

**Handläggare**  
Renoir Danyar  
Telefon 08-508 26 659**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av delar av Årsta 1:1 och Ätten 5 (Årstafältet etapp 5) i stadsdelen Östberga (ca 950 bostäder och 13 förskoleavdelningar)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

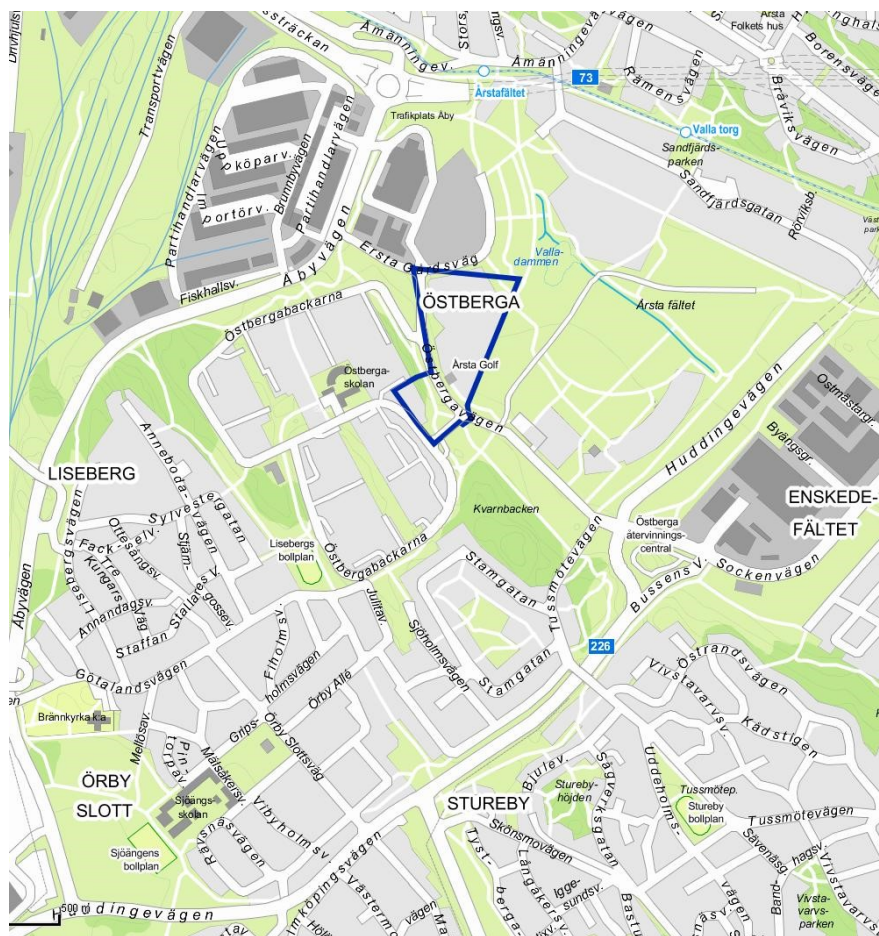
Denna detaljplan utgör den femte bebyggelseetappen på Årstafältet och syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 950 bostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter samt 13 förskoleavdelningar i några av byggnadernas bottenvåningar. Vidare är syftet att koppla Östberga med Årstafältet. Det ska skapas en ny och levande stadsfront mot parken som också utgör en del av det stora rekreatiomsområdet på fältet.

Strukturen innefattar tio bostadskvarter vars höjd varierar mellan två till tio våningar. Bebyggelsen mot huvudgatan och parken kommer överlag att ha en högre skala än mot lokalgatorna. All parkering anordnas i underbyggda garage.

Förslaget ligger i linje med Årstafältets planprogram och stadens översiktsplan. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Ungefärligt planområde markerat med blått.

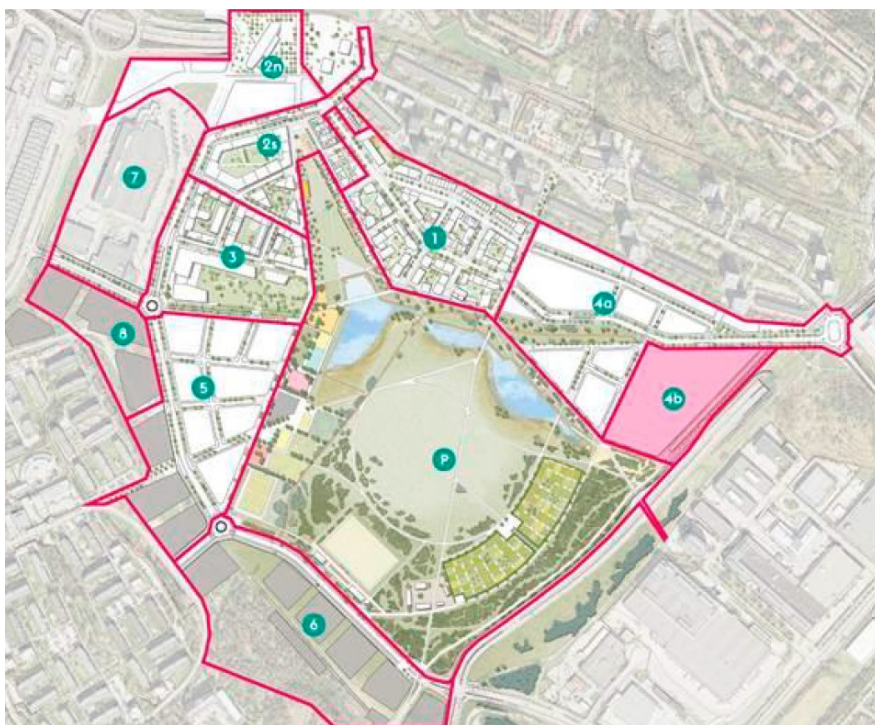
## UTLÅTANDE

### Syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 950 bostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter med publika lokaler i bottenvåningen samt 13 förskoleavdelningar i några av byggnadernas bottenvåningar. Vidare är syftet att koppla Östberga med Årstafältet. Det ska skapas en ny och levande stadsfront mot aktivitetsbryggan vars syfte är att bilda nya mötesplatser samt bidra till parkens vitalitet.

### Bakgrund

Visionen för Årstafältet är ”en plats för möten”-möten mellan människor, mellan stad och park och mellan gammalt och nytt. Denna detaljplan utgör den femte bebyggelseetappen av de tiotal bebyggelseetapper som ingår i utbyggnaden av Årstafältet till en stadsdel med blandade funktioner och innehåll samlad kring en centralt placerad stadsdelspark.



*Kartan visar föreslagen etappindelning på Årstafältet där aktuellt planområde utgör etapp 5.*

### **Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs till största del av golfbanan vid västra delen av Årstafältet samt ett grönområde beläget mellan Östbergavägen och Östbergabackarna nedanför Östberga. Området omfattar ca 7 ha och innefattar delar av Årsta 1:1 och Ätten 5.



*Ortofoto över planområdet med avgränsning i blått.*

### Gällande detaljplaner

För planområdet finns två gällande planer. Pl 6500 som medger markanvändning garage, värmecentral och prickad mark och Dp 93045 som medger markanvändning idrott, natur, gata, pumpstation och spårområde.

### Övergripande beslut och styrande dokument

I översiktsplanen är Årstafältet utpekade som stadsutvecklingsområde med intentionen att fältet ska utvecklas till en tät och varierad stadsdel med bostäder med olika upplåtelse- och bostadsformer, skola, förskola, service och parker och där tillgängligheten förbättras med utbyggd tunnelbana. En ny stadspark skapas som kompletterar och binder samman omkringliggande grönområden och stadsdelar.

### Program

Programmet för Årstafältet föregicks av en internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet. 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. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden juni 2010.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade under november 2019 mark till nedanstående byggaktörer: Kvarter I har sedan 2013 markanvisats till Svenska Bostäder för Stockholmshusprojekt.

Kvarter A: Storstaden Bostad, 85 bostäder

Kvarter B: Åke Sundvall, 120 bostäder

Kvarter C: Kärnhem Bostadsproduktion, 70 bostäder

Kvarter D: Kärnhem Bostadsproduktion, 115 bostäder

Kvarter E: 95 bostäder, ej markanvisat

Kvarter F: Veidekke, 100 bostäder

Kvarter G: 85 bostäder, ej markanvisat

Kvarter H: Aros Bostadsutveckling, 90 bostäder

Kvarter I: Svenska Bostäder, 100 bostäder

Kvarter J: Bergsundet, 100 bostäder



*Föreslagen kvartersuppdelning inom etapp 5.*

### Stockholmsförhandlingen

2013 års Stockholmsöverenskommelse innebär att tunnelbanan byggs ut till Nacka, Arenastaden och Barkarby samt att blå linje byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med grön linje. Överenskommelsen innebär för Stockholms del att staden åtagit sig att uppföra ca 46 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde fram till år 2030. Föreliggande detaljplan är därför en viktig del att uppfylla stadens åtagande.

### Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen är ett initiativ från Sveriges regering för att bl.a. få förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande i Stockholms län. Överenskommelsen omfattar fyra stora satsningar på kollektivtrafiken i länet samt över 100 000 nya bostäder fram till år 2035, kopplade till de olika projekten:

- Förlängning av Roslagsbanan till T-centralen, via Odenplan
- Tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö, med sex nya stationer som omfattar Fridhemsplan, Liljeholmen, Årstaberg, Årstafältet, Östberga och Älvsjö.
- Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg
- Ny tunnelbanestation vid Hagalund.

Av de drygt 100 000 nya bostäderna byggs den största andelen, 48 500, som en direkt följd av den nya tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan Älvsjö.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild och kulturmiljö

Årstafältet är till övervägande del gräsbevuxet. På fältet finns enstaka träd och buskar, bland annat en cirkelformad trädplantering som utgör en stark landskapsformation. I övrigt är rumsligheten svag. I söder övergår fältet i en barrskogsbevuxen sluttning. Det ursprungliga landskapets former, med det öppna fältet i Dalgången, omges av berg i norr och söder. Dagens bebyggelse, industriområden och större vägar är väl synliga från fältet. Även bostadsbebyggelsen i Valla Gärde syns och upplevs tydligt från Årstafältet.

Årstafältet är ett område där spår av det gamla kulturlandskapet fortfarande går att avläsa. Den gamla vägsträckningen Göta landsväg löper öster och sydost om planområdet. Vägen är klassad som fornlämning.



*Ungefärligt planområde sett från söder med Östbergahöjden i söder och Årsta i norr.*

### Trafik och kollektivtrafik

Östbergavägen löper väster om planområdet och förbinder Åbyvägen med Huddingevägen. Dessutom är Östbergavägen den enda anslutning till Östbergahöjden och Östbergabackarna. Busshållplatser för lokalbuss 134 som går mellan Östbergahöjden och Liljeholmen, samt buss 168 som trafikerar mellan Östbergahöjden och Gullmarsplan återfinns i närheten av planområdet.

### Service, idrott och kultur

Årstafältet är södra Stockholms största öppna fält. I sociotopkartan

bedöms Årstafältet i dagsläget vara värdefull som friyta samt särskilt särpräglad och viktig för utevistelse och friluftsliv med tanke på dess storlek.

#### Naturmiljö

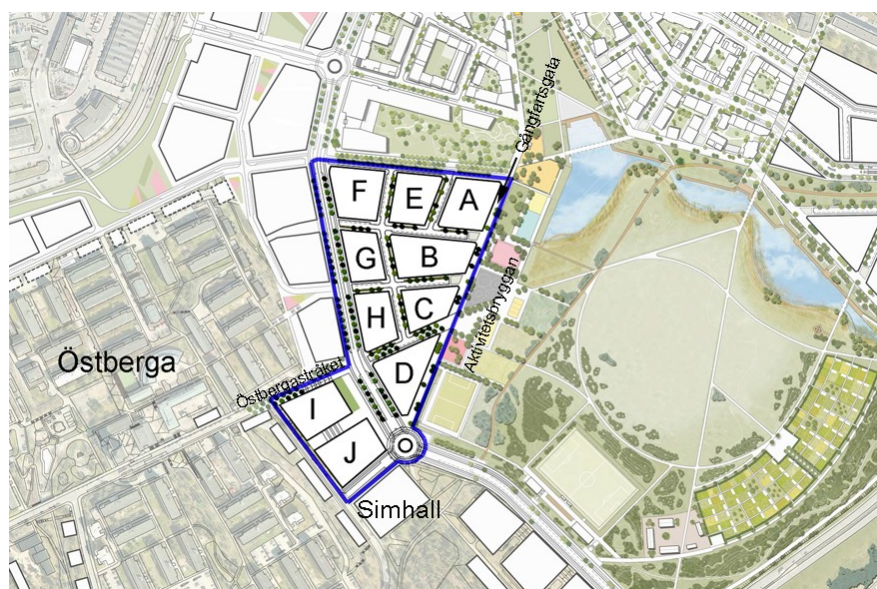
Planområdet utgörs idag i huvudsak av en golfanläggning med en utslagsbana, så kallad driving range, och en korthålsbana. Golfbanan är välbesökt.

Exploateringsnämnden har uppdragit till exploateringskontoret att studera alternativa lokaliseringar och utformningar av golfbanan inom området. Ett alternativ som undersöks är att flytta Årsta golf till området mellan Huddingevägen och Årsta parks företagsområde.

I samband med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen för planprogrammet för Årstafältet genomfördes en naturvärdesinventering av fältet. Inventeringen visar att planområdet saknar särskilda naturvärden då den består av öppna ensartade gräsmarkerna såsom klippta gräsmattor och gräsbollplaner. Dessa öppna gräsmarker har ett värde som rast- och födosökslokal för fåglar.

#### Planförslaget

Bebyggelseförslaget, som möjliggör uppförande av ca 950 bostäder i både bostadsrätter och hyresrätter, består av 10 kvarter med tät och blandad bebyggelse med varierande skala, höjd och volym. Bebyggelsen innehåller bostäder, handel, verksamheter och förskolor (13 avdelningar i några av byggnadernas bottenvåningar). Förslaget innebär att Årstafältet byggs ihop med Östberga, vilket är ett av projektets viktigaste mål.



*Planområde med illustrerad kvartersindelning.*



*Illustration volymstudie över bebyggelsen sedd från nordost.*

Bebyggelsens struktur, utformning, skala och gestaltning föregås av ett antal övergripande stadsbyggnadsprinciper som sätter ramarna för utformning av det offentliga rummet och bebyggelsens kvalitet och dess upplevelse i stadsrummet men även i stads- och landskapsbilden samt konkretisering av Årstafältets vision - *en plats för möten*.

Bebyggelsen formas i kvartersstadens karaktär som innehåller blandade funktioner. Bebyggelsen ligger geografiskt mellan de planerade tunnelbanestationerna, Årstafältet och Östberga, vilket kan innebära en förstärkning av områdets tillgänglighet och tillgång till kollektivtrafiken.

Bebyggelsen bildar en ny front mot parken och kommer att ligga i foden av aktivitetsbryggan. Området har en viktig funktion som entré mot parken från Östberga och väver samman Östberga med Årstafältet genom nya stråk och kvarter.

Indragna byggnader och avskurna hörn bildar platsbildningar som skapar mötesplatser och lokala torg där verksamheter kan placeras. Platsbildningar knyts ihop av stråken som löper inom området, och bildar tillsammans sekvenser av attraktiva platser som är tilltalande att både röra sig i, men också för att stanna och umgås. Verksamheter och lokaler placeras där potentialen för stadsliv är som störst. De småskaliga lokalgatorna i öst-västlig riktning bidrar till områdets lokala prägel och identitet. Gaturummen är generellt gröna miljöer och kantas av träd och planteringar.

Samtliga kvarter mot huvudgatan och gångfartsgatan mot aktivitetsbryggan har lokaler i bottenvåningarna för att skapa en

tydlig offentlig prägel. 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 tydliga och välkomnande entréer med exempelvis inslag av sittplatser i fasader. Långa, slutna fasader ska undvikas då de har en negativ effekt på stadsbild och stadsliv. Samspelet inom och mellan kvarteren ska resultera i en varierad gatumiljö i stadsdelens sockelvåning.

### Kvalitetsprogram

För alla bebyggelseetapper inom Årstafältet finns ett kvalitetsprogram som består av fyra delar. Syftet är att uppnå en hög kvalitet i stadens utformning och säkerställa att de kvarter som uppförs bidrar till en levande stadsdel för alla som kommer att bo och vistas i den. Kvalitetsprogrammets del ett handlar om utgångspunkterna för stadslivet på Årstafältet och följer med alla kvalitetsprogram på Årstafältet i alla etapper medan del två, tre och fyra anpassas och sammanställs för varje etapp.

Del två beskriver stadsbyggnadsprinciper och mätbara kvaliteter och tillsammans med del ett ligger de som underlag för markanvisning och styrning under planprocessen.

Del tre är beskrivningar av varje kvarter som byggaktörerna och dess arkitekter själva sammanställt under planprocessen, kompletterat med en sammanställning från Stadsbyggnadskontoret där viktiga kvaliteter i kvarteret identifieras och pekas ut.

Del fyra är en tänkt uppföljning av kvalitetsprogrammet som ska ske i samband med, eller efter bygglov.

### Stråk

För att den framtida stadsdelen Årstafältet ska bli en integrerad del av stadsväven tillkommer flera nya kopplingar och gångstråk. Ett av dessa stråk är entréstråket från Östberga, Östbergastråket, som är viktigt för att koppla samman Årstafältet med Östberga. Stråket löper förbi Östberga centrum och går på lokalgata mellan kvarteren och landar i den stora parken i entréplatser. Stråket ska utformas med extra omsorg och lekfullhet till skillnad från omgivande gator så att man tydligt förstår att det utgör angöringsstråk till parken.

Ett annat huvudstråk är skolstråket som löper norr om bebyggelsen. Stråket är ett viktigt promenad- och cykelstråk som mynnar ut i aktivitetsbryggan och parken.

### Gator

Huvudgatan är den starkaste kopplingen till omgivande områden. Den är ett viktigt stråk som kopplar Åbyvägen med Huddingevägen. Huvudgatan kantas av tät och blandad bebyggelse med lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen är huvudsakligen i 5-8 våningar för att bidra till tydlighet och orienterbarhet inom området. Längs gatan skapas mindre offentliga platser i anslutning till verksamheter i bottenvåningarna. Huvudgatan markeras också genom större gatubredd, högre byggnader, alléplanteringar och prioriterat utrymme för cyklister. Breda trottoarer möjliggör för uteserveringar och indragna byggnader skapar lokala torg där kaféer och restauranger kan placeras.

Lokalgatorna utformas med de boende i fokus. Här har bebyggelsen en höjd på två till fem våningar för att få ljus på gårdar och gator, och för att skapa en mänsklig skala i bostadskvarteren. Gaturummets grönska skapas av enkelsidiga trädrader, grön förgårdsmark och gestaltade dagvattenlösningar inom förgårdsmarken.

På lokalgatorna tillåts mindre öppningar i kvarteren som kan bidra till en förbättrad visuell kontakt mellan gård och gata. Förgårdsmark är tydligt avgränsad mot gatan och används för privata uteplatser.

Bebyggelse utgör en tydlig stadsfront mot aktivitetsbryggan. Bebyggelsens höjdskala varierar mellan två och åtta våningar. Enstaka hörnbyggnader mot aktivitetsbryggan kan tillåtas vara i en högre skala än åtta våningar, dock max 10 våningar. Gångfartsgatan mot aktivitetsbryggan gestaltas som ett viktigt promenadstråk, med många sittplatser och utblickspunkter. Biltrafik tillåts på gångtrafikanternas villkor och trafik i gånghastighet. Trottoaren skapar en angöring till bostadsentréerna och en shared space-yta skapar en mjuk övergång till parken.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

De ca 950 bostäder som detaljplanen innehåller är ett tillskott av nya bostäder vilket bidrar till att nå målet om bostadsbyggande inom tunnelbanans influensområde.

I planförslaget planeras därtill 13 förskoleavdelningar som bedöms täcka behovet för de tillkommande bostäderna.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Östberga centrum ligger mellan 200-500 meter från de nya bostadskvarteren. Tillskottet av nya bostäder bidrar därför i första

hand till att förstärka det lokala underlaget för offentlig och kommersiell service samt skapar underlag för nya etableringar.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Förslaget bidrar till stadens mål om blandade och levande stadsmiljöer då bebyggelsen ger förutsättningar för tät urbanitet. De nya bostadskvarteren har en viktig funktion som entré mot parken från Östberga och väver samman Östberga med Årstafältet. Östberga höjden ändras från en isolerad enklav till en mer integrerad och trygg stadsdel.

#### **Trafik och mobilitet**

Nya stråk och platsbildningar ökar förutsättning att gångtrafikanter och cyklister prioriteras i den nya stadsdelen. Kollektivtrafiken sker på huvudgatorna tillsammans med övrig fordonstrafik medan lokalgatorna nyttjas för angöring och infarter till underbyggda garage under bostadskvarteren.

### **God offentlig miljö**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Byggnadernas arkitektur och gestaltning ska vara av hög kvalitet med varierade och flexibla inslag. Bebyggelsens utformning och gestaltning har utgått ifrån kvalitetsprogrammets stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper för att säkerställa kvalitén och upplevelsen av gaturummet, platsbildningar och aktivitetsbryggan.

#### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Rekreationsmöjligheterna kommer att öka då parkområden utvecklas för att locka fler grupper än idag. I parken kommer varierade biotoper att anläggas för att ge ökade upplevelsevärden avseende rekreation. Tillgängligheten förbättras så att flera människor har goda möjligheter att ta sig dit.

Den planerade aktivitetsbryggan erbjuder ytor för spontanidrott som exempelvis skateboard och inlines, bollplaner, konstisbana och boulebana. Detta innebär att aktivitetsutbudet ökar jämfört med idag.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### **Grön och vattennära stad**

En grönytefaktor (GYF) tas fram för att tillskapa ekologiska och sociala värden inom kvarteren vilka har betydelse för de boendes välbefinnande.

Exploateringen av området kommer ha påverkan på dagvattenhantering. Den dagvattenutredning som tagits fram för hela programområdet visar att åtgärder behöver vidtas inom ny

bebyggelse för att dämpa flödestoppar och samtidigt förse dagvattendammen på Årstafältet med tillräckligt mycket vatten vid torka.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I programarbetet med Årstafältet har en riskanalys genomförts. I analysen redovisas hela programområdet som ett riskområde för skred i länsstyrelsens rapport *Riskområden för skred, ras, erosion och översvämning i Stockholms län - för dagens och framtidens klimat*. Planområdet består huvudsakligen av mäktiga lerlager som i sig innebär stabilitetsproblem och risk för sättningar. Under planprocessen kommer frågan studeras vidare. Även trafikbuller från Huddingevägen och Åbyvägen kommer utredas vidare.

### Planprocess

#### Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

### 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 kommer att inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

#### Tidplan

Start-pm	december 2019
Samråd	juni 2022
Granskning	april 2023
Antagande	november 2023

#### Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med respektive byggaktör för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av planförslaget.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde. Utbyggnaden av etapp 5 bygger vidare på programmets inriktning och utgår ifrån tidigare etappers planstruktur och gestaltningsidéer men ska ges egen arkitektonisk formspråk och gestaltning. Detaljplanen möjliggör en

fortsättning av Årstafältets stadsutveckling med bostäder, verksamheter, nya gator, kopplingar, stråk och parker i ett centralt läge. Detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen och tidigare program för stadsdelens utbyggnad. Planen möjliggör tillskapande av attraktiva bostadsmiljöer och möjligheter för möten och en tät stadsstruktur i anslutning till en intressant park.

Förslaget är en viktig del i att uppnå bostadsmålet, Sverigeförhandlingen och Stockholmsöverenskommelse. Förslaget kopplar ihop Östberga med Årstafältet.

Frågor om förekomsten av markföroreningar och geoteknik kommer att utredas under planarbetet för att säkerställa lämplig markanvändning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT