



Handläggare: Louise Heimler
Tfn 08-508 27 368

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sandaletten I mm. vid Älvsjö centrum i stadsdelen Solberga (ca 400 lägenheter + 70 studentbostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för Sandaletten 1 mm.

Niklas Svensson
TF

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Solberga nära Älvsjö centrum. Större delen av planområdet utgörs av tidigare industri- och kontorsområde och ingår i utvecklingsområdet Kabelverket. Planområdet är beläget intill Solbergaskogen och Prästparken, med den intilliggande Sjörovarparken, samt Kavlis fabrik.

Planförslaget möjliggör för ca 400 bostäder i tre kvarter samt ca 70 studentlägenheter i en byggnad. De tre kvarteren uppförs med en generell fem våningsskala men med en variation i våningsantal mellan fyra och tio våningar.

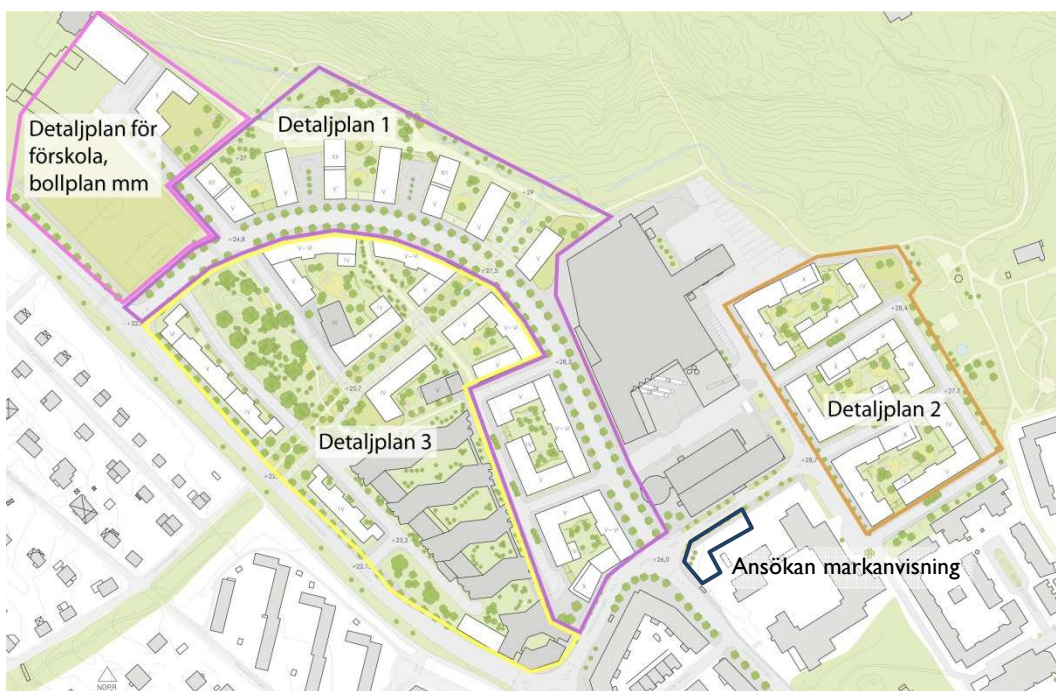
Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja etapp 2 inom programområdet för Kabelverket och att därtill tillskapa ett antal studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Förslaget detaljplaneområde skapar möjligheter att öppna upp ett idag stort, stängt kvarter med nya gator och kopplingar. En utgångspunkt för planarbetet är att skapa en stadsmässig karaktär, vilket kan ge kvaliteter till området och även ge möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna. Gestaltungsriktningen är att bebyggelsen ska ges ett varierat uttryck och vara av hög arkitektonisk kvalitet. Området ska även knyta an till platsen för Ericssons fd fabriksanläggning inom Kabelverksområdet.

Utlåtande Bakgrund



Lokalisering av planområde markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret genomförde under 2012 ett planprogram för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö centrum. Under hösten 2013 genomfördes plansamråd för etapp 1, dnr 2013-00709, och kontoret avser nu starta etapp 2, Sandaletten mm. Planansökan har inkommit till kontoret genom JM AB och Familjebostäder AB, 2013-05-03 för fastigheten Sandaletten 1. Familjebostäder har även inkommit med en markanvisningsansökan för studentbostäder, daterad 2013-06-18, för fastigheten Prästgårdshagen 1.



Strukturplan från planprogrammet med dåvarande etappindelning. Etappindelningen har reviderats efter att programmet togs fram. Bild: Rosenbergs arkitekter bearbetad av White arkitekter

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva omfattning, utformning och placering av ca 400 nya bostäder i tre kvarter samt en byggnad med ca 70 st studentlägenheter inom aktuellt planområde. Syftet är även att skapa en tilltalande boendemiljö med stadsmässig karaktär. Större delen av planområdet utgörs av tidigare industri- och kontorsområde och ingår i ett större utvecklingsområde.

Plandata

Planområdet ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planområdet avgränsas av Solbergaskogen i norr och av industrikvarter i väster, där Kavlis anläggning är belägen, samt av Götalandsvägen i sydväst. I öster avgränsas planområdet av Prästgårdsparken och flerbostadshus samt i söder av flerbostadshus.

Planområdet är cirka 3 hektar stort och omfattar fastigheten Sandaletten 1, som ägs av JM AB, och fastigheten Prästgårdshagen 1, som ägs av Stockholms stad. Vidare omfattas planområdet av fastigheten Solberga 1:1, som ägs av Stockholms stad, och som utgörs av gatumark.



Ortofoto med planavgränsning. Bild: Stadsbyggnadskontoret, bearbetad av White arkitekter

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer och Älvsjömässan som betydande faktorer. Pågående och framtida stadsutveckling bör kopplas till framtida

förstärkningar av kollektivtrafiken. Förslaget om en sydlig spårförbindelse från Älvsjö till Flemingsberg, Spårväg Syd, berör också programområdet beroende på vilken sträckning av spårvägen som kan bli aktuell. Enligt översiktsplanen ska omgivande stadsdelar kopplas ihop med Älvsjö och dagens barriärer minskas. Älvsjö centrum behöver få bättre tillgång till parker och närliggande grönområden.

Program

Ett planprogram, *Program för kvarteret Kabelverket*, upprättat i juli 2012, har tagits fram för området. Programmet anger intentioner för områdets utveckling och ska ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Syftet med programmet var att möjliggöra bostäder i ett idag renodlat verksamhetsområde och därmed skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar. Förslaget omfattade bostadsbebyggelse med cirka 1500 bostäder i flerbostadshus. En målsättning med programmet var att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen och bevarar områdets ekbacke.

Efter planprogrammet har Familjebostäder kommit in med en ansökan om att uppföra ca 70 st studentlägenheter i korsningen Götalandsvägen/Armborstvägen. Kontorets bedömning är att studentbostäderna kan inrymmas inom detaljplanen för etapp 2.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan Pl 7873 (1981), som medger kontor- och industriändamål samt bostäder.

Pågående detaljplanearbete

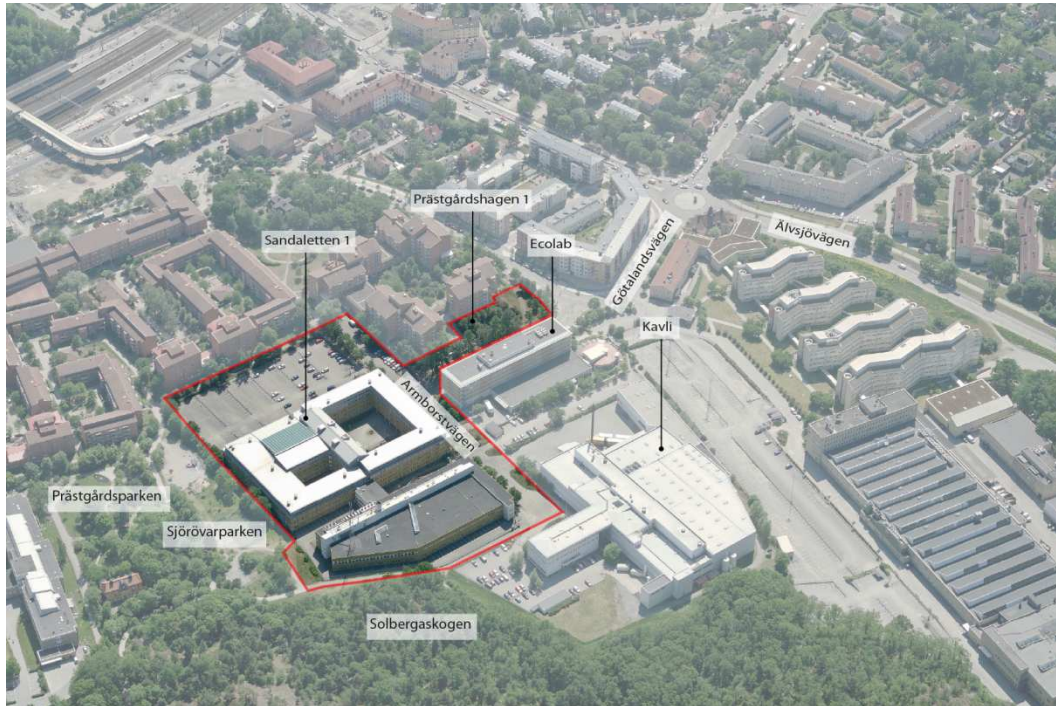
Detaljplanearbete pågår redan inom del av Kabelverket 2 mm, dnr 2013-00709 och avser första etappen av utvecklingsområdet. Detaljplanen, som har varit på samråd, föreslår totalt 580 lägenheter i sex kvarter och möjliggör även för verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Även två förskolor med fyra förskoleavdelningar vardera samt spårväg möjliggörs inom planområdet.

Norr om Solbergaskogen pågår detaljplanearbete för ca 370 bostäder i flerbostadshus, skola samt bollplan, dnr 2010-09850. Nordost om stationen pågår detaljplanearbete för cirka 150 nya bostäder med centrumändamål i en del av bottenvåningarna samt kontor och hotell, dnr 2012-02540. Därtill pågår ett större programarbete sydost om spårområdet, dnr 2007-01539, för att ta fram en strukturplan för ny markanvändning med bl.a. utveckling av mäss- och konferensverksamhet, kontor, handel, hotell och bostäder.

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse

Planområdet domineras idag av hårdgjorda ytor. Området närmast Prästgårdsparken utgörs idag av kontor- och industrilokaler uppförda i gul plåt med grå och vita plåtdetaljer i fyra våningar med en femte indragen våning samt lägre delar uppförda i tre våningar. Söder om dessa finns en stor parkeringsyta.



Snedbild som visar befintlig bebyggelse inom planområdet, planområdesgräns markerad i rött. Bild: Stadsbyggnadskontoret bearbetad av White arkitekter

Området längs med Armborstvägen utgörs också av en parkeringsyta samt området vid korsningen Armborstvägen/Götalandsvägen utgörs av gräs samt träd- och buskplanteringar.

Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av flerbostadshus samt Älvsjö service- och sjukhem uppförda i rött tegel i fyra, fem och sju våningar under 1980–90-talen. Norr om Armborstvägen finns en kontorsbyggnad i fem våningar uppförd i rött och orange tegel under 1990-talet, som hyser företaget Ecolab. På västra sidan av Götalandsvägen finns flerbostadshus i orange, vit och röd puts uppförda i fem våningar i början av 2000-talet.

Kavli har varit etablerad på platsen sedan 1992. Fabriken och tillhörande kontor, uppförda i tre till fyra våningar, förutsätts finnas kvar i framtiden och bedöms kunna samordnas med nya bostäder. Detta kommer dock att innebära att erforderliga åtgärder gällande externt industribuller vidtas.

Kulturhistorisk klassificering

Fastigheten Sandaletten 1 och Prästgårdshagen 1 är gulklassade av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att de anses vara av positiv betydelse för stadsbilden.

Grön- och rekreationsområden

Solbergaskogen, Prästparken med den intilliggande Sjörövarparken ligger i direkt anslutning till planområdet. Solbergaskogen har, trots sin ringa storlek, höga natur-, rekreations- och kulturvärden och rymmer ett stort antal naturtyper med bl.a. bestånd av ekar. Från bergets höjder har man vacker utsikt över omgivningarna och även programområdet. Genom och förbi parkerna finns välanvända gång- och cykelbanor.

Gator och trafik

Planområdet nås via Armborstvägen och Götalandsvägen och ansluter till Älvsjövägen, som tillhör stadens huvudvägnät. Götalandsvägen har ett trafikflöde på ca 5000 fordon/dygn, varav 10 % tung trafik.

Området kan anslutas till både regionala cykelstråk (Magelungsstråket) och lokala cykelstråk mot Solbergaskogen.

Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station där flera lokala och regionala busslinjer samt tågtrafik finns. Vid Älvsjö station avgår även bussar mot bland annat Gullmarsplan, Liljeholmen, Farsta C och Skärholmen. Busshållplatser finns även vid infarten från Götalandsvägen och vid gång- och cykeltunneln i närheten av Kämpetorpsskolan.

Service

Nordväst om planområdet ligger Kämpetorpsskolan. Skolan har cirka 300 elever i årskurserna F-5. I Solberga finns ytterligare tre grundskolor; Solbergaskolan samt de två privata grundskolorna Stockholm International Academy och MBC skolan Älvsjö. I Solberga finns vidare 9 stycken förskolor varav en är belägen inom kv. Kabelverket.

Öster samt sydost om planområdet ligger Solberga vård och omsorgsboende respektive Älvsjö sjukhem och servicehus.

I Älvsjö centrum finns tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. En viktig målpunkt inom området är Älvsjömässan på andra sidan spårområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger på Älvsjö torg.

Förslaget

Struktur

Ambitionen från planprogrammet är att skapa ett område som integreras i befintlig struktur i Älvsjö och genom att området blir tillgängligt för allmänheten med nya gator, gång- och cykelvägar ges nya möjligheter att nå målpunkter. Tanken är att utbyggnaden inom kvarteret Kabelverket ska bilda en ny årsring i stadsväven. Samtidigt bevaras delar av de befintliga byggnaderna i programområdet vilka vittnar om platsens historia som kontors- och fabriksområde under lång tid.



Strukturplan från programmet med planområdesavgränsning för etapp II markerad i rött. Bild: Rosenbergs arkitekter bearbetad av White arkitekter

I planprogrammet anges att strävan är att skapa ett område med en kvartersstruktur med tydliga gaturum, som orienterar sig runt befintliga kontorshus. Kvartersstrukturen är tänkt att bidra till en stadsmässig karaktär, som behöver kompletteras med en medveten gestaltning.

Kvarteren öster om Kavli saknar koppling till det nya områdets huvudgata och skapar därmed en egen struktur. Området avses dock även här utgå från befintlig kvarters- och gatustruktur, vilket har resulterat i tre kvartersområden i denna andra etapp. De tre kvarteren sluter sig kring tre avlånga gårdar, vilket bidrar till att ge området stadskvaliteter. Mellan kvarteren skapas nya gator.

Bebyggelse

De östra kvarteren

Bebyggelsen i de östra kvarteren omfattar ca 400 lägenheter och föreslås uppföras med 5 våningar mot Armborstvägen, 4 våningar mot parken och möjlighet att

uppföra högre delar i upp mot 10 våningar inom kvarteren. Höjderna kan komma att förändras som ett resultat av planarbetet. Gårdarna föreslås bli upphöjda för att kunna inrymma garage inunder. Trots områdets fristående placering avses gestaltningen och grammatiken för utformningen av husen relatera till det övriga området.

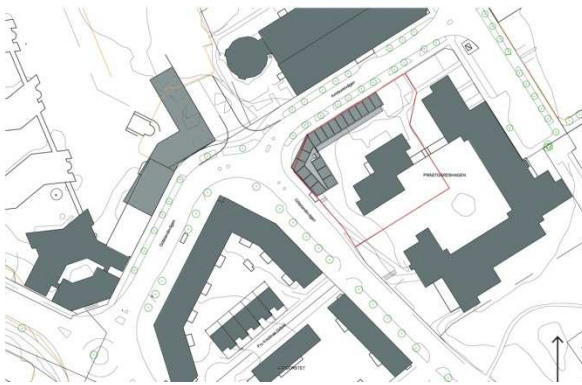


Bilden visar sektion A-A genom de östra kvarteren. Bild: Rosenbergs arkitekter

Då få målpunkter finns i närheten i denna del av området är förutsättningarna för butiker och lokaler i bottenvåningarna begränsade. I hörnlägen mot Götalandsvägen och vid delar av Armborstvägen är det viktigt att tillskapa lokaler för att säkerställa stadsmässiga kvaliteter inom området. I övrigt ska bottenvåningarna utformas så att de skapar trygghet och liv mot gatan med t.ex. generösa entréer, bostadskomplement och cykelparkeringsrum.

Utifrån stadsdelsförvaltningens beräknade behov av förskoleavdelningar, finns möjlighet att tillskapa förskolor inom området, företrädesvis i anslutning till Prästgårdsparken.

Studentbostäderna



Förslag på byggnad för studentbostäder. Bild:



Principsektion genom Götalandsvägen med förslag avfasat hörn. Bild: AQ Arkitekter

Områdets andra utbyggnadsetapp utökas från programförslaget för att även omfatta studentlägenheter intill korsningen vid Armborstvägen/Götalandsvägen. Byggnaden föreslås uppföras i fyra våningar och hysa ca 70 st studentlägenheter.

Den nya byggnaden blir ett positivt tillskott i området och bidrar tillsammans med kvarter 1 i den första utbyggnadsetappen, att markera korsningen Götalandsvägen/Armborstvägen samt bidrar till att skapa ett tydligare gaturum med stadskvaliteter. Bullernivåerna från befintlig och estimerade trafikflöden samt planerad spårväg måste utredas.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Stadsbyggnadskontoret har inhämtat underlag för behovsbedömningen från miljöförvaltningen, stadsmuseet och Storstockholms brandförsvaret, vilka delar kontorets bedömning om att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor, främst trafik- och industribuller, förorenad mark, vibrationer samt natur/rekreation, som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja etapp 2 inom programområdet för Kabelverket och att därtill tillskapa ett antal studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Föreslaget detaljplaneområde skapar möjligheter att öppna upp ett idag stort, stängt kvarter med nya gator och kopplingar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att följande frågor behöver studeras vidare under det kommande planarbetet:

- Byggnadsvolymers placering, utbredning, höjder och gestaltning.
Målsättningen är ett varierat bebyggelsebestånd med varierat arkitektoniskt uttryck samt vara av hög arkitektonisk kvalitet. Området ska även knyta an till platsen för Ericssons fd fabriksanläggning inom Kabelverksområdet.
- Utformning av allmän platsmark (lokalgator, gång- och cykelvägar, trottoarer mm).
- Byggnaders innehåll (bostäder, kontor och verksamheter) samt behov av förskola samt vård, omsorgs- och specialboende.
- Utredningar avseende teknisk försörjning, kulturmiljö, hälsa och säkerhet, trafikallsträng, barnkonsekvenser, hållbarhetsprogram, parkering, tillgänglighet, sol- och skuggstudier samt geoteknik.
- Samordning av bostadsbebyggelse med Kavlifabriken och omkringliggande bebyggelse.



Ekonomi

Berörda markägare som medverkar i en kommande exploatering förutsätts finansiera utbyggnaden inom planområdet. Därtill förutsätts markägarna ansvara för teknisk försörjning. Avtal kommer att träffas mellan staden och markägarna avseende kostnader och ansvar för genomförande av detaljplanen. Detaljerna kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal för detaljplanen.

Planprocess och tidplan

Planen har föregåtts av ett planprogram och föreslås i den fortsatta processen upprättas med normalt planförfarande. Den beräknade preliminära tidplanen är följande:

Samråd	<i>kv. 4 2014</i>
Ställningstagande i SBN	<i>kv. 1 2015</i>
Granskning	<i>kv. 3 2015</i>
Granskningsutlåtande	<i>kv. 4 2015</i>
Antagande	<i>kv. 1 2016</i>

SLUT