



**GEMENSAMT
TJÄNSTEUTLÅTANDE**

2007-05-24

Dnr:SBN 2007-08046-53
ExplN E2007-511-00904

Katrin Berkefelt
Stadsbyggnadskontoret
Ytterstadsavdelningen
Tfn: 08-508 273 79
katrin.berkefelt@sbk.stockholm.se

Karl Ingelstam
Exploateringskontoret
Ytterstad
Tfn 08-508 264 78
karl.ingelstam@expl.stockholm.se

Stadsbyggnadsnämnden 2007-05-31
Exploateringsnämnden 2007-06-14

**Planläggning av Årstafältet i stadsdelarna Årsta, Östberga och
Enskedefältet. Startpromemoria och beslut om utredning.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för Årstafältet, Dnr 2007-08046-53.
- Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att påbörja utredning av förutsättningarna för en ny stadsdel i Årsta.
- Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret gemensamt får i uppdrag att anordna ett arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Ingela Lindh

Krister Schultz

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret föreslår att förutsättningar utreds för en ny stadsdel vid Årstafältet. Bakgrunden är att marknämnden 2006-11-16 fattade beslut att tillstyrka skrivelse från Mikael Söderlund (m) om en ny stadsdel i Årsta och att stadsbyggnadsnämndens budget för 2007 anger att en ny stadsdel ska anläggas vid Årstafältet. Därför föreslår kontoren nu att ett planarbete påbörjas för Årstafältet och att en ny stadsdel utreds. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret föreslås gemensamt få i uppdrag att anordna ett arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Årstafältet är söderorts största fält, cirka 50 hektar stort, och ligger mellan stadsdelarna Årsta, Östberga och Enskedefältet. Fältet används idag för rekreation, odling och idrott.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I stadsbyggnadsnämndens budget för 2007 står att en ny stadsdel ska anläggas vid Årstafältet. Marknämnden (nuvarande exploateringsnämnden) fattade 2006-11-16 beslut att tillstyrka en skrivelse från Mikael Söderlund (m) om en ny stadsdel i Årsta. Marknämnden anförde därutöver att Årstafältet är en spännande del av Stockholm och ett intressant område att utveckla och att det är viktigt att staden arbetar aktivt med förutsättningar för att bygga en levande stadsdel. En politisk ambition är att en ny stadsdel kan ge positiva förändringar genom integration med omkringliggande stadsdelar och minskad segregation dem emellan.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplan 99 anges hela Årstafältet som natur och park. Årsta och Östberga anges som tät stadsbebyggelse, Årstapartihallsområde som terminalområde och Årstaparks företagsområde som verksamhetsområde.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är Dp 93045 från år 2001 som anger området som park. Detaljplanens genomförandetid upphör 2016-04-26. Ändringar eller upphävanden av detaljplanen före genomförandetidens utgång och mot berörda fastighetsägares bestridande kan enligt PBL 5 kap 11 § endast ske om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ersättningsbestämmelser enligt 14 kap 5 § kan därför komma att bli aktuella att beakta.

Pågående planarbete

Planarbetet för Årstalänken är i det närmaste avslutat. Under arbetet med ny bostadsbebyggelse på före detta Årstalänken har diskussioner om en framtida utbyggnad av Årstafältet funnits med i planeringsarbetet. Föreslagen bebyggelse på Årstalänken är väl förenlig både med en framtida utveckling av Årstafältet som stadspark och med stadsbebyggelse. I mötet med stadsparken skapar den nya bebyggelsen och lokalgatan en tydlig och stadsmässig front mot parken. I mötet med den nya stadsdelen utgör den föreslagna arkitektoniska utformningen, med dess avvägning mellan variation och enhetlighet, av Årstalänken en viktigt pusselbit i övergången mellan den befintliga storskaliga och glesa bebyggelsen vid Valla Gärde och en ny tätare och urbanare bebyggelsestruktur på Årstafältet.

Genomförande på f d Årstalänken

Exploateringsnämnden beslutade 2007-04-19 att för sin del godkänna genomförandet av planerad exploatering på f d Årstalänken och att skicka ärendet vidare till kommunfullmäktige för genomförandebeslut. Samtidigt togs ett delgenomförandebeslut för utgifter om 20 mnkr för bland annat projektering och ledningsomläggning och exploateringskontoret fick i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med berörda byggherrar. Kontoren har föreslagit att genomförandebeslut respektive antagande av detaljplanen ska bli föremål för behandling i kommunfullmäktige i början av hösten 2007. Ett genomförande av detaljplanen för Årstalänken beräknas pågå under åren 2007-2011 och kan bli ett bra avstamp för en fortsatt utveckling av en ny stadsdel kring Årstafältet.

Ägoförhållanden

Årstafältet ägs av staden.

Befintliga förhållanden

Årstafältet är beläget i söderort strax söder om innerstaden. Årstafältet är söderorts största fält, cirka 50 ha stort, och är till stora delar plant. Marken utgörs till övervägande del av parkmark. Fältet används främst för rekreation, odling och idrottsändamål. I södra delen av fältet finns rugbyplan och driving range för golf, och i nordväst finns kolonilotter. Därutöver finns en stor del friytor och gång- och cykelbanor. Över fältet i nord-sydlig riktning går Göta landsväg. I öst-västlig riktning rinner Valla å som mynnar i en dagvattendamm i västra delen av fältet. Vegetationen består mest av stora gräsytor med enstaka träd. I den nordöstra delen finns rester av en gammal pilallé. I söder övergår fältet i en skogsbevuxen sluttning upp mot Östberga. Årstafältet är bullerstört från Huddingevägen. Årstafältet upplevs också som kallt och blåsigt beroende på fältets topografi och låga vegetation.



Årstafältet idag

I den undersökning om användningen av friytor i Årsta med omnejd som USK genomförde 2002 tillhörde Årstafältet det tredje mest omtyckta friområdet i stadsdelen. Även barn- och ungdomar uppskattar området. Däremot utnyttjas det inte i någon större utsträckning, troligtvis beroende på de barriäreffekter som fanns då och delvis finns kvar, fältets klimatutsatta läge samt brist på aktiviteter.

Koloniområdet

I den nordvästra delen av Årstafältet finns sedan början av 2000-talet ett koloniområde. Utgångspunkten är att koloniområdet bibehålles och infogas som en del i den nya stadsdelen.

Idrottsytorna

De idrottsaktiviteter som idag är belägna på Årstafältet kan flyttas. Rugbyplanen kan flyttas till Gubbängsfältet. Golfverksamhetens arrende går ut 2012.

Kommunikationer

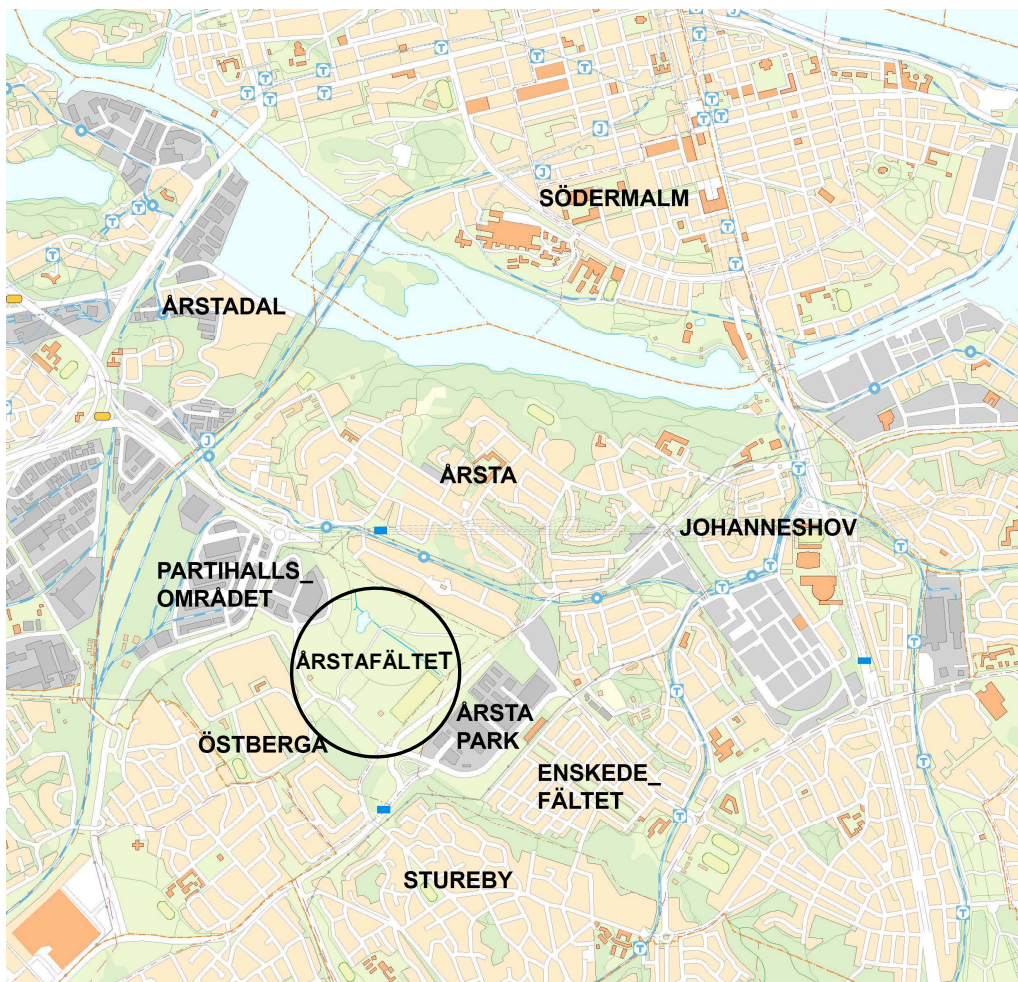
Årstafältet är lättillgängligt med bil. Parkeringsplatser finns i både södra och västra delen. Kollektivtrafikmässigt är de norra delarna av Årstafältet relativt välförsedda framförallt genom tvärbanans stationer Årstafältet och Valla torg. Därutöver går det också buss både på den norra och södra sidan samt pendeltåg vid Årstabergs station.

Spårvägsreservat

Över Årstafältet går idag ett spårvägsreservat för den tidigare planerade sträckningen av tvärbanan från Årstafältets station via Östberga till Älvsjö. I samband med tvärbanans genomförande skapades istället en omstigningspunkt mellan tvärbana och pendeltåg vid Årstaberg. Ett eventuellt utnyttjande av befintligt spårreservat eller en spårvägsförbindelse i ett annat läge genom område kommer att utredas för att om möjligt försörja eventuell tillkommande bebyggelse med spårtrafik. Om utredningarna visar att någon annan spårvägssträckning än den över fältet är att föredra bör reservatet tas bort för att ge plats för annan markanvändning.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen runt Årstafältet härrör från olika tidsepoker med sina egna uttryck och olika volymmässiga förhållanden. Norr om fältet ligger Årsta, uppfört under 40- och 50-talet, med smalhus och punkthus grupperade i grannskapsenheter. Söder om fältet ligger Östberga, uppfört under 50- och 60-talet, med både trevånings smalhus och miljonprograms-bebyggelse. I öster och väster angränsar Årstafältet till verksamhetsområden med betydligt större byggnadsvolymer. Partihallsområdet i väster är till största del uppfört under 60- och 70-talet men har successivt utvidgats under 80- och 90-talet. Årsta parks arbetsområde är till stora delar uppfört under 80-talet.



Årstafältet och dess närmaste omgivning.

Verksamhetsområden

Årstafältet avgränsas både i öster och väster av verksamhetsområden. Utgångspunkten är att dessa bibehålls. Vidare utredning får visa om det finns störande verksamheter inom områdena som inte är förenliga med en ny stadsdel.

Service

Närmaste befintlig kommersiell och samhällsservice finns vid Årsta torg och i Östberga centrum. Ett större serviceutbud finns vid Gullmarsplan/Globen och Liljeholmstorget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Målet med en ny stadsdel vid Årstafältet är, förutom en ökad bostadsproduktion, att åstadkomma en väl integrerad stadsdel i ett centralt läge både mellan befintliga stadsdelar och i staden i stort.

Den stora resursen i området är parken. Parken kommer troligtvis att bli hjärtat i den nya stadsdelen. En park som ges karaktären av en urban stadspark med många värden och kvaliteter. En park med en tydlig identitet som attraherar och drar människor och kommer nyttjas av alla som bor i närområdet såväl som besökare från hela staden.

En ny stadsdel vid Årstafältet får ett mycket centralt läge och har förutsättningar att bli Stockholms nästa spjutspetsstadsdel. Att i ett inledande

arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag inhämta idéer, uppslag och tankar borgar för en stadsdel med spännande arkitektur och en park av världsklass.

En ny stadsdel måste integreras väl med omkringliggande stadsdelar för att överbrygga de barriärer som finns idag. Att skapa naturliga och fungerande kopplingar till omgivande stadsdelar är av central betydelse för projektet. Den nya stadsdelen måste ges ett gatunät och en byggnadsstruktur som är tillräckligt finmaskigt för att möjliggöra integration och rörlighet genom området och för att undvika att den nya stadsdelen blir en egen enklav med nya barriäreffekter.

En ny stadsdel vid Årstafältet innehåller företrädesvis nya bostäder. Beroende på den nya stadsdelens storlek, antal lägenheter och kopplingar till omkringliggande stadsdelar kommer det sannolikt att uppstå behov av ytterligare service. Möjligheterna att skapa nya kommersiella knutpunkter eller stråk kommer att utredas. Behovet av förskolor, skola och annan kommunal service utreds i ett senare skede.

Huddingevägen

Programarbetet får utvisa huruvida Huddingevägen kan ligga kvar i befintligt läge med ny bebyggelse vid sidan om eller om en överdäckning av vägen kan vara motiverad.

Ekonomi

Eftersom de flesta förutsättningarna för projektet ännu ej är utredda saknas i detta tidiga skede ekonomisk redovisning som underlag för inriktningsbeslut. Exploateringskontoret avser därför att återkomma till exploateringsnämnden med ett underlag för inriktningsbeslut i samband med att programarbetet redovisas under 2008.

Ett genomförande av en helt ny stadsdel skulle innebära exploateringsutgifter för staden i storleksordningar på ett flertal hundra miljoner kronor. Till väntade utgifter hör bland annat utbyggnaden av en stadspark och av nya allmänna gator genom stadsdelen. Tunga VA-stråk som korsar fältet kan komma att medföra stora kostnader. En eventuell överdäckning av Huddingevägen kommer att innebära mycket stora utgifter inom projektet, vilket måste vägas mot intäkterna och därmed exploateringsgraden.

Investeringsinkomsterna beror förutom på storleken på de exploateringar som kan tillskapas, också på hur stor del av kvartersmarken som försäljs eller upplåts med tomträtt. För att skapa en attraktiv stadsdel som samtidigt är varierande och väl integrerad bör man därvid söka en blandning av upplåtelseformer för nya bostäder men med en övervägande andel bostadsrätter.

Fortsatt arbete

Kontoren föreslår att planarbete påbörjas, och att kontoren får i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för en ny stadsdel. Exploateringskontoret avser att bedriva utredningarna inom ramen för kontorets delegation.

Programarbetet innebär utredningar av nya stadsstrukturer för bebyggelse, landskap, trafik mm. Som ett första steg föreslår kontoren att ett arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag anordnas för Årstafältet.

Investerings- och genomförandeansvaret för den nya stadsdelens allmänna anläggningar, dvs gator, vägar och parker mm åvilar exploateringsnämnden. Planeringen sker i samråd med trafikkontoret. När projektet är genomfört överlämnas anläggningarna till trafikinämnden som har det förvaltande ansvaret för dessa. Detta gäller även parken som är en s k stadsgemensam park.

Arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag

Kontoren förslår att ett arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag med 6-8 deltagare anordnas. Syftet är att få ett större besluts- och diskussionsunderlag för den stora stadsbyggnadsuppgift som anläggandet av en ny stadsdel vid Årstafältet är. Det ger också förslag i ett tidigt skede vilket underlättar valet av lämpliga strategier för en ny stadsdel och stadspark vid Årstafältet. Tyngdpunkten bör ligga på att idé-, programmässigt och strukturellt utreda förutsättningarna för en ny stadsdel och stadspark vid Årstafältet.

Markanvisning

Markanvisning föreslås ske efter genomfört arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag och innan plansamråd.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

En behovsbedömning kommer att göras i anslutning till programsamrådsskedet.

Buller

Årstafältet är idag utsatt för buller från främst Huddingevägen. Antingen däckas Huddingevägen över varvid bullerstörningen försvinner eller så skärmar ny bebyggelse bullret från vägen så att övrig ny bebyggelse inte störs. Vilka konsekvenser ny trafik till och genom området ger får utredas i det fortsatta arbetet.

Markförhållanden

Årstafältet utgörs till största del av lera med relativt högt grundvatten. De undersökningar som gjorts indikerar att grundläggningsförhållandena varierar på olika delar av fältet. Grundläggningsförutsättningarna kommer att utredas noggrant i det fortsatta arbetet. Risker för markföroreningar bedöms i detta skede som mycket liten. Vid behov kommer markmiljöundersökningar att göras.

Trafikalstring

En ny stadsdel vid Årstafältet kan antas alstra en betydande mängd trafik i området. Det är därför viktigt att ett nytt gatunät blir välintegrerat med många anslutnings punkter till befintligt gatunät så att trafikalstringen fördelas åt olika håll och någorlunda jämnt.

Hälsa och säkerhet

Gällande detaljplan för Partihallsområdet väster om planområdet anger kontor och lager. Gällande detaljplaner för Årsta Parks arbetsområde anger bland annat industri, garage och bensinstation. Fortsatt arbete får visa om dagens verksamheter kommer i konflikt med eventuell ny bostadsbebyggelse och vilka konsekvenser det i så fall får.

Transporter

Huddingevägen är sekundär transport led för farligt gods. Utöver det förekommer tung trafik till och från verksamhetsområden som omger Årstafältet. Ytterligare studier får visa om även farligt gods transporteras till verksamhetsområdena.

Luftkvalitet

De stora föroreningskällorna är bakgrundsvärden och föroreningar från den lokala trafiken på marknätet. Enligt SLB analys klaras miljökvalitetsnormerna för partiklar, kväveoxid och bensen inom området idag.

Göta Landsväg

En rest av Göta Landsväg korsar fältet i nordsydlig riktning. Den är Stockholms äldst bevarade vägsträckning och utgjorde fram till 1600-talets slut Stockholms enda vägförbindelse söderut. Göta Landsväg är en registrerad fornlämning och skyddas av kulturminneslagen. Fortsatta studier får visa på vilket sätt och i hur stor utsträckning Göta Landsväg kan bevaras och bli en del i den nya stadsdelen.

Parkmark och grönkompensation

Projektet bygger på att parkmarken på Årstafältet minskas samtidigt som värdetätheten och attraktiviteten ska kunna höjas på de parkytor som blir kvar.

Tidplan

Programarbete	hösten 2007
Arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag	vintern 2007 och våren 2008
Programsamråd	sommaren 2008
Markanvisningar	hösten 2008
Plansamråd	våren 2009
Utställning	hösten 2009
Byggstart	halvårsskiftet 2010

KONTORENS FÖRSLAG

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoren att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för Årstafältet och att exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för en ny stadsdel i Årsta inom ramen för gällande delegation. Kontoren föreslås också att gemensamt få i uppdrag att anordna ett arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag i enlighet med tjänsteutlåtandet.

SLUT