

**Handläggare**  
Ola Grimell  
Telefon 08-508 27 477**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Årsta 1:1 m fl Årstafältet Etapp 4a i stadsdelarna Årsta, Östberga och Enskedefältet (ca 1 000 bostäder, en förskola och en park)**

### **Förslag till beslut**

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
AvdelningschefAnna Lina Axelsson  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnaden av fjärde etappen på Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet som kopplar samman Årsta och Östberga.

Detaljplanen möjliggör cirka 1 000 nya bostäder, en förskola med upp till 16 avdelningar och lokaler för centrumändamål. Bostäderna avses upplåtas både som bostadsrätter och hyresrätter. Inom etappen föreslås en mindre stadsdelspark, Landsvägsparken, som skyddar och lyfter fram fornlämningen Göta Landsväg samt ett flertal fickparker i anslutning till bostadskvarteren.

Exploateringsnämnden har under 2018 och 2019 anvisat mark inom planområdet för bostäder och förskola till sju olika byggaktörer.

Planförslaget sändes ut på samråd mellan 2020-09-02 - 2020-10-16. Under samrådet inkom cirka 25 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt gällande riksintresse för kommunikationer, miljökvalitetsnormer för

vatten, buller, geoteknik, luftkvalitet, översvämningsrisk, kulturmiljöfrågor, förskolans storlek och andelen friyta.

De fem sakägare och övriga boende som framfört synpunkter berör huvudsakligen nya byggnaders volymer i anslutning till befintliga bostäder, förskolans storlek och verksamhetens påverkan på de boende samt hanteringen av fornlämningen Göta Landsväg.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

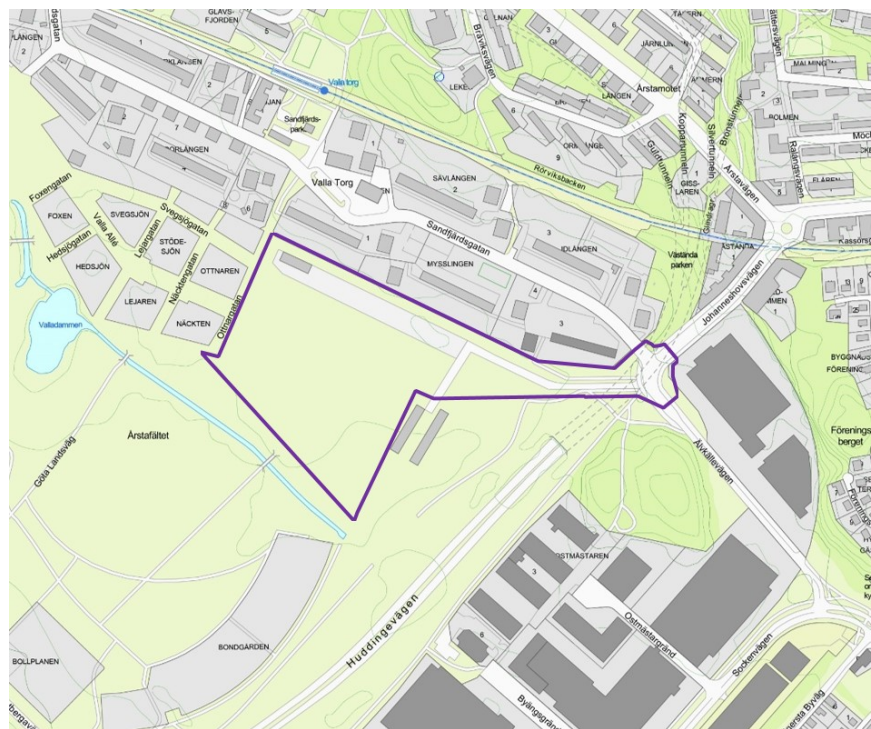
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av fjärde etappen på Årstafältet till en varierad stadsdel med hög arkitektonisk kvalitet som kopplar samman Årsta och Östberga. Syftet är också att skapa en levande stadsdel med välutformade offentliga miljöer och en tydlig bebyggelsefront mot parken. Viktiga stråk föreslås få en offentlig karaktär med förhöjda bottenvåningar och många entréer där bebyggelsen i huvudsak placeras i gatuliv för att skapa ett tydligt möte med gatan. Mot de mindre gatorna tillåts vissa öppningar samt många entréer och uteplatser i syfte att göra gatan levande.

Planens syfte är också att möjliggöra en variation i höjder på byggnaderna för att skapa en varierad stadsdel och samtidigt möjliggöra att gårdar och fasader kan solbelysas.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Planområdet omfattar cirka 7,5 hektar och ligger i stadsdelarna Årsta, Enskede och Östberga. Området avgränsas i öster av Huddingevägen och Johanneshovsvägen, i norr av intilliggande kvarter i Valla gårde, i söder av den planerade parken på Årstafältet och i väster av etapp 1 inom Årstafältsprojektet. Planområdet består idag mestadels av allmän plats parkmark och en nedlagd förskola.



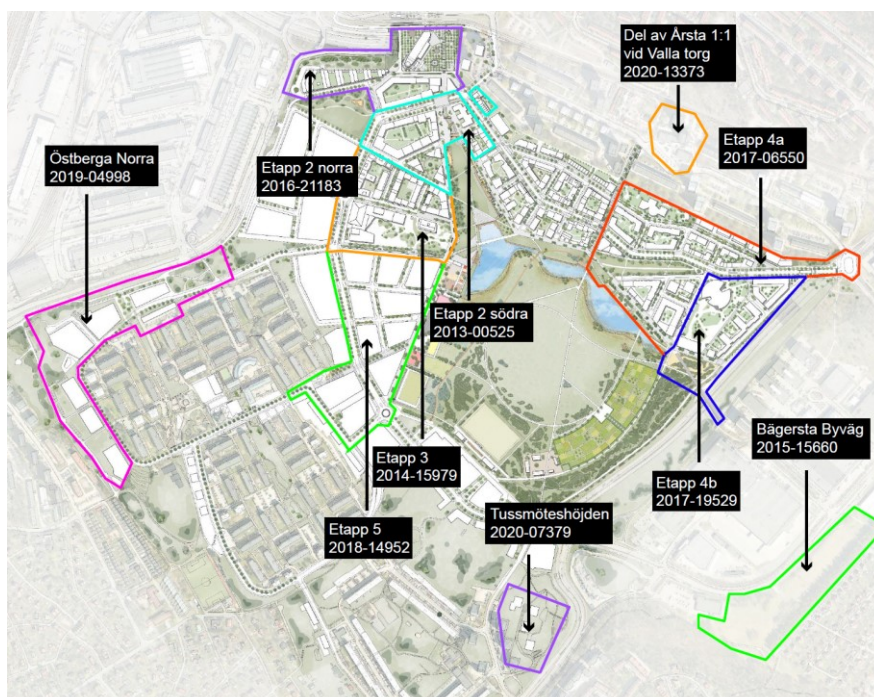
*Karta som visar planområdets avgränsning.*

#### Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan P1 93045 som vann laga kraft den 26 april 2001. Ingen genomförandetid återstår. För merparten av planområdet anger detaljplanen användningen park.

#### Pågående detaljplaner i området

Planarbete pågår inom följande planer i planområdets närhet. Vid Årstafältet; etapp 2 norra, Postgården m.fl. (dnr 2016-21183), etapp 2 södra, Postgården m.m. (dnr 2013-00525), etapp 3, del av Postgården m.fl. (dnr 2014-15979), etapp 4b (dnr 2017-19529) och etapp 5 (dnr 2018-14952). I Östberga; Detaljplan för del av Årsta 1:1 vid kvarteren Familjen och Ättegrenen, Östberga Norra (dnr 2019-04998) och Tussmöteshöjden (dnr 2020-07379). Vid Valla gårde och Enskede; Detaljplan för del av Årsta 1:1 vid Valla Torg (2020-13373) och Bägersta Byväg (dnr 2020-15660).



*Pågående planarbete inom och intill projektet Årstafältet-Östberga.*

#### Markägoförhållanden

Stockholms stad äger marken inom planområdet.

Markanvisningsavtal har tecknats med följande byggaktörer:

Wästbygg AB, beslut i exploateringsnämnden 2017-11-09

Nordfeldt Lindbäcks, beslut i exploateringsnämnden 2017-11-09

Botrygg, beslut i exploateringsnämnden 2016-09-22

Gimle/Erik Wallin, beslut i exploateringsnämnden 2019-12-12

Folkhem trä, beslut i exploateringsnämnden 2017-11-09

SISAB, beslut i exploateringsnämnden 2018-09-27

Stockholmshem, beslut i exploateringsnämnden 2016-12-15

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Årstafältet ut som en del i ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhållen stad. Dessutom är Årstafältet utpekat som ett område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Det innebär att området ska utvecklas med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor anges vara en viktig del i stadsutvecklingen.

##### Program

Ett planprogram för utveckling av Årstafältet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2010-06-23. Enligt programmet ska området inrymma cirka 6 000 nya bostäder. I planprogrammet föreslås bland annat tre nya skolor, ett nytt stadsdelstorg och en stor stadsdelspark.

### Överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort.

Utöver detta planeras också för en tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan och Älvsjö, med station på Årstafältet, inom ramen för Sverigeförhandlingen.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Det ursprungliga landskapets former, med det öppna fältet i dalgången, omgivet av berg i norr och söder är tydligt avläsbart. Punkthusen i Valla och bebyggelsen uppe på Östbergahöjden är avläsbara norr respektive söder om Årstafältet. I öster ligger Huddingevägen och verksamhetsområdet Årsta Park.

#### Kulturmiljö

På Årstafältet går spår av det ålderdomliga kulturlandskapet fortfarande att avläsa i t.ex. fornminnet Göta Landsväg som fram till 1600-talet var Stockholms enda vägförbindelse söderifrån. En del av fornminnet ligger inom planområdet. Närmast norrut ligger den befintliga bebyggelsen på Valla Gärde med en variation av höga punkthus och lägre lameller. Bebyggelsen har klassificerats som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet.

#### Trafik och kollektivtrafik

Endast en mindre angöringsgata finns idag inom planområdet som leder till den nedlagda förskolan samt till de tillfälliga bostäderna inom angränsande planområde för Årstafältet etapp 4b. Öster om planområdet passerar Huddingevägen som går ner i en tunnel till Södra länken.

#### Miljö och risk

Planområdet utsätts för buller från Huddingevägen. Enligt utförd skyfallsmodellering rinner vatten genom planområdet vid kraftiga regn söderut mot dagvattendammarna i den stora parken på Årstafältet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet som visar att delar av marken innehåller påvisade halter av fluorid som medför att leran klassificeras som icke-farligt avfall. Detta innebär ingen hälso- eller miljörisk

#### Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området. Ellevio försörjer området med el.



## Planförslaget



*Kvartersindelning inom planområdet för etapp 4a samt angränsande etapp 4b, illustration White Arkitekter.*

Detaljplanen utgör den fjärde bebyggelseetappen på Årstafältet och omfattar en del av fältets östra sida. Planområdet består av 10 kvarter med bostadsbebyggelse (Ba, Bb, Ca, Cb, D, E, F, G, H och I) med lokaler i bottenvåningen utmed huvudgatan och parkbryggan samt ett förskolekvarter (A) som inrymmer en förskola med upp till 16 avdelningar. I förslaget möjliggörs cirka 1 000 bostäder, varav ca 140 st avses upplåtas som hyresrätter.

I planområdet finns även fornlämningen Göta Landsväg som föreslås omgärdas av en park i syfte att bidra till att skydda och bevara fornminnet i sitt befintliga läge. Grönytorna med hagmarkskaraktär som omgärdar den historiska landsvägen är en viktig del av fornminnets värde och ska bevaras och tydliggöras. Parkens landskapsrum lämnas även öppet och fritt från större ingrepp i syfte att öka fornminnets historiska syfte och läsbarhet.



*Illustration föreställande Landsvägsparken, AJ Landskap.*

De föreslagna kvarteren i den norra delen av planområdet innehåller en variation av olika byggnadstypologier i form av kvarter med kringbyggda gårdar, stadsradhus samt punkthusbebyggelse. Det återkommande temat är träbyggande där såväl stomme som fasad synliggörs och prioriteras i byggprocessen. Totalt sex av tio bostadskvarter kommer att bygga bostäder i trä med trästommar.



*Förslag på trähusbebyggelse (Kvarter E), illustration White Arkitekter.*

Övriga fyra bostadskvarter i södra delen av planområdet möter både den stora parken på Årstafältet och den föreslagna Landsvägsparken. Kvarteren varierar från slutna kvarter till typologier med punkthus. Alla kvarter föreslås få omsorgsfullt planerade bottenvåningar med många entréer som bidrar till att skapa liv och rörelse till stadsmiljön samt öka tryggheten.





*Ett av kvarteren (G) med en aktiv bottenvåning, illustration Flor.*

Den föreslagna förskolans storlek med upp till 16 avdelningar ger möjlighet till gemensamma innovativa pedagogiska ateljéer och samutnyttjande av både lokaler samt förskolegård. Förskolan innehåller också en matsal med entré mot gatan som kommer kunna vara tillgänglig för föreningsverksamhet och allmänheten på kvällar och helger. Förskolans planerade gård består av varierade rumsligheter som skapar förutsättningar för en växelverkan mellan de olika avdelningarna på förskolan. De olika lekytorna inramas av busk- och trädytor som ger lövskugga och inspirerar till lek och rörelse på gården. De större ytorna i väster och öster ger komplement till de mindre indelningarna i norr för lugnare lekar närmre fasaden.



*Illustration föreställande förskolekvarteret, illustration Arkitema.*

Planområdets läge intill parken gör att det finns goda möjligheter till rekreation och lek. Förskolan kan använda parken som en resurs under dagtid och de boende har möjlighet att använda förskolegården under de tider skolan har stängt.

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



Parkeringsstalet för detaljplanen är 0,45. Parkeringsstalet motiveras med att den nya bebyggelsen ligger i ett bra kollektivtrafikläge och med cykelavstånd till city och utgår från den nivå som generellt har tillämpats för Årstafältet. Parkering löses inom kvartersmark i nedgrävda garage.

Cykeltalet för boende ska vara 2,5 per lägenhet och planeras i cykelrum eller i nära anslutning till bostadsentréerna. Gång- och cykelbanor anläggs utmed huvudgatan och samt den norra lokalgatan.

#### Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram finns för Årstafältet och består av fyra delar. Del 1 togs fram i programskedet och syftar till att definiera de teoretiska utgångspunkterna för stadslivet på Årstafältet. Del 2 tas fram inför samråd i respektive etapp och beskriver de stadsbyggnadsprinciper och mätbara kvaliteter som kommer att tillämpas. Inför granskning sammanställs del 3 som innehåller en beskrivning av varje kvarter och identifierade kvaliteter. Del 4 tas fram i bygglovsskedet i syfte att presentera en uppföljning av kvalitetsprogrammet efter det att projektet har färdigställts.

### Planförslagets konsekvenser

#### En växande stad

##### Bostadsförsörjning

Planförslaget är ett nödvändigt underlag för en levande stadsdel i enlighet med planprogrammet och ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och möjliggöra cirka 1 000 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge på Årstafältet.

##### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör den fjärde etappen av en blandad stadsdel med lokaler för verksamheter, bostäder, park och förskola. Ett fungerande Stockholm förutsätter att nödvändiga samhällsfunktioner som t. ex förskolor byggs ut i takt med befolkningsutvecklingen vilket säkerställs i aktuell etapp.

##### Kulturmiljö i en växande stad

Den föreslagna bebyggelsen inför nya byggnadstypologier till området men hålls lägre intill Valla gårde för att skapa en lämplig och hänsynsfull övergång till den befintliga miljön.

#### En sammanhängande stad

##### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen stad genom att nya bostäder, service och mötesplatser skapas samt är ett bidrag till det

övergripande målet att koppla samman Årsta och Östberga. Barn gynnas särskilt genom ett antal nya förskoleplatser i området samt närheten till Årstafältets stora park som ger en god tillgång till rekreation i närmiljön.

#### Jämställdhet

Områdets täthet och blandning av verksamheter, bostadnära placering av förskola ger möjlighet för föräldrar att dela på ansvar över hem och barn.

#### Trygghet

Planförslaget möjliggör att fler människor rör sig i området under stora delar av dygnet. De föreslagna åtgärderna i bottenvåningarna bidrar till att stärka upplevelsen av trygghet.

#### Trafik och mobilitet

Den framtida goda kollektivtrafiktillgången med närhet till buss, tunnelbana och tvärbana ger bra förutsättningar att välja andra färdmedel än bil. På de allmänna platser som föreslås har gång- och cykeltrafik prioriterats särskilt.

### **God offentlig miljö**

#### Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsetypologin är varierad där lägre byggnadsvolymer blandas med högre, även inom kvarteren. I förslaget tas stor hänsyn till möjligheten att skapa goda lokala klimatförhållanden, särskilt när det gäller sol- och skuggverkan på allmän plats och bostadskvarterens gårdar. Från de lägre bebyggelsekvarteren närmast Valla gårde sker en successiv övergång mot kvarter med större höjdvariation närmast parken och Göta landsväg. Högre byggnader placeras främst längs intensiva gator, mot parken, mot kollektivtrafiknoder och som skydd mot omgivande bullerkällor. I den mindre skalan läggs fokus på bottenvåningarna för att skapa en gestaltning som bidrar till att generera liv och rörelse.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

De mindre pocketparkerna, Landsvägsparken och den större parken på Årstafältet förväntas locka barn och förskolor i området samt bli ett utflyktsmål för lek. Landsvägsparken kommer även vara ett viktigt promenadstråk och länk som sträcker sig från planområdet ner till den större parken.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

Förslaget tillför gröna markytor och nya träd längs vissa gator, i parker och på torg. Ett visst slitage förväntas av dessa parker och därmed bör parkerna utföras i slittåligt material.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Stora delar av planområdet består idag av ej hårdgjorda ytor. Planerad exploatering och förändrad markanvändning beräknas medföra försämrade dagvattenkvalitet inom planområdet. Resultaten från dagvattenutredningar visar att hanteringen av dagvatten på allmän plats och kvartersmark på föreslagen utbyggnad inte kommer äventyra uppfyllnad av miljökvalitetsnormer för recipienten Årstaviken.

Höjdsättningen och ny markanvändning i planområdet leder till att översvämningsrisken ökar i samband med exploateringen. En förutsättning för detaljplanens antagande är att områden utanför planområdet inte utsätts för en försämring. Denna fråga utreds vidare inför granskning.

**Planprocess****Process**

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid godkännande.

Planförslaget sändes ut på samråd mellan 2020-09-02 - 2020-10-16. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i foajén vid Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Östberga Kulturhus samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Under samrådet har cirka 25 yttranden inkommit. 2020-09-15 hölls även ett digitalt informationsmöte på facebook där projektet svarade på frågor från medborgare.

2020-11-13 inkom kammarrätten med ett domslut som upphävde det beslut Länsstyrelsen 2019-12-19 fattat om en 10 meters skyddszon på bägge sidor av Göta Landsväg. Kammarrätten beslutade även att Göta Landsväg istället skulle få en skyddszon på 100 meter på respektive sida av fornminnet. Domslutet har överklagats av både länsstyrelsen och Stockholms stad vilket innebär att domslutet inte har vunnit laga kraft. Staden inväntar besked om domslutet kommer överprövas i nästa instans.

**Samlade synpunkter**

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt gällande riksintresse för kommunikationer, miljökvalitetsnormer för vatten, buller, geoteknik, luftkvalitet, översvämningsrisk, kulturmiljöfrågor, förskolans storlek och andelen friyta.

De fem sakägare och övriga boende som framfört synpunkter berör huvudsakligen nya byggnaders volymer i anslutning till befintliga bostäder, förskolans storlek och verksamhetens påverkan på de boende samt hanteringen av fornlämningen Göta Landsväg.



*Skönhetsrådet* efterfrågar i sitt yttrande en striktare hållning till skalan av byggnader och exploateringsgraden som de anser är för hög. De anser även att förskolans storlek är olämplig och ser utmaningar med att hantera den mängd barn som kommer att vistas på förskolegården. Flertalet *privatpersoner* har även uttryckt liknande synpunkter och exploateringsgraden och förskoleverksamheten.

*Trafikverket* saknar en beskrivning av hur exploateringen ovanför tunnelloket på södra länken riskerar att påverka riksintresset för kommunikation. Även *länsstyrelsen* och *trafikverket* vill se ett förtydligande att riksintresset inte kommer att påverkas negativt.

*Länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden m.fl.* har påtalat behov av kompletterande utredningar avseende trafik- och verksamhetsbuller samt luftkvalitet. *Länsstyrelsen* menar även att staden behöver beskriva att föreslagen användning är lämplig med hänsyn till dagvatten, geoteknik och översvämningsrisk.

Flera *privatpersoner* har framfört önskemål om en livsmedelsbutik och möteslokaler i området.

*Trafikkontoret* framför flertalet synpunkter på utformning av allmän plats och efterfrågar fortsatt dialog i planarbetet. Huvudsakligen gäller synpunkterna mått och framkomlighetsfrågor.

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

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

2017-12-14 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

### **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.

### **Tidplan**

Kontoret bedömer att nedan redovisad tidplan kan följas om inget förutsett inträffar:

Granskning: sept-okt 2021

Godkännande: dec 2021

Antagande: jan-feb 2022

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Botrygg, SISAB, Nordfeldt/Lindbäcks, Folkhem trä, Gimle/Erik Wallin Stockholms hem och Wästbygg för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling i enlighet med planförslaget. Planförslaget innebär en förändring av området då det omvandlas från del av parkområde till en ny sammanhängande tät stadsmiljö med blandade funktioner. Omvandlingen sker utifrån platsens förutsättningar och karaktär och i enlighet med planprogram för Årstafältet. Aktuellt förslag utgör en del av en framtida stadsväv som knyter ihop omkringsliggande stadsdelar. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att en stor andel av inkomna synpunkter berör avvägningen mellan olika intressen inom den täta stadsstruktur som förslaget innebär. Försörjningen av förskoleplatser med tillräckligt stora gårdar, tillgång till friyta och olika framkomlighetsanspråk är intressen som ställs mot den tydligt uttalade ambitionen om en tät stadsdel med förstärkta samband till omgivande stadsdelar. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att förslagets avvägning mellan att möjliggöra ett stort antal nya bostäder och uppfylla ovannämnda intressen är motiverat och lämpligt i detta centrala läge med mycket god kollektivtrafik.

Synpunkter har visat att planhandlingarna inför granskningsskedet behöver kompletteras och förtydligas gällande framförallt riksintresse för kommunikationer, miljökvalitetsnormer för vatten, buller, geoteknik, luftkvalitet, översvämningsrisk, kulturmiljöfrågor, förskolans storlek och andelen friyta. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**