

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020

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

Remiss av samråd om planärende – Tussmöteshöjden del av Enskede går 1:1 vid kv. Släkthorsaren

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2020-07379

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan, som möjliggör byggandet av 177 lägenheter och en förskola, på Tussmöteshöjden i stadsdelen Östberga.

Förvaltningens samlade bedömning är att planområdet kan fungera för exploatering, men att det finns några målkonflikter som synliggörs i detta remissvar. Medskick för den fortsatta planprocessen är framförallt kopplade till parkmark och tillgänglighet samt förskolans förutsättningar.

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

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan, som möjliggör byggandet av 177 lägenheter och en förskola, på Tussmöteshöjden i stadsdelen Östberga.

Planförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter. För fullständig sammanställning över vilka som fått remissen för yttrande, se bilaga.

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

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan som möjliggör byggandet av 177 lägenheter och en förskola med sex avdelningar på Tussmöteshöjden i stadsdelen Östberga. Enligt planförslaget kommer bostäderna ha blandade upplåtelseformer.

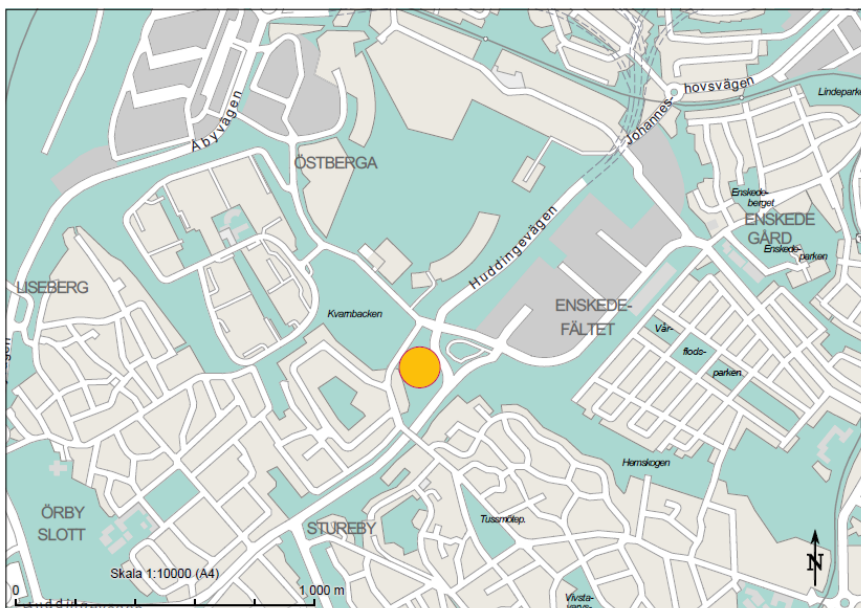


Bild 1. Karta som visar ungefärlig placering av planområdet för planförslaget. Källa: DpMap 2023.

I anslutning till de planerade byggnaderna finns både förskolegård och bostadsgård, som omges av parkmark. Planförslaget har en ny angöringsgata från Tussmötevägen, mellan de nya byggnaderna och Huddingevägen.



Bild 2. Illustrationsplan som visar förslag på angöringsgata, kvartersmark och allmän platsmark. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.

Skala och utformning

Planförslaget möjliggör totalt sju sammankopplade byggnader, som skapar ett nytt kvarter på Tussmöteshöjden. Byggnaderna är placerade i en slänt och byggnadernas höjd i relation till befintlig bebyggelse ökar mot Tussmöteshöjdens topp. Byggnadernas höjd från den nya angöringsgatan är mellan sex och åtta våningar. Enligt plankartan varierar byggnadernas höjd mellan fyra och åtta våningar i relation till gårdens nivå.



Bild 3. Illustration som visar byggnaderna från planförslaget, med förskolegård och bostadsgård i förgrunden. Källa: Stadsbyggnadskontoret: 2023.

Byggnadernas entréer är riktade både mot angöringsgatan och bostadsgården. I plankartan regleras att varje entré ska utformas med minst 70 procent genomsiktligt material, vilket stadsbyggnadskontoret anser bidrar till en tryggare miljö kring det nya kvarteret.

Buller

Planområdet är bullerutsatt, framförallt från Huddingevägen. Detta påverkar byggnadernas placering och utformning och kräver för några lägenheter särskilda åtgärder. För att säkerställa en bra ljudmiljö på förskolegården föreslår stadsbyggnadskontoret att en bullerskärm placeras i den södra änden av gården.

Park och rekreation

Planområdet utgörs idag av parkmark. Högst upp på Tussmöteshöjden finns det en större plan yta, med gräs, träd, buskage, discgolfkorg samt en grill- och lekplats. På toppen finns det en utsiktsplats där det går att se delar av Årsta och Årstafältet. Platsen är populär och välanvänd av både skolor och förskolor såväl som av boende i Östberga.

Stadsbyggnadskontoret hänvisar till en naturvärdesanalys från Östbergas planprogram, där de konstaterade att det finns både påtagliga och vissa naturvärden inom planområdet. Påtagliga naturvärden och vissa naturvärden är klassificeringar som används vid naturvärdesinventeringar, och motsvarar klass tre och fyra på en skala mellan ett och fyra där klass ett är den högsta

naturvärdesklassen. De påtagliga naturvärdena består främst av hållmarkstallskog och solbelysta stammar. De naturvärdena återfinns främst i planområdets nordvästliga delar, och byggnadernas placering har anpassats efter det.

Planförslaget har negativ påverkan på bland annat naturvärden kopplade till öppen mark, habitatnätverk för pollinatörer samt kopplingar mellan olika skogs- och grönområden i söderort.

För att mildra den negativa ekologiska effekten av planen föreslår stadsbyggnadskontoret olika grönkompensationsåtgärder, som kommer utredas vidare i den fortsatta plan- och exploateringsprocessen.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget innehåller en förskola som till största delen inryms i en byggnad med två våningar, som sitter samman med byggnaden längst norrut i planområdet, vid angöringsgatans vändplan. Delar av förskolan kommer också inhysas i de nedre två planen av den intilliggande byggnaden, för att möjliggöra en kapacitet på sex avdelningar. Enligt planförslaget är friytan per barn på förskolegården 18,47 kvadratmeter per barn medan ytan inomhus är 6,68 kvadratmeter per barn.

Dagvattens- och skyfallshantering

Stadsbyggnadskontoret bedömer att deras förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten är tillräckliga för att hamna inom stadens åtgärdsnivå. Stockholm Vatten och Avfall bedömer inte att den föreslagna bebyggelsen skulle påverka belastningen på dagvattenledningsnätet i någon större utsträckning.

Vid skyfall kan den nya bebyggelsen orsaka större skyfallsflöden mot bebyggelse och infrastruktur nedströms jämfört med idag. För att motverka effekten av detta föreslår stadsbyggnadskontoret bland annat att ytliga rinnvägar från Tussmöteshöjden mot befintlig bebyggelse leds om utmed gång- och cykelvägen.

Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

Planförslaget medger en ny gata med vändplan mellan planerad bebyggelse och Huddingevägen. Gatan är nödvändig för att möjliggöra angöring för de planerade byggnaderna. Befintlig gångväg upp till Tussmöteshöjden behåller sin sträckning, förutom en mindre anpassning vid förskolegården.

Utmed gatans västra sida föreslår stadsbyggnadskontoret att en 2,5 meter bred gångväg anläggs. Dessutom föreslår stadsbyggnadskontoret att en gångväg med samma bredd anläggs på andra sidan vägen, mellan Tussmötevägen och befintlig gångväg

ner till busshållplatsen utmed Huddingevägen. För att koppla samman befintlig gångväg ner till busshållplatsen med den nya angöringsvägen föreslår stadsbyggnadskontoret att en trappa anläggs.

Planförslagets parkeringstal för bilar är 0,5 platser per lägenhet, och parkeringarna inryms i ett parkeringsgarage med infart och utfart från den nya angöringsgatan. För cykelparkering har planförslaget ett parkeringstal på 3,3 per lägenhet, vilket motsvarar ungefär 600 cykelplatser. Merparten av dessa kommer placeras i garaget. Parkeringsplatser för funktionsnedsatta föreslås placeras i garaget, samt en plats utomhus intill vändplatsen.

Planområdet ligger ungefär 100 meter från busshållplatser utmed Huddingevägen, där det bland annat går att resa till Gullmarsplan på under 10 minuter. Utmed Huddingevägen löper även ett primärt stråk från stadens cykelplan. Vidare står det i planförslaget att den nya tunnelbanegrenen mellan Älvsjö och Fridhemsplan, med stationer i Östberga och på Årstafältet, bedöms vara färdig runt 2035.

Höjdskillnader inom området innebär att det finns utmaningar kopplat till tillgänglighet. Planförslaget beskriver lutningen utmed olika sektioner på den nya angöringsgatan, men det framgår inte om det tillmötesgår krav på tillgänglighet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningens samlade bedömning är att planområdet kan fungera för exploatering, men att det finns några målkonflikter som synliggörs i detta remissvar.

Park och miljö

Planområdet består idag av parkmark, och är en uppskattad plats både av verksamheter och invånare i närområdet. Förvaltningen har genomfört investeringar på platsen, så som anläggning av en grillplats, lekplats samt en övningskorg för discgolf. Den planerade bebyggelsen tar stora ytor parkmark i anspråk, och kommer att förändra karaktären på platsen.

Förvaltningen saknar en trädinventering för planförslaget, och anser att en sådan bör tas fram i den fortsatta planprocessen. Det är viktigt att det är tydligt i planförslaget hur många träd med naturvärden som behöver avverkas för att möjliggöra den föreslagna exploateringen.



Bild 4. Foto som visar Tussmöteshöjden, med grillplats och lekplats i förgrunden och den öppna gräsytan med bland annat en discgolfkorg längre bak i bild.

Förvaltningen kan dock konstatera att stora delar av den öppna parkytan på platån kommer att omvandlas till bostadsgård samt förskolegård. Det innebär att den till viss del kommer vara tillgänglig för allmänheten, och förvaltningen kommer att bevaka den aspekten i den fortsatta planeringen av förskolan.

Eftersom parkmark tas i anspråk är det viktigt att kvaliteter kompenseras inom planområdet, eller i andra delar av Östberga. Det kan till exempel handla om hur platån längst norrut i planområdet utformas.

I anslutning till platån finns det en enklare grusad parkväg, med sektioner av trappor, som leder ner mot Tussmötevägen. Förvaltningen vill att stadsbyggnadskontoret undersöker möjligheterna att rusta upp denna sektion inom ramarna för planförslaget, för att stärka kopplingen mot Årstafältet. Förvaltningen bedömer att förskolan från planförslaget kommer ha barn både från Östberga såväl som från Årstafältet, och gångvägen kommer därför att vara ännu viktigare än idag om planförslaget genomförs.

Förvaltningen kan konstatera att upprustningar av offentliga miljöer inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet Östberga, i vissa fall har prioriterats bort. Mot detta som bakgrund vill förvaltningen lyfta att det är viktigt att exploateringsprojekt bidrar till upprustningen av de offentliga miljöerna i Östberga, så att de kan hålla hög kvalitet och vara anpassade för ett ökat besöksstryck, även om den totala ytan minskar.

Förvaltningen bedömer att den planerade bebyggelsen kommer skärma av buller från Huddingevägen för offentliga miljöer och befintliga bostäder i Östberga. Eftersom platsen idag är bullerutsatt bedömer förvaltningen att detta kan bli en positiv effekt av den planerade bebyggelsen. Rörande den föreslagna bullerskärmen i planområdets sydvästra del kan förvaltningen konstatera att den gynnar både förskolan och bostäderna. Hur den ska finansieras behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

Förvaltningen kan konstatera att stadsbyggnadskontoret har förslag på grönkompensationsåtgärder, men att de kommer att utredas vidare i den fortsatta processen. Eftersom planförslaget tar relativt stora ytor parkmark i anspråk bedömer förvaltningen att grönkompensationsåtgärder är nödvändiga för detta projekt, och förvaltningen vill delta i planeringen av dessa. Eftersom staden saknar strukturer som säkerställer att grönkompensationsåtgärder genomförs, vill förvaltningen särskilt påpeka att det alltid är viktigt att grönkompensationsåtgärder inte prioriteras bort, även om den övergripande projektekonomi är ansträngd.

Trafik och parkering

Förvaltningen anser att det är positivt med väl tilltagna parkeringsalternativ för cyklister. Rörande bilparkeringen förespråkar förvaltningen att stadsbyggnadskontoret utreder möjligheterna att tillämpa riktlinjer för gröna parkeringstal för att om möjligt revidera parkeringstalet något. Det är angeläget att begränsa biltrafik utmed angöringsgatan, framförallt med tanke på förskolan och förutsättningarna för trafiksäkra vägar dit för barn och föräldrar som går eller cyklar utmed sträckan.

Dagvatten och skyfallshantering

Förvaltningen bedömer att planförslagens förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten är tillräckligt för att kompensera för den ökade hårdgörningsgrad som den planerade bebyggelsen skulle innebära.

Däremot efterfrågar förvaltningen en tydligare beskrivning av hur omkringliggande områden påverkas vid skyfall. Planförslaget listar olika förslag på åtgärder för att motverka den negativa påverkan, men förvaltningen vill att detta konkretiseras ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Upplåtelseformer

I planförslaget står det att bostäderna ska ha blandade upplåtelseformer, men det framgår inte hur den fördelningen kommer att se ut. Förvaltningen anser att detta bör förtydligas i det fortsatta planarbetet. Enligt exploateringskontorets bostadsportfölj

är 61 procent av bostäderna i pågående planprocesser i Östberga bostadsrätter. Det innebär att det finns ett behov av att öka andelen projekt med hyresrätter i stadsdelen, för att tillmötesgå direktiv från budget om att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Samtidigt är endast sju procent av de befintliga bostäderna i Östberga hyresrätter, och förvaltningen anser att stadsutvecklingen behöver motverka den snedbalansen.

Tillgänglighet

Förvaltningen kan konstatera att höjdskillnader inom planområdet är en försvårande omständighet för att säkerställa god tillgänglighet. I det fortsatta planarbetet efterfrågar förvaltningen en tydligare redovisning av hur den nya angöringsvägens lutning tillmötesgår krav på tillgänglighet. Det är viktigt att personer med funktionsnedsättningar kan röra sig mellan bostäderna, förskolan och ner till Tussmötevägen på egen hand.

Rörande gångvägen från den nya angöringsvägen ner till busshållplatsen utmed Huddingevägen, anser förvaltningen att stadsbyggnadskontoret bör utreda möjligheterna att ha en tillgänglig koppling där.

Barnrättsperspektiv

Förvaltningen bedömer att planförslaget påverkar barn både positivt och negativt. Den planerade förskolan är viktig för att säkerställa att det finns tillräckligt med förskolor för den växande befolkningen i området. Samtidigt tar planförslaget parkmark, som idag används av barn, i anspråk. Det är därför viktigt att barn och vuxna i området upplever förskolegården som inbjudande, så att den kan användas av boende när förskolan är stängd.

Rörande uppgifterna om yta inomhus och utomhus för förskolan bedömer förvaltningen att de behöver ses över, då de troligen inte stämmer. Ytan per barn inomhus tillmötesgår inte krav från förvaltningens funktionsprogram, och skiljer sig från de uppgifter som byggaktören har delgett förvaltningen. I det fortsatta planarbetet efterfrågar förvaltningen också att den totala ytan för förskolegården redovisas, utöver kvadratmeterytan per barn.

Ett medskick från förvaltningen är också att minska detaljnivån för hur kvadratmeter per barn redovisas. I planförslaget står det med två decimaler, men förvaltningen anser att det är tillräckligt och tydligare om det anges som heltal.

Jämställdhetsanalys

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

Eftersom planförslaget ligger utmed en återvändsgata utan annan befintlig bebyggelse, bedömer förvaltningen att det är svårt att dra några tydliga slutsatser huruvida tillkommande bebyggelse kan förbättra kvinnors upplevelse av att röra sig i Östberga kvällstid.

För de tillkommande bostäderna bedömer förvaltningen dock att planförslaget skapar relativt goda förutsättningar för en trygg gatumiljö, framförallt genom att det finns entréer riktade mot angöringsgatan. Dessutom skapar planförslaget förutsättningar för mer folk som rör sig i det offentliga rummet, framförallt runt busshållplatsen och i Gamla Östbergas lokala centrum. Detta kan bidra till en ökad upplevd trygghet för boende i denna del av Östberga.

Förslag

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

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilaga

E-post om planärende på samråd Tussemöteshöjden, del av Enskede gård 1:1 vid kv. Släktforskaren

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-12-07
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-11-27