade uttryck. På detta sätt arbetar förslaget med en kontrastverkan där man tydligt kan avläsa de olika bebyggelseepokerna, samtidigt som de utgör en gemensam stadssiluett med de många olika tornen. Områdets nuvarande monumentala siluett mot Årstafältet kommer att ersättas av en mer uppbruten och varierad stadssiluett.

### Trafikbuller

Trafik inom och utom planområdet ger upphov till bullerstörningar inom planen. Då planområdet delats inför granskningen ingår inte längre skärmbebyggelsen mot Södra länken i planen.

Skärmbebyggelse mellan planområdet och Södra länken ingår istället i detaljplanen för Årstafältet etapp 2 norra. Eftersom den avskärmande effekt denna bebyggelse beräknas ha inte kan säkerställas i planen har en kompletterande bullerutredning tagits fram som visar bullernivåer utan skärmande bebyggelse.

Riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för bostäder klaras inte i alla kvarter (varken med eller utan bebyggelse mellan planområdet och Södra länken). Därför har en bedömning gjorts utifrån avstegsfall. Genom att endast påverka planlösningarna samt att införa fåtalet bullerskyddande balkonger kan hälften av boningsrummen för samtliga planerade kvarters lägenheter få tillgång till fönster där den ekvivalenta ljudnivån utanför understiger 55 dB(A).

### Risk och säkerhet

Under planarbetet har frågor om farligt gods och närhet till bensinstation samt närhet till ammoniakhanteringen varit viktiga frågor. Den här delen av etapp 2 ligger på ett längre avstånd från riskkällorna, vilket innebär att frågan har minskat i betydelse.

Ammoniakhanteringen på Postgården 2 som angränsar till planen kommer upphöra under vintern då ammoniaken ersätts med C02 som kylmedel för byggnadens kylar (redan utbytt) och frysar (byts ut när utemperaturen sjunkit – under vintern 17/18).

Planen kan genomföras utan särskilda krav på fasadåtgärder för kvarteren eller andra riskreducerande åtgärder.

### Barnkonsekvenser

Den barnkonsekvensanalys som tagits fram under programarbetet pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga barnstråk med säkra korsningar vilket ska tas hänsyn till vid projekteringen av gatorna inom planen.

Att bo i en stadsmiljö som liknar den på Årstafältet kan komma att begränsa yngre barns möjligheter att röra sig fritt bl.a. pga. av trafiksäkerhet – äldre ungdomar drar dock större nytta av stadsmiljön – inte minst genom att god tillgång till kollektivtrafik gör dem mer autonoma.

Kvartersstaden som planeras i Årstafältet har relativt små gårdar vilket inverkar på barnens möjligheter till bostadsnära utelek. Detta

kompenseras av närheten till Årstafältets stora parkrum där varierad lek och spontanidrott kommer att få mycket utrymme. Rörelsemöjligheterna är goda både för små barn och äldre ungdomar.

Inom planområdet planeras två förskolor med mindre gårdar på kvartersmarken. De ligger i direkt eller nära anslutning till parken. Skola och idrottshall planeras i etapp 3. Närheten till skola och förskola bedöms därmed bli god.

## **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 i Årsta Folkets Hus, med cirka 100 besökare.

Under samrådet inkom ca 45 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men hade 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.

### **Granskning**

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-06-21 – 2017-08-20. Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Remissinstanserna har ingen erinran mot planförslagets utformning men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller dagvattens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten, påverkan på trafikens framkomlighet inom och utanför planområdet, riksintresset Södra länken, bullernivåer och risk knutet till ammoniakhantering på närliggande fastighet. Sakägare som har framfört synpunkter önskar belysa påverkan på koloniträdgårdsverksamheten inom området och partihallsverksamheten utanför planområdet. Ett yttrande har inkommit från en enskild som motsätter sig en omvandling av Årstafältet.

Kontoret har efter granskningen träffat Länsstyrelsen och Trafikverket för att diskutera hur deras synpunkter i sak ska kunna



hanteras. Det viktigast resultatet av detta har varit att en fördjupad utredning kring dagvattnets påverkan på MKN tagits fram och ett arbete påbörjats för att uppdatera Årstafältets övergripande trafikutredning där framkomlighetsanalyser ingår.

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar av planförslaget, dock justeras planbeskrivningen så att den bli tydligare främst avseende riksintresset Södra länken, dagvatten och genomförande. I plankartan har redaktionella justeringar gjorts i planbestämmelserna f6-f8 samt bestämmelsen om takkupor och avgränsningen av ett x-område i planens norra del har justerats (utan påverkan på byggrätt). En användningsgräns har också justerats utmed kvarteret Asplången (för att undvika krav på rivning av en mindre komplementbyggnad tillhörande bostadsrättsföreningen).

Även miljökonsekvensbeskrivningen sändes ut på granskning tillsammans med övriga planhandlingar. Inga synpunkter har inkommit avseende denna.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar av planförslaget, dock justeras planbeskrivningen så att den blir tydligare främst avseende riksintresset Södra länken, dagvatten och genomförande. I plankartan har redaktionella justeringar gjorts i planbestämmelserna f6-f8 samt bestämmelsen om takkupor och avgränsningen av ett x-område i planens norra del har justerats utan påverkan på byggrätt. En användningsgräns har också justerats utmed kvarteret Asplången för att undvika krav på rivning av en mindre komplementbyggnad tillhörande bostadsrättsföreningen.

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

**SLUT**