

Handläggare
Helena Insulander
08-508 265 13**Till**
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Ansökan om ny detaljplan för del av Årsta 1:1, kvarter 2F på Årstafältet

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet gäller en ansökan till stadsbyggnadsnämnden om upprättande av ny detaljplan för del av Årsta 1:1, kvarter 2F på Årstafältet.

Kvarter 2F omfattas av Region Stockholms planer för utbyggnaden av tunnelbanans gula linje mellan Älvsjö och Fridhemsplan. För att kunna kombinera ny tunnelbaneupp gång med bostadsbebyggelse på bästa sätt och säkerställa en genomförbar byggrätt för bostäderna inom 2F behövs en ny detaljplan för kvarteret.

Bakgrund

Under Sverigeförhandlingen 2018 beslutades att ny tunnelbana ska byggas mellan Älvsjö och Fridhemsplan. Från år 2020 pågick ett utredningsarbete av möjliga sträckningar och i december 2021 fattade Region Stockholm beslut om att linjen får stationerna: Fridhemsplan, Liljeholmen, Årstaberg, Årstafältet, Östberga och Älvsjö. Efter beslut om linjedragning och antal stationer har staden och regionen genom Förvaltningen för utbyggd tunnelbanan (FUT) arbetat tillsammans med att hitta bästa möjliga platser för de nya stationsuppgångarna.

Kvarter 2F är ett stort planerat bostadskvarter i den norra delen av Årstafältet, nära tvärbanans hållplats och stadsdelens planerade torg. Kvarteret har på grund av storleken och det centrala läget länge setts som lämpligt för en tunnelbaneentré inom Årstafältetsprojektet.



Bild 1. Årstafältets planerade tunnelbaneuppgång i kvarter 2F.

Parallellt med Region Stockholms beslutsprocesser har det pågått ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för Årstafältet etapp 2 norra som vann laga kraft 2022-12-06. Eftersom tunnelbanan behöver en egen detaljplan och järnvägsplan har det inte bedömts som ett problem att gå vidare med detaljplanen för Årstafältet etapp 2 norra och sedan överlappa den med planerna för tunnelbanan. Under processens gång har det dock uppkommit nya förutsättningar som gjort att stationsentrén behöver lokaliseras helt ovan mark och tar en stor yta av kvarteret i anspråk. Stationens stora volym gör att detaljplanens byggrätt för bostäder i delar inte kommer vara möjlig att använda.

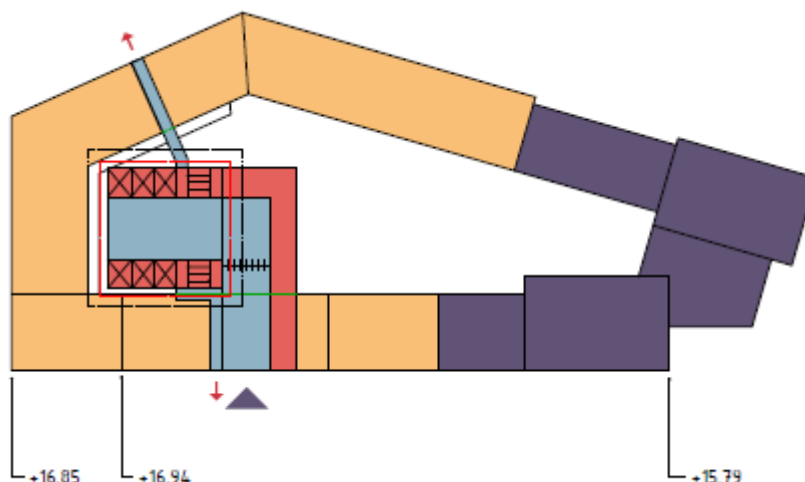


Bild 2. En tidig skiss på föreslagen placering av tunnelbaneentré inom kvarter 2F. Inom orange del har Wästbygg markanvisning och den lila delen är ALM Småas byggrätt. Hisschaktet i mitten är ca 440 kvm och 11 m högt från marknivån.

För att kunna nyttja marken på ett så effektivt sätt som möjligt och ha möjlighet att inrymma både bostäder och tunnelbana behövs en ny detaljplan för kvarter 2F. Syftet med en planändring är att omorganisera byggrätten i kvarteret för att inte förlora det antal bostäder som är planerade i detaljplan 2 norra.

Två byggaktörer har sedan tidigare markanvisning inom kvarter 2F; Wästbygg Projektutveckling AB och ALM Småa Byggrätt AB. Under planprocessen för detaljplan 2 norra har bolagen samarbetat för att få till utformningen av kvarteret med gemensam innergård och garage. Tunnelbaneentrén kommer främst att beröra den västra delen av kvarteret där Wästbygg har markanvisning, men vissa delar kommer fortsatt behöva samordnas med Småa. Staden arbetar nu tillsammans med Wästbygg och FUT för att lösa tekniska frågor för tunnelbanestationen och bostäderna.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som berör Årstafältet kvarter 2F.

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2013-02-07 2013-11-14	ExplN	Beslut om markanvisning till byggaktörerna inom kvarter 2F
2013-05-23	SBN	Godkänt start-PM detaljplan 2
2021-09-30	SBN	Godkänd detaljplan 2 norra

2022-11-07	KF	Antagen detaljplan 2 norra
2022-11-07	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet och genomförandebeslut för Årstafältet etapp 2/3

Kvarter 2F ingår i genomförandebeslutet för Årstafältet etapp 2/3, men kontoret har valt att inte teckna överenskommelser om exploatering med byggaktörerna för att invänta beslut från FUT om placering av entré för Årstafältets tunnelbanestation i kvarteret. Kontoret har förlängt markanvisningsavtalen med de aktuella byggaktörerna.

Planbeställning

För att kunna nyttja kvarteret effektivt krävs en ny detaljplan. Närmare innehåll, avgränsning och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

En fullständig redovisning av ekonomiska konsekvenser och osäkerheter finns i genomförandebeslutet för Årstafältet etapp 2/3 (Dnr E2022-02047, dat 2022-11-07). Ärendet innebär inga nya ekonomiska konsekvenser eller osäkerheter för staden.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Ärendet bidrar framför allt till målet om byggande i goda befintliga och kommande kollektivtrafiklägen vilket kan minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.

En utförlig redovisning av måluppfyllelse för Årstafältet och Årstafältet etapp 2/3 finns i det reviderade inriktningsbeslutet och genomförandebeslutet (Dnr E2022-02047, dat 2022-11-07).

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå ca 24 månader. Bostadsbyggandet behöver samordnas med

utbyggnaden av tunnelbanan. Mot bakgrund av detta planeras byggstart av bostäderna till ca år 2032, efter att tunnelbanestationen är helt eller delvis färdig, och första inflyttning bedöms till år 2034. Tidplanen för utbyggnad av allmän plats inom Årstafältet etapp 2/3 bedöms inte påverkas nämnvärt av tunnelbaneutbyggnaden.

Nästa beslutstillfälle infaller när detaljplanen närmar sig antagande och överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören.

Risker och osäkerheter

Projektet kommer att kräva nära samordning i både tid och rum mellan inblandade parter. Om tidplanen för tunnelbanan skjuts i tid kommer även bostäderna att byggas ut senare än planerat.

Som för stora delar av Årstafältet råder svåra grundläggningsförhållanden med mäktiga lerlager på platsen vilket innebär en byggteknisk utmaning.

Möjlighet till parkering i garage behöver studeras noga under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att en ny detaljplan tas fram för kvarteret. Det är angeläget att få till de planerade bostäderna på platsen och att tunnelbanan integreras i Årstafältets stadsväv.

Slut