



## **Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 m.fl.**

### **Startbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 m.fl. får påbörjas.

### **Ärende**

Fastighetsägaren Stångåstaden AB har den 2017-06-09 inkommit med en begäran om ny detaljplan för delar av sin fastighet Idrottsföreningen 1 samt delar av den kommunala fastigheten Valla 1:6. Ansökan omfattar förtätning av cirka 100 nya bostäder på ett område som idag innehåller bland annat parkering, lekplats och grönytor. Fastighetsägarens förslag omfattar 4-7 byggnadskroppar i 3-7 våningar. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 att en detaljplaneprovning i Östra Valla för Idrottsföreningen 1 (Djurgårdsgatan) tillåts.

Plankontorets bedömning är att planläggning i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 m.fl. nu kan påbörjas. Planprovningen måste ta hänsyn till lokaliseringsutredning om vart behovet av skol- och förskoleplatser kan ordnas. Planprovningen och dess tidplan är även beroende av utredningen, projekteringen för ombyggnaden av Djurgårdsgatan. I kommande planarbete behöver bland annat följande utredas; gestaltning, påverkan på omgivningen, trafik, buller, luftmiljö samt teknisk försörjning. En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas första halvåret 2019 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2020.

---

Beslutsunderlag:

Idrottsföreningen 1 ansökan om planbesked.pdf

Idrottsföreningen 1 komplettering ansökan 170918.pdf

Idrottsföreningen 1 Utredning planbesked 171109.pdf

Tjänsteskrivelsen

## Bakgrund

Fastighetsägaren Stångåstaden AB har den 2017-06-09 inkommit med en begäran om ny detaljplan för delar av sin fastighet Idrottsföreningen 1, som ligger i korsningen Djurgårdsgatan/Trumslagaregatan/Garnisonsvägen. Ansökan omfattar även delar av den kommunala fastigheten Valla 1:6 intill Djurgårdsgatan. Föreslagen byggnation förutsätter att Stångåstaden köper del av kommunens fastighet Valla 1:6.



Områdets markanvändning består idag av bland annat en lekplats, garage, komplementbyggnader och markparkeringsplatser till befintliga boende på Idrottsföreningen 1, grönytor samt kommunal gång- och cykelväg. Idrottsföreningen 1 omfattar 61 befintliga hyreslägenheter i 2- 2,5 våningar.

Fastighetsägaren har uppmärksammat intentionen i planprogrammet för Innerstaden 1:29 m.fl. Djurgårdsgatan (godkänt juni 2015) och föreslår förtätning med cirka 100 nya bostäder som kan skapa en ny entré till staden. Fastighetsägaren förslår omfattar 4-7 byggnadskroppar i 3-7 våningar.

## Utredning

Cykelstråket längs med Djurgårdsgatan är ett huvudcykelstråk. Intentionen i förstudie/förprojektering för ombyggnaden av Djurgårdsgatan är att förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafik längs Djurgårdsgatan.

Djurgårdsgatan trafikeras idag på aktuell sträcka med cirka 16 000 fordon (vardagsdygnstrafik). Området berörs idag av genomsnittliga bullernivåer mellan 50-70 dBA och beräkningar visar att höga koncentrationer av kvävedioxid och partiklar även kan förekomma. Farligt gods transporteras på Lambohovsleden och söder om berört område ligger en bensinstation.

I dag är det brist på såväl förskoleplatser som skolplatser i de centrala delarna av staden. Det aktuella områdets storlek och form gör det svårt att inom det planerade kvarteret inhysa förskola eller skola enligt den minsta rekommenderade storlek för förskolor som Utbildningsförvaltningen har idag.

För utförligare beskrivning av förutsättningar och utredning, se bilagd Utredning Planbesked Idrottsföreningen 1.

### **Bedömning**

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna ge ett gott tillskott av bostäder i centrala delar av staden, vilket bland annat kan innebära minskat transportbehov och utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur. Marken bedöms från allmän synpunkt kunna vara lämplig för ändamålet, men bland annat följande bedömningar, fördjupningar bedöms behöva utföras i kommande detaljplanearbete:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd, arkitektonisk idé.
- Tillkommande bostäders behov av skol- och förskoleplatser samt vart dessa kan tillgodoses.
- Trafik, tillfarter, parkering och buller, luftmiljö
- Påverkan på befintliga markanspråk och befintliga bostäder. Dialog med berörda.
- Påverkan på befintlig teknisk försörjning och omhändertagande av dagvatten.
- Bedömning av risk från transport av farligt gods och bensinstation.

Planprövningen måste ta hänsyn till lokaliseringsutredning om vart behovet av skol- och förskoleplatser kan ordnas. Lokaliseringsutredningen ser övergripande på behovet av skol- och förskoleplatser för samtliga planerade bostäder längs Djurgårdsgatan, samt om dessa behov kan tillgodoses längs Djurgårdsgatan eller på annan plats inom innerstaden.

I samband med start av detaljplanearbete bör även en bedömning göras om denna detaljplan ska samordnas med planprogrammets intention om intilliggande byggnation längs Djurgårdsgatan, det vill säga förslag till bebyggelse intill Hagalunds sjukhem samt tidigare beviljat planbesked för Idrottsmärket 1 m.fl. (marken på Djurgårdsgatans östra sida upp mot lägerhyddan).

Planprövningen och dess tidplan är även beroende av utredningen, projekteringen för ombyggnaden av Djurgårdsgatan. Exploatören kan komma att bära kostnader för iordningsställande av omgivande allmän platsmark. Ombyggnationen av Djurgårdsgatan medför att gatan smalnas av och mark intill gatan frigörs för annan markanvändning. Den långsmala formen på området omöjliggör att få till en adekvat kvartersstruktur på enbart Stångåstadens mark. Planen förutsätter därför viss markreglering enligt figur 2 i bilagd utredning.

För utförligare beskrivning av bedömningen, se bilagd Utredning Planbesked Idrottsföreningen 1.

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *första halvåret* 2019 och kunna vara slutfört till tidigast *andra halvåret* 2020.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

### **Jämställdhet**

Hur en planläggning av aktuellt område påverkar män och kvinnor olika är i detta tidiga skede osäkert. En mer kontinuerlig bebyggelse kan eventuellt ha olika inverkan på hur människor av olika kön upplever trygghet i stadsmiljön.

### **Upplysning**

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet och startbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
AB Stångåstaden