

**Handläggare**  
Nynke De Jong  
Telefon 08-508 27 499**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av  
Kvarnbacken, del av Årsta 1:1 och del av Örby  
4:1 i stadsdelen Östberga (cirka 70 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att möjliggöra cirka 70 bostäder vid Sjöholmsvägen i Östberga. Syftet är också att stärka kopplingen mellan Östbergahöjden och Gamla Östberga genom att möjliggöra en förlängning av Sjöholmsvägen. Förlängningen möjliggör en genomgående busslinje vilket är positivt för att stärka kopplingen mellan Östbergahöjden och Gamla Östberga. Planförslaget är i linje med översiktsplanens mål om en sammankopplad stad samt att det sedan tidigare är ett utpekat område att pröva för ny bebyggelse i programmet för Östberga. Planområdet ligger inom Stockholmsförhandlingen och är en viktig del i att möta stadens åtaganden.

Kopplingen genom parken mellan Gamla Östberga och Örby Slott och tillgänglighet till utsiktsplatsen Kvarnberget ska beaktas. Stor hänsyn behöver tas till mötet mellan bebyggelse och parken. Parkmiljön är en del av sammanhängande grönstråk i Östberga och ska värnas. Parkens offentlighet ska prioriteras och tydliggöras.

Bebyggelsens typologi och våningsantal ska studeras utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse och planstruktur.

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

Exploateringsnämnden beslutade den 17 juni 2021 om markanvisning till Bonava Sverige AB med cirka 70 bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Sjöholmsvägen i Östberga. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 70 bostäder. Syftet med detaljplanen är också att förlänga Sjöholmsvägen vilket kan skapa bättre förutsättningar för kollektivtrafiken och stärka kopplingen mellan Östberga höjden och Gamla Östberga.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är cirka 6 000 kvadratmeter och består till största del av öppen parkmark.



*Kartan visar planområdets ungefärliga avgränsning i rött.*

#### Gällande detaljplaner

Gällande planer för området är stadsplan Del av stadsdelen Östberga (Pl. 4560) och stadsplan Del av stadsdelen Örby (Pl. 1326A) där markanvändningen anges som park. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.

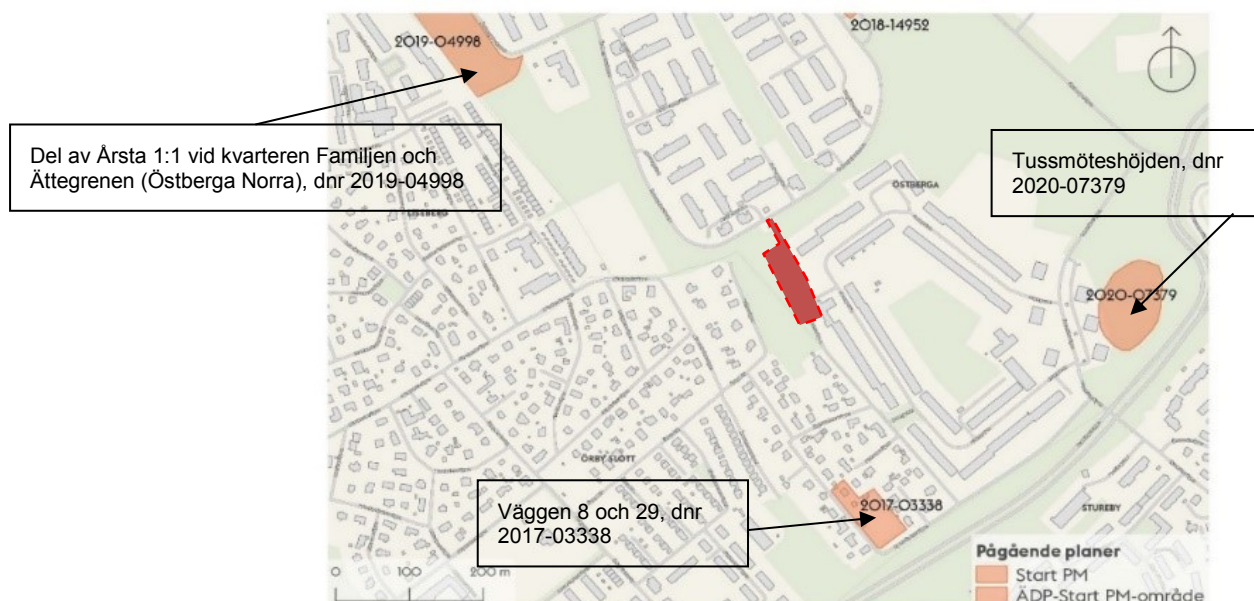
### Pågående detaljplaner i området

Tre detaljplaner pågår i närområdet:

- Del av Årsta 1:1 vid kvarteren Familjen och Ättegrenen (Östberga Norra) – cirka 700 bostäder (dnr 2019-04998)
- Väggen 8 och 29, ändring av detaljplan – upphävande av fastighetsbestämmelser (dnr 2017-03338)
- Tussmöteshöjden – cirka 150 bostäder (dnr 2020-07379)

### Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom del av fastigheten Årsta 1:1 och Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad.



*Karta som visar pågående planarbete i närheten. Planområdet markerat i rött.*

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

I översiktsplanen anges fyra stadsbyggnadsstrategier som ska tillämpas för att nå målet om en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer. Planförslaget stämmer särskilt överens med strategin om en sammanhängande stad. För Östberga pekas ut att stadsutvecklingen ska bidra till att stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

### Stockholms byggnadsordning

Östberga karaktäriseras som storskalig stadsdel i byggnadsordningen. I vägledningen står bland annat att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen

gestaltningssidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader ska tas tillvara och utvecklas.

#### Stockholmsförhandlingen

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. Planområdet ligger inom detta område.

#### Program

Stadsbyggnadsnämnden har 2019 godkänt ett planprogram för Östberga (dnr 2015-08443). Programmet redovisar ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen i Östberga för att bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma ökade stadskvaliteter samt skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga offentliga miljöer. En förbättrad kollektivtrafik på både kort och lång sikt är avgörande för att Östbergas tillgänglighet till övriga staden ska öka. Planområdet är utpekad i programmet för bostäder.

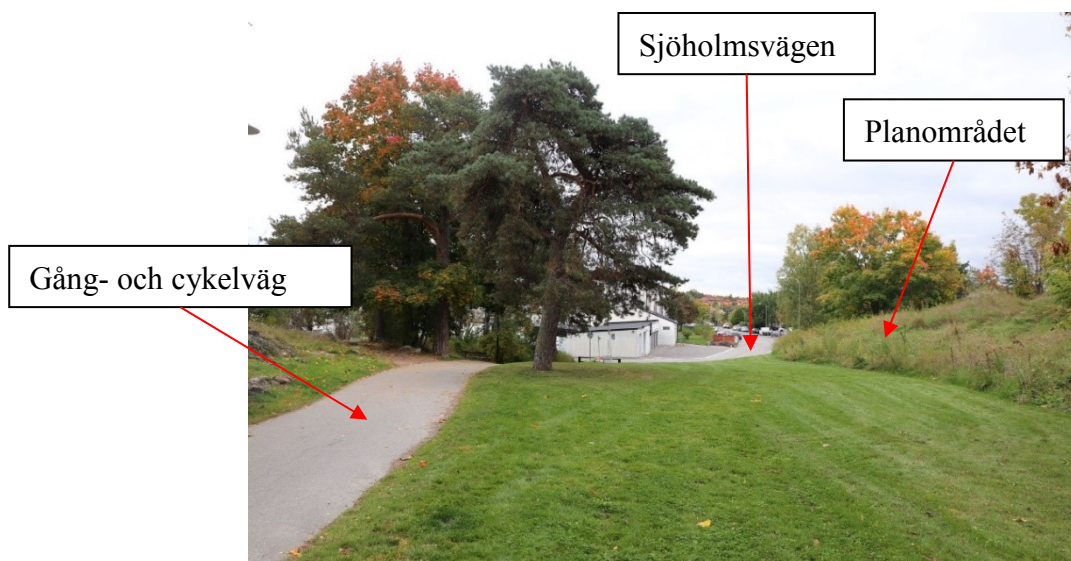
#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 17 juni 2021 om att markanvisa cirka 70 lägenheter i form av bostadsrätter till Bonava Sverige AB.

#### Nuvarande förhållanden

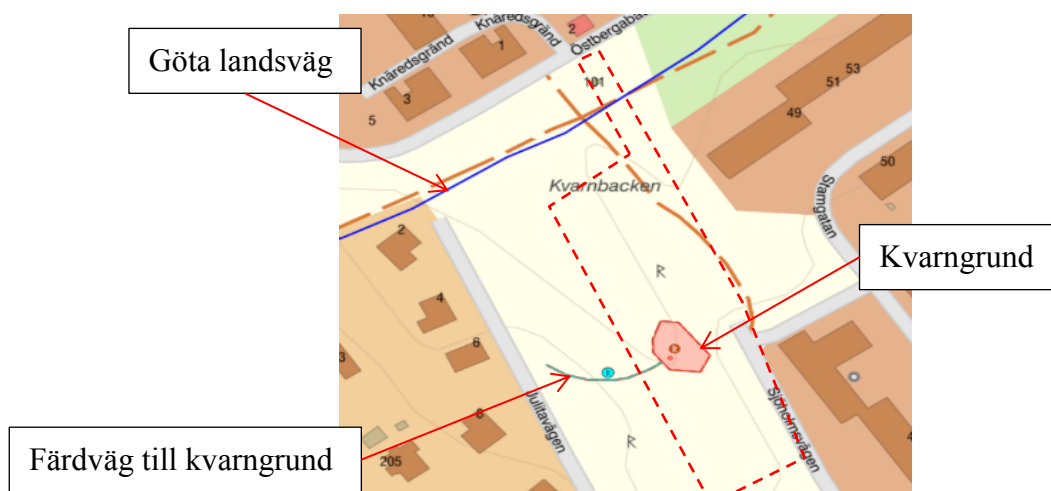
##### Stadsbild och kulturmiljö

Både Gamla Östberga och Östbergahöjden är byggda efter tydliga och tidstypiska stadsbyggnadsideal från 1950-talet med långa parallella husrader med tre- till fyrvåningshus som dominerar. Ringgatan och Stamgatan reserverades för biltrafik och parkering. I områdets inre del bildades ett stort och bilfritt parkrum, kallat Stamparken. Området fick ett mindre butikscentrum med ett litet torg, flankerat av tre punkthus i åtta våningar. I foden av Stamgatan uppfördes ett skivhus i åtta våningar, det så kallade Elefanthuset.



*Vy från norr mot Gamla Östberga.*

Aktuellt område mellan Gamla Östberga, Östbergahöjden och Örby Slott har tidigare hyst väderkvarnar. Inom planområdet finns rester kvar av en gammal gårdsplan (kvarngrund, fornlämning Brännkyrka 196:1) och vägen därtill (färdväg, fornlämning Stockholm 1040). Kvarngrunden är i dag en utsiktspunkt som kallas Kvarnberget. En ombyggd kvarnmästarebostad från 1700-talet, vilken illustrerar områdets äldsta bebyggelsehistoria, finns på fastigheten Tröskeln 6 i anslutning till planområdet. Gamla Göta landsväg (färdväg, fornlämning Brännkyrka 34:2) korsar området i norra delen.



*Illustration över planområdet (röd streckad linje) och fornlämningar Brännkyrka 196:1 (kvarngrund, rödmarkerad), Stockholm 1040 (färdväg därtill, gråmarkerad) och Brännkyrka 34:2 (Göta landsväg, blåmarkerad).*

#### Parkmiljön

Planområdet utgörs av en trädbevuxen naturslänt. Parkmiljön inklusive gamla Göta landsväg är en del av en sammanhängande



grönstruktur i Östberga/Årsta som har höga ekologiska och sociala värden som bör beaktas vid utveckling av området.



*Del av fastigheterna Årsta 1:1 och Örby 4:1 med Sjöholmsvägen i norr (planområdet i röd streckad linje).*

En naturvärdesinventering togs fram i samband med program för Östberga. Planområdet pekas ut som ett område med påtagliga naturvärden som är viktiga att bevara och förstärka för att behålla förutsättningarna för biologisk mångfald i programområdet.

#### Trafik och kollektivtrafik

Gatustrukturen är tidstypisk och bygger på trafikseparering och en struktur som togs fram med tanken om bilen som framtidens primära transportmedel. Husen är anordnade så att angöring med bil sker från en sida och den andra sidan vänds mot gårdsmiljöer med koppling till lekytor, grönområden samt gång- och cykelnät.

Sjöholmsvägen är en så kallad uppsamlingsgata. En gång- och cykelväg ligger i förlängning av Sjöholmsvägen. Cykelpendelstråk ligger norr och söder om respektive Östbergahöjden och Gamla Östberga. Ett lokalt cykelstråk ligger mellan Östbergahöjden och Gamla Östberga. Närmaste busshållplats finns längs Östbergabackarna vid infart till Knäredsgränd på cirka 130 meters gångavstånd. En tunnelbanestation till den nya tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan och Älvsjö planeras i Östberga centrum, cirka 500 meters gångväg från planområdet.

#### Miljö

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Genom begränsad vägtrafik inom och i anslutning till planområdet utsätts området endast i begränsad utsträckning för trafikbuller. Viss bullerpåverkan sker från Östbergabackarna. Byggnader i anslutning till planområdet innehåller kylanläggningar och ventilationsutsläpp på tak och fasad vilka eventuellt kan generera buller och lukt till omgivningen.

### Markförhållanden och vattenfrågor

Marken består av berg i dagen och morän. Planområdet ingår i avrinningsområdet för Strömmen via Henriksdals reningsverk. Dagvatten från planområdet leds i dag via ett så kallat kombinerat dagvattennät till reningsverk (kombinerat system betyder att både avloppsvatten och dagvatten går till samma ledningar som leds till reningsverk).

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det i dag inte finns några platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Höga vattenflöden kan förväntas på Sjöholmsvägen.

### Riskfrågor

Markområdet invid Sjöholmsvägen söder om planområdet utgörs av lera. En vägförbindelse mellan Sjöholmsvägen och Östbergabackarna med trafik, och framförallt tung trafik, kan ändra förutsättningarna för vibrationer och eventuellt ge upphov till olägenhet för människors hälsa. En viss risk föreligger att marken omkring den före detta kvarnen kan vara förorenad. Detta ska studeras vidare i planarbetet.

### Service, idrott och kultur

Vid torget i Gamla Östberga finns en livsmedelsbutik, ett kafé, en förskola och en filmbutik.

### Teknisk försörjning

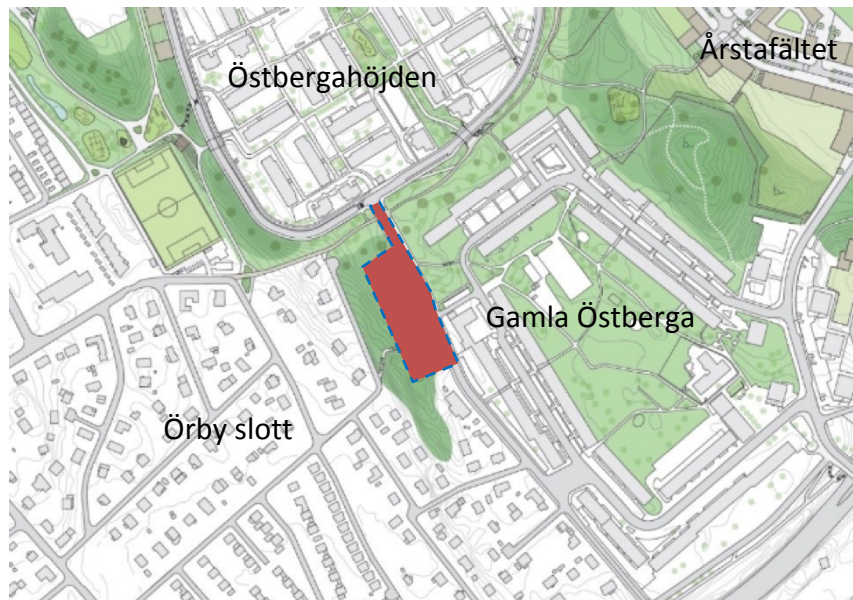
Anslutning till el, vatten och avlopp finns i närheten.

### Planförslaget

Syftet med planen är att möjliggöra flerbostadshus med cirka 70 bostäder längs Sjöholmsvägen samt stärka kopplingen mellan Östbergahöjden och Gamla Östberga genom att möjliggöra en förlängning av Sjöholmsvägen. Utgångspunkt för skalan är lamellhus i fyra till fem våningar. Typologi och våningsantal ska studeras under planarbetet utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse och planstruktur. Gestaltningen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Mötet mellan ny och befintlig bebyggelse ska studeras. I norr föreslås den nya bebyggelsen placeras i liv med Stamgatans sista hus mot Östbergahöjden för att hålla Göta landsvägs landskapsrum fritt vilket gör den historiska landsvägen fortsatt läsbar i landskapsbilden. Angöring och entréer ska placeras mot gatan som ger flera ögon på gatan. Parkering ska ske i underjordiskt garage. I parken på höjden finns i dag ett utsiktsområde som ska vara fortsatt tillgängligt för allmänheten.

Sjöholmsvägen föreslås förlängas till Östbergabackarna för att förbättra kommunikation mellan Östbergahöjden och Gamla Östberga och koppla samman områdena. En genomgående busslinje, vilken kommer korsa Göta landsväg, ska möjliggöras.



*Illustration över planområdet och markanvisningsområdet (röd linje) till Bonava.*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar med cirka 70 nya bostäder i tunnelbanans influensområde nära en kommande tunnelbanestation.

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

Fornlämningar finns i området i egenskap av en före detta kvarntomt samt en färdväg västerut från kvarntomten.

Konsekvenser för fornlämningen kommer att utredas vidare i planarbetet.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget bidrar till att stärka kopplingen mellan Östbergahöjden, Gamla Östberga och Örby Slott vilket är positivt.

#### **Trygghet**

En komplettering med ny bebyggelse ger en ökning av antalet bostäder och därmed människor i området. Genom att bebyggelsen placeras längs gatan kan den bidra till ett tryggare offentligt rum där fler människor kan vistas och röra sig. Aktiva fasader med fönster



och entréer mot gatan kan bidra till att öka upplevelsen av trygghet längs gatan.

#### Jämställdhet

En komplettering med ny bebyggelse med närhet till service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

#### Barnkonsekvenser

Planförslaget möjliggör en gatumiljö med byggnader som möter gångbanan och därmed skapar möjligheter för barn att kunna röra sig mer fritt och tryggt längs med gatan.

#### Trafik och mobilitet

Kollektivtrafiken i Östberga kommer att förbättras med möjligheter till en busskoppling mellan Gamla Östberga och Östbergahöjden. Tillgång till kollektivtrafik kommer även förbättras när den nya tunnelbaneanslutningen är utbyggd med uppgångar i Östberga.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv finns fördelar med en förlängning av Sjöholmsvägen då ny bebyggelse med entréer och tydligare kopplingar till gatan bidrar till att skapa en mer levande gatumiljö.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Den del som föreslås ingå i planområdet är liten sett till andelen park i stadsdelen i sin helhet.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk. Under planarbetet ska ekosystemtjänster samt kompensationsåtgärder studeras.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Den föreslagna nya vägförbindelsen mellan Östbergabackarna och Sjöholmsvägen innebär frågor rörande buller och luftkvalitet som behöver studeras i planarbetet. En översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras, med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna.

### Planprocess

#### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

**Tidplan**

Start-PM	21 oktober 2021
Samråd	juni 2022
Granskning	januari 2023
Antagande	juni 2023

**Planavtal**

Planavtal avses tas fram i samband med att planarbetet påbörjas.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva en komplettering av bostäder mellan Sjöholmsvägen i Östberga samt en förlängning av Sjöholmsvägen. Kontoret bedömer att platsen är lämplig för ny bebyggelse med närhet till kommunikation och grönområden. Planförslaget är i linje med översiktsplanens mål om en sammankopplad stad samt att det sedan tidigare är ett utpekade område att pröva för ny bebyggelse i samband med programmet för Östberga. Bostäderna är viktiga för att möta stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att levandegöra offentliga miljöer och därmed öka tryggheten samt en förstärkt koppling mellan Gamla Östberga och Östbergahöjden. Förslaget ger ett välkommet tillskott av nya bostäder och invånare till stadsdelen som i sin tur också ger ett större kundunderlag till det lokala serviceutbudet och näringslivet. Förslaget möjliggör en förbättring av kollektivtrafiken inom Östberga.

Kopplingen genom parken mellan Gamla Östberga och Örby Slott och tillgänglighet till utsiktsplatsen Kvarnberget ska beaktas. Stor hänsyn behöver tas till mötet mellan bebyggelse och parken. Parkmiljön är en del av det sammanhängande grönstråket i Östberga och ska värnas. Parkens offentlighet ska tydliggöras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**SLUT**