

Handläggare
Nynke De Jong
Telefon 08-508 27 499**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Östberga, Östra slänten, del av fastigheterna Årsta 1:1 och Svärdssidan 3 (cirka 120 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 ny bostadsbebyggelse längs Östbergabackarna och förstärka det stråket från Östberga centrum till Årstafältet genom omvandling av Centrumgatan till stadsgata med lokaler och entréer i bottenvåningarna vända mot gatan. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 120 bostäder. Planen är i linje med översiktsplanens mål om en sammankopplad stad och är även ett utpekat utvecklingsområde i programmet för Östberga. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan mellan Älvsjö och Fridhemsplan och är en viktig del i att möta stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Den nya bebyggelsen föreslås innehålla cirka 90 bostäder som avses upplåtas som bostadsrätter, cirka 30 studentbostäder som avses upplåtas som hyresrätter samt lokaler i bottenvåning längs gatan närmast Östberga centrum. 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.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till JM för cirka 90 bostadsrätter och cirka 30 hyresrätter den 16 december 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs Östbergabackarna öster om Östberga centrum. Vidare är syftet att förstärka det nya stråket från Östberga centrum till Årstafältet genom omvandling av Centrumgatan till stadsgata med lokaler och entréer i bottenvåning riktad mot gatan. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 120 bostäder.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är cirka 6 500 kvadratmeter och består av parkmark, parkeringsplatser och en elnätsstation.



Karta över området med ungefärligt planområde markerat i lila.

Gällande detaljplaner

Gällande planer för området är:

- Detaljplan för Södra Östbergahöjden inom stadsdelen Östberga i Stockholm (Pl 1998-03134) där användningen är prickmark och sopstation.
- Detaljplan för kvarter Släkten med mera inom stadsdelen Östberga i Stockholm (Pl 1999-05892) där användningen är park och elnätsstation.
- Stadsplan för Östbergahöjden inom stadsdelarna Östberga, Liseberg och Örby Slott i Stockholm där användningen är gatumark (Pl 6500, 1966).

Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner i området

En detaljplan gällande Årstafältet etapp 5, dnr 2018-14952, med cirka 950 bostäder pågår i planområdets närhet.



Karta som visar ungefärligt planområde i lila med intilliggande planarbete gällande etapp 5, Årstafältet.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom del av fastigheten Årsta 1:1, Östberga 1:5 och Svärdssidan 3 som ägs av Stockholms stad.

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 samspekar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer. Planförslaget stämmer särskilt överens med strategin om en sammanhängande stad. För Östberga påtalas att stadsutvecklingen ska bidra till att stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringsliggande 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 gestaltungsidé. Den gröna karaktären, med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader, ska tas tillvara och utvecklas.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2019 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. Programmet är indelat i olika områden och etapper. Det aktuella området, kallat Östra slänten, ligger längs med Östbergabackarna, nära Östberga centrum. Delar av området vetter mot Årstafältets etapp 5. I samband med programmets antagande uttalade nämnden sig att ett viktigt moment i planen är Östbergas gröna koppling till Årstafältet och att vuxna och barn ska kunna ströva fritt mellan områdena. Planområdet är i programmet utpekade för bostäder.



Kartan från Östbergaprogrammet som visar Östra slänten som en del av delområde 3.

Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till JM för cirka 90 bostadsrätter och cirka 30 hyresrätter den 16 december 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och kulturmiljö

Östberga ligger på en höjd omgiven av stadsdelsavskiljande grönstråk. Den befintliga bebyggelsen har med några få undantag en

genomgående höjd på cirka fyra våningar och utgör en enhetlig silhuett från lägre liggande omgivningar. Strukturen som uppfördes under 1950- och 1960-talen är inåtvänd, där entréer och fasader är vända mot gårdar. Även om de trafikmässiga entréerna till området är tydliga kan det upplevelsemässigt vara svårt att veta var Östberga börjar och var framsidan är.

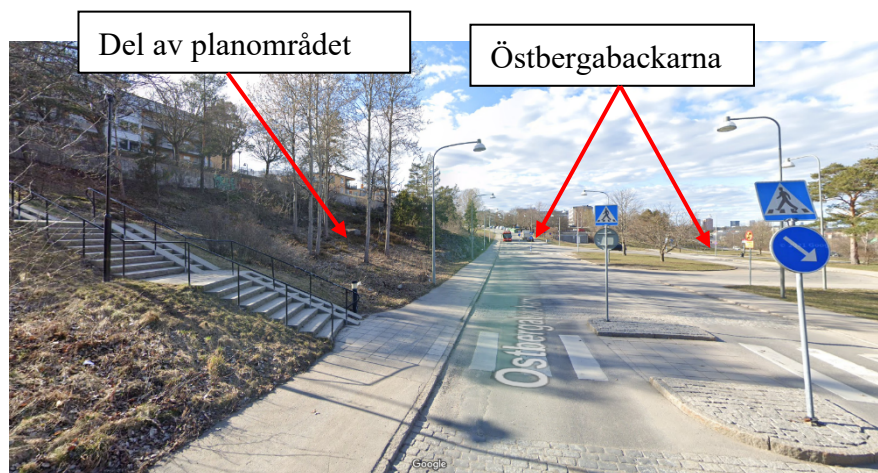


Foto från området.



Foto från området.

Park och natur

En naturvärdesinventering togs fram i samband med programmet för Östberga. I söder av planområdet finns en del inom den stadsdelsavskiljande grönskan som är utpekad som ett område med påtagliga naturvärden som är viktiga för att bevara, förstärka och behålla förutsättningarna för biologisk mångfald. Detta område utgörs av hällmarksterräng eller torrbacke på bergig mark och med silikatgräsmark (biotop). I detta naturvärdesobjekt förekommer fjärilsarter och kärlväxter knutna till torra, hävdade marker. Objektet ingår i det lokala habitatnätverket för pollinatörer som förbinder programområdet och Årstafältet.

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 lektyr, grönområden samt gång- och cykelnät.

Två busshållplatser finns i närheten; den ena finns längs Östbergabackarna vid Östberga centrum och den andra vid korsningen Östbergabackarna och Östbergavägen mot Årstafältet. En tunnelbanestation till den nya tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan och Älvsjö planeras i Östberga centrum, cirka 30–300 meters gångväg från planområdet.

Miljö

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Genom begränsad vägtrafik i anslutning till planområdet utsätts området endast i begränsad utsträckning för trafikbuller. Viss bullerpåverkan sker från Östbergabackarna. I anslutning till planområdet finns flera fläktar från bland annat skola och bostäder. I anslutning till planområdet finns risk för stömljud från tryckstegringsstation.

Markförhållanden

Marken består av morän och berg i dagen.

Vattenfrågor

Planområdet ligger inom stadens duplicerade avloppssystem, och dagvatten från området avleds till Mälaren–Årstaviken. Mälaren–Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

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 vid Östberga centrum.

Service, idrott och kultur

Utbudet av service och mötesplatser i Östbergahöjden är begränsat. Vid Östberga centrum ligger till exempel Östberga Kulturhus, Östbergaskolans bibliotek, en pizzeria och en mataffär. I Kulturhuset finns en öppen förskola och en ungdomsgård. Intill centrum finns parkleken Backen.

Teknisk försörjning

Planområdet kan ansluta sig till el, vatten och avlopp som finns i närheten.

Planförslaget

Syftet med planen är att möjliggöra flerbostadshus med bostäder öster om Östberga centrum genom att förstärka det nya stråket från Östberga centrum till Årstafältet. Stråket förstärks genom omvandling av Centrumgatan till stadsgata med ny bebyggelse som ska ha lokaler och entréer i bebyggelsens bottenvåning vända mot gatan. Planförslaget uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 120 bostäder.

Stadsutveckling runt Årstafältet pågår. Årstafältet utvecklas till en central stor park i en framväxande stadsdel. Östbergas nya bebyggelse i slutningen ner mot fältet bildar en ny stadsfront mot Årstafältet, och kommer att utgöra den stora parkens södra rumsliga avgränsning. Östbergabackarna kompletteras med ny bebyggelse som befolkar gatan. Östbergabackarna omvandlas till mer av en stadsgata. Planområdet angränsar till pågående planarbete etapp 5 på Årstafältet och ska samordna sig med utformningen av den bebyggelsen.

I programmet föreslås Östbergavägen omvandlas till en ny trädplanterad dubbelsidig stadsgata. Östbergavägen och Centrumgatan från Östbergahöjden (Östbergabackarna) ska rätas ut, få delvis nya sträckningar och breddas samt ge plats för ny bebyggelse. Centrumgatan kan förtätas med nya byggnader på angränsande fastigheter. Ny bebyggelse ska ha lokaler i bottenvåning och bostadsentréer som vänder sig mot gatan. Höjderna föreslås mellan fyra till sex våningar. De nya bebyggelserna föreslås förankras Östbergas entrépunkt i stadsstrukturen. Tvärkopplingar väver samman strukturen.



Planområdets ungefärliga läge markerat i rött i anslutning till Årstafältet.

Typologi och våningsantal ska studeras vidare under planarbetet utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar, närliggande bebyggelse och planstruktur. Särskilt mötet mellan ny och befintlig bebyggelse ska studeras. Gestaltningen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Tillkommande parkering ska ske på kvartersmark.



3D-skiss över ungefärligt planområde.

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 och passerar Östberga centrum.

Ytterligare planprojekt för nya bostäder inom Östberga pågår samt förväntas att påbörjas inom kort, enligt planprogram för Östberga. En samlad bedömning av dessa projekt gällande bland annat påverkan på park- och grönområden avses att göras.



Utsnitt från program för Östberga. Ungefärligt planområde blåmarkerat.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med cirka 120 nya bostäder, varav cirka 30 avses upplåtas som hyresrätter för studenter. Bostäderna tillkommer i tunnelbanans influensområde, vilket är positivt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Östberga centrum ligger inom 30–300 meter från de nya bostadskvarteren. Tillskottet av nya bostäder bidrar 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.

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 över dygnets alla timmar. 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 positiv 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

Tillgång till kollektivtrafik kommer att förbättras när den nya tunnelbaneanslutningen är utbyggd med uppgångar i Östberga.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsens utformning och gestaltning kommer att utgå ifrån de övergripande stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i programmet för Östberga och som bidrar till en ny årsring i Östberga.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk. Naturvärden och dagvattenhantering behöver utredas under planarbetet.

Ekosystemtjänster, kompensationsåtgärder samt en grönytefaktor ska studeras under planarbetet för att tillskapa ekologiska och sociala värden inom kvarteren, vilka har betydelse för de boendes välbefinnande.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras.

Ljudkvalitet behöver utredas under planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet ska 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 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	9 december 2021
Samråd	februari 2023
Granskning	februari 2024
Antagande	juni 2024

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med 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 Östra slätten bygger vidare på Östbergaprogrammets inriktning, utgår ifrån programmets övergripande stadsbyggnadsprinciper och föreslås ges ett sammanhängande arkitektoniskt formspråk och en sammanhängande arkitektonisk gestaltning tillsammans med andra

etapper i Östberga. Detaljplanen möjliggör en fortsättning av Östbergas stadsutveckling med bostäder och verksamheter i ett centralt läge.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att levandegöra offentliga miljöer och därmed öka tryggheten i Östberga. 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.

Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanan mellan Älvsjö och Fridhemsplan och är en viktig del i att möta stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Geoteknik och förekomsten av markföroreningar kommer att utredas under planarbetet för att säkerställa lämplig markanvändning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT