

**Handläggare**  
Martin Bretz  
Telefon 08-50827527Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för del av  
fastigheterna Familjen 2, Familjen 1 samt del av  
Årsta 1:1 i stadsdelen Östberga (84  
studentbostäder, förskola 4 avdelningar)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra ett nytt bostadshus i fyra till sju våningar med 84 studentbostäder och en förskola i bottenvåningen med fyra avdelningar vid Östberga centrum. Syftet är också att i parkleken Backen möjliggöra en ny tillgänglig gångväg via Kinnaredsgränd.

På fastigheten fanns tidigare en förskola som förstördes i brand 2014. Exploateringsnämnden markanvisade 2015-11-12 mark för studentlägenheter till AB Svenska Bostäder. Planarbetet sändes ut på samråd 2018-09-25 – 2018-11-06 samt för granskning 2019-09-25 – 2019-10-23. Under samrådet inkom 33 yttranden och under granskningen 12 stycken. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak framförallt vad gäller trafik, parkleksbyggnad, gestaltning och brandsäkerhet. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att angöring ej sker via Kinnaredsgränd.

Intressekonflikten mellan behovet av angöring via föreslagen vändplan till den nya byggnaden och upplevd trygghet för grannar har utretts genom att alternativa placeringar av vändplanen har studerats. Kontoret bedömer att den föreslagna utformningen för

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

vändplanen sammantaget är den mest lämpliga och att planförslaget är väl avvägt mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som möjliggör studentbostäder och en förskola vid Östberga centrum och bedömer att ett genomförande kan få positiva effekter på stadsmiljön som såväl tryggheten i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

## UTLÅTANDE

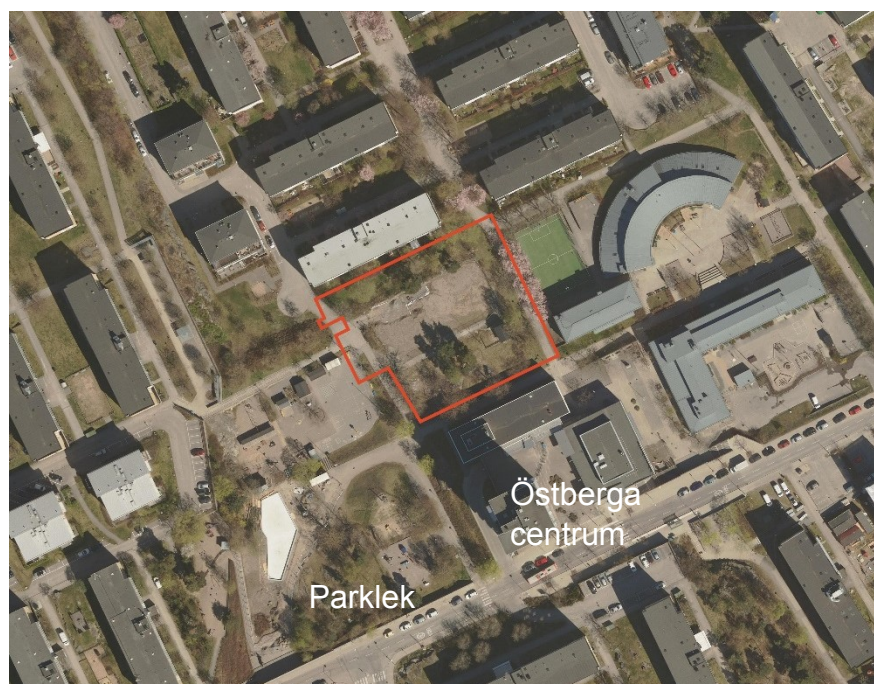
### Syfte

Syftet med detaljplanen är att vid Östberga centrum möjliggöra ett flerbostadshus i fyra till sju våningar med 84 nya bostäder för studenter samt en förskola med fyra avdelningar i bottenvåningen. Syftet är också att i parkleken Backen möjliggöra en ny tillgänglig gångväg via Kinnaredsgränd.

### Bakgrund

#### Plandata

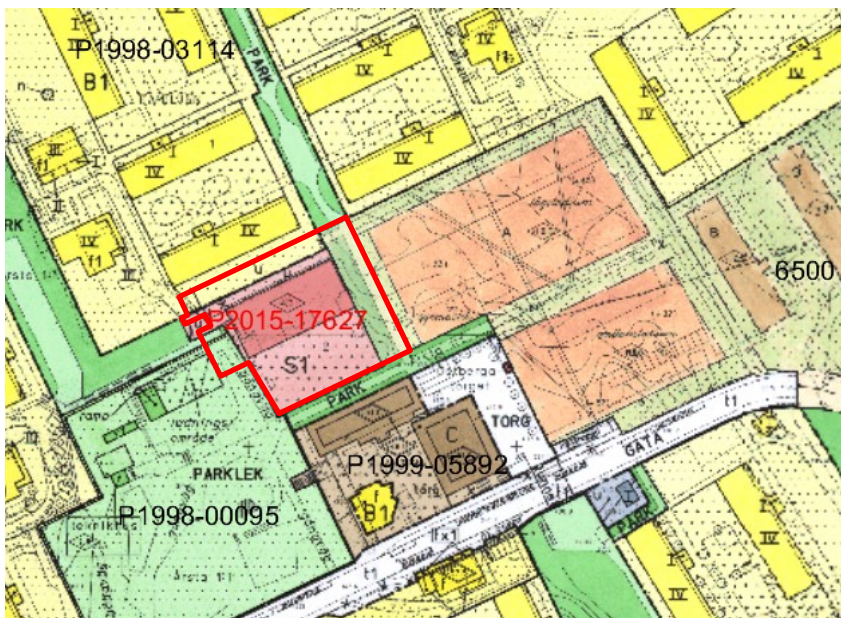
Planområdet är beläget vid Östberga centrum och är ca 2500 kvm stort. Området avgränsas av gångvägar och flerbostadshus. Markanvändningen tillåter förskoleverksamhet men idag finns ingen bebyggelse på platsen.



*Planområdets läge markerat med rött.*

### Gällande detaljplaner

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 Östbergahöjden samt P1998-03114 som gäller för Kinnaredsgränd inom planområdet. Ingen genomförandetid återstår.



*Utdrag ur stadens kartdatabas där gällande detaljplaner samt pågående planarbete (röd linje) är synliga. Gällande markanvändning inom planområdet är förskola (rosa), park (grönt) och bostäder (gult).*

### Pågående detaljplaner i området

En pågående stadsutveckling sker på Årstafältet.

### Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Familjen 2 och del av fastigheten Årsta 1:1, vilka ägs av Stockholms stad, och delar av fastigheten Familjen 1, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder respektive till en bostadsrättsförening.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen anges att de offentliga rummen i Östberga behöver stärkas. Det är särskilt angeläget att utveckla torget på Östbergahöjden samt parkleken Backen till attraktiva mötesplatser, vilket den aktuella planen bidrar till. Översiktsplanen påtalar också vikten av att skapa nya målpunkter i Östberga som lockar besökare från andra stadsdelar.

#### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

### Sverigeförhandlingen

Inom ramen för Sverigeförhandlingen ska en ny tunnelbanesträckning dras från Fridhemsplan till Älvsjö, där Östberga blir en av de nya tunnelbanestationerna.

### Planprogram

Ett planprogram (dnr 2015-08443) har tagits fram för Gamla Östberga och Östbergahöjden som möjliggör bl.a. detaljplanering för cirka 2600 nya bostäder. Planprogrammet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019-08-29. Aktuell detaljplan ingår i planprogrammet.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild och kulturmiljö

Den ursprungliga bebyggelsen består framförallt av loftgångshus i fyra våningar, med platta tak, avskalad gestaltning och putsade fasader. Husen följer topografin i området och höjdskillnaderna tas upp i såväl parkmiljöer som innergårdar. Bebyggelsen är förhållandevis låg vilket gör att den underordnar sig det naturliga landskapet och husen skymms delvis av träd. Ett punkthus i centrum utgör landmärke på håll.

Östbergahöjden växte fram under 1960-talet och utgör ett tidstypiskt förortsområde med trafikseparering och en homogen bebyggelse i räta vinklar och korta avstånd mellan husen. Ett viktigt värde ur kulturmiljöperspektiv är den enhetliga typologin som gör området enkelt att avläsa och berättar om den tid då byggnaderna tillkom.

#### Sociala frågor

Inom planområdet stod tidigare en förskola som har brunnit ned. Verksamheten har inhysts i tillfälliga lokaler i Östberga centrum och saknar ändamålsenliga lokaler. Östberga saknar idag specifika bostäder för studenter.

Inom Östbergahöjden är tillgången till friytor generellt sett god. Utbudet av service och mötesplatser är begränsat men i kulturhuset finns ett bibliotek och en ungdomsgård.

Den strikta trafiksepareringen i området gör att det finns gott om separata gång- och cykelvägar. Det är lätt som gående att röra sig trafiksäkert på gångvägar eller gångbanor längs lokalgator. Det finns en upplevd otrygghet i området som är viktig att åtgärda.

### Planförslaget

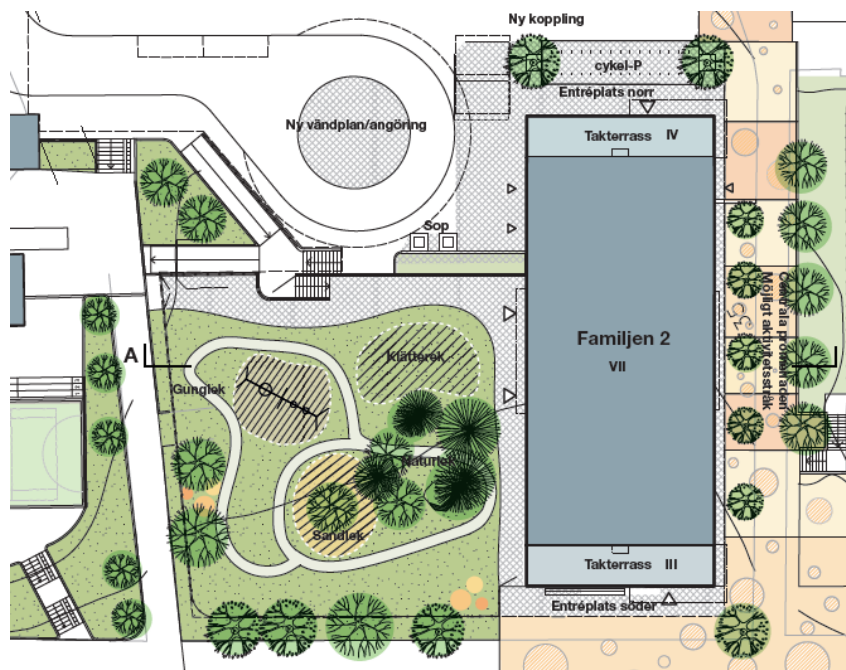
Inom fastigheten Familjen 2 föreslås en byggnad uppföras där 84 lägenheter för studenter och en förskola med fyra avdelningar



inryms. Kvartersgatan Kinnaredsgränd föreslås förlängas fram till det nya huset med en ny vändplan som möjliggör en entré i planområdets norra del. I parkleken Backen föreslås en tillgänglig ramp anläggas som förbinder Kinnaredsgränd med parken.



*Flygfoto med montage som visar föreslaget bostadshus med förskola i bottenvåningen och ny vändplan vid Kinnaredsgränd (Vera arkitekter).*



*Orienterande illustration över ny byggnad, förskolegård och det centrala parkstråket (Landskapslaget).*

Den nya byggnaden föreslås utföras med varierande våningsantal för att möjliggöra en naturlig anpassning till terrängförhållanden och omkringliggande bebyggelse. De tre översta våningsplanen är indragna från gavlarna för att höjdmässigt bryta ned skalan och

samspela med höjden på omkringliggande bostadshus inom Familjen 1 och centrumbebyggelsens lägre delar.

Förskolegården är förlagd i direkt anslutning till parkleken Backen via grind, vilken därmed blir en viktig tillgång för verksamheten. Då förskolegården upptar större delen av den aktuella markytan föreslås två takterrasser utgöra utevistelse för boende.



*Visionsbild som visar nytt bostadshus med förskola sett söderifrån från Östbergatorget (Vera arkitekter).*

### Gestaltning

Byggnadens uppdelning i en lägre och en högre del accentueras genom åtgärder i fasad, som listverk och avvikande fönsterutförning. Ett listverk löper runt hela byggnadskroppen för att ge den en visuell uppdelning i en nedre och en övre del. Räckerna på terrass ska vara genomsiktliga pinnräcken och byggnaden förses med ett låglutande valmat tak, vilket regleras med planbestämmelser.

Fasaderna föreslås utföras i puts med socklar och fasadlister i natursten eller liknande material. Den föreslagna ljusblåa kulören är tänkt att samspela med centrumbyggnadernas vitgrå och blågrå kulörer och kontrastera mot skolbyggnadens och äldre bostadshus mer jordfärgade kulörer.



FASAD NORDÖST MOT CENTRALA PROMENADEN



FASAD SYDÖST ÖVRE BOSTADSCENTRÉ MOT ÖSTBERGA TORGET

*Fasadillustration som visar ny byggnad från olika väderstreck (Vera arkitekter).*

Ett glasat ateljérum tillhörande förskolan regleras med planbestämmelse. Den uppglasade delen som vetter mot parkstråket

i öst, syftar till att säkerställa en öppen, trygg och inbjudande känsla för fotgängare som passerar via stråket.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planområdet är beläget inom tunnelbanans influensområde och bidrar till att skapa 84 studentbostäder i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Studentbostäder är positivt ur bl.a. mångfaldssynpunkt sett till ålders- och sysselsättningsfördelning i Östberga, då området idag saknar specifika bostäder för studenter.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

De konsekventa byggnadshöjderna på Östbergahöjden är en viktig del i hur området upplevs och avläses. Den föreslagna bebyggelsen har varierade våningsantal, mellan fyra till sju våningar, vilket skiljer sig till vis del med omkringliggande bebyggelse.

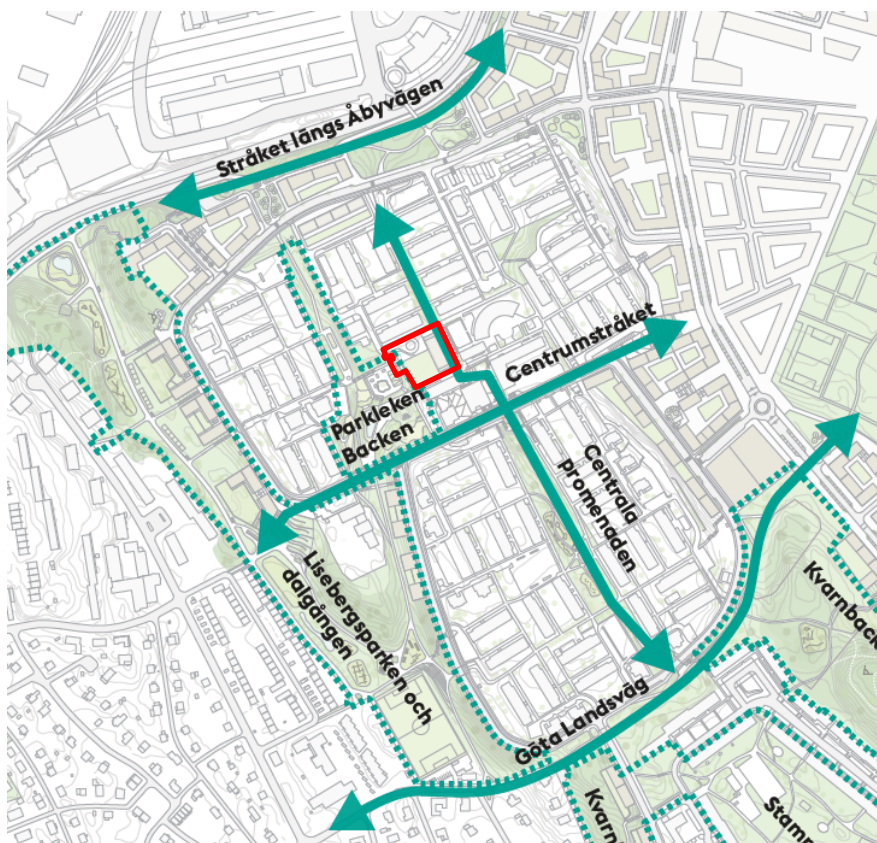
Planförslaget bedöms utgöra ett positivt tillägg i ett centrumnära läge som relaterar till den äldre bebyggelsen samtidigt som den utgör en ny representant för dagens arkitektur i området.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

I och med ett genomförande av planförslaget bedöms det allmänna gångstråket mellan den planerade nya byggnaden och Östberga skola bli tryggare att vistas i. En entré till det nya huset föreslås placeras i riktning mot Östbergatorget och den centrala promenaden, som har pekats ut som en otrygg miljö. Den nya bebyggelsen bidrar till att fler rör sig på torget och torget får på ett naturligt sätt fler ”ögon” på sig.





Kartan visar viktiga stråk och offentliga rum, där delar av parkleken Backen och centrala promenaden ligger inom planområdet (markerat i rött).

Den nya byggnaden påverkar siktlinjen mot parkleken Backen från Östbergatorgets nedre del men byggnadens placering bidrar till att stärka läsbarheten av det centrala parkstråket.

Den plats som skapas vid den föreslagna vändplanen mot förskolegården kommer till följd av höjdskillnaderna att kantas av en hög mur om cirka 3,5 meter. För att inte detta ska bli en otrygg plats att vistas på krävs extra omsorg om gestaltningen.



FASAD SYDVÄST MOT FÖRSKOLEGÅRDEN



FASAD NORDVÄST, NEDRE BOSTADSENTRÉ MOT NYA ANGÖRINGEN FRÅN KINNAREDSGRÄND

En konsekvens av att planen genomförs är att grönyta omvandlas till en vändplan och ett gångstråk. Fler trafikerade hårdgjorda ytor i området motiveras av att möta den nya förskolans angöringsbehov.



#### Trafik och mobilitet

Kontorets bedömning är att föreslagen placering av vändplan är den mest lämpliga för att säkerställa en tillgänglig angöring till den nya byggnaden och parkleken samt för att bevara ett sammanhängande parkstråk. Den nya vändplanen blir en förbättring gällande angöring och trafiksäkerhet då befintlig vändplan är underdimensionerad.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och gestaltning

Förskolans genomgående ateljérum med stora glaspartier ut mot det centrala gångstråket skapar en öppen, trygg och inbjudande upplevelse av den offentliga miljön.

Störningskonflikter mellan boende och förskoleverksamhet minskas genom att byggnadens terrasser vänds bort från förskolans gård. Den nya byggnaden har terrasser vid husets båda gavlar och entréer i samma läge vilket ger möjlighet att skapa liv och rörelse kring byggnadens norra och södra fasader.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

I parkleken Backen föreslås en tillgänglig ramp anläggas vilken förbinder Kinnaredsgränd med parken och därmed förbättrar tillgången till rekreativa miljöer.

#### En klimatsmart och tålig stad

##### Grön och vattennära stad

Planförslaget är beläget inom parkområde, gatumark samt en grusyta, och bedöms ha en begränsad påverkan på naturområden i Östberga. Viss naturmark och uppställningsplatsen för odlingsverksamhet försvinner i och med byggnationen av den nya vändplanen vid Kinnaredsgränd och ny byggnad.

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Den markundersökning som gjorts visar att en del av Familjen 2 som planeras bli ny förskolegård innehåller föroreningar över det rekommenderade riktvärdet för den planerade användningen. Marklagren där föroreningar påträffats ska tas bort innan byggnation påbörjas.

#### Planprocess

##### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande och skickades ut för samråd 2018-09-25 – 2018-11-06 samt för granskning 2019-09-25 – 2019-10-23. Under samrådet inkom 33 yttranden och under granskningen 12 stycken. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller trafik, parkleksbyggnad, gestaltning och

brandsäkerhet. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att angöring ej sker via Kinnaredsgränd.

Intressekonflikt mellan behovet av angöring via föreslagen vändplan till den nya byggnaden och upplevd trygghet för grannar har utretts genom att alternativa placeringar av vändplanen har studerats. I planarbetet bedöms att den föreslagna utformningen sammantaget är den mest lämpliga och att planförslaget är väl avvägt mellan olika intressen och att trafikfrågan går att hantera i genomförandeskedet.

Inför granskningen utgick parkleksbyggnaderna på grund av frågan om de skulle ligga på kvartersmark eller allmän platsmark inte kunde lösas inom projektets tidsplan. När frågan är löst kommer parkleksbyggnaderna planläggas i en egen detaljplan.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av granskningsförslaget.

#### **Samlade synpunkter under samråd och granskning som ej har tillgodosetts**

- Ny placering och utformning av vändplanen så att angöring ej sker via Kinnaredsgränd.
- Planläggning av parkleksbyggnader.
- Byggnadens gestaltning.
- Större förskolegård.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2015, i ett gemensamt start-pm, att starta planarbete för Familjen 2 och programarbete för Östberga. Syftet för Familjen 2 var att bygga ny förskola och utreda möjligheten att komplettera med bostäder samt stärka Östberga centrum, med tydliga kopplingar mot intilliggande områden och målpunkter.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

#### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Svenska Bostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget ger ett välbehövligt tillskott av studentlägenheter till staden i allmänhet och stadsdelen Östberga i synnerhet. Studentbostäder saknas i området och kontoret bedömer att ett genomförande av planförslaget kan få positiva effekter på såväl stadsmiljön som upplevd trygghet kring Östberga centrum.

Den nya byggnaden föreslås få varierande våningsantal för att passa in i den befintliga miljön och möta flera olika skalor i området. Den lägre byggnadsdelen är fyra våningar, delvis i suterräng, och den högre delen är sju våningar. För boende uppförs två stycken gemensamma takterrasser. Förskolan får en tillhörande gård i anslutning till parkleken Backen. Byggnaden kan genom den nya förskoleverksamheten och nya bostäder för studenter bidra till att befolka Östberga centrum under tider på dygnet när allaktivitetshuset och skolan är stängda. Detta är positivt för att skapa en ökad trygghet inom centrumområdet.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan behovet av angöring via föreslagen ny vändplan till den nya byggnaden och närboendes trygghet kunnat identifieras. Efter samrådet har därför alternativa placeringar av vändplanen studerats. Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna utformningen sammantaget är den mest lämpliga.

Inför granskningen utgick parkleksbyggnaderna på grund av frågan om de skulle ligga på kvartersmark eller allmän platsmark inte kunde lösas inom projektets tidsplan. När frågan är löst kommer parkleksbyggnaderna planläggas i en egen detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

**SLUT**