

### Planområdets läge i stadsdelen

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
<b>Sammanfattning.....</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Miljöbedömning .....	5
Tidplan .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden .....	9
Markavvattning .....	10
Befintlig bebyggelse .....	11
Landskapsbild/stadsbild .....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig service.....	13
Kommersiell service .....	14
Gator och trafik .....	14
Störningar och risker .....	15
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Ny bebyggelse .....	16
Park .....	21
Gator och trafik .....	21
Tillgänglighet .....	22
Teknisk försörjning .....	23
Gestaltungsprinciper .....	26
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>29</b>
Behovsbedömning .....	29
Naturmiljö .....	30
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	30
Landskapsbild/ stadsbild .....	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	31
Störningar och risker .....	31
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	32
Sociala konsekvenser .....	34
Barnkonsekvenser .....	34
<b>Tidplan .....</b>	<b>35</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>35</b>
Organisatoriska frågor .....	35
Verkan på befintliga detaljplaner .....	36
Fastighetsrättsliga frågor .....	36
Ekonomiska frågor.....	39

Tekniska frågor .....	40
Genomförandetid .....	40

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar m.m.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning för Familjen 2* (Geosigma AB, 2018)
- *Trafikbulerutredning Familjen 2* (Bjerking AB, 2018)
- *Social konsekvensanalys med fördjupat barn- och jämställdhetsperspektiv* (Tyréns AB, 2018)
- *PM "Brand och risk vid planläggning* (Bengt Dahlgren 2017)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Bjerking 2018)
- *Utlåtande kring tillgänglighet* (ADAB 2018)
- *Geoteknisk utredning* (Bjerking 2018)

#### Övrigt underlag

- *Samrådshandling nytt bostadshus/förskola* (Vera arkitekter 2018)
- *Samrådshandling parkleksbyggnad* (AIX Arkitekter 2018)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stina Bäckström, stadsplanerare, och Jenny Selin, kartingenjör, på Stadsbyggnadskontoret.

Medverkande från Exploateringskontoret är Hampus Olesund och Britta Eliasson.

### Sammanfattning

Detaljplaneförslaget innebär att ett nytt bostadshus i 4-7 våningar med lokaler i bottenvåning för en förskola med fyra avdelningar uppförs inom Fastigheten Familjen 2 vid Östberga centrum, samt att en ny parkleksbyggnad uppförs i den intilliggande parkleken Backen inom fastigheten Årsta 1:1. Planens innefattar även en ny vändplan vid Kinnaredsgränd, vilken syftar till att hantera angöring till den nya byggnaden.

Bostadshuset föreslås innehålla 84 nya små lägenheter för studenter, och uppförs av AB Svenska Bostäder. Huset får två

gemensamma takterrasser, då gårdsytan föreslås användas som förskolegård.

Parkleksbyggnaden tillför nya servicefunktioner till parkleken Backen, som toaletter, lokaler att vistas i, vissa matlagningsmöjligheter m.m. som saknas i parkleken idag.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med bostäder för studenter samt en förskola med fyra avdelningar i bottenvåningen. Syftet är också att i parkleken Backen möjliggöra en ny parkleksbyggnad och i anslutning till detta ett sophus för avfallshantering.

### **Miljöbedömning**

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

### **Tidplan**

Samråd Q4 2018  
Granskning Q2 2019  
Antagande Q3 2019

### **Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden  
Planområdet är beläget vid Östberga centrum, inom delar av fastigheterna Familjen 1 samt Årsta 1:1 och Familjen 2.



Planområdets läge i stadsdelen.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholms stad, lagakraftvunnen 2018, pekas Östberga ut som ett område där sambanden med omkringliggande stadsdelar behöver stärkas. På Årstafältet intill Östberga pågår ett omfattande utbyggnadsarbete, och ett av de viktigaste målen med såväl Årstafältsprojektet som utvecklingen av Östberga är att läka samman de bägge stadsdelarna genom en strategisk planering av nya kvarter och offentliga miljöer i gränslandet.

Kring år 2035 förväntas en ny tunnelbanegren som förbinder Älvsjö med Fridhemsplan vara färdigutbyggd, där Östberga blir en av de nya stationerna. Tunnelbanans tillkomst förväntas avsevärt bidra till att stärka områdets integration med innerstaden och Älvsjö, och möjliggör enligt översiktsplanen stora stadsutvecklingsmöjligheter för bostäder, service och verksamheter samt möjlighet att stärka de offentliga rummen, som idag i vissa avseenden är eftersatta. Parkleken Backen pekas ut i översiktsplanen som en viktig plats att utveckla, liksom Östberga centrum som helhet - både för de boende i området, men också för att locka fler besökare från andra stadsdelar.

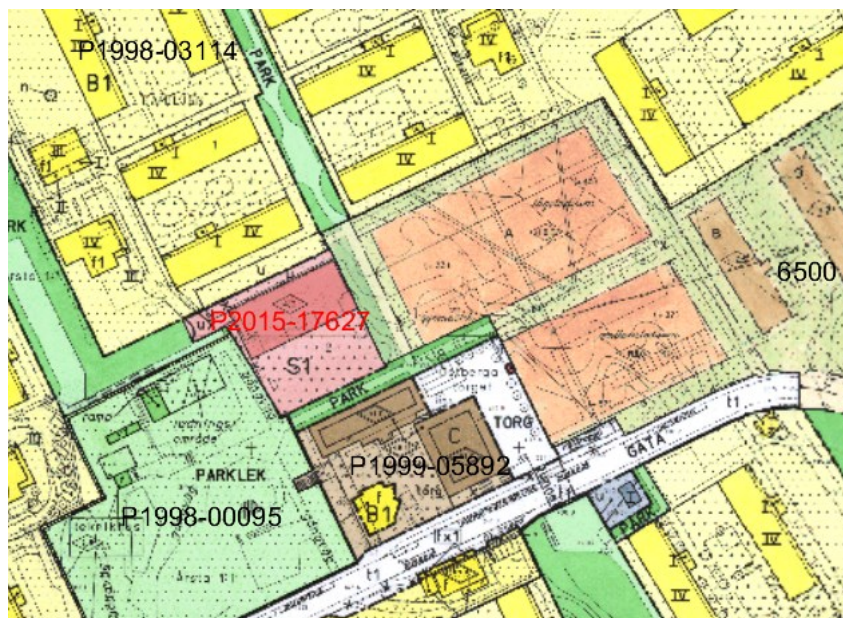
### Program

Under sommaren 2017 presenterades ett förslag till program för Östbergas utveckling för allmänheten och berörda remissinstanser, vilket är tänkt att ligga till grund för kommande detaljplanearbete i stadsdelen. Programmet föregicks av en

områdesanalys där stadsdelens historia berättas, bevarandevärda platser och byggnader identifierades - liksom platser, miljöer och kopplingar med utvecklingspotential. Programmet föreslår baserat på dessa analyser hur Östberga kan växa på ett hållbart sätt, och på sikt integreras med den framväxande bebyggelsen på Årstafältet och med Liseberg i väst. Programhandlingen väntas gå upp i stadsbyggnadsnämnden under senhösten 2018.

#### Detaljplan

Gällande detaljplaner för det aktuella området är P1998-00095 som består av parkleken Backen, P1999-05892 som innefattar bl.a. Familjen 2, Pl 6500- Stadsplan för Östberga samt P1998-03114 som gäller för Kinnaredsgränd inom planområdet.



Utdrag ur stadens kartdatabas där gällande detaljplaner (svart) samt pågående planarbete (rött) är synliga.

#### Markanvisning

AB Svenska Bostäder har fått markanvisning 2015-11-12 för fastigheten Familjen 2. Aktuella fastigheter i detaljplanen är en del av Årsta 1:1 som ägs av Stockholms stad samt Familjen 2, vilken också ägs av Stockholms stad, en del av Familjen 1 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder samt del av Familjen 4, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till en bostadsrättsförening.

#### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

I planområdets västra del ligger delar av parkleken Backen som används till diverse parkleksrelaterad aktivitet och innehåller flera mindre förrådsbyggnader som tillhör stadsdelsförvaltningen.

Inom fastigheten Familjen 1 finns idag en grönyta i slänt framför befintligt bostadshus, där ett nytt gångstråk till Backen och en ny vändplan föreslås anläggas för att angöra föreslagen förskola. Området kring Kinnaredsgränd består av gatumark, befintlig vändplan och grönytor/asfalt. Inom fastigheten Familjen 2 stod tidigare en fristående förskolebyggnad, som brunnit ned. Marken används idag som uppställningsplats för pallkragar där lokal odlingsverksamhet bedrivs under delar av året.

Den markundersökning som gjorts för den aktuella planen visar att en del av Familjen 2 som planeras bli ny förskolegård innehåller föroreningar (PFOS och PAH-H) över det rekommenderade riktvärdet för den planerade användningen. Marklagren där föroreningar påträffats ska schaktas ur innan byggnation påbörjas.

#### Naturvärden

Inga särskilda naturvärden har konstaterats inom det aktuella planområdet, som består av en stor del hårdgjorda ytor och viss anlagd parkmark.

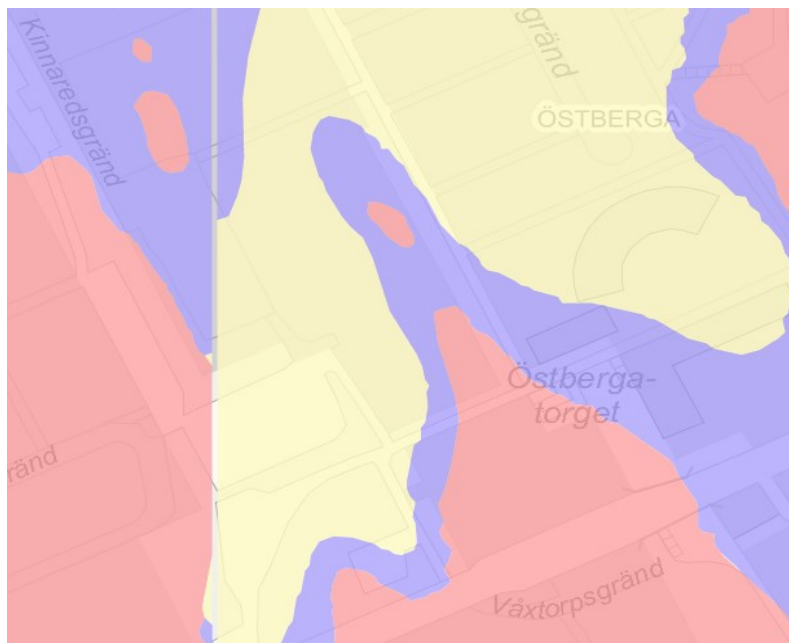
#### Rekreation och friluftsliv

Parkleken Backen är delvis belägen inom det aktuella planområdet, vilken enligt stadens sociotopkartering innehar sociotopvärden som bland annat en grön oas, naturlekplats, bollekplats, parklek och möjlighet till pulkaåkning.

## Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Marken i planområdet består i den västra delen i parkleken Backen främst av lera. Området för den nya vändplanen består av lera och morän, och platsen inom fastigheten Familjen 2 där huset med förskolegård föreslås uppföras består av lera, morän och ett litet område med berg i dagen. Området är kuperat och lutar mot norr. Marknivån är cirka tre meter högre i den södra delen jämfört med den norra, och varierar från +34 till +37 meter.



Berg i dagen (rött), morän (blått) och lera (gult).

#### Ras/skred

Ingen ras/skredrisk har påvisats i det aktuella området.

#### Markradon

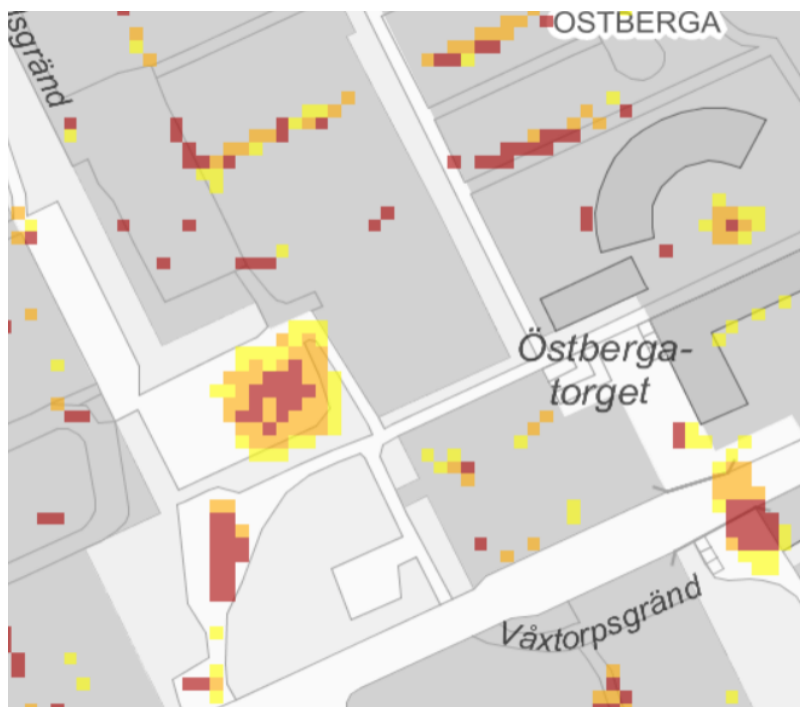
Den marktekniska undersökning som gjorts av platsen visar på normalhöga radonnivåer i marken, vilket innebär att föreslagen exploatering kan ske med radonskyddat uppförande.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Det aktuella området är kuperat, med en generell lutning mot norr, där de södra delarna är cirka 3 meter högre.

Infiltrationsmöjligheterna bedöms vara begränsade på grund av de geologiska förutsättningarna. Inom Familjen 2 har inga översvämningsrisker identifierats i stadens skyfallskartering, men inom parkleken Backen finns en lågpunkt i terrängen där små till moderata översvämningsdjup riskerar att bildas vid extremregn.



Utdrag ur stadens skyfallskartering (2015)

Fria vattenvägar för säker avrinning av ytvatten vid kraftig nederbörd ska även fortsättningsvis säkras.

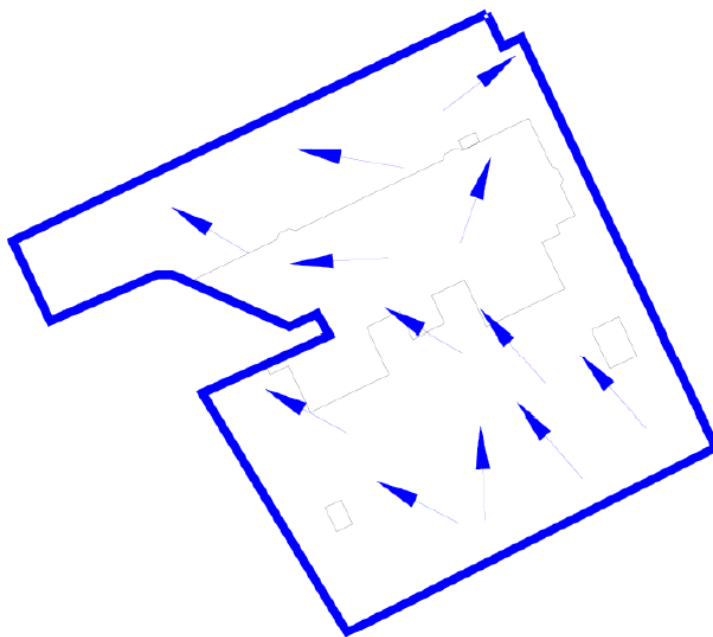
#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Årstaviken. Enligt VISS i maj 2018 har Årstaviken god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus då gränsvärdena överskrids för förekomsten av vissa ämnen. Tidsfristen för god kemisk status är satt till år 2027. Enligt vattendirektivet får förändringar inom det aktuella området inte medföra att vattenkvaliteten försämras i Årstaviken, och i detta fall innebär det att förutsättningarna att uppnå god kemisk status år 2027 inte får försämras.

#### Markavvattning

##### Dagvatten

Undersökningsområdet lutar generellt från söder till norr med marknivåer omkring 3 meter högre i södra delen jämfört med norra delen. Högsta punkterna är belägna centralt i söder.



Ungefärliga flödesriktningar för befintligt dagvatten  
(Dagvattenutredning, Geosigma 2018)

Marken inom området sluttar ner mot Årstaviken. Markhöjderna varierar mellan cirka +33 till +37 meter. Mängden dagvatten som rinner in på undersökningsområdet från omgivningen utanför är mycket liten.

I dag sker ingen fördröjning av dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet utan det rinner till dagvattenledningar som är kopplade till det kommunala dagvattennätet.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom det aktuella planområdet finns idag ingen bebyggelse, bortsett från mindre redskapsbodar som tillhör parkleken Backen. I anslutning till planområdet i öst ligger Östbergaskolan, en grundskola för årskurs 1-6. Norr om planområdet ligger ett flerbostadshus som förvaltas av Svenska Bostäder och i söder ansluter planområdet till Östbergatorget med viss service, fritidsgård och en förskola. I centrumhuset som ansluter till både den nedre och den övre delen av torget öppnar hösten 2018 ett allaktivitetshus med plats för diverse kulturell aktivitet, ett bibliotek och föreningsliv.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Före 1950 bestod områdena som idag utgör Gamla Östberga och Östbergahöjden främst av naturmark. Kring 1950 köpte Stockholms stad marken, och började bygga flerbostadshus på platsen. Gamla Östberga exploaterades först och stod färdigt år

1960 med 900 nya lägenheter. Området var ett av de första i Sverige att byggas med prefabricerade byggnadselement vilka monterades med hjälp av stora tornkranar. Stadsstrukturen i denna del av Östberga karakteriseras av parallella husrader som placerats i en ring och omsluter ett stort parkrum i mitten- Stamparken, som är helt bilfri. Runt husen löper Stamgatan, en ringgata som hanterar områdets trafikförsörjningsbehov.

Under 60-talet växte även Östbergahöjden fram, med 1200 nya lägenheter i lamellhus om fyra våningar, som utgör ett för tiden typiskt förortsområde med trafikseparering och en homogen bebyggelse i räta vinklar och med korta avstånd mellan husen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Östbergahöjden som bostadsområde uppfördes till stora delar under åren 1966–1970, även om viss kompletteringsbebyggelse tillkommit under 2000-talet. Den kulturmiljöanalys som tagits fram under arbetet med Östbergaprogrammet utgör ett viktigt underlag för denna detaljplan. Ett viktigt värde i sig ur kulturmiljöperspektiv är den enhetliga typologin, som gör området enkelt att avläsa, och berättar om den tid då byggnaderna tillkom. Den ursprungliga bebyggelsen består framförallt av loftgångshus i fyra våningar, med platta tak, en avskalad gestaltning och putsade fasader. Husen följer topografin i området och höjdskillnaderna tas upp i såväl parkmiljöer som innergårdar.

Strukturmässigt karakteriseras området av Östbergabackarna- den ringgata som löper längs och tvärs igenom hela området, och av en genomgående trafikseparering där gångvägsnätet löper genom tunnlar under gatorna och på separata gångvägar. Förbi det aktuella planområdet löper ett parkstråk- ”den centrala promenaden” i öst, mellan Östbergaskolan och den planerade nya byggnaden. Stråket löper genom hela Östberga och förbinder centrumområdet och Östbergaskolan med Östbergabackarna i norr, och är ett viktigt inslag i kulturmiljön med bevarade terrängförhållanden.

Parkleken Backen är en viktig funktion och mötesplats i området, och en välgestaltad lekpark som anpassats till den sluttande topografin. Det höghus som tillkommit under tidigt 2000-tal i anslutning till Backen vid Östbergatorget markerar genom sin kontrasterande höjd en samlingspunkt och utgör en tacksam vägledning i ett område med många likartade kvarter.

Planområdet gränsar till fastigheter som är gulklassade enligt Stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär att de är av positiv betydelse för stadsbilden, och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Parkleken Backen gränsar också till grönklassade fastigheter, vilka är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig- och eller konstnärlig synpunkt.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta.

### Fornlämningar

Inom det aktuella området finns inga kända fornlämningar.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

Ett fåtal meter öster om det aktuella planområdet ligger Östbergaskolan, som är en grundskola för årskurs 1-6. Förskola finns vid Östberga centrum, i tillfälliga lokaler då denna planeras inhysas i den nya förskolelokal som föreslås i denna detaljplan. Ytterligare två förskolor finns söder om Östbergabackarna, ett fåtal hundra meter från det aktuella planområdet.

#### Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger i Liseberg, cirka 700 meter från planområdet. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset, cirka 5 kilometer bort.

**Kommersiell service**

Vid Östbergatorget i direkt anslutning till planområdet finns en kiosk med enklare basvaror till försäljning. Här finns även en pizzeria och frisör. Livsmedelsbutik och ett café finns i Gamla Östberga, ett fåtal hundra meter från det aktuella området.

**Gator och trafik****Gatunät**

I norra delen av planområdet nås området via Kinnaredsgränd, och i väst och syd omges planområdet endast av bilfria parkstråk. Andra närbelägna gator är Östbergabackarna i söder invid Östberga centrum, och Slättåkragränd i nordost. Eftersom området planerats som en trafikseparerad miljö med en ringgata som omger till stor del bilfria miljöer, slutar många angöringsgator med en vändplan.

**Biltrafik**

Platsen nås med bil via Kinnaredsgränd, där parkering sker längs med kantsten, liksom runtom i övriga Östberga. Kinnaredsgränd föreslås förlängas så att det nya bostadshuset/förskolan kan angöras från norrsidan. I samband med framtagande av programmet för Östberga gjordes en trafikutredning, som visar att beläggningen på de gatu- och markparkeringsplatser som finns i området är hög. På sikt planeras nya parkeringslösningar som gemensamma parkeringshus för att möta behovet av bilparkering när området förtätas.

**Gång- och cykeltrafik**

Söder om det planerade nya bostadshuset/förskolan löper ett parkstråk som förbinder Östbergaskolan med parkleken Backen. Detta korsas i Backen av ett nord-sydligt parkstråk för gång och cykel som ansluter till Kinnaredsgränd i norr, och Östbergabackarna i söder. Cykelparkeringsplatser finns vid Östbergatorget.

**Kollektivtrafik**

Östbergatorget trafikeras av två busslinjer, 134 och 168, som trafikerar mot Liljeholmen via Årstaberget samt mot Gullmarsplan. På Huddingevägen, en knapp kilometer från planområdet, trafikerar stombusslinjen 144 mot Gullmarsplan och Älvsjö.

**Tillgänglighet**

Området lutar åt norr, med en höjdskillnad på cirka tre meter mellan norr och söder. Idag angörs platsen via Kinnaredsgränd, av de boende längs gatan. Parkleken Backen trafikeras endast av driftsfordon för parkskötsel, och angörs då från parkstråken i

parken, som normalt sett endast är avsedda för gång- och cykeltrafik.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Den markundersökning som gjorts för den aktuella planen visar att en del av Familjen 2 som planeras bli ny förskolegård innehåller föroreningar (PFOS och PAH-H) över det rekommenderade riktvärdet för den planerade användningen. Marklagren där föroreningar påträffats ska schaktas ur innan byggnation påbörjas.

#### **Luft, lukt**

Luftkvaliteten i området är god, och snittvärdet per år för såväl PM10 som NO2 ligger lägre än miljökvalitetsmålen. I anslutning till Östbergaskolan finns storkök som avger viss lukt, men detta bedöms vara på ett sådant avstånd (ca 100 meter) att det inte bör påverka den aktuella nyproduktionen.

#### **Buller, vibrationer**

Närmsta stora bullerkällor för vägtrafik utgörs av Södra länken, som är belägen cirka 750 meter nordost om planområdet, samt Huddingevägen, ungefär 800 meter söderut. 700 meter nordväst går järnvägen. Närmsta bullerkälla utgörs av Östbergaskolan, med idrottsplan och skolgård belägna inom 50 meter från planområdet.

### **Planförslag**

Inom fastigheten Familjen 2 föreslås en byggnad uppföras där 84 smålägenheter för studenter och en förskola med fyra avdelningar inryms. I samband med detta föreslås kvartersgatan Kinnaredsgränd förlängas fram till det nya huset för att möjliggöra en tillgänglig entré, vilket sker genom att en vändplan anordnas i planområdets norra del.

Inom fastigheten Årsta 1:1 i parkleken Backen föreslås en ny parkleksbyggnad om cirka 130 m<sup>2</sup> uppföras, där en rad funktioner knutna till parkleksverksamheten kan inrymmas.



Visionsbild över planförslaget, med bostadshuset/förskolan i bakgrunden och parklekshus/sophus i förgrunden (Vera arkitekter).

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Planområdet är beläget i mycket nära anslutning till Östbergatorget, mot vilket en entré till de nya bostäderna föreslås anordnas. En entré på denna sida bidrar till ökade rörelser på en plats som idag kan upplevas som otrygg under den del av dygnet då skolan är stängd eftersom den då är tom och ofta oövervakad.

Längs med fastighetsgränsen för Familjen 1 anläggs en stödmur och en häck eller liknande för att tydliggöra gränsen för de befintliga privata uteplatserna, och längs med den nya vändplanen bort till det centrala parkstråket föreslås en gångväg anläggas i syfte att knyta samman det centrala parkstråket med Kinnaredsgränd och parkleken Backen.

Den nya byggnaden föreslås utföras i varierande skala för att möjliggöra en naturlig anpassning till terrängförhållanden och omkringliggande bebyggelse. De tre översta våningsplanen är indragna från gavlarna för att höjdmässigt bryta av skalan och samspela med höjden på omkringliggande bostadshus inom Familjen 1. Gårdsytan har en begränsad storlek om cirka 1000 m<sup>2</sup>, varför den i sin helhet kommer att användas som förskolegård för den nya förskolan. Två gemensamma takterrasser anordnas för de boende i de nya studentbostäderna.

I parkleken Backen föreslås ett nytt parklekshus, med möteslokal, toalett, kök, omklädning m.m. I anslutning till denna byggnad föreslås även en mindre byggnad i suterrängutförande, där

avfallshanteringen för parklekshuset kan ske nedifrån Kinnaredsgränd då höjdskillnaderna i området är stora och detta är ett sätt att lösa hanteringen utan att behöva göra stora ingrepp i parkmiljön.

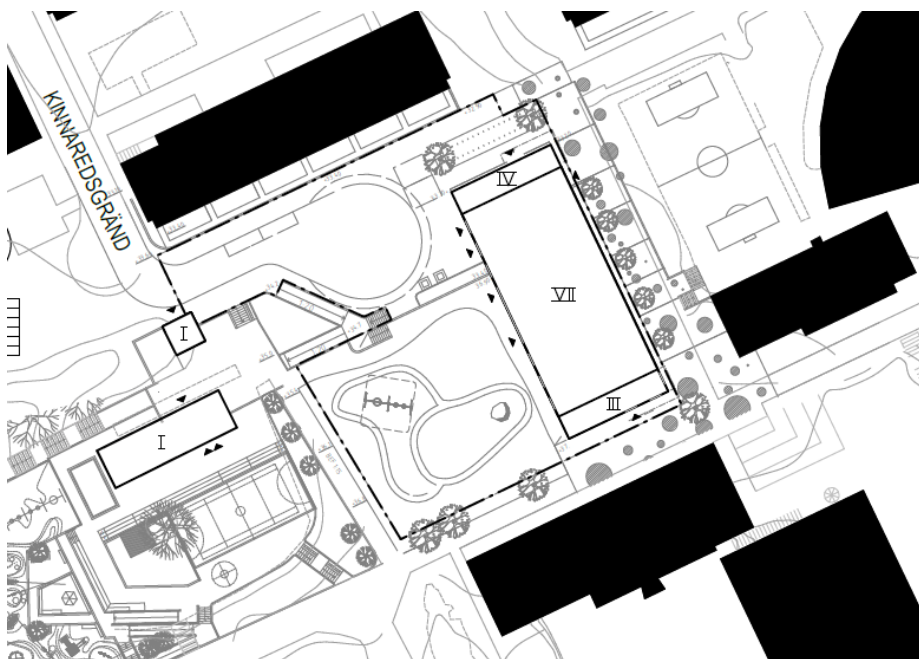


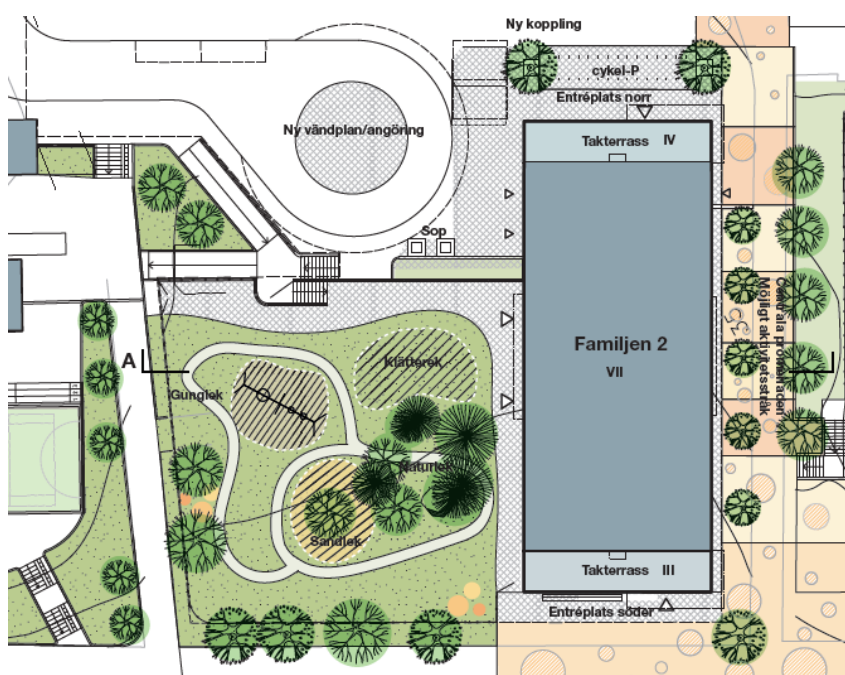
Illustration över nytt bostadshus, parkleksbyggnad samt föreslagen förlängning av Kinnaredsgränd med ny vändplan (Landskapslaget)



Flygfoto med montage som visar föreslaget nytt bostadshus/förskola samt ny parkleksbyggnad och ny vändplan vid Kinnaredsgränd (Vera arkitekter)

### Ny byggnad inom Familjen 2

Den föreslagna nya byggnaden innehåller 84 nya studentlägenheter och en förskola med 4 avdelningar, och är belägen i direkt anslutning till den lägre delen av Östbergatorget. Mot torget placeras en entré till bostäderna, och utöver denna ordnas en tillgänglig entré i byggnadens nordvästra del mot Kinnaredsgränd. Förskolans huvudentré förläggs i byggnadens västra fasad där även förskolegården planeras. I direkt anslutning anordnas ett gemensamt, genomgående ateljérum med stora glasparter ut mot det centrala gångstråket.



Orienterande illustration över ny byggnad, förskolegård och det centrala parkträket (Landskapslaget)

Den lägre delen av byggnaden har en höjd- och våningsskala i princip motsvarande befintliga bostadshus norr om planområdet samt lägre befintliga byggnadskroppar vid Östberga centrum. Den övre delen består av tre våningar och får en takfotshöjd ungefär motsvarande bebyggelsen vid Älvsåkersgränd, belägen på höjdplatån väster om parkleken Backen. Den övre byggnadsvolymen förses med ett låglutande valmat tak.

Då förskolegården upptar större delen av den aktuella markytan, ordnas takterrasser för de boendes utvistelse. Terrasserna vänds bort från förskolans gård, vilket minskar risken för störningar mellan boende och förskoleverksamhet. Terrassernas placering vid gavlarna och bostädernas entréer i samma läge, skapar liv och rörelse kring byggnadens norra och södra fasad.



Visionsbild, nytt bostadshus/förskola sett söderifrån från Östbergatorget (Vera arkitekter)

### Fasader

Byggnadens uppdelning i en lägre och en högre del accentueras genom åtgärder i fasad, som listverk och avvikande fönsterutformning samt genom färgsättningen där den lägre byggnadsdelen föreslås få en något mörkare nyans. Den blå kulören samspelar med centrumbyggnadernas vitgrå och blågrå kulörer, och kontrasterar mot skolbyggnadens och övriga bostadshus kulörer.

Fasaderna föreslås utföras i puts med socklar i natursten.



FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NÖRÖST



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SÖDÖST

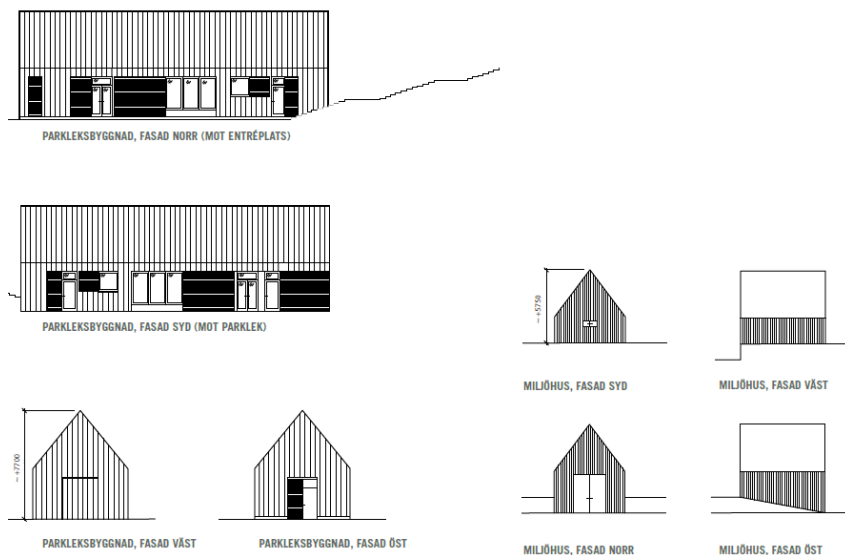
Fasadillustration, ny byggnad från olika väderstreck (Vera arkitekter)

## Parkleksbyggnad

Generellt sett har byggnaderna på Stockholms parklekar varit enkla byggnader som inte skyddats i detaljplaner. Behovet av isolerade lokaler med vatten och avlopp är dock stort då parkleken är välbesökt under hela året.

I Backen möjliggörs i planförslaget en ny verksamhetsbyggnad i en våning, samt en loftvåning som blir nåbar via trappa och hiss. Byggnaden innehåller rum för lek, pedagogisk verksamhet och möten samt toaletter, förråd, kök och omklädningsrum. Utöver detta föreslås en kompletteringsbyggnad i form av ett mindre fristående hus för källsortering av avfall som är förlagt i suterräng med koppling till Kinnaredsgränd åt norr, för att hantera de relativt stora höjdskillnaderna på platsen. Parkleken har möjlighet att lämna avfall ned i en motoriserad s.k. säckvändare med säckar eller kärl som kan hämtas nerifrån gatan av renhållningsfordon.

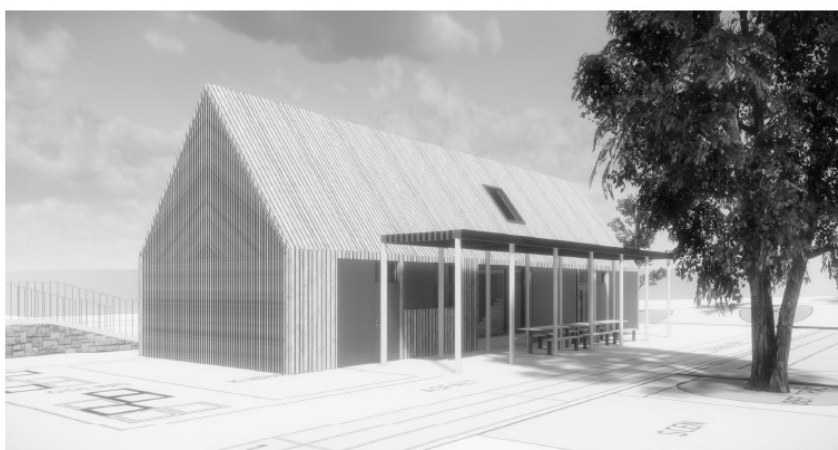
Huset kläs med sågad panel, och för skydda mot väderlek och förhindra skadegörelse är fönster och glaspartier möjliga att skjuta för med mobila paneler perforerade med bilder och mönster av små hål.



Fasadillustrationer, parkleksbyggnad (AIX arkitekter)



Parkleksbyggnad och sophus, vy från väst (AIX arkitekter)



Parkleksbyggnad, vy inifrån parkleken/sydväst (AIX arkitekter)

### **Park**

Den föreslagna nya bostadsbyggnaden är placerad i den östra delen av planområdet, i direkt anslutning till det allmänna parkstråket som förbinder Gamla Östberga med Östbergabackarna i sitt norra läge närmast Åbyvägen. Enligt programförslaget för Östberga förlängs detta stråk så att det på ett tydligare sätt fortsätter norr om Östbergabackarna när området förtätas och får en än viktigare sammanlänkande roll i strukturen i takt med att bebyggelsen blir mer diversifierad. I och med planens genomförande föreslås stråket därför stärkas med nya inslag som exempelvis växtlighet, sittplatser och aktivitetsytor.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

För att en tillgänglig angöring till bostäder och förskola ska kunna tillskapas, förlängs Kinnaredsgränd och får en ny vändplan

öster om den befintliga, i anslutning till det nya husets norra entré.

#### **Biltrafik**

Det nya bostadshuset och förskolan nås med bil via Kinnaredsgränd. Parkleksbyggnadens sophus får en suterränglösning så att personal i parkleken kan slänga soporna på en högre nivå uppe i parken och sedan sker hämtningen i nivå med Kinnaredsgränd. I nivå med parkleksbyggnaden uppe i parkleken Backen iordningställs en parkeringsplats för personal med funktionsvariation vilken kan nås samma väg som driftspersonal idag kommer till parken, via parkstråk. Denna lösning förespråkas i detta fall framför att anordna en ny tillgänglig entré för bil till parken, då det påverkar parkmiljön i stor utsträckning med en ramp i full skalan och tillfällena personalen behöver ta sig med bil till byggnaden bedöms vara mycket begränsade.

#### **Parkering**

För studentbostäderna anordnas inga parkeringsplatser, i enlighet med Stadens riktlinjer, utöver två stycken parkeringsplatser för personer med funktionsvariation, som anordnas tillgängligt i anslutning till byggnadens entré vid den nya vändplanen och ska svara för både studentbostädernas och förskolans behov.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Cykeltalet för projektet är 1,5 per bostad plus 0,2 per personal på förskolan. Cirka 130 cykelparkeringsplatser anordnas, genom cykelrum i källaren, samt cykelställ utanför den norra entrén.

#### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken i området påverkas inte av förslaget till ny detaljplan. Boende i de nya lägenheterna hänvisas till busstrafiken längs Östbergabackarna, linje 134 och 168, samt till stombuss längs Huddingevägen.

#### **Tillgänglighet**

##### **Bostadsbyggnad/förskola**

Tillgänglig angöring anordnas vid Kinnaredsgränds nya förlängning, i anslutning till den norra entrén. Den nya ramp som anläggs vid Kinnaredsgränd vilken förbinder gatunivån med förskolegård och parkleken uppfyller lutningskraven för rörelsehindrade.

### Parkleksbyggnad

Anpassningen till platsens förutsättningar innebär att parkleken enligt planförslaget från gatan kan nås via en nyanlagd ramp som uppfyller kraven för mått och lutningar för rörelsehindrade. Parkering för besökare till parken sker vid Kinnaredsgränd. I det fall rörelsehindrad personal eller parkskötsel för parkleken behöver komma till parkleksbyggnaden med bil sker detta söderifrån genom parken via befintlig gångväg, där dagens höjdsättning i stort bibehålls. Parkeringsplats anordnas norr om parkleksbyggnaden.

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

#### Dagvatten

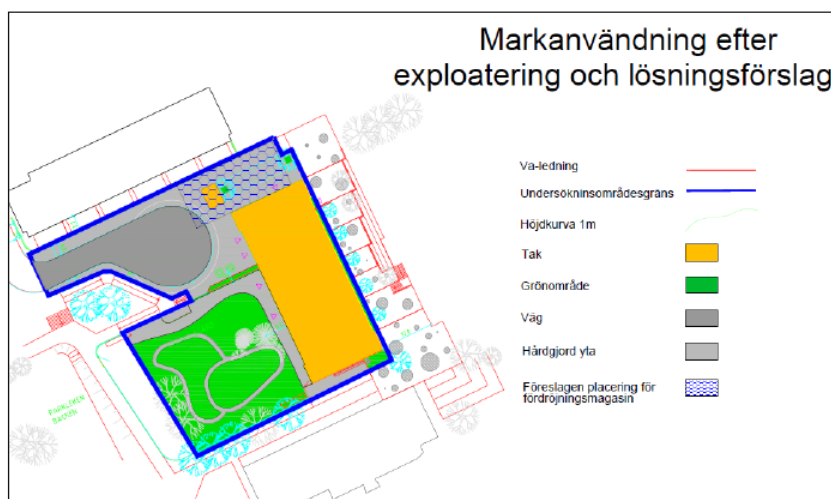
Det föreslagna planområdet består idag av park- och asfaltsytor. I och med planens genomförande kommer andelen hårdgjorda ytor att öka, vilket ger en ökning av det totala dagvattenflödet vid ett 20-årsregn med en varaktighet på 10 minuter om cirka 95%. Även utsläppen av föroreningar bedöms öka marginellt, enligt den dagvattenutredning som gjorts för Familjen 2 (Geosigma 2018).

För att tillgodose Stockholms stad krav att fördröja det dagvatten som vid ett 20 mm-regn bildas inom undersökningsområdet upp till 12 h krävs en utjämningsvolym på cirka 40 m<sup>3</sup>. För att fördröja det dagvatten som bildas vid ett 20-årsregn till nivåer motsvarande de för befintlig markanvändning krävs ytterligare fördröjning på 9 m<sup>3</sup>. Flertalet alternativ för rening och fördröjning har undersökts men dagvattenkonsultens bedömning är att det inte är praktiskt möjligt att tillgodose Stockholms stads krav på en mer långtgående rening än sedimentation på grund av de platsspecifika förutsättningarna.

Följande renings- och fördröjningsåtgärder för dagvatten föreslås i planområdet:

- Ett makadammagasin föreslås anläggas med en total area om 110 m<sup>2</sup> och en tjocklek på 1,3 meter. Utloppet ska sitta ungefär 30 cm från botten för att säkerställa rening. Magasinet anläggs i norra delen av området. Takvattnet leds direkt till makadammagasinet och i området installeras dagvattenbrunnar som har kontakt med makadammagasinet.

- Så många träd som möjligt bör planteras i anslutning till magasinet där rötterna kan växa ner i makadamen och bidra till ytterligare rening och upptag av vatten.
- Från makadammagasinet leds vattnet till dagvattennätet och infiltreras till viss del i marken, om det inte riskerar att sprida eventuella föroreningar som skulle kunna finnas på platsen. Om området visar sig vara förorenat måste magasinet anläggas med täta material för att förhindra infiltration.
- Vid bräddning av makadammagasinet leds vattnet till en 9 kubikmeter stor trumma där dagvattnet fördröjs innan det leds vidare till dagvattennätet.



Planerad ny markanvändning och föreslagen placering för fördröjningsmagasin (Geosigma)

Beräkningar i dagvattenutredningen indikerar att koncentrationerna av föroreningar i dagvatten från undersökningsområdet vid föreslagna markanvändning ej riskerar att överskrida föreslagna riktvärden. Dock ökar koncentrationen av samtliga undersökta föroreningar med undantag av bly i orenat dagvatten. Efter att dagvattnet passerat föreslagna reningsåtgärder är halterna lägre än för befintlig markanvändning för samtliga ämnen med undantag av fosfor. För årliga föroreningsmängder indikerar modellen en mycket liten ökning, i gram respektive mikrogram per år, avseende fosfor, kvicksilver och benso(a)pyren.

#### El/Tele

El och telenät finns framdraget närområdet, och den nya byggnaden planeras anslutas till dessa. Vidare dialog förs med

berörda ledningsägare kring befintlig kapacitet och eventuellt behov av utbyggnad.

Parkleksbyggnaden avses anslutas till befintliga el- och vattenledningar i närområdet. Dialog förs med berörda ledningsägare efter samråd.

#### Energiförsörjning

Ett av stadens övergripande mål i miljöprogrammet förtydligar att en hållbar energianvändning ska vara högst 55kWh/m<sup>2</sup> och år med siktet inställt på ett mål om högst 45 kWh/m<sup>2</sup> och år. Kravet på energiförsörjning omfattar uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi. Både nytt bostadshus/förskola och ny parkleksbyggnad avses försörjas med fjärrvärme. Vidare dialog om anslutningen sker med berörda ledningsägare under den fortsatta planprocessen.

#### Avfallshantering

Avfallshantering för bostadshuset/förskolan sker i sopkärl ett återvinningsrum som uppförs i entréplanet i norra delen av byggnaden, närmast Kinnaredsgränd. Återvinningsrummet är tillgängligt för hämtning med sopbil. Hantering sker även i djupsamlade kärl som placeras vid den nya vändplanen.

Parkleksbyggnadens avfall lämnas i det mindre hus som planeras intill som en komplementbyggnad för källsortering. Byggnaden är förlagd i suterräng med koppling till Kinnaredsgränd åt norr, till följd av de relativt stora höjdskillnaderna på platsen.

Parkleken har möjlighet att lämna avfall ned i en motoriserad s.k. säckvändare med säckar eller kärl som kan hämtas nerifrån gatan av renhållningsfordon.

#### Räddningstjänst

Uppställning för räddningsfordon vid bostadshuset/förskolan kan ske på vändplanen vid entrén närmast Kinnaredsgränd.

Utrymning sker via trapphusen. Vid behov av uppställning av räddningsfordon vid parkleksbyggnaden sker tillfarten via befintliga parkstråk och på asfaltsytor i parken.

Underlag från Storstockholms Brandförsvär visar att närmsta brandvattenpost finns på Östbergabackarna, söder om planområdet. Brandförsvaret önskar dock att närmsta post ska finnas inte mer än 75 meter från aktuell uppställningsplats, vilket indikerar ett behov av nya poster i samband med genomförandet av detaljplanen.



Röda markeringar visar befintliga brandvattenposter (SSBF)

### Gestaltungsprinciper

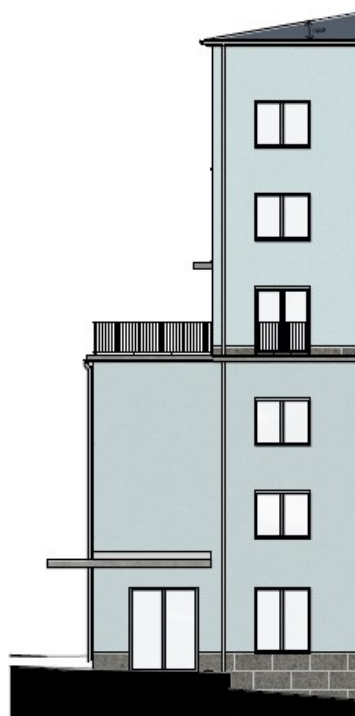
Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse i form av bostadshus med förskola och parkleksbyggnad. Den reglerar också vissa gestaltningsdetaljer som bedöms vara viktiga för att de nya byggnaderna ska landa väl i omgivningen. En av dessa är andelen glasade partier i den fasad som vetter mot parkstråket i öst, vid Östbergaskolan. Andelen glasat parti regleras med en f-bestämmelse, som syftar till att säkerställa en öppen, trygg och inbjudande känsla för fotgängare som passerar via stråket.

### Nytt bostadshus

För en naturlig anpassning i den omkringliggande stadsmiljön, samtidigt som den nya byggnaden tillåts bli en ny årsring, föreslås fasaden utföras i blå puts vars kulör varierar något med en mörkare variant i den lägre byggnadsdelen, och något ljusare i de tre översta, indragna våningsplanen. Genom skalförskjutningen som sker i och med att de tre översta våningarna är indragna upplevs den lägre från gatunivån och är lättare att läsa in tillsammans med omkringliggande kvarter. Utformningen av huset på detta sätt regleras genom markerade nockhöjder i de respektive delarna av byggnaden i plankartan.

Vid entréer i markplan och utgångarna till de bågge gemensamma takterrasserna föreslås en markering av dessa genom skärmtak i betong. Mötet mellan den nedre och den övre byggnadsvolymen markeras med en fasadlist av betong, som visuellt utgör en förlängning av terrassernas fasadkrön. Betongmaterialet återkommer även i takfoten, som möter ett yttertak i plåt eller papp med svag lutning. Terrasserna ramas in av genomsliktliga pinnräcken.

Sockelvåningen utförs i ett material som bryter av, förslagsvis i natursten. Användningen av en kontrasterande sockel i entréväning och terrassväning ökar läsbarheten av byggnaden från gatunivå avsevärt, och regleras i en f-bestämmelse i plankartan.



Exempel på gestaltningsdetaljer av bostadshus/förskola (Vera arkitekter)

### Parkleksbyggnad

Parklekshus och sophus föreslås gestaltas med modern träbyggnadsteknik, som prefabricerade element med inbyggd isolering med luftkanaler. Huset för parklekens verksamhet kläs med sågad panel av exempelvis roslagsmahogny. För att skydda byggnaden och förhindra skadegörelse är fönster och glaspartier möjliga att skjuta för med mobila paneler av plåt. Sophuset kläs i sin helhet i samma typ av plåt.



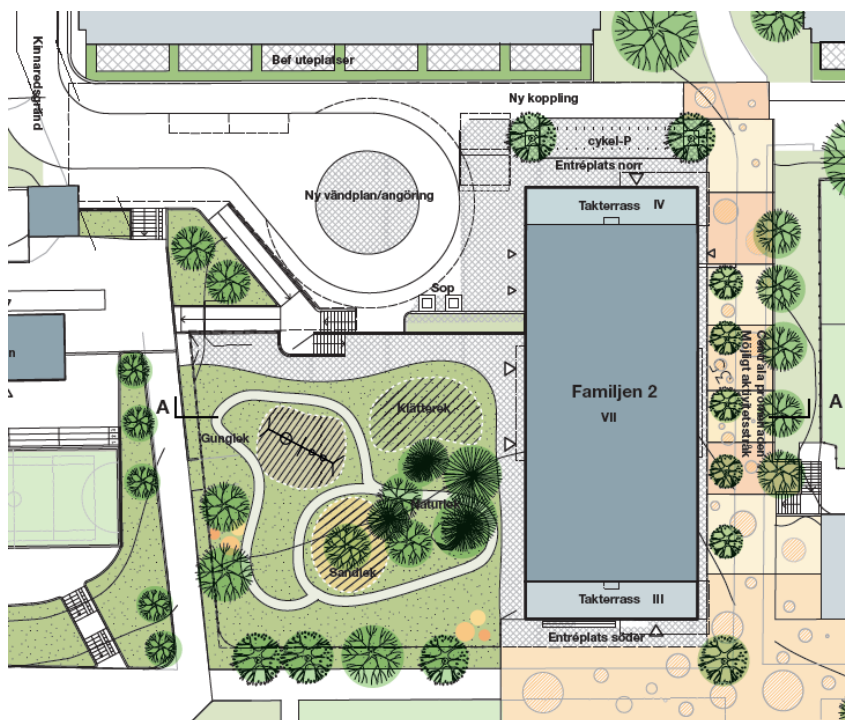
Visionsbilden visar parklekshuset i trä (t.v.) och det plåtklädda sophusets tänkta gestaltning (AIX arkitekter).

Inspiration till gestaltningen av parkleksbyggnaderna har hämtats från av den skandinaviska kulturhistoriens stugor och komplementbyggnader i trä. Trots sin småskalighet sticker dessa byggnader ut i omgivningen med en avvikande takvinkel och form. Anpassningen till platsens förutsättningar har gjorts genom att parkleken kan nås via en nyanlagd ramp som har rätt mått och lutningar för rörelsehindrade. Rampen är en tillgänglig entré till parkleken, men också ett landskapselement som från länkar samman Kinnaredsgränd med Östbergas omfattande system av gång- och cykelvägar. Ett värdefullt inslag i stadsdelen som saknar gestaltade övergångar mellan olika trafikslag i en trafikseparerad miljö.

#### Omgivande miljö, park, gaturum

I och med planens genomförande kommer parkmiljön i det centrala parkstråket som löper längs med östra sidan av den nya byggnaden, invid Östbergaskolan, att bli smalare. Detta då den nya byggnaden placeras en bit in i stråket för att möjliggöra en större förskolegård med mer yta för varje barn. Träd som försvinner i och med byggnationen ska ersättas av nya likvärdiga, och som kompensation för avsmalningen föreslås nya sittplatser, ytterligare växtlighet och eventuellt konstinslag längs stråket för att höja kvalitén och upplevelsen.

För förskolan föreslås en mindre dunge med befintliga träd och hållar bevaras. Förskolans lekytor disponeras så att flera olika lekvärden kan förekomma trots den begränsade storleken.



Illustrationen av stråket (orangetonat område) visar den yta som föreslås få kvalitetshöjande inslag i samband med nybyggnationen (Landskapslaget)

Framför befintliga byggnader vid Kinnaredsgränd, där gatan förlängs fram till den nya byggnaden, föreslås ett gångstråk som förbinder det centrala parkstråket i öst med Kinnaredsgränd och parkleken Backen.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

**Naturmiljö**

Planområdet är beläget inom parkområde, en grusyta samt inom parkleken Backen, och bedöms inte påverka naturområden i Östberga.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Årstaviken, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Om inga reningsåtgärder införs kommer förutsättningarna för att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för Årstavikens ytvatten att försämrats avseende den ekologiska statusen, då utsläppen av kväve och fosfor i orenat dagvatten beräknas öka i och med förändringen av detaljplanen. De ökade metallkoncentrationerna orsakas sannolikt till viss del av den större andelen tak inom undersökningsområdet, och kan avhjälpas genom att exempelvis konstruera taken i ett material som inte riskerar att urlaka metaller till dagvattnet, exempelvis papp. Takmaterial ska fortsatt studeras i planprocessen.

Med föreslagna reningsåtgärder i dagvattenutredningen beräknas såväl halter som årlig föroreningsbelastning minska för samtliga studerade föroreningar med undantag av fosfor, kvicksilver och benso(a)pyren. Dock indikerar beräkningarna att ”minsta möjliga utloppshalt” uppnås, vilket innebär att dagvattnet är att betrakta som mycket rent. Vidtas de föreslagna åtgärderna bedöms Årstaviken således inte påverkas negativt av förändringen.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Landskapsbild/stadsbild**

Den nya byggnaden utgör en ny årsring, på en fastighet som idag saknar bebyggelse. Det innebär att sikten mot parkleken Backen från det centrala gångstråket minskar avsevärt. Byggnaden bidrar dock till att stadsrummet kring centrum får en ökad tydlighet, och orienterbarheten norrut via gångstråket bedöms förbättras. Våningsantalet förekommer inte på andra platser i Östberga, varför de övre våningarna dragits in från övriga, i syfte att bryta av skalan. Den lägre byggnadsdelen får ungefär samma höjd som närliggande bebyggelse, medan den övre samspelar höjdmässigt med bebyggelsen på höjden vid Älvsåkersgränd.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

De konsekventa byggnadshöjderna på Östberghöjden är en viktig del i hur området upplevs och avläses. Den föreslagna nya bebyggelsen i form av ett bostadshus/förskola har en varierande skala i 5-7 våningar för att tydligare relatera till omkringliggande bebyggelse. Husets lägre del motsvarar i princip närliggande befintliga bostadshus i norr samt centrumområdets lägre byggnadsvolymer. Den övre delen av den nya byggnaden hamnar på en höjd som ungefärligt motsvarar bebyggelsen vid Älvsåkersgränd, på höjdplatån väster om parkleken Backen.

Uppdelningen i en högre och lägre byggnadsdel accentureras genom fasadutformning som listverk och avvikande fönsterutformning, och genom en färgsättning där den lägre byggnadsdelen föreslås få en något mörkare blå ton än den övre. Kulören som föreslås är framtagen för att tydligt kunna läsas ihop med centrumbyggnadernas färgsättning i vitgrå och blågrå kulörer.

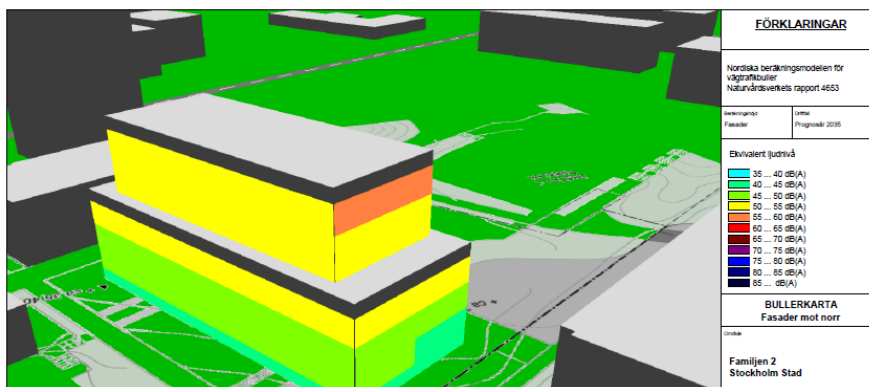
**Störningar och risker****Buller**

Den bullerutredning som gjorts för detaljplanen visar att samtliga planerade bostäder och den nya förskolan uppfyller kraven för trafikbuller utomhus.

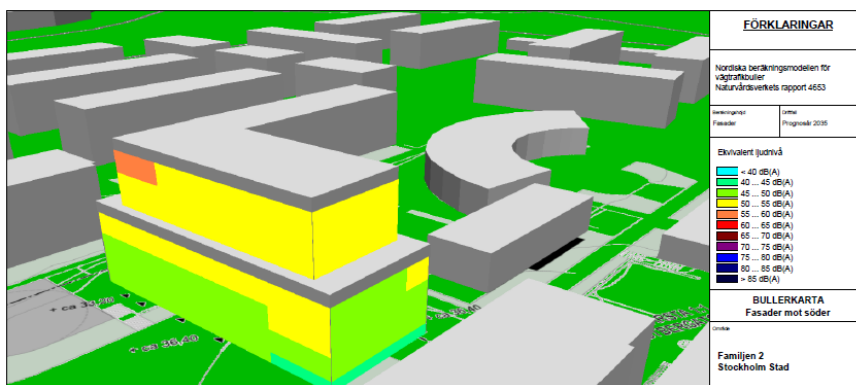
Eftersom de nya lägenheterna understiger 35m<sup>2</sup>, är riktvärdet som ska uppnås vid fasad högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Närmsta stora bullerkällor för vägtrafik utgörs av Södra länken, som är belägen cirka 750 m nordost om planområdet, samt Huddingevägen, ungefär 800 meter bort. 700 meter bort finns järnvägen. Dessa källor medför att husets översta våningar troligen utsätts för ett bullerregn om ca 50 dBA.

Industriverksamheten i Årsta partihandelsområde som är beläget ca 800 m norr om planområdet, bedöms inte medföra problematiska bullernivåer för industribuller vid det planerade huset.

Utredningen gör gällande att ljudnivån utanför de nya bostäderna understiger 60dBA, och ljudnivån utanför förskolan bedöms bli lägre än 50dBA.



Ekvivalenta bullernivåer, fasader mot norr (Geosigma)



Ekvivalenta bullernivåer, fasader mot söder (Geosigma)

### Översvämningsrisker

Inom parkleken Backen finns en lågpunkt i terrängen där små till moderata översvämningsdjup riskerar att bildas vid extremregn. I och med föreslagna höjdförändringar samt planerad om- och utbyggnation av parkleken i övrigt bedöms risken för översvämnning minska avsevärt.

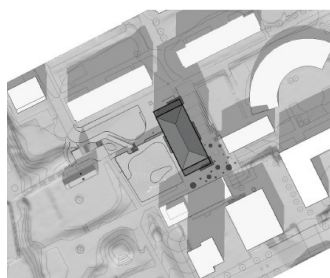
Den nya höjdsättningen av Familjen 2 är gjord med hänsyn till att överskottsvattnet vid bräddning av de föreslagna lösningarna, vid extremregn ska rinna av mot närliggande öppna ytor och diken för vidare transport norrut och till recipienten. En dylik lösning medför att risken för skador på hus och grundläggning kan minskas.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

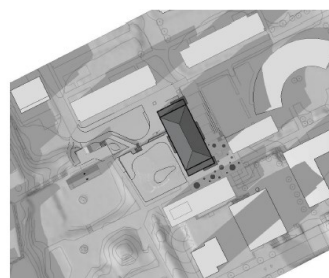
Solstudier för förskolegård och terrasser visar att solförhållandena på förskolegården blir mycket goda under de av dygnets timmar när de kan förväntas bli mest använda. I slutet av

mars är gården solbelyst till stora delar under för- och eftermiddagen fram till cirka 15, och i juni under i princip hela dagen.

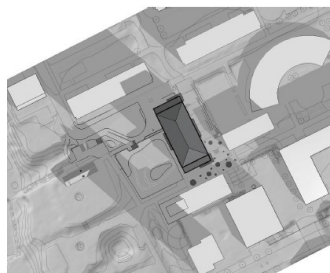
Det är framförallt den södra takterrassen som blir solig på våren under morgontimmarna och under sommarhalvåret förmiddag och mitt på dagen, medan den norra terrassen ofta skuggas av de högre våningsplanen och omkringliggande bebyggelse.



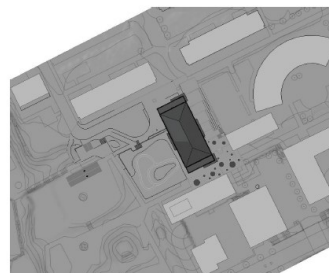
20 MARS, KL. 13:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 90%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 MARS, KL. 15:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.

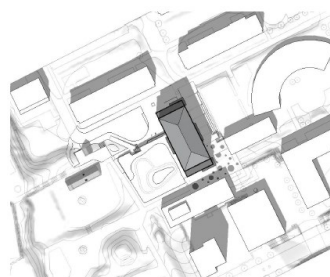


20 MARS, KL. 09:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 25%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.

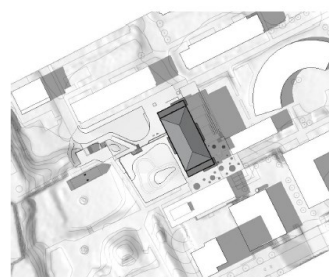


20 MARS, KL. 18:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 0%.

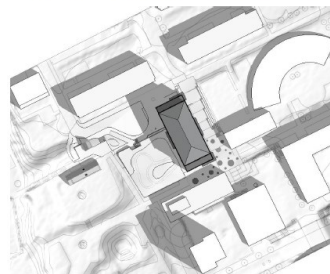
Solstudie, solförhållanden 20 mars (Vera arkitekter)



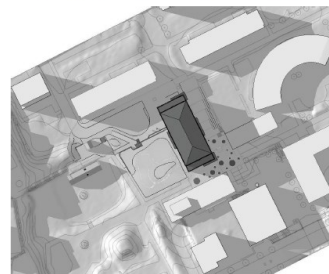
20 JUNI, KL. 13:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 JUNI, KL. 15:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 JUNI, KL. 08:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD CA 80%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.



20 JUNI, KL. 18:00. ANDEL SOLBELYST YTA PÅ FÖRSKOLEGÅRD 100%, UTAN HÄNSYN TILL VÄXTLIGHET.

Solstudie, solförhållanden 20 juni (Vera arkitekter)

**Sociala konsekvenser**

En kombinerad barnkonsekvensanalys och en översiktlig analys av sociala konsekvenser av planförslaget har genomförts under planarbetet inför samråd. Analysen har gjorts genom platsbesök, genom workshops som fokuserat på trygghets/säkerhetsfaktorer som ljus i stadsmiljön och trafik samt med utgångspunkt i tidigare genomförda dialoger och studier från arbetet med programhandlingen för Östberga,

Planförslaget innebär en nybyggnation av 84 studentbostäder och en förskola med 4 avdelningar. Tillkomsten av studentbostäder är positivt ur mångfaldssynpunkt sett till ålders- och sysselsättningsfördelning i Östberga, som idag saknar specifika bostäder för studenter.

I och med planförslagets genomförande bedöms det allmänna gångstråket mellan det planerade nya bostadshuset och Östberga skola bli tryggare att vistas i då stadsrum som idag är oövervakade under delar av dygnet och kan upplevas som otrygga befolkas med nya boende och att området på ett naturligt sätt får fler ögon på sig. En entré till det nya huset föreslås placeras i riktning mot Östbergatorget som i tidigare genomförda dialoger i samband med framtagandet av programhandlingen för Östberga har utpekats som en otrygg miljö.

Avseende möjligheten att överblicka stora ytor från Östbergas nedre del av torget så påverkas siktlinjen mot parkleken Backen av det nya huset. Detta kan påverka orienterbarheten västerut något men bidrar till att stärka läsbarheten av det centrala parkstråket. Den plats som skapas vid den föreslagna vändplanen i planområdets norra del kommer till följd av höjdskillnaderna i området att kantas av en relativt hög mur om cirka en våningshöjd. För att inte detta ska bli en otrygg plats att vistas på krävs extra omsorg om gestaltningen. Platsen bör belysas väl och muren kläs med konst och eller växtlighet.

**Barnkonsekvenser**

Planförslaget innebär att ett bostadshus kombinerat med en fyra avdelningars förskola i bottenvåning byggs inom fastigheten Familjen 2. På platsen stod tidigare en förskola som brunnit ned, vilken därefter inhysts i tillfälliga lokaler i Östberga centrum, och det är ur barnperspektiv positivt att förskolan återfår mer ändamålsenliga lokaler.

Förskolegården blir enligt förslaget cirka 1000 m<sup>2</sup> vilket innebär att friytan per barn blir cirka 14m<sup>2</sup>. Gården är förlagd i direkt anslutning via grind till parkleken Backen, som är en viktig tillgång för områdets barn som kommer att stärkas ytterligare i och med att stadsdelsförvaltningen är i färd med att rusta upp parken med nya funktioner. Detta är positivt för den aktuella förskolan. Planförslaget möjliggör även en ny parkleksbyggnad i parkens norra kant, vilken utgör ett välkommet inslag som ökar kvaliteten avsevärt för besökarna med bland annat toaletter, mötesrum för pedagogisk verksamhet och expedition.

En konsekvens av att planen genomförs är att den grönya framför den befintliga fastigheten Familjen 1 omvandlas till vändplan och gångstråk. Fler trafikerade, hårdgjorda ytor i området är ur ett barnperspektiv inte önskvärt, men motiveras i detta fall av att vändplanen tillskapas för att möta den nya förskolans angoringsbehov vid exempelvis sophämtning och matleveranser.

### **Tidplan**

Samråd 2018-09-25-2018-11-06

Granskning: Q2 2019

Antagande: Q4 2019

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Ansaret för genomförande av planen ligger på Stadens förvaltningar samt exploaterarna. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten. Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark, upprättande av nödvändiga avtal samt bekostar flytt av ledningar.

Exploaterarna AB Svenska Bostäder svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande allmän platsmark och gata.

##### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän platsmark. Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Fortum Distribution är

huvudman för el och Fortum Värme är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar. Stokab är huvudman för fibernätet.

#### **Avtal**

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder
- För flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan exploateringsnämnden och berörda ledningsägare
- Överenskommelse och erforderliga avtal för en utökning av gemensamhetsanläggningen inom Kinnaredsgränd, som möjliggör angöring via kvartersgatan till nytt föreslaget bostadshus och sophus till parkleksbyggnaden
- Avtalsservitut som säkerställer passage från x-område över gemensamhetsanläggningen Kinnaredsgränd för fotgängare/cyklister i syfte att förbinda det centrala parkstråket med parkleken Backen

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att P1998-00095 som består av parkleken Backen upphör att gälla inom det nya planområdet samt att P1999-05892 som innefattar flera fastigheter vid Östberga centrum, däribland Familjen 2, upphör att gälla inom det aktuella planområdet. Även pl. 6500 och P1998-03114 upphör att gälla inom det föreslagna planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Familjen 2 i sin helhet, samt av en del av fastigheten Årsta 1:1, vilka bägge ägs av Stockholms stad. Utöver detta ingår en del av fastigheten Familjen 1, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

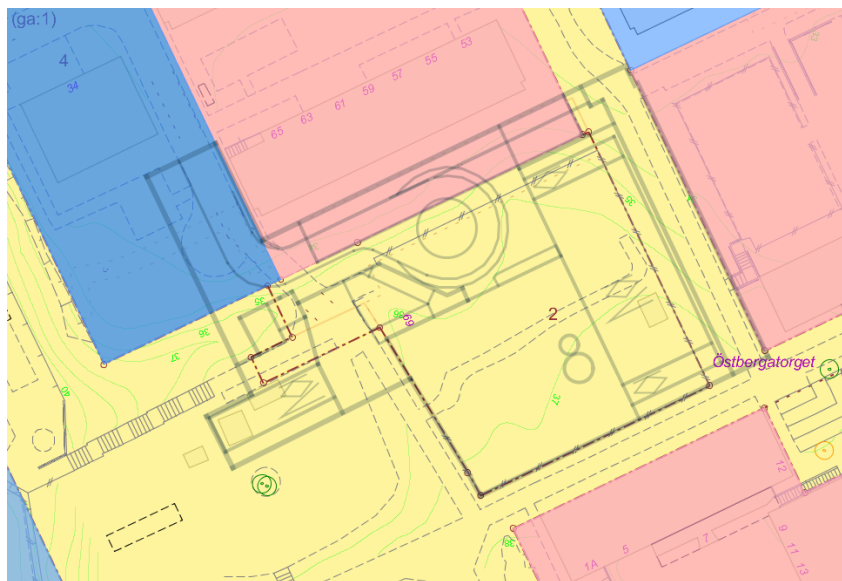


Illustration: Grått: Planområde, gult: Årsta 1:1 samt Familjen 2, rosa: Familjen.

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, förskola, kvartersgata samt en ny parkleksbyggnad på kvartersmark i parkleken Backen.

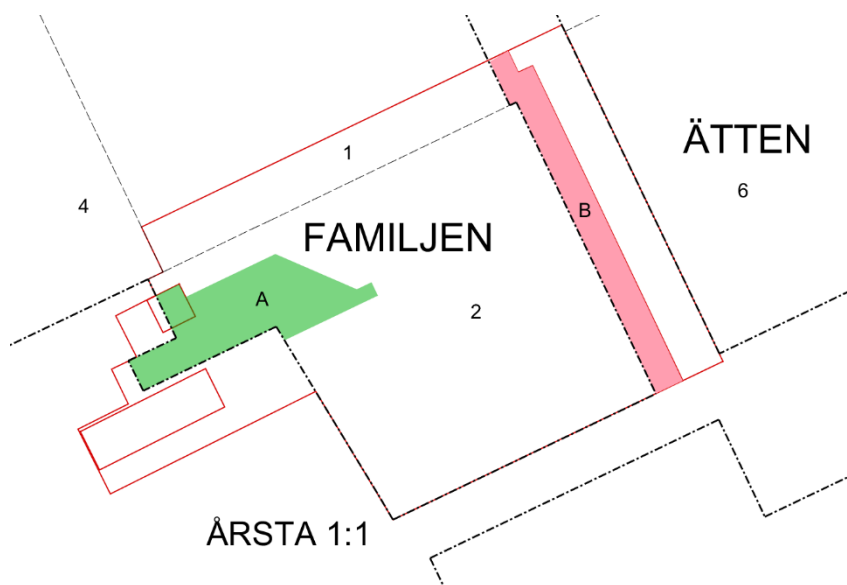
Markreservat finns för underjordiska ledningar samt x-område för gång och cykeltrafik.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Parkleksanvändningen föreslås ingå i Stadens fastighet Årsta 1:1, men kan också genom avstyckning bilda en egen fastighet.

Den föreslagna rampen mellan Kinnaredsgränd och parkleken föreslås tillhöra Stadens fastighet Årsta 1:1.



Aktuella fastighetsregleringar. A: överförs från Familjen 2 till Årsta 1:1.  
B: överförs från Årsta 1:1 till Familjen 2.

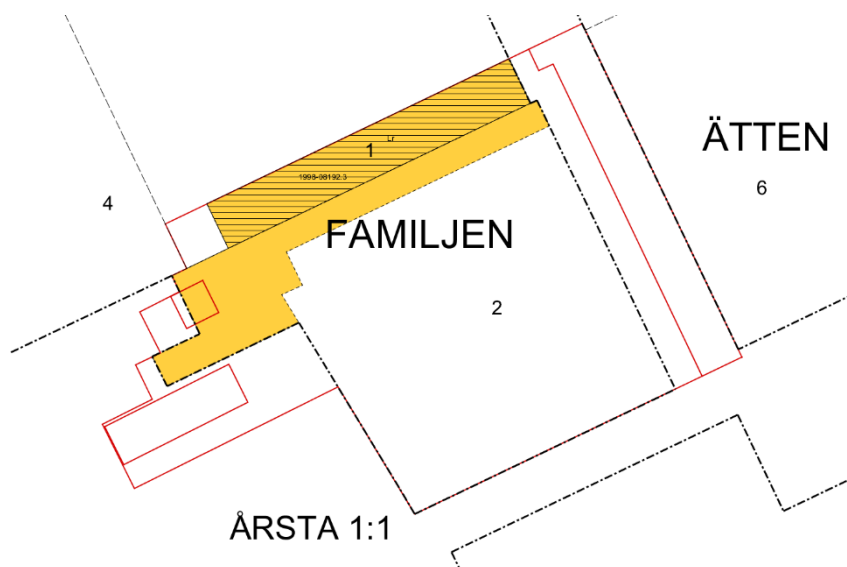
Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut  
Då kvartersgatan får en ny utbredning behöver Familjen ga:1  
omprövas i lantmäteriförrättning.

Avtalsservitut för nyttjande av kvartersgata till förmån för  
driftsfordon kan upprättas. Deltagande i ovanstående  
gemensamhetsanläggning är ett alternativ.

Överenskommelse om omprövning avses upprättas innan  
antagande där de deltagande/belastade tomträtterna medger den  
nya utbredningen. I samma överenskommelse kan också  
driftfordonens rätt att färdas på gatan säkerställas.

Rätten till allmän gång- och cykeltrafik på x-området föreslås  
lösas med avtalsservitut.

Ny föreslagen ledningsrätt motsvarar inte den befintliga  
ledningsrätten, 1998-08192.3 som inryms inom en del av  
Familjen 2 och 1, av den anledningen att delar av denna  
ledningsrätt konstaterats vara ur bruk, och bör därför kunna  
omprövas.



Illustration, befintlig ledningsrätt (gult område), föreslagen ny ledningsrätt (skrafferat område)

### **Ekonomiska frågor**

Exploatörerna bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatörerna bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad och ombyggnad på allmän platsmark samt nödvändig flytt av ledningar.

#### **Gatukostnader**

Förlängningen av Kinnaredsgränd och kostnader i anslutning till detta arbete bekostas av byggaktören.

#### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Staden upplåter mark med tomträtt för de nya studentbostäderna, till AB Svenska Bostäder. Studentbostäderna blir hyresrätter. Tomträttsavgälden följer kommunfullmäktiges beslut om avgäldstaxa.

#### **Fastighetsbildning**

Exploateringskontoret ansöker om all fastighetsbildning och står för eventuella förrättningskostnader gällande mark för hyresrätter.

#### **Vatten och avlopp, el, tele m.m.**

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele, VA-ledningar samt förtätning av brandpostnätet på allmän platsmark, vilket Brandförsvaret har påpekat kan bli aktuellt i samband med den föreslagna nya exploateringen.

#### **Kostnader för grönkompensation**

Staden bekostar de eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlust av naturvärden eller ekologiska värden. De

träd som försvinner längs det centrala parkstråket i och med exploateringen ska ersättas med likvärdiga träd längs samma stråk.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med Staden.

#### **Dagvatten**

Den planerade bebyggelsen avses anslutas till det befintliga ledningssystemet.

Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Bolagen förbinder sig därvid att följa detaljplanens dagvattenutredning genom att uppnå de nivåer och företa de fördröjningsåtgärder som anges. Det innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från kvartersmarken. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmarken respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

#### **EI/Tele**

Flytt av elledningar till följd av exploateringen ansvaras och bekostas av Staden, tillsammans med ledningsägande bolag. Byggherren ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

#### **Fjärrvärme**

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet. I det fall kapaciteten behöver förstärkas efter dialog med berörda ledningsägare ansvarar Staden för kostnader för detta.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft.