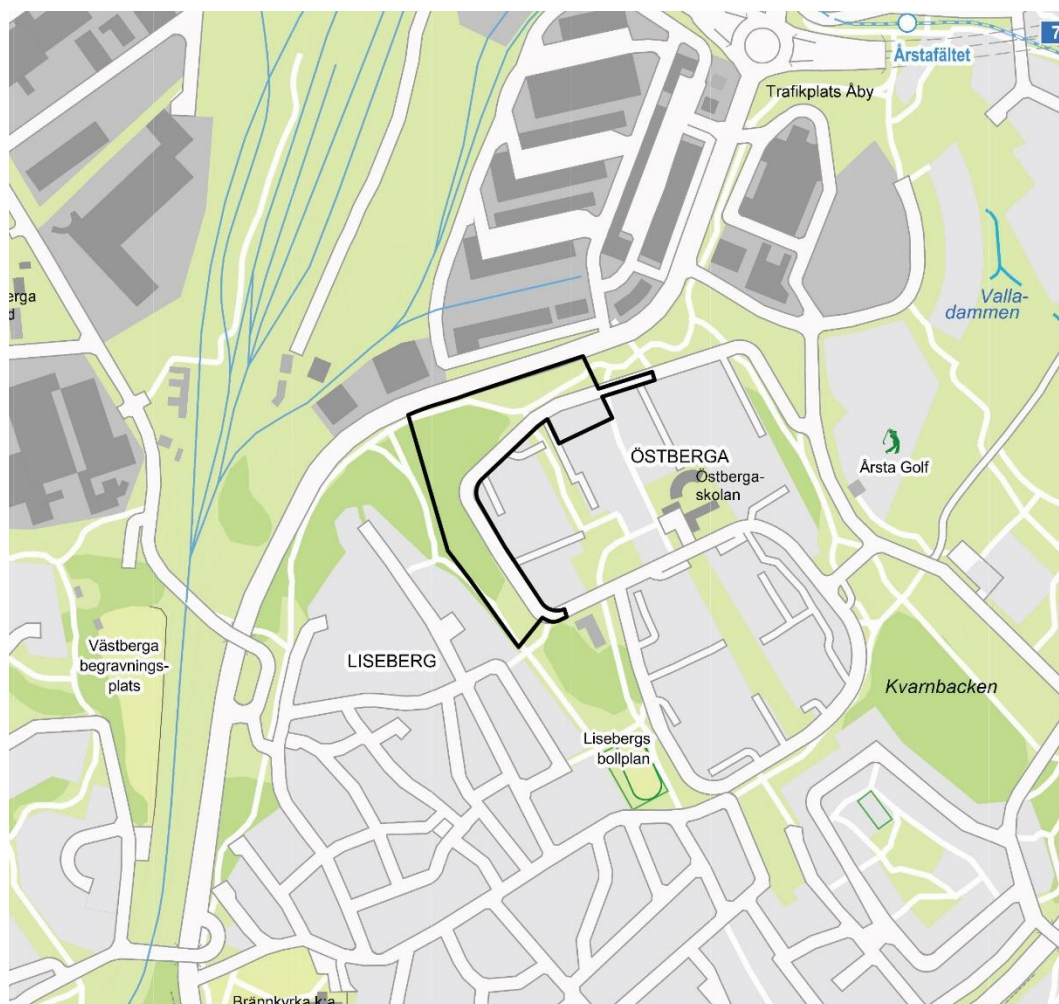


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Årsta 1:1 och Familjen 1 m.fl. vid Östbergabackarna i stadsdelen Östberga, S-Dp 2019-04998



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder inom fastigheterna Årsta 1:1, Västberga 1:1 och Familjen 1 längs Östbergabackarna i Östberga. Syftet med planen är vidare att möjliggöra utveckling av Östberga till en attraktiv stadsdel som är sammanlänkad med de kringliggande stadsdelarna Liseberg och Årstafältet, samt att utveckla Östbergabackarna till en trygg gata.

Detaljplanen utgör en första etapp i den bebyggelseutveckling som pekas ut i programmet för Östberga, dnr 2015–08443. Planen medger bostadsbebyggelse för cirka 820 bostäder, hyresrätter och bostadsrätter, som fördelas på fyra nya kvarter (A, B, C och D). Inom kvartersmark tillåts bostadsbebyggelse med möjlighet att anordna centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gata. I planområdets norra del bildar bebyggelsen, med slutna kvarter, en tydlig front och en skyddande skärm mot Åbyvägen och Årsta partihallar som är de största bullerkällorna. I väst öppnas kvarteren upp mot parkrummet och dalgången med möjlighet att skapa visuella och fysiska kopplingar mellan bostadsgårdar och park. Allmän plats utgörs av park och gata. Planerad bebyggelse angörs från Östbergabackarna samt från två tillkommande angöringsgator som planläggs som kvartersmark. Östbergabackarna föreslås i förslaget omgestaltas med en ny gatusektion.

All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad. Familjen 1 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Exploateringsnämnden beslutade under 2017 att markanvisa kvarter A-D till AB Svenska Bostäder, Einar Mattsson Projekt AB, ByggVesta AB och Sveafastigheter Bostad AB.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	7 dec 2021 - 31 jan 2022
Granskning	Q4 2022
Antagande	Q2 2023

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Syfte	7
Huvuddrag	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	16
Markavvattning	17
Dagvatten	18
Befintlig bebyggelse	19
Stads- och landskapsbild	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö	20
Offentlig och kommersiell service	21
Gator och trafik	21
Störningar och risker	23
Planförslag	25
Övergripande	25
Kvarter	26
Gestaltungsprinciper	42
Planbestämmelser kvartersmark	43
Park	46
Gator och trafik inkl parkering	47
Teknisk försörjning	50
Konsekvenser	53
Undersökning om betydande miljöpåverkan	53
Naturmiljö	54
Miljökvalitetsnormer för vatten	54
Stads- och landskapsbild	56
Kulturhistoriskt värdefull miljö	56
Störningar och risker	57
Ljusförhållanden och lokalklimat	63
Barnkonsekvenser	65
Tidplan	66
Genomförande	66
Organisatoriska frågor	66
Verkan på befintliga detaljplaner	67
Fastighetsrättsliga frågor	67

Ekonomiska frågor.....	67
Tekniska frågor.....	69
Genomförandetid.....	69

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet redovisas nedan.

Gemensamma utredningar för Östberga norra

- *Årstafältet etapp 7 Verksamhetsbullen* (Structor, 2018)
- *Östberga Norra Trafikutredning* (Tyréns, 2021)
- *Östberga Norra Dagvattenutredning* (WSP, 2021)
- *Östbergas befintliga dagvattenförhållanden för allmän platsmark* (WSP, 2019)
- *Dp Östberga Norra PM Barnkonsekvensanalys* (Landskapslaget, 2021)
- *Kvalitetsprogram för Östberga norra, del 1: Gestaltungs- och stadsbyggnadsprinciper* (Stockholms stad, 2021)
- *Färg- och materialplan för Årstafältets bebyggelsestruktur bilaga till Kvalitetsprogram Del 1* (Stockholms stad/Magnus Carlén 2020)
- *Östberga norra PM Gestaltning av allmän platsmark* (Landskapslaget 2021)

Kvarter A

- *Ljudutredning till förstudie* (Akustikkonsulten, 2021)
- *Dagvattenutredning* (Geosigma, 2021)
- *PM Geoteknik* (AFRY, 2021)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (NCC, 2017)
- *Miljöteknisk undersökningsrapport* (NCC, 2017)
- *Markradonundersökning* (NCC, 2017)
- *Risikanalys* (Tyréns, 2021)
- *Solstudier* (Kod arkitekter, 2021)

Kvarter B

- *Beräkning av trafikbuller för ny kvartersstruktur* (Akustikbyrån, 2021)
- *Beräkning av buller från varuleveranser* (Akustikbyrån, 2021)
- *PM Dagvatten* (Bjerking, 2021)
- *PM Dagvatten, bilaga 1 Föreningensberäkningar* (Bjerking, 2021)

- *PM Dagvatten, bilaga 2 Åtgärdsförslag* (Bjerking, 2021)
- *PM Geoteknik* (Bjerking, 2021)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Bjerking, 2021)
- *Riskutredning* (Briab, 2021)
- *Inventering naturvärdesträd* (Calluna, 2021)
- *Solljusanalys* (Varg arkitekter, 2021)

Kvarter C

- *Bullerutredning* (Efterklang 2021)
- *PM Dagvattenhantering Östbergahöjden* (Novaterra 2021)
- *Riskutredning* (Briab, 2021)
- *Inventering naturvärdesträd* (Calluna, 2021)
- *Inventering naturvärdesträd, bilaga 1 Metod* (Calluna, 2021)
- *Inventering naturvärdesträd, bilaga 2 Poängfördelning och ekologiska faktorer* (Calluna, 2021)
- *Solljusanalys* (Kjellander Sjöberg, 2021)

Kvarter D

- *Bullerutredning* (Efterklang 2021)
- *Dagvattenutredning* (WRS 2021)
- *PM Geoteknik* (COWI AB, 2021)
- *Inventering naturvärdesträd* (Calluna, 2021)
- *Inventering naturvärdesträd, bilaga 1 Metod* (Calluna, 2021)
- *Inventering naturvärdesträd, bilaga 2 Poängfördelning och ekologiska faktorer* (Calluna, 2021)

Utredningar som tagits fram under tidigare skeden

- *Dagvattenutredning för Östbergahöjden* (Geosigma, 2017)
- *Översiktlig riskutredning – Åbyvägen och Huddingevägen* (Tyréns, 2017)
- *Östbergahöjden arkeologisk utredning etapp 1 och 2* (Stiftelsen kulturmiljövård, 2017)
- *Naturvärdesanalys Östberga* (Calluna, 2017)

Medverkande

Planen är framtagen av Renoir Danyar på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult från Tengbom. Kartingenjör är Katarina Eriksson och ansvarig lantmätare är Nils Hellblom. Medverkat har även exploateringskontoret genom Helena Lombrink, projektledare, Camilla Englund, byggprojektledare, Magnus Kvarnström, trafikplanerare, Ylva Kjellin, landskapsarkitekt och Lea Levi, miljöstrateg.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder inom fastigheterna Årsta 1:1, Västberga 1:1 och Familjen 1 längs Östbergabackarna i Östberga. Syftet med planen är vidare att möjliggöra utveckling av Östberga till en attraktiv stadsdel som är sammanlänkad med de kringliggande stadsdelarna Liseberg och Årstafältet, samt att utveckla Östbergabackarna till en trygg gata.

Huvuddrag

Detaljplanen utgör en första etapp i den bebyggelseutveckling som pekas ut i programmet för Östberga, dnr 2015-08443. Planen medger bostadsbebyggelse för cirka 820 bostäder, hyresrätter och bostadsrätter, som fördelas på fyra nya kvarter (A, B, C och D). Inom kvartersmark tillåts bostadsbebyggelse med möjlighet att anordna centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gata.

I planområdets norra del bildar bebyggelsen, med slutna kvarter, en tydlig front och en skyddande skärm mot Åbyvägen och Årsta partihallar som är de största bullerkällorna. I väst öppnas kvarteren upp mot parkrummet och dalgången med möjlighet att skapa visuella och fysiska kopplingar mellan bostadsgårdar och park. Allmän plats utgörs av park och gata. Planerad bebyggelse angörs från Östbergabackarna samt från två tillkommande angöringsgator som planläggs som kvartersmark. Östbergabackarna föreslås i förslaget omgestaltas med en ny gatusektion.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Östbergabackarna i den nordvästra delen av stadsdelen Östberga och omfattar ca 6,2 ha som i huvudsak utgörs av parkmark. Området innefattar delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Västberga 1:1 samt del av fastigheten Familjen 1. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad. Familjen 1 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.



Ortofoto med planområdet markerat med vit linje.

Tidigare ställningstaganden

Sverigeförhandlingen

I avtalet från 2017 har en överenskommelse skett om att en ny tunnelbanelinje ska byggas mellan Fridhemsplan och Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Överenskommelse innebär ett åtagande om att Stockholm ska bygga ca 49 000 bostäder kopplade till den nya tunnelbanelinjen fram till år 2035.

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Östberga ut som ett område där stadsutvecklingen ska bidra till att stärka de offentliga rummen, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 29 augusti 2019 programmet för Östberga, dnr 2015–08443. Programmet redovisar ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen i Östberga som ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och möjliggöra 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.

I stadsutvecklingsområdet planeras för drygt 1 000 nya bostäder. Visionen är att i Östberga ska alla vara välkomna och känna sig trygga. Östberga ska erbjuda varierade miljöer och aktiviteter för olika grupper och olika åldrar. I Östberga kommer invånarna att vara stolta över sin närmiljö och känna tillit till varandra och sin omgivning.

Denna detaljplan är den första etappen i Östberga. Planområdet ligger i programområdets nordvästra del, och sträcker sig längs Östbergabackarna.



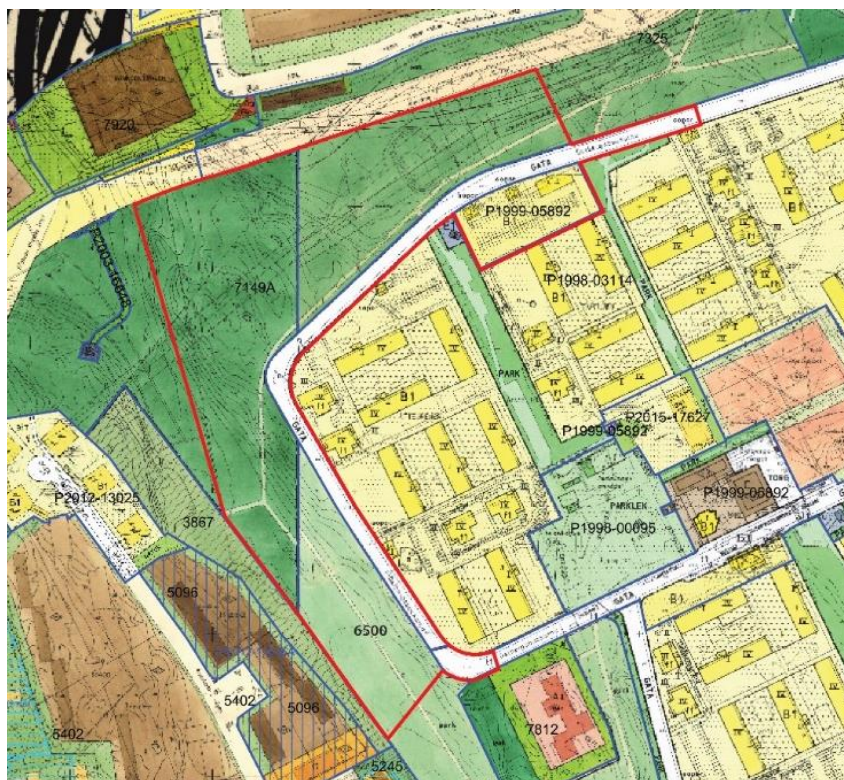
Program för Östberga, illustrationsplan. (Bild: SWMS arkitektur)

Detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner och stadsplaner:
Dp 1999-05892, Dp 1998-3114, Pl 7325, Pl 7194A och Pl 6500.
Gällande planer medger markanvändningen park, gata och kvartersmark.

På Årstafältet i anslutning till Östberga pågår stadsutvecklingsprojekt genom flertalet planprojekt.

Tidigare pågick planarbete för planområdets östra del (kvarter A) för uppförandet av ca 200 bostäder inom ramen för Stockholmshusprojekten. Då Stockholmshus inte längre är aktuellt på platsen har kvarteret införlivats i denna detaljplan.

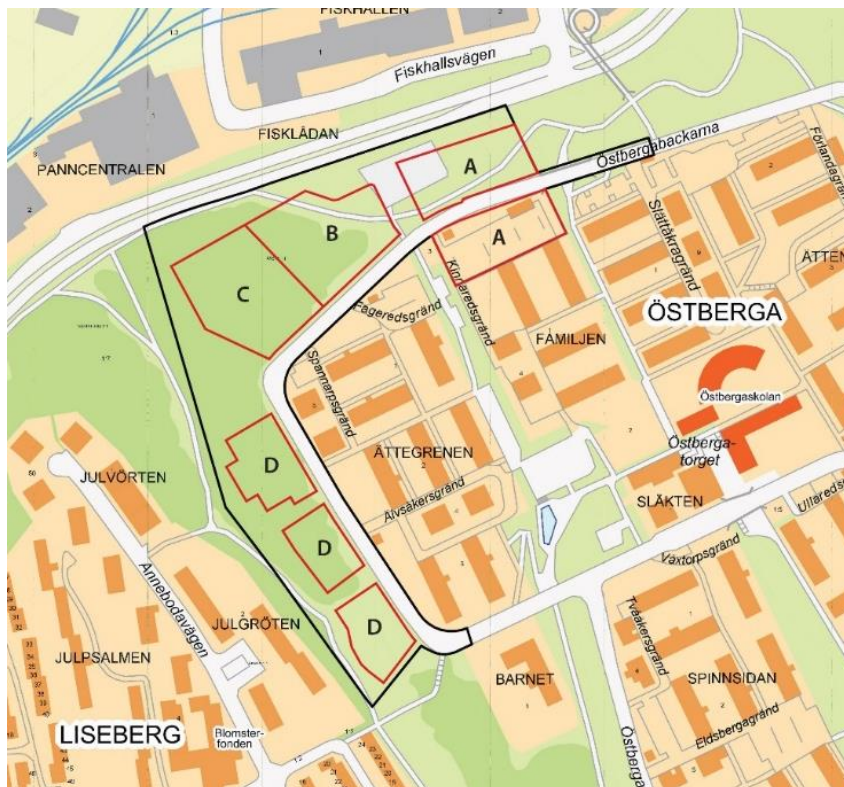


Planmosaik. Planområdet markerat med röd linje.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade under 2017 att markanvisa områdena A-D för bostäder:

Område	Markanvisat till	Datum
A	AB Svenska Bostäder	2017-06-08
B	Einar Mattsson Projekt AB	2017-07-12
C	ByggVesta AB	2017-12-07
D	Sveafastigheter Bostad AB	2017-07-12



Markanvisade områden A-D markerade med röd linje. Svart linje markerar planområdets gräns.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Områdets vegetation styrs av topografin. På hållmarkerna växer tallar med inslag av asp, ek och gran. I sluttningar och på lägre liggande mark växer blandskog. Hällmarker med torrängsvegetation förekommer också.

Naturvärden

Delar av området har visst naturvärde. Inom området finns en sekundär värdekärna inom ett habitatnätverk, med visst värde för insekter knutna till gammal tall, ädellöv och pollinatörer. Inom blivande kvartersmark finns även ett antal värdefulla träd, dessa redovisas nedan för respektive kvarter.

Kvarter A

Enligt tidigare genomförd naturvärdesinventering klassas marken inom kvarteret som mark utan större betydelse för biologisk mångfald.

Kvarter B

Inom utredningsområdet för kvarteret finns några träd som pekats ut som naturvärdesträd, varav ett par aspar som klassas som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverket. Båda kategoriseras som grova hålträd.

Kvarter C

Inom kvarteret finns ett antal träd som utpekats som naturvärdesträd varav ett klassas som särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverket. Trädet är en död tall på 40 cm i diameter med flera hackspettshål långt upp på stammen. Trädet står strax nordväst om planområdet och berörs eventuellt inte av föreslagen exploatering.

Kvarter D

Enligt genomförd trädinventering finns ett stort antal naturvärdesträd på platsen varav några är särskilt skyddsvärda. De särskilt skyddsvärda träden är grova hålträd med en diameter på över 40 cm. Samtliga av dessa bör sparas och även de övrigt skyddsvärda träden bör sparas i möjligaste mån. Eftersom det handlar om döda stående träd kan alternativet vara att flytta träden till lämplig plats och placera dem på marken som liggande stammar.

Rekreation och friluftsliv

I utkanterna av Östberga finns flera platser med närnatur och skogskänsla som uppskattas och används flitigt av skolor och förskolor. Östbergas läge ovanför omgivande stadsdelar ger goda möjligheter till utblickar mot omgivningen.

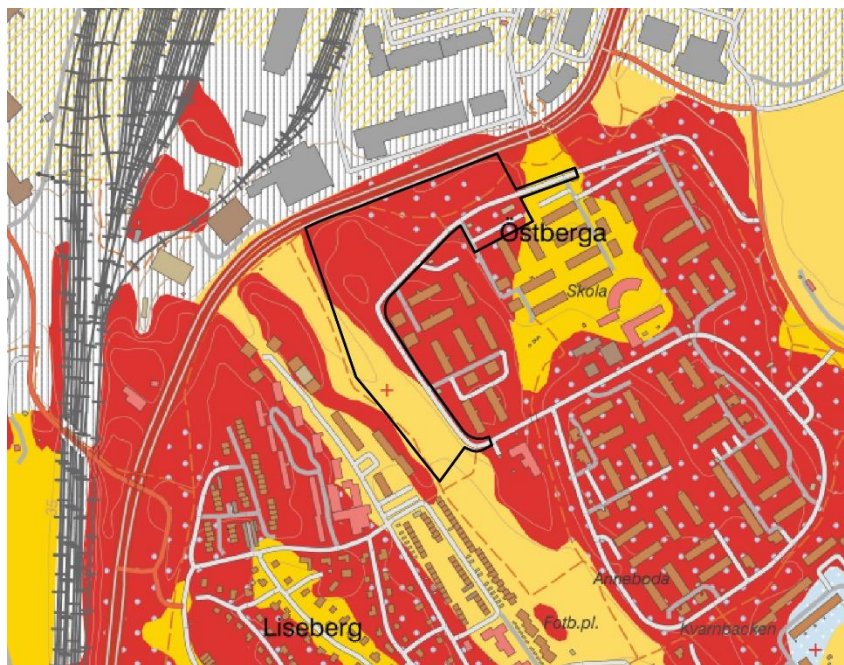
Parkområdet som ligger i planområdets västra del, i dalgången mellan Östberga och Liseberg, är en viktig mötesplats. Dalgången består idag av Annebodaskogen och Lisebergsparken med bollplan, utegym och lekmöjligheter i partiet närmast Göta landsväg. Den södra delen av dalgången är öppen och ljus och den norra delen, som delvis ligger inom planområdet, är mer igenväxt och saknar anläggningar, förutom en BMX-cykelbana. Skogen används för spontanlek och utflykter från förskolor. Parkområdet angörs från Östbergabackarna via två befintliga gångvägar i planområdets norra och södra del. Genom dalstråket löper en gångbana som sträcker sig mellan Lisebergs bollplan i söder och gång- och cykelbanan, som löper parallellt med Åbyvägen, i norr.

Mellan Östbergabackarna och Åbyvägen finns ett parkstråk med tallar och berghällar och befintlig gång- och cykelbana. Platsen är mycket bullerutsatt.

Geotekniska förhållanden

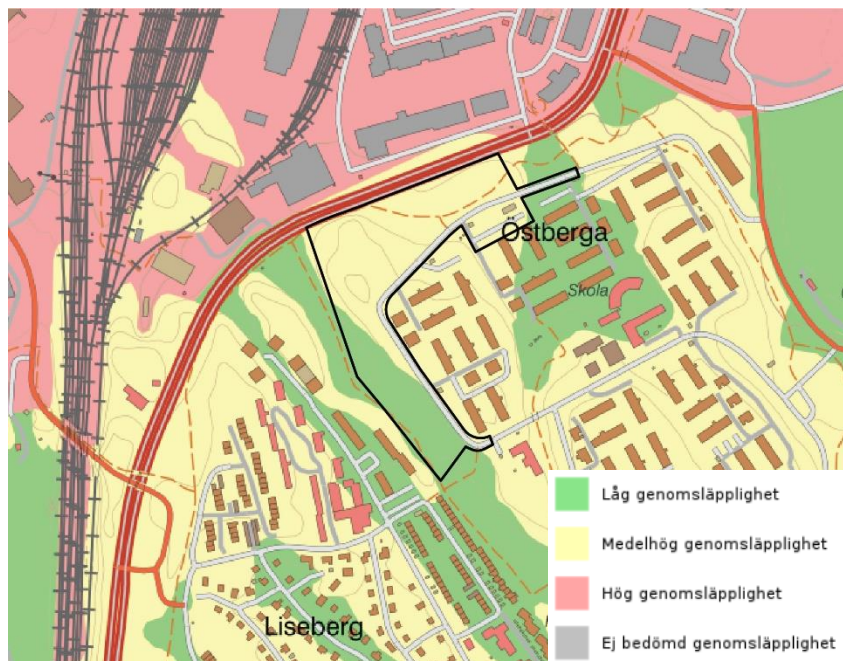
Markförhållanden

SGU:s jordartskarta indikerar att marken inom planområdet huvudsakligen består av urberg (rött område), urberg med ytligt lager av morän (rött område med ljusblått prickat raster), glacial lera (mörkgult område) och postglacial lera (ljusgult område).



Jordartskarta. Planområdet markerat med svart linje. (Bild: SGU)

De naturliga förutsättningarna för infiltration av dagvatten bedöms som mindre bra enligt en bedömning baserad på jordarter och djup till berggrund. Marken södra delen av planområdet har en låg genomsläpplighet (grönt område) och marken i den norra delen har medelhög genomsläpplighet (gult område).



Genomsläpplighetskarta. Planområdet markerat med svart linje (SGU 2021).

Separata geotekniska undersökningar finns framtagna för kvarter A, B och D. Slutsatser från dessa redovisas nedan.

Kvarter A

Inom norra kvarteret finns berg i dagen och ytligt berg i östra delen av kvarteret. Mot västra delen av kvarteret sjunker bergnivåerna till ca 2–3 meter under markytan. Jorden består generellt av fyllning på torrskorpelera på berg.

Inom södra kvarteret finns ytligt berg i den östra delen förutom i sydöst där bergnivån sjunker. I den västra delen av kvarteret sjunker bergnivåerna till ca 2–5 meter under markytan. Jorden består generellt av fyllning på torrskorpelera ovan friktionsjord på berg.

Kvarter B

Marken inom kvarteret består i östra delen av mäktigare jordlager och i den västra delen av berg i dagen. Bergnivåerna varierar mellan 0,5–6,5 meter under marknivå.

Kvarter C

Likt kvarter B består marken inom kvarter C till största delen av berg. Ingen separat geoteknisk utredning har tagits fram för kvarteret.

Kvarter D

Den utförda undersökningen visar att jordlagren huvudsakligen består överst av ca 0–2,7 meter fyllning på ca 0–3,3 meter lera på friktionsjord på berg. Friktionsjordens mäktighet varierar mellan 0 och 3,0 meter. I slänten upp mot Östbergabackarna består jordlagren till största del av fyllning och/eller friktionsjord på berg.

Bergnivå har erhållits på djup ca 0,2–4,6 meter under markytan. Jordlagrens mäktighet är som störst i södra delen mot parken i väst, för kvarter D3 och för södra delen av kvarter D2. För en stor del av kvarter D1, i nordöstra delen, och för en del av kvarter D2, i väster, utgörs marken av berg i dagen.

Ras/skred

Slutsatser från de separata geotekniska undersökningarna för kvarter A, B och D redovisas nedan.

Kvarter A

Jorden består till stor del av jord som är känslig för sättningar vid tillkommande laster, såsom torrskorpelera, lera och fyllning innehållande lera och organiskt material. Men med hänsyn till grundläggningsnivå för föreslagen bebyggelse kommer dessa jordarter att skiftas ut och sättningar kommer ej att vara ett problem. För västra sidan i norra kvarteret kan differenssättningar mot områdena grundlagd på berg uppstå beroende på laster från planerade byggnader. Dessa sättningar kan elimineras genom till exempel pålning eller utskiftning.

Kvarter B

Prover avseende sättningar kunde ej utföras på grund av jordarternas karaktär.

Kvarter D

Genomförd geoteknisk undersökning för kvarteret visar att inga stabilitetsproblem förekommer idag enligt den utförda undersökningen. Schakt eller tunga upplag kan dock leda till bärighetsproblem och/eller lokala stabilitetsproblem om schaktslänter är branta.

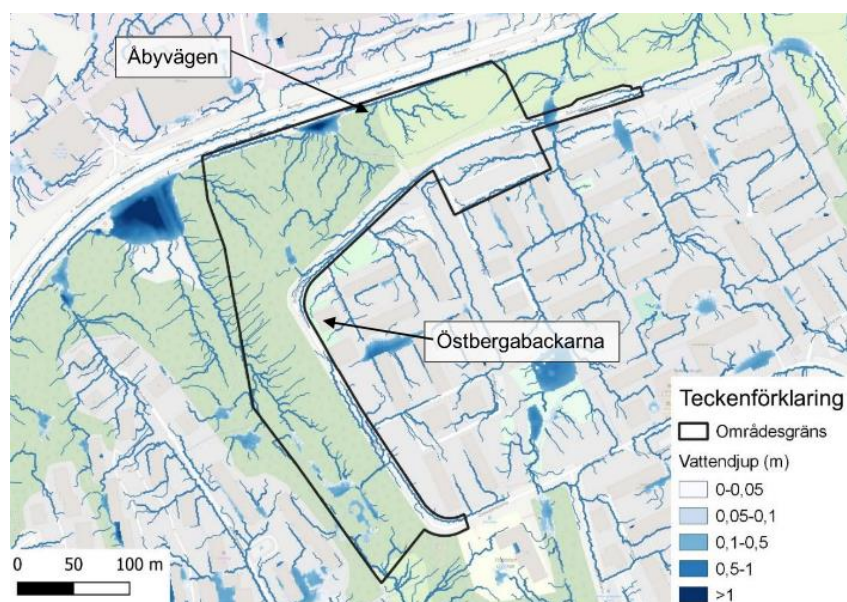
Markradon

Markradonundersökning har genomförts för kvarter A och B, dessa visar att marken klassas som normalradonmark respektive lågradonmark. För övriga kvarter har ingen radonundersökning utförts.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger högre än omkringliggande områden vilket innebär att avrinning utanför planområdet inte påverkar planerad exploatering. Vid skyfall avrinner områdets norra del mot Årstafältet och Åbyvägen vilket är de två största avrinningsvägarna enligt genomförd skyfallsanalys. Den södra delen avrinner mot grönytan strax väster om planområdet och i huvudsak vidare söderut mot Huddingevägen.



Skyfallsvägar motsvarande 50 mm nederbörd. Planområdet markerad med svart linje. (Bild: WSP)

Inom området finns flera lokala lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftiga regn. Under Östbergabackarna finns i dagsläget en gångtunnel (gul cirkel i figur nedan) där vatten riskerar att bli stående vid kraftiga regn. Dagvattnet rinner till lågpunkten från väster längs Östbergabackarna och från befintlig bebyggelse söderifrån. Nordväst om planområdet finns en större lågpunkt vid Åbyvägen (röd cirkel i figur nedan). Från lågpunkten rinner vattnet vidare österut längs Åbyvägen, förbi ytterligare en lågpunkt.

Längs Östbergabackarna rinner dagvatten från norr och söder till en lågpunkt som avvattnas västerut.

En dagvattendamm planeras nordost om planområdet.



Lågpunkter. Maxdjup vid 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25 och varaktighet 3 timmar. Utredningsområdet för dagvattenutredningen markerat med röd linje. Lågpunkter markerade med ringar. Röd vid Åbyvägen och gul under Östbergabacken. (Sweco)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Större delen av planområdet är beläget inom avrinningsområdet Mälaren – Årstaviken (SE657834-162783). Inom övriga delar leds dagvattnet till Strömmen (SE591920 -180800) via Henriksdals avloppsreningsverk. Ett lokalt åtgärdsprogram för Årstaviken är beslutat av staden och ett åtgärdsprogram för Strömmen är under framtagande. Enligt åtgärdsprogrammet för Årstaviken finns planer på att anlägga en dagvattendamm vid Åbyvägen, nordväst om planområdet.

Enligt VISS oktober 2021 har Mälaren - Årstaviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren - Årstaviken är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Enligt VISS oktober 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Markavvattning

Utredningsområdet är delat i två naturliga avrinningsområden, med en vattendelare i södra delen av området. Den norra delen av området avrinner mot Mälaren-Årstaviken och den södra mot sjön Magelungen (Viss, 2021).

Utredningsområdet ligger på en höjd och befintlig avledning sker via dagvattenledningar bort från området. Ledningsnätet är duplicerat och uppdelat på två olika tekniska avrinningsområden. Avgränsningen stämmer generellt bra överens med gränsen för de naturliga avrinningsområdena men det södra avrinningsområdet rinner via ledningsnät till Henriksdals avloppsreningsverk och inte till Magelungen.

Det bedöms inte vara någon kapacitetsbrist inom planområdet för Östberga Norra. Uppströms från området finns dock sträckor med sämre kapacitet.



Bild från dagvattenutredning (WSP, 2021) över tekniska avrinningsområden i utredningsområdet. (Dataälla: SVOA och ESRI)

Dagvatten

Planområdet ligger på en höjd och dagvattnet har en flödesriktning mot nordost och väster.

Markförhållandena består av urberg och glacial lera och de naturliga förutsättningarna för infiltration av dagvatten bedöms som mindre bra. Bedömningen baseras på jordarter och djup till berggrund. Dagvatten från Östbergabackarna genomgår i dagsläget ingen rening utan omhändertas genom yttlig avrinning till ledningsnätet.

Dagvattnet renas idag i Henriksdals reningsverk innan vattnet når recipienten.

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet, med undantag för två mindre byggnader (förråd och miljöstation) i anslutning till parkeringsplatsen inom kvarter A. Planområdet angränsar till Östberga med bebyggelse uppförd under 1966 - 1970.

Stads- och landskapsbild

Planområdet består av gatumark, parkering och parkmark som sluttar kraftigt ned mot parkstråket i planområdets västra del.

Östbergahöjden, som ligger i direkt anslutning till planområdet, är ett avgränsat och enhetligt utformat bostadsområde uppfört 1966–1970. Området ligger på en höjd och bitvis skapar topografin sluttningar och branter mellan bebyggelsen och ringgatan Östbergabackarna. Den befintliga bebyggelsen har med några få undantag en genomgående höjd på cirka fyra våningar, och utgör en enhetlig silhuett.



Flygbild över Östbergahöjden med planområde markerat i rött.

Ursprunglig bebyggelse består av 49 enhetliga loftgångshus i fyra våningar. Arkitekturen är representativ för sin tid med skarpskurna volymer, relativt måttlig hushöjd och en avskalad gestaltning. Fasaderna är putsade i nyanser från brunt till gult och byggnaderna har indragna balkonger och loftgångar samt platta tak.

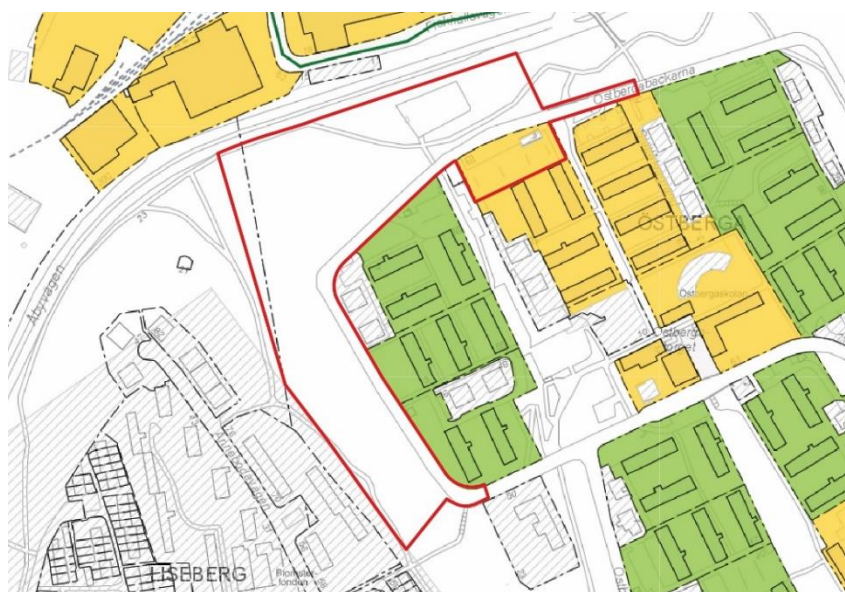
Stadsplanen är typisk för det sena 1960-talet och uttrycker tidens strävan efter att skapa mer homogena och förtätade förortsmiljöer, med rätvinkligt placerad bebyggelse i enhetlig höjd och kortare avstånd mellan byggnaderna. Ambitionen var att bevara så mycket som möjligt av det naturliga landskapet, som berghällar och naturmark, mellan husgrupperna med ett stort inslag av bevarade högre tallar. Bebyggelsen bildar en siluett på höjden som samspekar med uppvuxna träd.

Strukturen i Östberga är till stor del intakt sedan 1960-talet, med undantag för mindre kompletterande bebyggelse som tillkom i början av 2000-talet i form av stadsvillor och ett fåtal radhus. Ett punkthus uppfördes i centrum på 2000-talet i en höjd som avviker från den befintliga skalan och som därmed utgör ett riktmärke och hållpunkt i stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stora delar av bebyggelsen i Östbergahöjden är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Klassningen gäller för de byggnader som bevarat sin ursprungliga gestaltning. De byggnader som förändrats under 2000-talet, med bl.a. nya entréer, trapphusfasader och fronter är gulklassade, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

De höga kulturmiljövärdena med tillhörande landskapsbild är förknippade med de stadsbyggnadsideal som rådde då stadsdelen en gång anlades. Det gäller det tydligt avläsbara stadsplanemönstret med stadsdelsavskiljande gröna stråk, Östbergahöjdens silhuett, resterna av det historiska odlingslandskapet och platsens tydligt avläsbara bebyggelseutveckling.



Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Grönt = särskilt värdefull bebyggelse, gult = bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden/visst kulturhistoriskt värde. Planområdet markerat med röd linje.

Fornlämningar

En fornlämning i form av en skålgropssten (Brännkyrka 161:1) finns i planområdets norra del, norr om planerat kvarter B.

Offentlig och kommersiell service

Utbudet av service och mötesplatser i Östbergahöjden är begränsat. Östberga torg är uppdelat i en nedre och en övre del med en trappa emellan. På det nedre torget finns en mindre livsmedelsaffär, en tobaksaffär, huvudentrén till Östberga Kulturhus och Östbergaskolans bibliotek. I Kulturhuset finns ett bibliotek, öppen förskola och en ungdomsgård. På det övre torget, i gatunivå, ligger Östberga Community Center, fritidsgården, en tillfällig förskola och en pizzeria. Intill finns också öppna förskolan och parkleken Backen.

Östbergaskolan, som är en F-6 skola, finns inom centrumområdet. Detaljplanen för studentbostäder och en ny förskola på platsen där förskolan Ädelstenen tidigare låg, har vunnit laga kraft och byggnation kommer att påbörjas under 2022.

Gator och trafik

Gatunät

Gatustrukturen är tidstypisk för miljonprogramområden och har utformats med en strikt trafikseparering mellan bilen och oskyddade trafikanter är en överordnad princip.

Huvudgatan Östbergabackarna går som en slinga runt Östbergahöjden och ansluter på två ställen via den större huvudgatan Östbergavägen i öster. Från Östbergabackarna finns stickgator som angör parkeringsplatser och befintlig bebyggelse. Bilvägarna är skilda från inre gångvägsnät som löper i planskilda gångtunnlar under Östbergabackarna. Ingen gatukoppling finns till Gamla Östberga eller till de angränsande stadsdelarna Liseberg och Örby slott. Norr om planområdet sträcker sig Åbyvägen som är en del av stadens primära vägnät.

Biltrafik

Framkomligheten för bil- och busstrafik är generellt god. Östbergabackarna angör mot Östbergavägen som är den enda anslutningen till stadsdelen. Östbergabackarnas körbana varierar mellan cirka 8 och 9 meter. I Östberga Norra finns cirka 295

parkeringar på kvartersmark och cirka 65 på allmän platsmark (gata).

Gång- och cykeltrafik

I Östbergahöjden är gång- och cykelnätet främst förlagt i de inre parkstråken och i blandtrafik längs Östbergabackarna. Många passager med huvudvägnätet sker planskilt, exempelvis genom befintlig gång- och cykeltunnel under Östbergabackarna i planområdets nordöstra del. Längs Åbyvägen, i planområdets norra del, ligger ett utpekad cykelpendlingsstråk. Standarden idag är låg och uppfyller inte stadens krav på bredder, radier eller lutningar.

Kollektivtrafik

Östbergahöjden försörjs från Östbergabackarna av lokalbuss 134 som går mellan Östbergahöjden och Liljeholmen samt av buss 168 som går mellan Östbergahöjden och Gullmarsplan. Inom Östberga Norra finns två busshållplatser: Slättåkragränd vid gång- och cykelbron över Åbyvägen och Terrassen, 170 meter längre västerut.

I Sverigeförhandlingen ingår en ny tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan och Älvsjö med nya mellanstationer i bl.a. Årstafältet och Östberga. Den planerade tunnelbanestationen kommer att skapa en helt ny tillgänglighet till Östberga och öka kollektivtrafikens konkurrenskraft väsentligt.

Tillgänglighet

Precis som den befintliga bebyggelsen angörs de nya husen i planområdet från Östbergabackarna. Längs den sida av gatan som vetter mot befintlig bebyggelse finns en cirka 2,3 meter bred gångbana. Den smala gångbanan i kombination med relativt kuperad terräng bidrar till låg framkomlighet och tillgänglighet för fotgängare.

Det finns gott om gångvägar som kopplar Östberga till omkringliggande områden, men topografin innebär begränsad tillgänglighet till Östberga. De flesta gångvägarna som ansluter till närliggande områden har trappor eller förhållandevis branta backar.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Genom planområdet, i nära anslutning till kvarter A, har en elkabel (110 kV) nyligen grävts ner.

Förorenad mark

Markföroreningar är generellt inget hinder för exploatering, men marken bör undersökas, riskbedömas, samt vid behov saneras. Separata miljötekniska undersökningar har genomförts för kvarter A och B. Enligt Länsstyrelsen (WSP, 2021) förekommer inget potentiellt förorenat område inom utredningsområdet men några närliggande områden finns som ej är riskklassade.

Kvarter A

Enligt den miljötekniska undersökningsrapporten för kvarteret finns det fyllnadsmaterial under parkeringen, Östbergabackarna och gång- och cykelbanan som innehåller föroreningshalter som överstiger riktvärdena. Dessa behöver transporteras bort och en kompletterande miljöteknisk markundersökning behöver utföras i produktionsskedet.

Ingen asfalt inom projektet överstiger gränsvärdet för tjärasfalt. Asfalten behöver därmed inget särskilt omhändertagande.

Kvarter B

Analysresultaten från genomförd undersökning har utvärderats efter Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. I två borrhål påträffades halter av bly över gränsvärdet.

Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft klaras för närvarande inom planområdet. Föreslagen byggnation bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Buller

De mest påtagliga bullerkällorna som påverkar planområdet är i nuläget trafik på Åbyvägen samt buller från Årsta partihallar norr om Åbyvägen. Verksamheten vid partihallarna pågår dygnet runt alla dagar.

Farligt gods

Åbyvägen norr om planområdet utgör en sekundär transportled för farligt gods.

Barn och unga

I tidigare dialoger i Barnkonsekvensanalys Östberga framkommer det att Annebodaskogen är en idag relativt otrygg plats. Skogen, gångvägarna och kopplingarna till Östbergabackarna upplevs otrygga med eftersatt skötsel och belysning. BMX-banan är dock en uppskattad målpunkt för de äldre barnen. Östbergabackarna utpekas som en väg med höga hastigheter, få övergångsställen och med smal gångbana, vilket skapar en osäker trafiksituation för framförallt yngre barn.

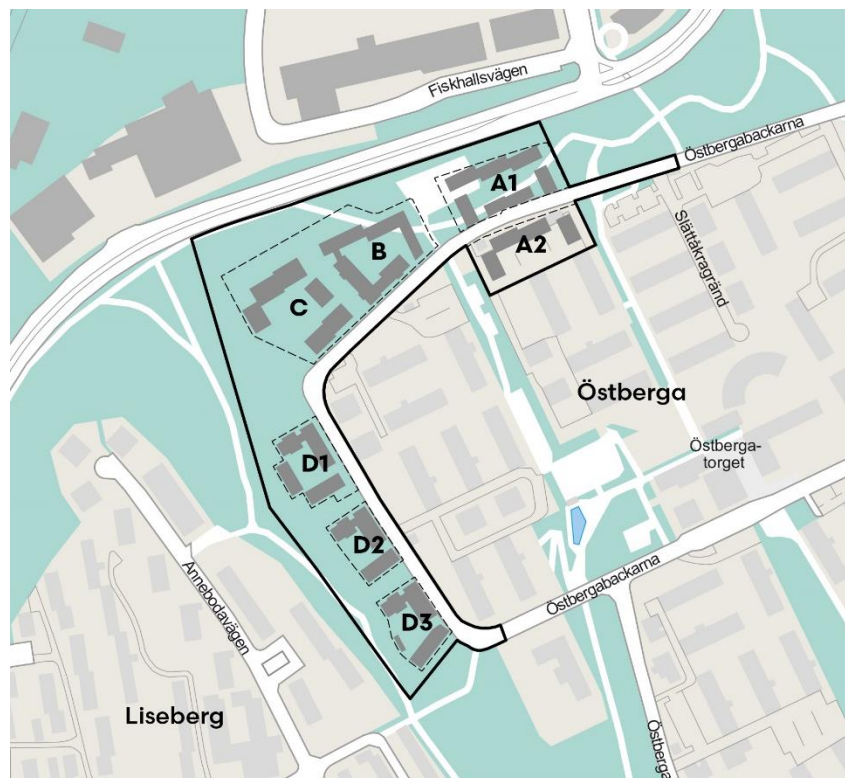
Planförslag

Övergripande

Denna detaljplan utgör en första etapp i den bebyggelseutveckling som pekas ut i ”Program för Östberga” (dnr 2015-08443). Planen är av stor betydelse för att genomföra idén om att tillföra Östberga ökade stadskvaliteter och att skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga offentliga miljöer.

Planen möjliggör bostadsbebyggelse för cirka 820 bostäder som fördelas på fyra nya kvarter (A, B, C och D), där kvarter A består av kvarter A1 och A2, och kvarter D består av kvarter D1-D3. Inom kvartersmark möjliggörs för bostadsbebyggelse med möjlighet att anordna centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gata.

I planområdets norra del bildar bebyggelsen, med slutna kvarter, en tydlig front och en skyddande skärm mot Åbyvägen och Årsta partihallar som är de största bullerkällorna. I väst öppnas kvarteren upp mot parkrummet och dalgången med möjlighet att skapa visuella och fysiska kopplingar mellan bostadsgårdar och park.



Orienteringskarta. Kvarter A med delområde A1 och A2, kvarter B, kvarter C och kvarter D med delområde D1, D2 och D3.

Allmän plats utgörs av park och gata. Planerad bebyggelse angörs från den lokala huvudgatan Östbergabackarna som föreslås omgestaltas med zon för bilparkering, angöring, träd och eventuellt cykelparkering. Två nya kvartersgator föreslås på kvartersmark. I planen har ett område på cirka 5 meters bredd avsatts för att rymma den nya sektionen. En delsträcka av cykelvägen längs Åbyvägen uppgraderas till standard för cykelpendlingsstråk.

För att tillskapa grönska för ekologiska och sociala aspekter används grönytefaktor där målet är att varje kvarter ska uppnå en faktor på minst 1,0.

Kvarter

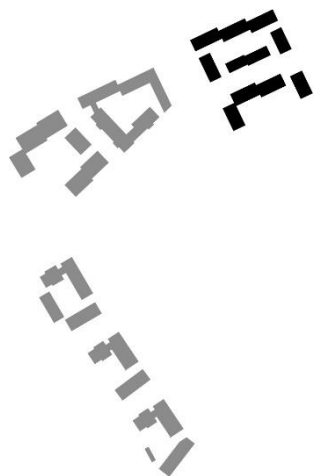
Kvarter A, B och C är placerade utmed Östbergabackarna, söder om Åbyvägen. Kvarter A2 ligger söder om Östbergabackarna och övriga kvarter ligger norr om gatan. Kvarter D ligger längs den del av Östbergabackarna som sträcker sig i nordsydlig riktning med föreslagen bebyggelse väster om vägen, mot dalstråket.

Kvarteren närmast Åbyvägen föreslås utformas som delvis slutna av buller- och riskskäl kopplade till Åbyvägen och Årsta partihallar norr om den. Kvarteren utmed Åbyvägen föreslås även utformas med loftgångar för att klara riktvärdet för industribuller. Kvarter A2 föreslås uppföras i en u-form som öppnas upp mot befintlig bebyggelse i sydöst. Kvarter C och två av kvarteren i kvarter D föreslås utformas med bebyggelse som trappas ned och öppnas upp mot dalstråket i väst i syfte att möjliggöra ökad kontakt med och utblickar mot naturmiljön.

I mötet med befintlig bebyggelse föreslås volymernas skala anpassas i höjd, med en höjd på 5–6 våningar. Mot Åbyvägen i norr föreslås en högre höjd på 6–10 våningar. Mot dalstråket föreslås bebyggelse mellan 5 och 7 våningar.

Bottenvåningarna föreslås utföras med en högre våningshöjd för att möjliggöra lokaler och med genomsiktliga partier för att möjliggöra ökad kontakt mellan bottenvåning och gata.

Nedan följer beskrivningar av föreslagen bebyggelse inom respektive kvarter.



Kvarter A
 Cirka 210 bostäder
 AB Svenska Bostäder med Kod arkitekter och Liljewall.

Den norra delen, kvarter A1, är i förslaget utformat som ett halvslutet kvarter och det södra kvarteret, kvarter A2, är u-format och öppnas upp mot befintlig bebyggelse i sydöst. Bebyggelsen placeras kring två långsträckta gårdsrum och två mindre platsbildningar skapas genom förskjutning av volymerna mot Östbergabackarna.

I kvarter A1 föreslås ny bebyggelse i form av fristående och kopplade byggnadskroppar i 5–8 våningar med lägre bebyggelse mot Östbergabackarna och byggnadsvolymer som trappas upp från 6 till 8 våningar utmed Åbyvägen. Samtliga byggnadsvolymer i kvarter A2 föreslås uppföras i fem våningar och ansluter i skala till befintlig bebyggelse.

Husen mot Östbergabackarna nås via entréer mot gata. Entréer till loftgångshusen mot Åbyvägen är placerade i gavlarna med en sammanhängande loftgång i bottenvåningen. Parkering sker i garage under gården med in- och utfart mot Östbergabackarna.



Kvarter A. Situationsplan med föreslagen gårdsutformning. (Bild: Liljewall)

Fasaderna föreslås gestaltas med tegel i olika nyanser av ljusbeige och gult, kombinerat med puts i närliggande ljusare nyanser mot bostadsgårdarna. Inre loftgångsfasader och tak uppförs i puts i liknande toner. Bottenvåningarna avviker i gestaltning och material från bostadsvåningarna med avvikande nyans och tegeldetaljer.



Kvarter A1. Loftgångsfasad mot Åbyvägen i norr.
(Bild: Kod arkitekter)



Kvarter A1. Fasad mot Östbergabackarna i söder.
(Bild: Kod arkitekter)



Kvarter A2. Fasad mot befintlig bebyggelse i söder.
(Bild: Kod arkitekter)



Kvarter A2. Fasad mot Östbergabackarna i norr.
(Bild: Kod arkitekter)



Kvarter A. Fasad mot sydväst. (Bild: Kod arkitekter)

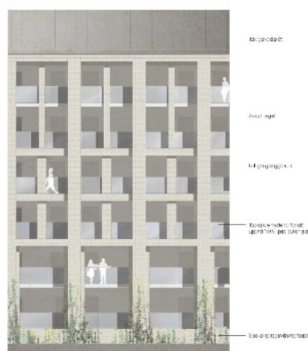


Kvarter A1. Fasad mot nordöst. (Bild: Kod arkitekter)

Loftgångsfasaden mot Åbyvägen föreslås utformas som delvis sluten för att klara riktvärden för verksamhetsbuller. Knäckar delar upp fasaden för att bryta ner murkänslan och skapa utblickar.

Bullerskärmar mellan husen mot sydväst och nordöst fungerar även som inglasade balkonger och ger inblick/utblick mellan park och gård.

Bostadsgårdarna utformas i förslaget med planterbara terrassbjälklag med träd, buskar och med arter som finns på platsen naturligt idag. På gården finns gemensamma vistelsezoner för lek, social samvaro, odling och privata uteplatser. Breda trappor tar upp den ca 1,5 m stora nivåskillnaden mellan gata och gård. Gården nås även via trapphus.



*Kvarter A1. Fasadutsnitt
loftgångsfasad mot Åbyvägen
(Bild: Kod arkitekter)*



*Kvarter A1. Fasadutsnitt
gavelmotiv mot nordöst
(Bild: Kod arkitekter)*



*Kvarter A2. Fasadutsnitt mot
Östbergabackarna i nordväst
(Bild: Kod arkitekter)*



*Kvarter A1. Fasadutsnitt mot
Östbergabackarna i söder
(Bild: Kod arkitekter)*



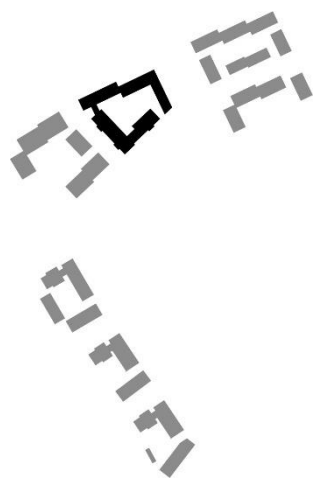
Kvarter A. 3D-vy från söder (Bild: Kod arkitekter)



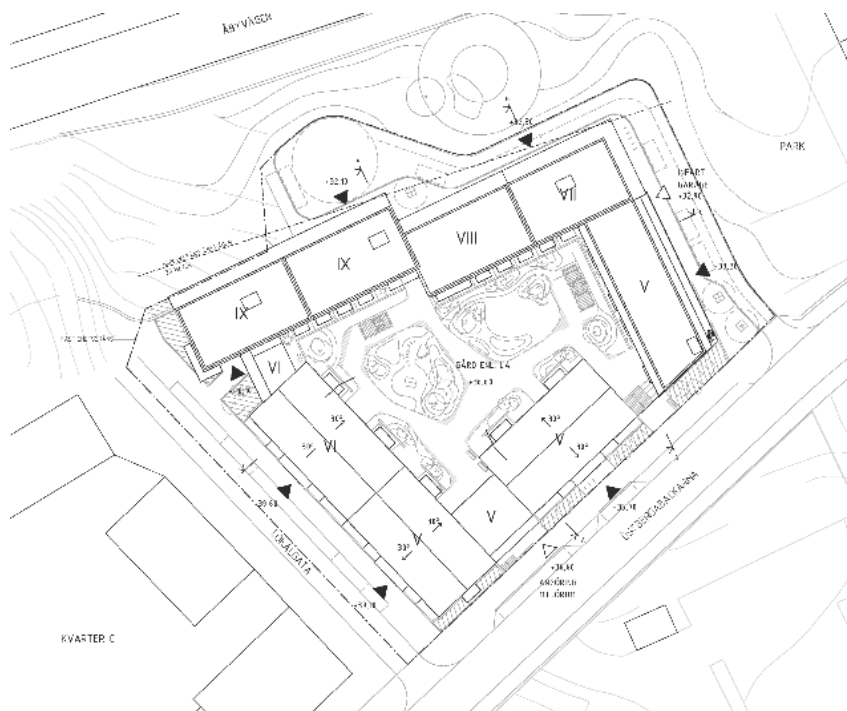
Kvarter A. 3D-vy från öster (Bild: Kod arkitekter)



Kvarter A. 3D-vy från väster (Bild: Kod arkitekter)



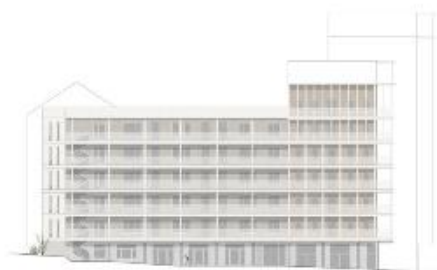
Kvarter B
Cirka 190 bostäder
Einar Mattsson Projekt AB med Varg arkitekter och Topia
landskapsarkitekter.



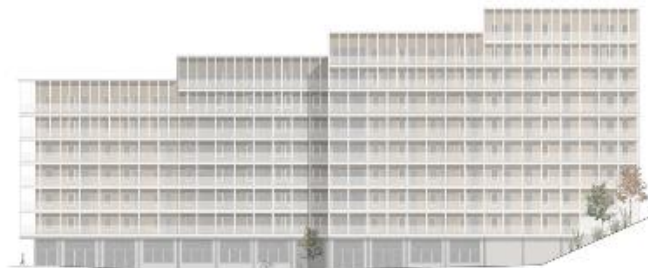
Kvarter B. Situationsplan. (Bild: Varg arkitekter)

Bebyggelsen föreslås utgöras av sammanbyggda volymer mot Åbyvägen och parkytan i nordöst. Byggnadshöjderna föreslås följa terrängen och gradvis trappas upp från fem våningar mot parkytan till nio våningar i det nordvästra hörnet mot Åbyvägen. Mot Östbergabackarna och kvarter C föreslås volymer i en lägre skala på 5–6 våningar. Byggnadskropparna binds samman med två länkbyggnader som skydd mot buller.

Entréer till byggnaderna finns runt hela kvarteret och angörs från Östbergabackarna och kvartersgator. Parkering sker i garage under gården med in- och utfart från kvartersgatan öster om kvarteret.



Kvarter B. Fasad mot parken i nordöst (Bild: Varg arkitekter)



Kvarter B. Fasad mot Åbyvägen i nordväst (Bild: Varg arkitekter)



Kvarter B. Fasad mot angöringsgata i sydväst (Bild: Varg arkitekter)



Kvarter B. Fasad mot Östbergabackarna i sydöst (Bild: Varg arkitekter)

Byggnaderna inom kvarteren föreslås utformas som loftgångshus med platta tak mot Åbyvägen och mot parkytan mellan kvarter A och B. I övriga delar föreslås byggnaderna utformas utan loftgångar och med sadeltak.

Loftgångsfasaderna föreslås utformas med en yttre pelarstomme som bidrar till att förtydliga och särskilja volymerna samt bryta ner skalan. Pelarstommen utförs i ljus kulör med räcken i glas. Fasaden föreslås utföras i naturnära och varm kulör som varieras något i ton mellan de olika husvolymerna. Sockelvåningen föreslås markeras tydligt med stora glasade partier. Mot gården föreslås loftgångshusen utformas med släta och enkla fasader exempelvis i ljus puts eller ljust infärgad/målad betong.

Sadeltakshuset föreslås gestaltas som volymer som samspelar med befintlig bebyggelse. Fasad, sockel, tak och detaljer föreslås gestaltas med färgskala som genomgående ligger ton-i-ton. Länkbyggnaderna föreslås utformas som avvikande och livförskjutna med en karaktär som liknar loftgångshusens ljusa gårdsfasader.



Kvarter B. 3D-vy från parken, mellan kvarter A och B, mot Östbergabackarna. (Bild: Varg arkitekter)



Kvarter B. 3D-vy från Åbyvägen (Bild: Varg arkitekter)

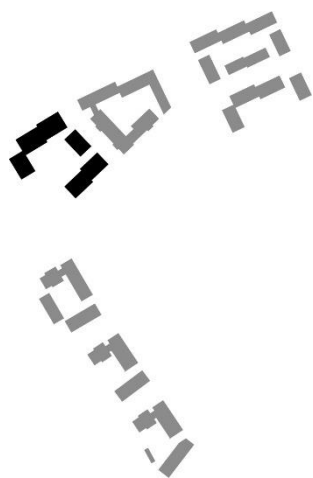


Kvarter B. Fasadutsnitt mot Åbyvägen (Bild: Varg arkitekter)

Gården som ligger ovanpå ett planterbart terrassbjälklag föreslås utformas med ett rymligt grönt rum omgivet av träd och buskar. I den östra delen finns i förslaget en gräsyta med plats för lek och rekreation. Intill den finns en gemensam samlingsplats med pergola. Den västra delen av gården föreslås utformas med grönska och plats för lek. Närmast fasad föreslås en privat zon med uteplatser.



Kvarter B. Illustration föreslagen gårdsutformning. (Bild: Topia landskapsarkitekter)



Kvarter C

Ca 200 bostäder

ByggVesta AB med Kjellander Sjöberg arkitekter och Tengbom arkitekter.

Kvarter C ligger i en brant sluttning i planområdets nordvästra hörn där Östbergabackarna viker av mot söder. Byggnaderna föreslås vara 8–10 våningar mot Åbyvägen och 5–7 våningar mot Östbergabackarna. Byggnadskropparna placeras något förskjutet i förhållande till varandra och kvarteret öppnas upp mot parkmarken i sydväst.

Kvarteret angörs via angöringsgata som ansluter till Östbergabackarna. Angöringsgatan sträcker sig i en slinga runt kvarteret och avslutas med en vändplan mot Åbyvägen. Parkering sker i garage under gården med in- och utfart mot angöringsgatan.



Kvarter C. Situationsplan med föreslagen gårdsutformning (Bild: Tengbom arkitekter)



Kvarter C. Fasad mot angöringsgata i nordöst (Bild: Kjellander Sjöberg)



Kvarter C. Fasad mot parkmarken i sydväst (Bild: Kjellander Sjöberg)



Kvarter C. Fasad mot Åbyvägen i nordväst (Bild: Kjellander Sjöberg)



Kvarter C. Fasad mot Östbergabackarna i sydöst. (Bild: Kjellander Sjöberg)

Kvarterets sex volymer föreslås gestaltas i puts och tegel med två färgkoncept, ett ljusare och ett mörkare. Byggnaderna föreslås utformas med diagonal taklutning och takfot samt kläs med bandtäckt plåt.

Entréväningarna föreslås genomgående utföras i tegel med två varierande kulörer och en avvikande tredje tegelkulör i en lägre länkbyggnad som binder samman två byggnadsvolymer i nordöst.

Loftgångsfasaden mot Åbyvägen föreslås delas upp i flera volymer och utformas med en förskjuten vertikal rytm med öppningar som delvis är glasade. Den inre fasaden i loftgången kläs i ett kontrasterande mjukt material, exempelvis trä.



Kvarter C. 3D-vy från Liseberg. (Bild: Kjellander Sjöberg)



Kvarter C. 3D-vy från Åbyvägen. (Bild: Kjellander Sjöberg)



Kvarter C. 3D-vy från Östbergabackarna. (Bild: Kjellander Sjöberg)

Bostadsgården öppnas upp mot parkmarken i sydväst. Nivåskillnaden mellan gårdsbjälklag och parkmark är cirka 1 meter. I gränsen föreslås en lutande stenmur med infälld trappa. Med inspiration från den omgivande naturen föreslås träd, buskar och perenner av skogskaraktär, med träarter som varianter av tall, björk och lönn. Grönska med växter som gynnar biologisk mångfald ska finnas på gården.

Gården föreslås utformas med bland annat lekutrustning, grillplats, odlingsmöjligheter och samlingsytor, samt med en större gräsyta och hårdgjorda ytor med plats för aktiviteter.

Kvarter D
Ca 225 bostäder
Sveafastigheter Bostad AB med Urban Design och LAND.

De två södra kvarteren har gårdar som öppnar upp sig mot parkstråket och det norra kvarteret avslutas med ett lägre bostadshus mot parkmarken. Mellan kvarteren finns släpp med allmän platsmark vilket möjliggör passage mellan Östbergabackarna och dalstråket.

I förslaget är kvarteren uppdelade i olika volymer där varje kvarter har ett gathus som ligger parallellt med Östbergabackarna, ett slänthus och ett punkthus. Slänthusen ligger i lutning mot parkstråket på kvarterens södra sida med en våningshöjd på 5–6 våningar. Punkthusen ligger i slänt på kvarterens norra sida och är sammanlänkade med gathusen genom gemensamt trapphus. Höjden på punkthusen och

30 000
0 000

gatuhusen varierar mellan 5 och 7 våningar. Taket på punkthus och gatuhus ligger på samma nivå i respektive kvarter.

Byggnaderna angörs från Östbergabackarna och via gården. På grund av markens lutning hamnar entréer till släntbyggnaderna på ett mellanplan och de nedre lägenheterna nås via korridor och hiss. Parkering sker i garage under gården i det norra kvarteret, D1, med in- och utfart via ramp mot Östbergabackarna.



*Kvarter D. Situationsplan med föreslagen gårdsutformning.
(Bild: LAND)*



Kvarter D1. Fasad mot parkmarken i sydväst. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D1. Fasad mot Östbergabackarna i nordöst. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D2. Fasad mot parkmarken i sydväst. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D2. Fasad mot Östbergabackarna i nordöst. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D3. Fasad mot parkmarken i sydväst. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D3. Fasad mot Östbergabackarna i nordöst. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D3. Fasad mot söder. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D. Fasader mot parkmarken i sydväst. (Bild: Urban design/LAND)



Kvarter D. Fasader mot Östbergabackarna i nordöst. (Bild: Urban design/LAND)

Gatuhuset mot Östbergabackarna föreslås anknyta i skala, riktning, material och formspråk till Östbergas lamellhus. De hus som klättrar ner för slänten mot parkstråket utformas med sluttande tak som följer topografin.

Fasaderna föreslås utföras i puts, med en sockel av tegel mot gatan och med inslag av trä mot parken. Kulörerna bygger på en färgpalett där gathuset är ljus sandfärgade, slänthuset rödtonade och punkthuset ljus gröna. Gathuset har i förslaget en markerad takvåning med mörkgrå takplåt.



Kvarter D. 3D-vy från Östbergabackarna i söder. (Bild: Urban design)



Kvarter D. 3D-vy från parkområdet i sydväst. (Bild: Urban design)



Kvarter D. 3D-vy från parkområdet i väst. (Bild: Urban design)

I förslaget utformas gårdarna med skiftande funktioner och innehåll för att komplettera varandra. De två öppna gårdarna i söder möjliggör för träd och annan vegetation, samt berg i dagen, att komma in mellan husen. Karaktärsträd placeras inne i kvarteren och bidrar till att binda samman grönstrukturen mellan kvarter och park. På gårdarna föreslås en gemensam uteplats samt ytor för odling och lek. Planteringar föreslås för att skapa en grön karaktär och utgöra gräns mellan privata uteplatser och gårdsytorna. På den södra gården finns möjlighet att anlägga ett växthus.

Gestaltungsprinciper

Ett kvalitetsprogram för Östberga norra har tagits fram tillsammans med exploitörerna i syfte att säkerställa god utformning och hög kvalitet på gestaltningen av byggnader och offentliga rum. Kvalitetsprogrammet syftar till att bebyggelsen längs Östbergabackarna ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som till viss del förhåller sig till befintlig bebyggelse i Östberga.

Befintlig bebyggelse vänder sig inåt med entréer vända mot gårdarna. Den nya bebyggelsen vänder på strukturen och arbetar aktivt med tydliga framsidor mot gata. Varje bostadskvarter ska präglas av variation i skala och höjder där lägre byggnader placeras utmed Östbergabackarna och högre bebyggelse placeras mot Åbyvägen.

Bostadskvarteren utformas i varierad kvarterstruktur med en linjär placering som följer Östbergabackarnas sträckning. De till storlek varierade kvarteren och dess utformning möjliggör en

variation i både hustypologi och förhållande till omgivande gaturum.

Samtliga kvarter mot huvudgatan utformas med transparenta utrymmen i bottenvåningarna för att skapa en växelverkan mellan gata och byggnad. Med en förhöjd bottenvåning möjliggörs för lokaler. Samspelet inom och mellan kvarteren ska resultera i en varierad gatumiljö i stadsdelens sockelvåning.

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet och tydligt förankrad i omgivande stadsdelars uttryck. Östberga norra får en egen avläsbar karaktär inom stadsdelen men det ska fortfarande gå att avläsa Östberga som en helhet. Genom att arbeta med övergripande färg- och materialval är syftet att bebyggelsen bättre ska harmonisera med omgivande stadsbebyggelsekaraktärer på och intill Östberga både vad det gäller ny och befintlig bebyggelse. För att skapa förutsättningar för detta har en färg- och materialplan för Årstafältet i sin helhet utarbetats som även kan användas för planerad bebyggelse vid Östberga norra.

Taklandskapet utgör en viktig siluett från omgivningen. Olika takutformning kan med fördel prövas. Taken kan även utformas för bland annat energiproduktion.

Genom variation i både planstrukturen och byggnadstypologin ska förutsättningarna för stadsliv, rörelse och lokala klimatförhållanden stärkas och tillvaratas enligt ovannämnda principer.

Planbestämmelser kvartersmark

Användning kvartersmark
Inom planområdet förekommer följande användningsbestämmelser för kvartersmark

B – Bostäder

C1 – Centrum får anordnas i bottenvåning mot GATA
Bestämmelsen innebär möjlighet att, men inget krav på, att anordna centrumverksamheter i bottenvåning mot gata för planerad bebyggelse. Användningen möjliggör för ett mer publikt gatuliv.

E - Teknisk anläggning

Begränsning av markens utnyttjande

Byggnad får inte uppföras. Cykelparkering, dagvattenmagasin, sopkasuner, trappor, uteplatser och stödmurar får anordnas. Parkering medges endast längs angöringsgata.

Kring samtliga kvarter finns en zon mot allmän plats, samt mellan kvarter B och C, där byggnad inte får uppföras. I delar kan dessa ytor användas för angöringsgata eller garageinfart. Bestämmelsen syftar även till att avgränsa byggrätten och precisera dess utbredning. Byggnad får inte heller uppföras på bostadsgården inom kvarter D2 och D3.

Marken får endast bebyggas med växthus.
Växthus får uppföras på del av gård i kvarter D3.

Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med mindre komplementbyggnader. Sammanlagd byggnadsarea får högst utgöra 10% av ytan och nockhöjden får högst vara 4,0 meter.
Marken i kvarter A1, A2, B, C och D1 får byggas över med planterbart bjälklag. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkeringsgarage under bostadsgårdarna och att säkra en användbar gårdsmiljö för de boende samt ge utrymme för grönska och ekosystemtjänster.

Höjd på byggnader

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet mellan angivna höjder från högsta till lägsta punkt.

Bestämmelsen möjliggör för ett sluttande takplan mellan de två angivna höjderna.

Högsta höjd för bjälklaget i meter över nollplanet, exklusive jordmån.

Bestämmelsen används på bostadsgårdarna för att säkerställa en god höjdsättning med avseende på avrinning vid skyfall och vardagsregn samt god tillgänglighet och framkomlighet.

Utformning

f1 – Bottenvåning mot GATA ska utföras i annat material än puts.

Det är viktigt med ett attraktivt möte mellan byggnad och gata där arkitekturen upplevs i ögonhöjd. Samspelet inom och mellan kvarteren ska resultera i en varierad gatumiljö i stadsdelens sockelvåning.

f2 – Bottenvåning mot GATA ska utformas med genomsläppliga fönster och dörrpartier till minst 40% av dess fasadlängd och ges en högre våningshöjd med minst 3,5 meter i medelhöjd.

Mot huvudgatan som har en stark offentlig karaktär med möjlighet till lokaler för centrumändamål i bottenvåningen är det viktigt med hög genomsläpplighet för att förmedla en visuell kontakt med de som rör sig längs med gatan och de aktiviteter som pågår i lokalerna. En uppglasad bottenvåning ger även ett sekundärt ljus till gatan på nätter och mörka vinterdagar.

En generös höjd på bottenvåningen är också viktigt för att möjliggöra för lokaler med högre rumshöjd. Syftet med bestämmelsen är även att skapa en tydligare bottenvåning och förutsättningar för bättre proportioner i gestaltningen.

f3 – Utöver angiven totalhöjd får solceller anordnas på tak. Solceller ska vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv.

Genom att solceller till viss del undantas från reglering om totalhöjd främjas möjligheten att anordna en mer hållbar energiförsörjning och tillvaratagande av de ekosystemtjänster som solen ger.

F4 – Takterrass med räcke får anordnas.

Bestämmelsen gäller för de punkthus som föreslås i kvarter D.

Om byggnaden utförs med träbjälklag får högsta tillåtna totalhöjd utökas med 0,35 meter per bjälklagsplan.

För att underlätta för ett mer hållbart byggande tillåts en generösare höjd för byggnader som uppförs med träbjälklag, eftersom denna typ av konstruktion kräver tjockare bjälklagshöjd i jämförelse med exempelvis betongbjälklag.

Över allmän plats mot GATA ska utskjutande byggnadsdelar och balkonger ha en fri höjd på minst 4,7 meter från mark och ha ett maximalt djup på 1,2 meter från fasadliv.

För att skapa en spännande och varierad arkitektur får byggnadsdelar skjutas ut över allmän plats. Dock ska tillräcklig plats ges åt gatuträd, gående och driftsfordon varför minsta fria höjd och största djup regleras.

Markens anordnande

Föreskriven höjd över nollplanet

Bestämmelsen används på för att reglera höjden för markplanering inom planområdet.

Skydd mot störning

m1 – Friskluftsintag får inte placeras mot norr.

m2 – Utrymning får ej ske mot norr.

m3 – Fasader mot norr ska utföras i obrännbart material alternativt brandklass EI30.

Reglering av åtgärder i syfte att skydda från olyckor.

Åbyvägen är en sekundär transportled för farligt gods vilket kräver särskilda bestämmelser för att minska risken att människor kan komma till skada.

Övrigt

Markreservat för ledningar *u* och gemensamhetsanläggningar *g* beskrivs i genomförandedelen av planbeskrivningen. Ett ledningsstråk finns i nordvästra delen av kvarter A. Område för gemensamhetsanläggning finns för angöringsgata och parkering på kvartersmark mellan kvarter B och C.

Park

Marken kring planerad bebyggelse planläggs som parkmark (PARK). I programmet för Östberga anges att de större parkrummen i Östberga ska utvecklas till sin karaktär och kompletteras med fler funktioner och målpunkter.

Dalstråket mellan Östberga och Liseberg

Lisebergsparken pekas ut som en viktig mötesplats i dalgången mellan Östberga och Liseberg/Örby slott. Parken, framförallt den lågt utnyttjade norra delen som ligger inom planområdet, föreslås utvecklas för att möjliggöra ökad interaktion och integration mellan stadsdelarna.

I *gestaltnings-PM för allmän plats* föreslås parkstråket utformas med ett öppet parkrum i Lisebergsparken som övergår till skogskaraktär med öppna gläntor närmare Åbyvägen i norr. Gläntorna utformas för vistelse med möjlighet till lek i skogen.

Den befintliga skogskaraktären behålls och naturelement som träd, stenar och annat lyfts fram.

Parkrummets inre öppna del föreslås utformas som en lugn mötesplats med sittplatser, en del under tak. Befintliga träd sparas och kompletteras med nya träd och undervegetation. I skogen möjliggörs en äventyrlig och lekfull promenad som kan skifta i karaktär mellan t ex naturligt kuperade partier, långa balansspänger, lekfulla träskulpturer, befintliga stenar och gläntor att stanna upp vid.

Gränszonen mot de nya kvarteren föreslås avgränsas med befintliga och nya träd samt mindre anlagda kullar för att skapa visuellt skydd mellan gångstråk och gård.

Söder och norr om kvarter D föreslås entréplatser som kan utformas som mindre platsbildningar som ger identitet till parken. Mellan de kvarter som orienteras mot parken finns släpp med allmän platsmark som möjliggör passage mellan Östbergabackarna och parkstråket.

Grönstråket längs Åbyvägen

Genom grönstråket längs Åbyvägen löper cykelbanan som är tänkt att uppgraderas till cykelpendlingsstråk. I parken kopplas cykelpendlingsstråket ihop med cykelstråket mot Årstafältet och det lokala gatunätet i Östberga. Grönstråket är tänkt att rustas upp med nya träd- och buskplanteringar.

Grönstråket har begränsat rekreativt värde på grund av buller från Åbyvägen och partihallarna, men har möjlighet att bidra till ekosystemtjänster, gång- och cykelflöden och visuella värden. Skålgroparna (fornlämningen Brännkyrka 161:1) i berghällarna norr om kvarter B är bevarade och synliga och kan bidra med en berättelse om platsens historia.

Gator och trafik inklusive parkering

Gatunät

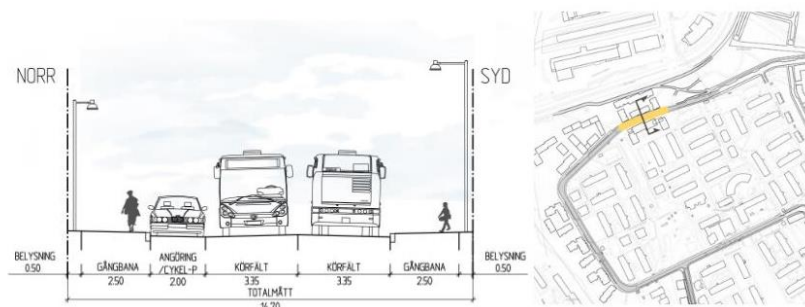
Planen omfattar del av Östbergabackarna som ligger kvar i ursprungligt läge och får en ny sektion. Gatan förskjuts något söder ut vid kvarter A för att möjliggöra ett större och välfungerande kvarter för kvarter A1. Inga nya allmänna gator kommer att anläggas inom planområdet.

Östbergabackarnas norra infart från Östbergavägen

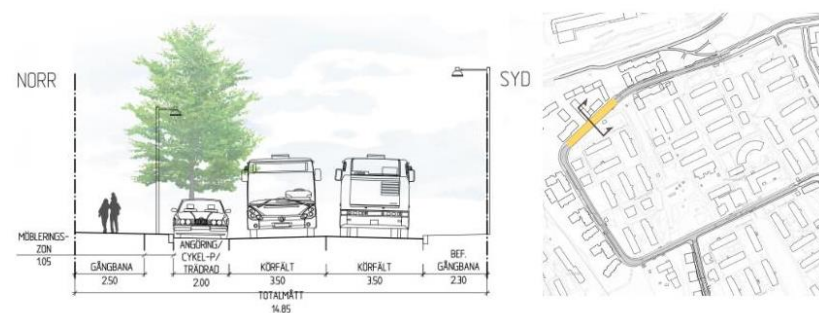
planeras i et nytt läge som möter den planerade strukturen på Årstafältet.

Sektionen för Östbergabackarna utformas med ett körfält i vardera riktningen och dubbelsidig gångbana. Mot ny bebyggelse föreslås en zon med plats för bilparkering, angöring, träd och eventuell cykelparkering. Vid kvarter D2 planeras för en bredare sektion med yta för väderskydd och plattform för busshållplats.

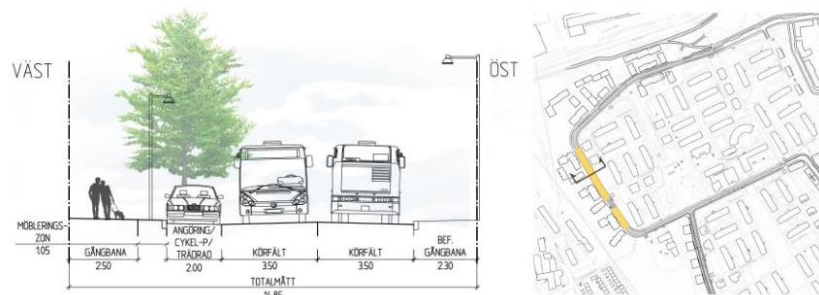
För att klara bullerkraven vid norra delen av kvarter A och möjliggöra för ett kringbyggt kvarter krävs en något smalare sektion för denna sträcka av Östbergabackarna. Detta är en kompromiss då det inte är möjligt att flytta kvarteret norrut på grund av riskavstånd till Åbyvägen och för att inte inkräkta på det område där cykelpendlingsstråket planeras.



Sektion Östbergabackarna vid kvarter A. (Bild: Tyréns)



Sektion Östbergabackarna vid kvarter B och C. (Bild: Tyréns)



Sektion Östbergabackarna vid kvarter D. (Bild: Tyréns)

Parkering

Befintlig parkeringsplats inom kvarter A2 kommer enligt förslaget tas i anspråk för ny bebyggelse. Delar av befintlig kantstensparkering utmed Östbergabackarna behöver tas i anspråk till förmån för nya in- och utfarter, övergångsställen, angöringsplatser, träd och eventuell cykelparkering.

Parkeringsbehovet löses inom kvartersmark för respektive kvarter. Parkeringsstalet för detaljplanen är enligt projektspecifika parkeringstal beräknat till 0,5 p-platser/lägenhet. För planerade bostadskvarteren ska parkering lösas i garage inom respektive kvarter. Byggaktörer har möjlighet till rabatt på parkeringstalet mot ett fördefinierat paket av mobilitetsåtgärder. Byggaktör som genomför samtliga åtgärder erhåller en rabatt om 25 % på parkeringstalet.

Garage planeras under kvarter A, B, C och D1. Cirka 40 av de 80 befintliga parkeringsplatserna inom kvarter A planeras att ersättas i garage under kvarteret.

Cykelparkering för boende ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringstal för cykel är 2,5 per lägenhet. Cykelparkeringar ska placeras i närhet till entréer, bör vara väderskyddade och ska utformas så att ramläsning medges. Hälften av platserna bör möjliggöras inomhus.

Biltrafik

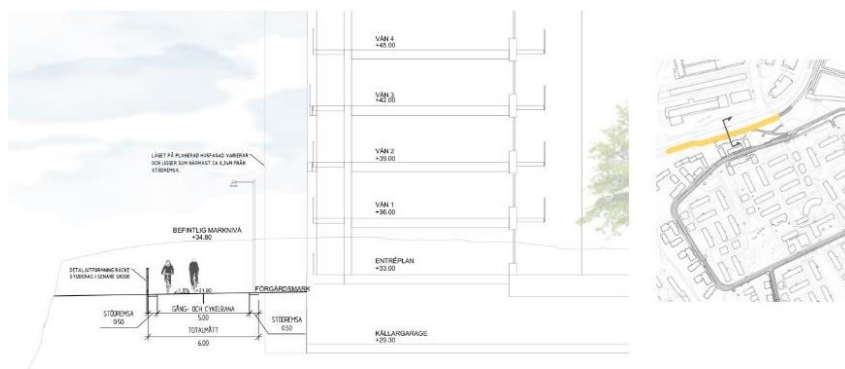
Biltrafik som alstras från nyexploateringen uppskattas till cirka 900 fordon per dygn och kommer att fördela sig mellan den nya planerade norra infarten mot Östbergavägen och den befintliga anslutningen som försörjer Östberga. All parkering inom kvartersmark anläggs i underbyggt garage under husen med undantag för några platser på gatan i kvarter C.

Gång- och cykeltrafik

Föreslagen ny sektion för Östbergabackarna innebär att gångbanan mot befintlig bebyggelse bibehålls och att gatan breddas mot planerad bebyggelse med möjlighet att anlägga ny gångbana. För att möjliggöra bebyggelsen vid kvarter A krävs att gatan längs denna sträckning förses med nya gångbanor på båda sidor om gatan.

I dalgången väster om kvarter D föreslås att befintlig gång- och cykelväg bibehålls. Delar av cykelvägen längs Åbyvägen

uppgraderas till standard för cykelpendlingsstråk som föreslås ledas så att den ansluter till kvarteren för att skapa cykelkoppling till Östberga och Årstafältet mot Gullmarsplan.



Sektion cykelpendlingsstråket. (Bild: Tyréns)

Kollektivtrafik

För att göra kollektivtrafiken mer attraktiv och minska restiderna har en översyn över hållplatslägen i Östberga utförts. Då det är nära mellan befintliga busshållplatser föreslås att två befintliga hållplatser (Terrassen och Branten) längs Östbergabackarna tas bort och ersätts med ny hållplats vid kvarter D2. Hållplatsen Slättåkragränd i planområdet nordöstra del behålls enligt förslaget.

Tunnelbanan planeras med en uppgång vid Östberga centrum och förväntas stå klar runt 2035.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse angörs i huvudsak från Östbergabackarna som med ny föreslagen sektion utformas för att främja ökad tillgänglighet.

För att stärka kopplingen mellan Liseberg och Östberga och entrén till Annebodaskogen planeras en ny gångväg bredvid befintlig trappa. Då den anpassas efter befintlig skogsterräng blir den relativt brant och uppfyller inte kraven på tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten ska dimensioneras för ett regndjup på 20 mm enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering. Sammantaget innebär planförslaget ökade dagvattenflöden. Behovet av fördröjande

åtgärder inom kvartersmark och gatemark är stort. Åtgärdskravet gäller för all ny- och ombyggnation inom Stockholms stad och inkluderar därför inte parkmarken eller den östra och södra halvan av Östbergabackarna, närmast befintlig bebyggelse i Östberga, som inte byggs om. De delarna kommer fortsättningsvis ha befintlig avvattningsvis.



Översiktlig bild över dagvattenhanteringen för allmän platsmark inom planområdet. Blåa pilar visar flödesvägar. (Bild: WSP)

För allmän plats föreslås dagvattenhanteringen lösas genom att dagvatten från den halva av vägbanan som byggs om och den nya gångbanan längs gatan omhändertas i skelettjordar längs vägbanan. Skelettjordarna avvattnas till två olika avrinningsområden.

Utmed det nya cykelpendingsstråket i norr föreslås ett krossdike.

För att förhindra instängda ytor vid kvartersmarken i södra delen av utredningsområdet föreslås ett dike längs befintlig gång- och cykelbana i dalstråket samt en översvämningssyta i form av en nedsänkt grönyta.

Dagvatten från parkmarken avvattnas vid större skyfall mot lågpunkter inom planområdet.

För kvartersmark har dagvattenutredningar genomförts för respektive kvarter. Generellt föreslås att de ökade flödena som tillkommer vid exploatering renas och fördröjs enligt Stockholms stads åtgärdsnivå i dagvattenlösningar i form av magasin, regnbäddar, svackdiken, nedsänkta grönytor och skelettjorlar.

Kvarter A

För fördröjning och rening av dagvatten inom kvarteret föreslås ett dagvattensystem bestående av makadammagasin som fördröjer och renar dagvatten innan infiltration eller avledning via dagvattenledningsnät.

Kvarter B

Utredningen för kvarteret föreslår att de ökade flödena med exploatering omhändertas i regnväxtbäddar, nedsänkt grönyta och skelettjorlar.

Utredningen lyfter behov av vidare utredning då kvartersgränsen ej är färdigutredd, servishöjden för dagvatten inte är fastställd, dagvatten från gata riskerar inte kunna ansluta till servisavsättning för kvarteret samt att det finns en risk för att takvatten från områdets norra takytor inte kan anslutas mot dagvattennätet i gatan.

Kvarter C

Utredningen för kvarteret föreslår att de ökade flödena som tillkommer vid exploatering renas och fördröjs i magasin och nedsänkta regnväxtbäddar samt i skelettjorlar.

Det finns inga serviser till området idag. Utredningen påpekar behovet av att i ett tidigt skede samordna med Stockholm Vatten och Avfall om var man önskar placering av dagvattenservis.

Kvarter D

För att uppnå stadens krav på fördröjning och rening av dagvatten föreslås att vattnet omhändertas i regnbäddar, grönt tak och

nedsänkningar i innergårdarnas grönyta för möjlighet till infiltration.

Vattenförsörjning, spillvatten
Vattenförsörjning och spillvattenhantering för tillkommande bebyggelse föreslås lösas genom ny servisledning som ansluter till befintligt nät.

El/Tele

Tillkommande bebyggelse antas kunna ansluta till befintligt el- och telenät. Ny elnätsstation föreslås i anslutning till Östbergabackarna, i kurvan mellan kvarter C och D, samt sydväst om kvarter A1.

Energiförsörjning

Tillkommande byggnader antas kunna ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Stockholm Vatten - och avfalls rutiner. För kvarter B och C ska avfallshanteringen lösas på kvartersgatorna.

Räddningstjänst

Brandbilar kan angöra vid gata med släckbil och stegbil. Insatsväg för räddningstjänst till kvarteret blir via vanliga och Tr2-trapphus och garageramp samt Tr2-trapphus för punkthusen och slänthusen och via vanliga trapphus för gatuhusen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att parkmark delvis tas i anspråk för ny bebyggelse vilket medför att naturvärden försvinner. Länsstyrelsens bedömning är att särskilt värdefulla träd omfattas av samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken.

Viktiga åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna och kompensera för förluster för naturmiljön är att utforma grönska och vegetation i kvarteren och på gator och torg så att de knyter an till de naturmiljöer som finns inom och omkring Östberga. Vid utveckling av Annebodaskogen är det viktigt att hänsyn tas till naturvärden som bibehålls och stärks där det är möjligt. Vid gestaltning av natur och park avses befintliga ekologiska värden och ekosystemtjänster tas tillvara och utvecklas. Grönytefaktorerna kan bidra till att minska den negativa påverkan på naturmiljön.

Sammantaget bedöms förslaget innebära viss negativ påverkan på befintliga naturvärden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Mälaren – Årstaviken (SE657834-162783) och Strömmen (SE591920 -180800) för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet. Stadens åtgärdsnivå för rening uppnås genom att dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och renas i magasin, regnbäddar, svackdiken, nedsänkta grönytor och skelettjordar. Enligt en samlad bedömning för hela planområdet, allmän plats och kvartersmark, kommer föroreningsmängderna minska förutom för näringsämnet fosfor. Ökningen mot Strömmens avrinningsområde, där fosfor är en extra känslig fråga, är liten.

Eftersom Mälaren – Årstaviken har ett beslutat åtgärdsprogram och samtliga ämnen som är studerade i utredningen som recipienten är känslig för minskar bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten för Mälaren – Årstaviken.

Det dagvatten som når Strömmen leds idag i kombinerade ledningar till Henriksdals reningsverk och därefter ut i Strömmen. Det innebär en ökad reningsgrad vid normal nederbörd än den som presenteras i framtiden

dagvattenutredning. Vid exploatering föreslås att dagvattnet leds om vilket innebär att möjlighet att uppnå MKN är beroende av framtida recipient. Lämplig recipient och planens påverkan bör i så fall utredas vidare i diskussion med Stockholm Vatten och Avfall.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Nedan presenteras bedömd påverkan på miljökvalitetsnormerna för respektive kvarter.

Kvarter A

Sammantaget bedöms förslaget, med rening och fördröjning av dagvatten i makadammagasin enligt Stockholms stads åtgärdsnivå om 20 mm, förbättra möjligheterna att uppnå kemisk respektive ekologisk status i recipienten. Exploateringen förbättrar därmed recipientens chanser att uppnås dess miljökvalitetsnormer.

Kvarter B

Efter planerad exploatering samt med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsinnehållet i dagvattnet minska eller vara i samma nivå sett till halter. För transporten av ämnen ut ur området ses en ökning för kväve och Bens(a)Pyren. Exploateringen bedöms inte försvåra recipientens möjlighet att uppnå MKN om man ser till hela detaljplaneområdets bidrag.

Kvarter C

Med föreslagna dagvattenlösningar ökar föroreningsbelastningen i dagvattnet som bräddar ut från fastigheten efter exploatering. Det finns inga serviser till området idag. Utredningen påpekar behovet av att i ett tidigt skede samordna med Stockholm Vatten och Avfall om var man önskar placering av dagvattenservis.

Kvarter D

Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms fastighetens påverkan minimeras och miljökvalitetsnormerna beräknas kunna nås på sikt när mer förorenade ytor inom avrinningsområdet till recipient byggs om enligt samma krav. Trots att inga trafikytor planeras på fastigheterna och att allt vatten renas genom lokalt omhändertagande sker en ökning av föroreningsmängden på grund av att det i princip är omöjligt att inte öka belastningen i dagvattnet när parkmark exploateras.

Stads- och landskapsbild

Föreslagen bebyggelse innebär påverkan på stadsbilden då mark som i dagsläget är oexploaterad tas i anspråk.

Vid mötet med befintlig bebyggelse i Östberga höjden anpassas höjden på föreslagen bebyggelse till befintlig skala. Mot Åbyvägen bedöms en högre exploatering och genomtänkt gestaltning kunna bidra till positiva värden för stadsbilden då den nya stadssiluetten kan skapa en tydlig front med slutna kvarter mot vägen.

Bebyggelsen som placeras mot dalstråket anpassas i höjd och placering för att integreras i terrängen och möjliggöra ett varsamt förhållningssätt till parkmarken.

Tillkommande bebyggelse placeras med slutna volymer mot Östbergabackarna vilket bedöms kunna stärka gatan som stadsgata och bidra med trygghetsskapande värden. Gatan får genom de nya byggnadernas placering en ny karaktär.

Östberga norra får en egen avläsbar karaktär inom stadsdelen samtidigt som den nya bebyggelsen integreras i Östberga som helhet. Genom färg- och materialval kan ny bebyggelse gestaltas för att harmoniera med den befintliga.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en positiv påverkan på stads- och landskapsbilden med nya inslag av bebyggelse som kan bidra till att uppfylla syftet programmet för Östberga och intentionerna i översiktsplanen om att skapa förutsättningar för att koppla samman Östberga med kringliggande stadsdelar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen bebyggelse tillför en ny typ av struktur i Östberga med bebyggelse som vänder sig mot gatan med tydliga framsidor, i motsats till befintlig bebyggelse som vänder sin inåt med entréer och fasader som är vända mot gårdar. De nya kvarteren präglas även av variation i skala och höjder, men anpassas i höjd vid mötet med befintlig bebyggelse i Östberga.

Föreslagen bebyggelse utformas och gestaltas för att upplevas som en egen årsring av ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse i Östberga bedöms därmed även fortsättningsvis kunna upplevas som en avgränsad och avläsbar enhet.

Då det tidigare funnits högar, stensättningar och gravfält i området finns möjlighet att nya påträffas. Länsstyrelsen ska kontaktas för avstämning inför eventuell exploatering. I de fall äldre lämningar påträffas under arbetets gång, ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

För närvarande har Sverige inte några gränsvärden för statiska eller kraftfrekventa magnetfält, varken i arbetsmiljön eller för allmänheten. Den forskning som finns visar att man inte kan se någon riskökning under 0,4 μ T.

Sammanvägd bedömning av buller

Planområdet påverkas av både trafikbuller och verksamhetsbuller från norr. Bullret har olika karaktär där trafikbullret utgör en mer konstant ljudmatta, medan verksamhetsbullret kan upplevas mer stötvis förekommande. Sammantaget utgör bullret en påtaglig negativ påverkan på ljudmiljön i planområdets norra del.

Bebyggelsens placering och utformning bedöms kunna minska påverkan både inomhus och på bostadsgårdarna. Byggnadernas placering bidrar även till att skärma av bullret mot allmän plats samt befintlig och planerad bebyggelse söder om kvarteren.

Nedan redovisas resultatet från genomförda bullerutredningar fördelat på trafikbuller och verksamhetsbuller.

Trafikbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Östbergabackarna och Åbyvägen. Trafiken på Åbyvägen uppgår till cirka 24 000 fordon/årsmedeldygn varav 14% med tunga fordon. Skyltad hastighet är 70 km/h vilket medför att den ekvivalenta ljudnivån i nuläget uppgår till mellan 65 och 70 dBA vid fasaderna närmast Åbyvägen. För att klara riktvärdena för trafikbuller måste lägenheterna uppföras med luddämpad sida.

I trafikbullerförordningen 3§ anges att trafikbuller inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om riktvärdet ändå överskrids anges i 4§ att minst hälften av bostadsrummen i respektive lägenhet ska vara vända mot en sida där man vid fasaden inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. För bostäder på högst 35 kvm gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Separata bullerutredningar har tagits fram för de olika kvarteren, slutsatser från dessa redovisas nedan för respektive kvarter.

Kvarter A

I tre lägen inom kvarteret krävs åtgärder för att klara riktvärdena enligt trafikbullerförordningen. Inom dessa delar har lägenheterna på sin mest bullerexponerade sida över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. I dessa lägen klaras riktvärdena om minst hälften av boningsrummen vänds mot ljuddämpad sida.

Vid fasad överskrids riktvärdet med 1–5 decibel vilket medför att åtgärder krävs för kvarterets gavellägenheter. För att klara riktvärdena vid fasad kan balkongerna förses med tätt räcke, vertikal skärm på kortsidan och ljudabsorbenter i balkongtak. Alternativt kan lägenheter om högst 35 kvm uppföras i dessa lägen.

Det norra kvarteret utformas som ett slutet kvarter för att möjliggöra bullerskyddad gård och bullerskyddande fasader. I det södra kvarteret har merparten av bostäderna en tyst sida mot befintlig bebyggelse i sydöst.

Kvarter B

För kvarter B bedöms riktvärdena kunna uppfyllas genom att minst hälften av boningsrummen i lägenheter som vetter mot Åbyvägen orienteras mot ljuddämpad sida på innergården. Det är inte möjligt att uppföra enkelsidiga lägenheter mot Åbyvägen, förutom vid gavlar och kortsidor där enkelsidiga lägenheter på maximalt 35 kvm kan uppföras.

Inom övriga delar av kvarteret uppnås riktvärdet på högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå, med undantag för delar av fasader som vetter mot Östbergabackarna. I dessa lägen föreslås placering av bostadskomplement eller lägenheter på högst 35 kvm.

Uteplats som uppfyller riktvärdet kan placeras på innergården, samt delvis mot gemensam lokalgata mellan kvarter B och C.

Då industribullernivåer medför att tekniska åtgärder i fasad mot Åbyvägen mm måste utföras kommer ljudnivåer att minska med mellan 5 och 10 dB för fasad närmast Åbyvägen. Om skärmningen som de tekniska lösningarna medför även beaktas vid bedömning av trafikbuller så förändras ovanstående bedömning, så att exempelvis enkelsidiga lägenheter kan orienteras mot Åbyvägen.

Kvarter C

Resultatet av genomförd bullerutredning för kvarteret visar att riktvärde för trafikbuller och verksamhetsbuller klaras.

Vid den mest bullerutsatta bostadfasaden mot Åbyvägen fås upp mot 65 dBA ekvivalent ljudnivå. På grund av verksamhetsbullret behöver lägenheterna vara genomgående med bullerdämpad sida, riktvärdena för trafikbuller kommer därmed klaras då hälften av bostadsrummen vänds mot den bullerdämpade sidan.

En gemensam uteplats kan anordnas på innergården där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Maximal ljudnivå vid fasad som vetter mot Östbergabackarna är upp mot 85 dBA vilket ställer höga krav på fasadisolering. Eftersom det är en bussgata ställs krav på ljuddämpning av lågfrekvent buller i fasadisoleringen.

Kvarter D

Resultatet av ljudberäkningarna visar att riktvärde för trafikbuller och verksamhetsbuller klaras. Vid den mest bullerutsatta bostadfasaden mot Åbyvägen fås upp mot 60 dBA ekvivalent ljudnivå vilket innebär att samtliga riktvärden för trafikbuller vid fasad klaras och inget krav på tyst sida finns. En gemensam uteplats kan anordnas på bostadsgården.

Maximal ljudnivå vid fasad som vetter mot Östbergabackarna är upp mot 85 dBA vilket ställer höga krav på fasadisolering. Även in mot gårdarna är de maximala ljudnivåerna höga.

Verksamhetsbuller

En utredning för beräkning av verksamhetsbuller har genomförts av Structor. Enligt utförda bullerberäkningar för Årsta partihallars verksamhet norr om planområdet beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till 50–55 dBA vid fasad, med en maximal ljudnivå på 75–80 dBA.

Verksamheten pågår alla veckodagar, dygnet runt, året om. Riktvärdena för industribuller är som lägst nattetid och det är därmed dessa som avgör möjligheten att uppföra bostäder inom planområdet. Riktvärdena delas in i olika zoner och för denna plan är zon B tillämplig. I zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna

bulleranpassas. I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Riktvärden för verksamhetsbuller gäller för utomhusmiljön och det är därmed inte möjligt att förse byggnaderna med bättre ljudisolering för att klara riktvärdena.

Riktvärdet på den bullerutsatta sidan för bulleranpassade bostäder är 50 dBA. Inom zon B gäller även att bostäder måste bulleranpassas för att klara riktvärdet 55 dBA på ljuddämpad sida för att klara maximal ljudnivå. För att klara riktvärdena kan bostäder byggas enkelsidiga, med samtliga lägenheter orienterade bort från verksamheterna, och med t.ex. inbyggda loftgångar eller korridorer mot Åbyvägen.

Nedan följer redogörelse för specifika åtgärder inom respektive kvarter.

Kvarter A

Med delvis inbyggd och bullerskyddad loftgång mot partihallarna kan bostäderna anses klara riktvärdena för zon B då samtliga lägenheter har minst hälften av bostadsrummen mot innergården som effektivt är skyddad mot verksamhetsbullret.

Kvarter B

För att möjliggöra bostäder inom kvarteret krävs loftgång med minst tätt räcke och absorbent i loftgångstak. Utförs detta kommer samtliga fasader uppfylla minst zon B.

Kvarter C

Riktvärdet för verksamhetsbuller nattetid klaras inom kvarteret om det uppförs genomgående bostäder med ljuddämpad sida.

De huskroppar som är längre från Åbyvägen kommer bli skyddade från verksamhetsbuller när kvarter B byggs klart och får därför bättre ljudnivåer än vad som redovisas i framtagna bullerutredning.

Kvarter D

Riktvärdet för verksamhetsbuller nattetid klaras inom de tre kvarteren. Ljudnivån klaras vid den fasad som är mest utsatt och därmed även vid gemensam uteplats och för genomgående lägenheter.

Översvämningsrisker

Skyfallsvägarna förändras vid exploatering och det skapas större flöden än tidigare eftersom parkmarken bebyggs med kvartersmark. Skyfall omhändertas genom att dämna diken och avleda vattnet till lågpunkter inom planområdet. Principen för hantering av skyfall för allmän platsmark bygger på att nuvarande flödesvägar bibehålls.

Den planerade gång- och cykelvägen längs Åbyvägen placeras över en lågpunkt som tar emot vatten söderifrån, från kvarter B och C. Vid höjdsättning av gång- och cykelvägen är det viktigt att planera för rinnvägar som både korsar och går längs med vägen.

Placeringen av byggnaderna i kvarter D2 och D3 skapar en ny lågpunkt mellan kvarteren som avvattnas norrut. För att förhindra att vatten ansamlas intill det södra huset i kvarter D2 och det norra huset i D3 föreslås att en befintlig kulle sänks så att rinnvägen söderut bibehålls.

Mellan kvarter D1 och D3 bildas en vattendelare där det eftersträvas att behålla den naturliga rinnvägen. För att inte försämra för omkringliggande områden vid ett skyfall föreslås en översvämningsyta norr om cykelbanekorsningen i utredningsområdets södra del med ett dike som leds dit.

Kvarter A

Kvarteret föreslås höjdsättas för att tillskapa sekundära avrinningsvägar som möjliggör att skyfallsvatten leds ut från gårdarna och inte ansamlas vid fasaderna. För att undvika tillrinning mot befintlig bebyggelse från kvarter A2 föreslås en flödesriktning österut längs kvartersgatan i söder. Höjdsättningen bör också säkerställa att tillrinning till garageinfarten förhindras, detta kan ske genom tekniska konstruktionshinder.

Kvarter B

I dagsläget finns ingen risk för att vatten ansamlas inom fastigheten vid skyfall. Höjdsättning med lutning ut från byggnader rekommenderas dock för att undvika att bilda instängda områden och att det inte blir stående vatten intill huskropparna efter exploatering. Det är viktigt att höjdsättningen av gården görs på sådant sätt att lutningen möjliggör sekundära avrinningsvägar för regnvatten vid skyfall.

Kvarter C

Gårdsytan föreslås höjdsättas så att rinnvägar skapas ut från fastigheten åt sydväst och nordöst. Vid skyfall ska dagvattnet kunna rinna runt fastigheten och brädda till parkmark norr om fastigheten. Det är troligt att vattnet kommer rinna till lågpunkten vid gång- och cykelbanan norr om kvarteret.

Kvarter D

De planerade fastigheterna ligger på ytor vars innergårdar ska fungera som översvämningssytor vid skyfall. Färdigt golv måste därmed läggas ovanför nivån för modellerat 100-årsregn. Det är viktigt att höjdsättningen av kvarteret säkerställer att vatten kan avrinna från gårdarna och bort från fasader. Dagvatten som alstras uppströms utredningsområdet leds runt fastigheterna i lågstråk, vilket ligger inom stadens ansvarsområde.

Farligt gods

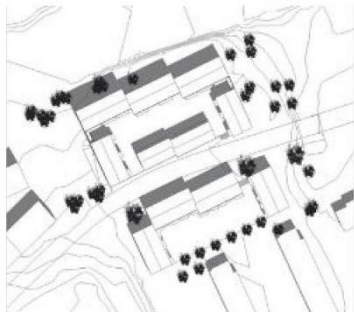
En övergripande riskutredning i programskedet visar på att individ- och samhällsrisken utmed Huddingevägen respektive Åbyvägen ligger inom något som kallas ALARP-område (As Low As Reasonably Practicable), vilket medför att rekommenderade åtgärder ställs i proportion till den riskreducerande effekten. I detta fall innebär det att en bebyggelsefri zon lämnas längs med vägkanten om 25 m. För byggnader som placeras mellan 25–60 meter från vägkanten krävs kompletterande åtgärder. Även åtgärder bortom 60 meter kan bli aktuellt på vissa platser.

Enligt genomförda riskutredningar för kvarter A, B och C bedöms risknivån utmed Åbyvägen vara acceptabel. För kvarter B och C anges att risknivån bedöms vara acceptabelt låg då byggnaderna placeras minst 30 meter från vägen. I riskutredningen för kvarter A anges att sannolikheten att en olycka med farligt gods ske är väldigt låg. För att visa på god riskhänsyn anses det vara rimligt att införa vissa riskreducerande åtgärder. För byggnader som, enligt förslaget, placeras inom 30–50 meter från vägen ska:

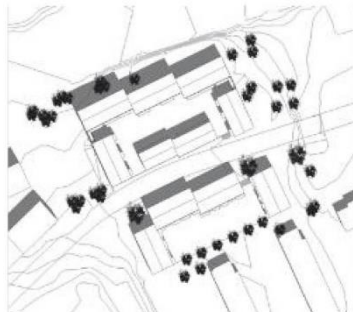
- Utrymning kunna bort från vägområdet.
- Centralstyrda friskluftsintag till byggnaderna placeras bort från Åbyvägen, på tak eller sida bort från vägen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Kvarter A



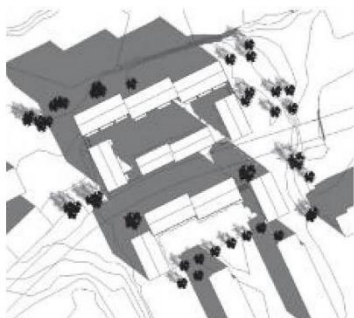
*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 10.00*



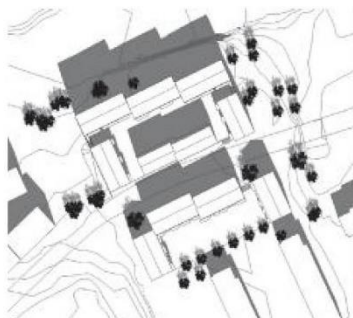
*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 12.00*



*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 15.00*



*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 10.00*

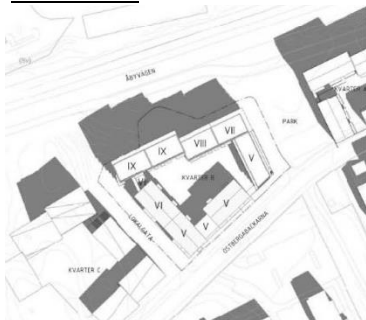


*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 12.00*



*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 15.00*

Kvarter B



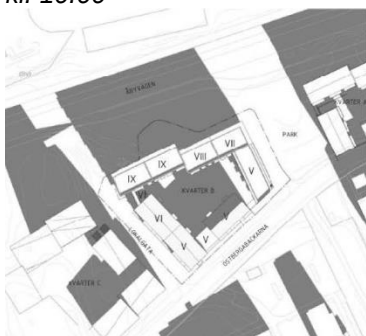
*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 10.00*



*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 12.00*



*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 15.00*



*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 10.00*

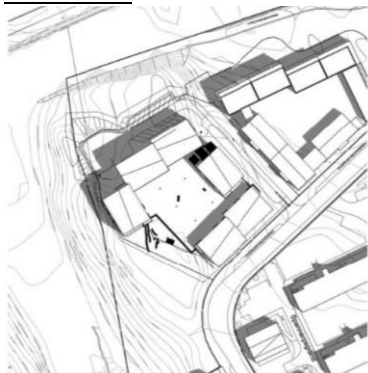


*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 12.00*



*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 15.00*

Kvarter C



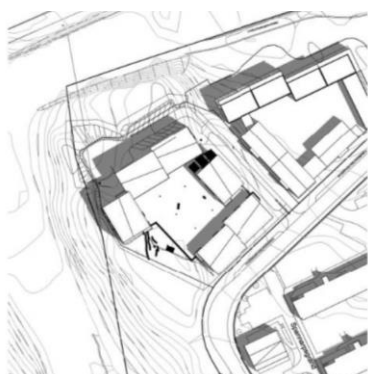
*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 10.00*



*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 12:00*



*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 15:00*



*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 10.00*

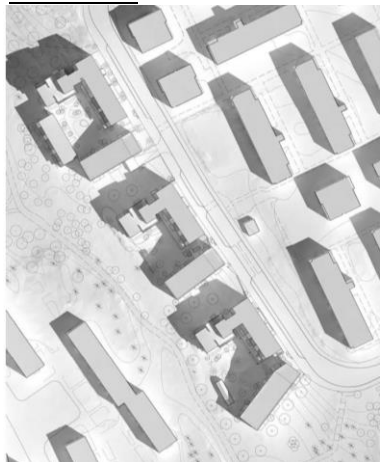


*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 12.00*



*Solljusförhållanden 20
mars/sept kl. 15.00*

Kvarter D



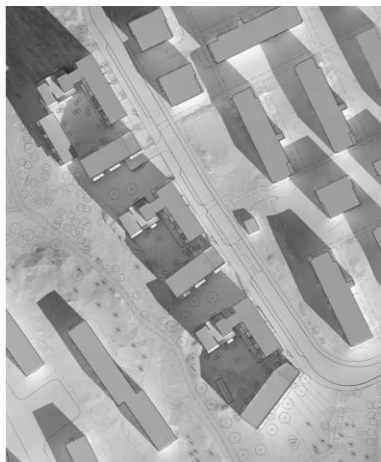
*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 10.00*



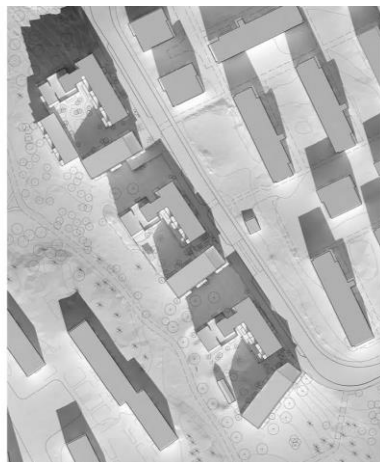
*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 12:00*



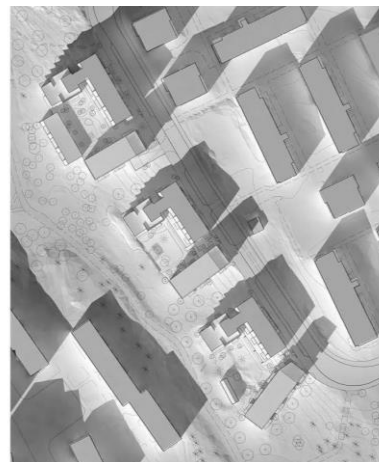
*Solljusförhållanden 20 juni
kl. 15:00*



*Solljuförhållanden 20
mars/sept kl. 10.00*



*Solljuförhållanden 20
mars/sept kl. 12.00*



*Solljuförhållanden 20
mars/sept kl. 15.00*

Barnkonsekvenser

Då parkmark med karaktär av skogsmark tas i anspråk minskar andelen befintliga rekreationsytor i området. Med en omgestaltning och utveckling av kvarvarande parkmark kan nya värden tillskapas vilket kan gynna barn och unga. Vid utveckling av Annebodaskogen avses befintliga sociala kvaliteter tas tillvara och utvecklas, med särskilt fokus på barns behov.

Bostäder i nära anslutning till naturområdena skapar möjlighet till visuella kopplingar vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla. Flera av de planerade bostadsgårdarna ansluter i nivå med parkmarken vilket underlättar för rörelse mellan gård och park.

På grund av nivåskillnaderna är parkmarken dock svårtillgänglig från gatan, särskild vikt bör läggas vid att säkerställa tillgängliga entréer och kopplingar vid omgestaltning av parkområdet.

Tillkommande bebyggelse placeras med närhet till och med entréer mot Östbergabacken vilket kan bidra till ökad närvaro och ökad känsla av trygghet för de som rör sig längs gatan. Föreslagen ny gatusektion kan bidra till ökad trafiksäkerhet ur ett barnperspektiv. Tillkommande bebyggelse innebär dock ökade trafikflöden vilket kan innebära negativa effekter för oskyddade trafikanter, särskilt barn.

Varierad gestaltning av byggnader och landskap kan vara ett medel för ökad orienterbarhet. Placering av lokaler i bottenvåningar och belysning kan bidra till ökad trygghet.

Sammantaget bedöms förslaget innebära positiva effekter ur ett barnperspektiv.

Tidplan

Samråd	7 dec 2021 - 31 jan 2022
Granskning	Q4 2022
Antagande	Q2 2023

Genomförande

Utbyggnaden av Östberga norra kommer att ske i olika etapper. I ett första skede kommer Östbergabackarna att byggas om. Därefter kan byggaktörerna påbörja sina arbeten. Staden avslutar sedan med så kallad finplanering (trädplantering m.m.). Byggstart för bostäderna beräknas till slutet av 2026. Området beräknas vara fullt utbyggt och färdigställt 2030.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Exploateringsnämnden ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän platsmark. Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör. Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.

Stadsdelsförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmänna parker.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark genom berörda förvaltningar.

Avtal

Planavtal har tecknats med respektive byggaktör för att täcka kontorets kostnader under planprocessen. Genomförandet regleras genom kommande överenskommelser om exploatering mellan staden och byggaktörerna.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner och stadsplaner Dp 1998-3114, Dp 1999-05892, Pl 7325, Pl 7194A och Pl 6500. helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Gällande planer medger markanvändningen park, gata och kvartersmark.

Användning av mark

Planområdet utgörs av allmän platsmark samt en mindre del av kvartersmark inom fastigheten familjen 1 som utgörs av markparkering. Den föreslagna detaljplanen innebär att delar av parkmarken övergår till kvartersmark.

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt park.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att ske i samband med att staden överlåter kvartersmark till byggaktörer. Fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning behöver bildas på angöringsgatan mellan kv B och C för dessa två kvarter.

Ledningsrätter

Det finns en ledningsrätt inom kvarter A2 som tillhör Stockholm Vatten och Avlopp.

Ekonomiska frågor

Sammanfattning

Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av all allmän plats inom planområdet. I projektets investeringsbudget ingår kostnader för att flytta befintliga ledningar och andra anläggningar för genomförandet. Byggaktörerna ansvarar för plankostnader och alla investeringar inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Kv C svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet för den blivande fastigheten. Anslutning till de fastigheter som upplåts med tomträtt, svarar staden för.

Gatukostnader

Staden står för kostnader för ombyggnad av Östbergabackarna inom planområdet. Byggaktörerna i kvarter B och C står för kostnaderna för utbyggnaden av angöringsgatorna till sina kvarter.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark och tomträttsavgälder. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

El och tele m.m.

Kv C svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet för den blivande fastigheten. Anslutning till de fastigheter som upplåts med tomträtt, svarar staden för.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. För de framtida fastigheterna, som staden avser att sälja eller upplåta med tomträtt till byggaktörerna, gör staden en

bedömning om det kan förekomma föroreningar och bekostar egna provtagningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet antas kunna ansluta till befintliga ledningsnät för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

El/Tele

Planområdet antas kunna ansluta till befintliga ledningsnät för el och tele. Nya elnätsstationer behövs inom planområdet. En station föreslås vid Östbergabackarna, väster om kvarter C.

Fjärrvärme

Planområdet antas kunna ansluta till befintliga ledningsnät för fjärrvärme. Inom kvarter D löper en fjärrvärmeledning som behöver flyttas för att möjliggöra bostadsutbyggnaden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från att planen fått laga kraft.