

**Handläggare**  
Eskil Swerkersson  
Telefon: 08-50814020

**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd 2023-12-14

## Remiss av samråd om planärende – detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1, område vid Valla torg

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2020-13373

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett planförslag som möjliggör byggande av ungefär 300 bostäder samt lokaler för centrumändamål vid Valla torg, i stadsdelen Årsta.

Förvaltningens samlade bedömning är att planområdet kan fungera för exploatering, men att frågor kopplat till barnrättsperspektiv och tillgång till spontanidrottsytor i staden behöver utredas vidare i den fortsatta planprocessen.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### Bakgrund

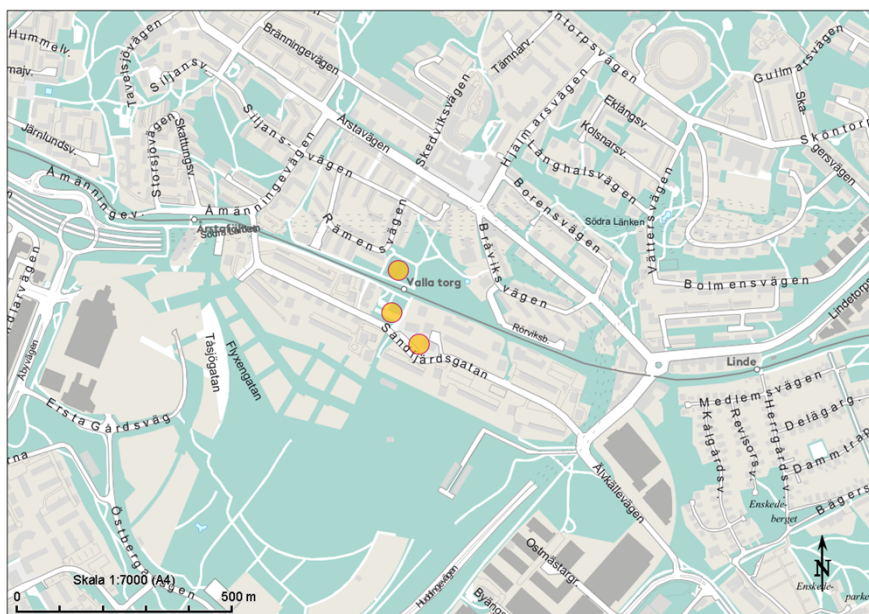
Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1, vid Valla torg. Planförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter.

Remissen inkom till förvaltningen den 31 oktober 2023 och samrådet pågår till och med den 11 december 2023. Förvaltningen har ansökt om förlängd svarstid för att kunna ta upp ärendet på nämndsammanträde i december, och stadsbyggnadskontoret har godkänt detta.

### Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett planförslag som möjliggör byggande av ungefär 300 bostäder samt lokaler för centrumändamål. I planförslaget framgår det inte vilken

upplåtelseform bostäderna kommer att ha. Stadsbyggnadskontoret föreslår att det befintliga torget, med fontän, flyttas västerut. Planområdet är uppdelat på tre kvarter med två av kvarteren inom befintlig parkmark i Sandfjärdsparken och Kyrkparken. Det tredje kvarteret ligger på mark som idag är torgytor och markparkering, vid Sandfjärdsgatan. Två lägre centrumbyggnader behöver rivras för att möjliggöra exploatering från planförslaget.



**Bild 1.** Karta som visar ungefärlig placering av exploatering från planförslaget.  
Källa: DpMap 2023.

### Skala och utformning

Bebyggelsen från planförslaget består av punkthus, lamellhus och radhus. Antal våningar på bebyggelsen från planförslaget är mellan 3 och 16 våningar. De högre byggnadshöjderna placeras i de två kvarteren närmast Sandfjärdsgatan, i form av två punkthus på 16 våningar var, samt ett lamellhus som lutar från 10 ner till 5 våningar.



**Bild 2.** Illustration som visar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till befintlig struktur i området. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.

Stadsbyggnadskontoret beskriver hur den föreslagna bebyggelsen är anpassad efter den befintliga stadsstrukturen, med avseende på placering, skala och utformning.



**Bild 3.** Illustration som visar planförslagets lutande lamellhus utmed Sandfjärdsgatan. Källa Stadsbyggnadskontoret 2023.

### Park och rekreation

Planförslaget tar relativt stora ytor i parkmark i anspråk, framförallt i Sandfjärdsparken och i Kyrkparken. Sandfjärdsparken består till största delen av en öppen gräsyta som kantas av träd. Parkens södra och västra delar är programmerade, med bland annat en basketplan, parkmöbler och lektytor. Kyrkparken består idag av en fotbollsplan med grusunderlag och en tillfällig hundrastgård som omgärdas av vegetation och hållmark.

Inom ramarna för planarbetet har stadsbyggnadskontoret genomfört en inventering av skyddsvärda träd. I planområdet finns det enligt inventeringen 14 stycken träd som har naturvärden, varav tre är tallar som har särskilda naturvärden. Utöver de 14 skyddsvärda träden finns det flera trädrader som kan omfattas av biotopskydd, och skulle de behöva avverkas krävs det dispens från Länsstyrelsen.

I planförslaget skriver stadsbyggnadskontoret att totalt sex träd samt tre trädrader bedöms påverkas av planförslaget. Det framgår dock inte om det rör sig om samtliga träd i de berörda trädraderna eller enstaka. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den planerade bebyggelsen inte påverkar de större sambanden i stadens grönstruktur i negativ mening.

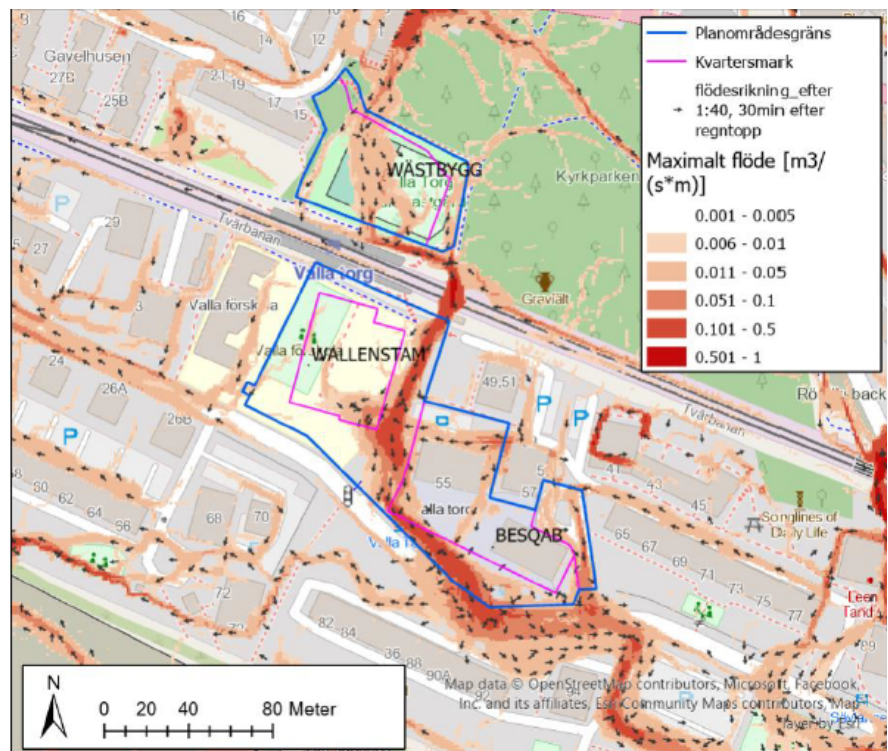
I planförslaget står det att grönkompensation kommer att ses över i det fortsatta planarbetet tillsammans med miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

#### Offentlig och kommersiell service

Stadsbyggnadskontoret beskriver i planförslaget att Valla förskola ligger bredvid planområdet och att det också finns grundskola i närheten. I Årsta centrum finns det ett utbud av både offentlig och kommersiell service, bland annat en vårdcentral, ett bibliotek, matbutik och restauranger.

#### Dagvattens- och skyfallshantering

I planförslaget framgår det att flödesvägar från nederbörd löper genom det norra kvarteret och mellan de två södra kvarteren. Vid kraftig nederbörd finns det översvämningsrisk i och i anslutning till de södra kvarteren vid Sandfjärdsgatan.



**Bild 5.** Kartbild som visar maximala flöden vid ett 100-årsregn idag. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.

Stadsbyggnadskontoret föreslår flera olika åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten, bland annat genom växtbäddar, infiltrationsytor och sedumtak på byggnader. Utöver åtgärder på kvartersmark, föreslår stadsbyggnadskontoret åtgärder inom allmän platsmark för att hantera dagvattenflöden.

De bedömer att deras förslag till åtgärder uppfyller åtgärdsnivån från stadens dagvattenstrategi för kvarter på Sandfjärdsparken, men för de övriga två kvarteren framgår det inte om åtgärdsnivån uppfylls.

#### Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

I planområdets direkta närhet finns det både busshållplatser samt station för tvärbanan. Cykelbanor saknas utmed Sandfjärdsgatan, men en gång- och cykelväg löper från Sandfjärdsgatan, via en tunnel under tvärbanan, till det norra kvarteret. Delen som löper mellan tvärbanan och Valla torg föreslås breddas till en standard som är anpassad till framtida gång- och cykelstråk på Årstafältet.

Planförslaget innebär att Sandfjärdsgatan smalnas av något, men behåller sin sträckning. Befintligt övergångsställe med trafiksignal föreslås ersättas av ett upphöjt övergångsställe för fotgängare och cyklisterna. Vidare föreslår stadsbyggnadskontoret att övergångsstället närmast österut tas bort helt. Strax öster om Valla torgs nya placering planeras en ny busshållplats och planförslaget möjliggör

även en tillfällig busshållplats som kan användas för ersättningstrafik för tvärbanan vid driftsavbrott.

Stadsbyggnadskontoret rekommenderar att antal cykelparkeringar för de nya byggnaderna hålls inom spannet 3,0- 3,5 platser per 100 kvadratmeter ljust BTA.

Angöring för det norra kvarteret sker via Rämensvägen, vilket kräver en ny kvartersgata som finns med i plankartan. För de två södra kvarteren hanteras angöring via Sandfjärdsgatan. All bilparkering förläggs till parkeringsgarage under husen, förutom för radhusen i den södra delen av planområdet, som kommer ha parkeringsplatser på en befintlig markparkering. Parkeringstal för projektet är 0,47 parkeringsplatser per lägenhet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningens samlade bedömning är att planområdet kan fungera för exploatering, men att frågor kopplat till barnrättsperspektiv och tillgång till spontanidrottsytor i staden behöver utredas vidare i den fortsatta planprocessen.

### **Stadsliv**

Förvaltningen upplever befintligt torg som slitet och i behov av omsorg. Detta beror delvis på centrumbyggnaderna, som skulle behöva underhållas bättre om de inte rivs för att möjliggöra delar av planförslaget.



**Bild 6.** Bild av Valla torg med de två centrumbyggnaderna som skulle behöva rivas för att möjliggöra exploatering från planförslaget.

Kvarteret med lamellhuset intill Sandfjärdsgatan bedömer förvaltningen kan bidra till en trevligare stadsmiljö och mer inbjudande entré till Valla torg och vidare mot tvärbanestationen. Förvaltningen bedömer att det är särskilt positivt att markparkeringen, som i dagsläget ligger mellan Valla torg och Sandfjärdsgatan, byggs bort.

De två södra kvarteren ska enligt detaljplan ha lokaler för centrumändamål mot det nya torget utmed Sandfjärdsgatan. Förvaltningen bedömer att kommersiell service i detta läge kan bidra med nya kvalitéer till området.

Även om det i planförslaget finns ambitioner om att utveckla Valla torgs kvalitéer vill förvaltningen påpeka att den totala torgytan minskar, vilket skapar en större konkurrens om yta. Eftersom planförslaget skapar plats för uteserveringar, vill förvaltningen flagga för att det finnas risker kopplade till att torget inte upplevs som en offentlig plats, om andel yta som tas upp av uteserveringar är alltför stor. Uteserveringar kan bidra med liv och rörelse till platsen, men det fortsatta planarbetet bör bevaka att utformningen och programmeringen av torget säkerställer att det blir en plats där alla känner sig välkomna.

Planförslaget redovisar inte vilken upplåtelseform bostäderna från planförslaget ska ha, och förvaltningen anser att detta bör förtydligas i det fortsatta planarbetet. Enligt exploateringskontorets bostadsportfölj är 65 procent av bostäderna i pågående planprocesser i Årsta bostadsrätter. Det innebär att det finns ett behov av att öka andelen projekt med hyresrätter i stadsdelen, för att tillmötesgå direktiv från budget om att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Idag är drygt 70 procent av bostäderna i Årsta bostadsrätter, och förvaltningen anser att stadsutvecklingen behöver motverka den snedbalansen.

### Park och miljö

Förvaltningen kan konstatera att planförslaget tar relativt stora parkytor i anspråk, som inte är möjliga att kompensera inom planområdet. Särskilt bekymrande är det att två spontanidrottsytor försvinner, eftersom det idag råder brist på denna typ av anläggningar, samtidigt som det finns budgetdirektiv om att öka möjligheterna till spontanidrott i staden.



**Bild 7.** Basketplanen i Sandfjärdsparkens södra ände.

Värt att nämna i sammanhanget är att en offentlig tennisplan i närområdet revs relativt nyligen för att möjliggöra byggandet av en förskola, inom ramarna för detaljplanen Glavsfjorden (diarienummer 2013–20834). Mot detta som bakgrund bedömer förvaltningen att det finns ett behov av att kompensera bortfallet av spontanidrottsytor, men kan samtidigt konstatera att det inte finns ytor inom planområdet för att göra det.

Förvaltningen anser att planförslagets texter om träd behöver utvecklas och förtydligas. I planbeskrivningen står det vilka träd som kan påverkas av planförslaget, men förvaltningen efterfrågar att stadsbyggnadskontoret redovisar vilka träd som skulle behöva avverkas.

Eftersom stora ytor parkmark tas i anspråk bedömer förvaltningen att grönkompensationsåtgärder är nödvändiga för detta projekt, och förvaltningen vill delta i planeringen av dessa. Förvaltningen anser att staden saknar strukturer som säkerställer att grönkompensationsåtgärder genomförs, och vill därför särskilt påpeka att det alltid är viktigt att grönkompensationsåtgärder inte prioriteras bort, även om den övergripande projektekonomi är ansträngd.

Förvaltningen har tidigare fått förslag från boende i Årsta om att förbättra upplevelsen av tunneln inom planområdet, som går under tvärbanan. Trafikkontoret har sedan förslaget kom kompletterat med belysning i tunneln, men förvaltningen anser att det skulle vara bra om tunnelväggarna också kunde utsmyckas på något sätt. Förvaltningen efterfrågar därför att detta åtgärdas och finansieras inom ramarna för planarbetet.



### Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

Förvaltningen bedömer att planförslagets läge gör att det finns goda möjligheter för framtida boende att resa på ett hållbart sätt. Planområdet ligger i direkt anslutning till både busshållplats och tvärbanestation, och det finns goda möjligheter att cykla till centrala delar av staden och andra målpunkter.

Förvaltningen kan konstatera att parkvägen som löper mellan Rämensvägen och tvärbanestationen, tas i anspråk för att möjliggöra angöringsgatan för det norra kvarteret. Förvaltningen bedömer att detta är en viktig koppling för boende norr och väster om planområdet, som ska ta sig till stationen. Förvaltningen efterfrågar därför att det förtydligas om det efter exploatering kommer vara möjligt att gå utmed angöringsgatan ner till stationen.

### Dagvatten och skyfallshantering

Förvaltningen anser att texten om dagvatten och skyfallshantering behöver utvecklas i det fortsatta planarbetet. Framförallt behöver det förtydligas om de föreslagna åtgärderna för lokalt omhändertagande av dagvatten uppfyller åtgärdsnivån från stadens dagvattenstrategi för samtliga kvarter.

### Tillgänglighet

Förvaltningen bedömer att breddningen av gång- och cykelvägen mellan Sandfjärdsgatan och tvärbanestationen, såväl som upphöjningen av övergångsstället över Sandfjärdsgatan, förbättrar tillgängligheten i området.

### Barnrättsperspektiv

Eftersom flera ytor, så som fotbollsplan, basketplan och lekplats, tas i anspråk av planförslaget, bedömer förvaltningen att det får negativa effekter för barn och unga. Planförslaget innehåller en mindre parkyta som föreslås programmeras för lek, men förvaltningen bedömer inte att det kan ses som en direkt kompensation för förlorade lekvärden.

I det fortsatta planarbetet efterfrågar förvaltningen att stadsbyggnadskontoret utreder om det går att utöka kompensationsåtgärder för de kvalitéer som minskar för områdets barn och unga i och med planförslaget. Särskilt viktigt anser förvaltningen att det är att möjligheterna att komplettera med spontanidrottsytor ses över.

### Jämställdhetsanalys

Årets trygghetsmätning visar att i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde är kvinnor i högre utsträckning än män oroliga för att röra sig ute i de offentliga miljöerna kvällstid.

Enligt Region Stockholms resvaneundersökning från 2019, reser kvinnor mer kollektivt och går mer jämfört med män. Parkvägarna till tvärbanestationen går idag genom parker, och kan upplevas som otrygga under kvällar och nätter. Förvaltningen bedömer att husens placering utmed gång- och cykelvägarna till stationen, kan bidra till en tryggare stadsmiljö under framförallt kvällar och nätter där. Om det skulle kunna bidra till att kvinnor känner sig tryggare när de går ensamma hem på kvällen, bedömer förvaltningen att det samtidigt bidrar till mer jämställda möjligheter att resa och röra sig inom staden.

### Förslag

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson  
Avdelningschef  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-12-07
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-11-24