

Handläggare
Peter Tomtlund
Telefon 08-508 27 484**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för detaljplan Kabelverket 2 (Ca 50 lägenheter, kontor, centrumfunktioner)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Pia Ölvebro

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva omfattning, placering och utformning av en ny byggnad innehållandes kontor, bostäder om ca 50 lägenheter och centrumfunktioner samt möjlighet till viss påbyggnad på befintlig kontorsbebyggelse "Dragspelshuset". Den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga byggnaden "Klockhuset" i både skala och uttryck. Högsta lämpliga våningsantal som provas för ny byggnad i planområdet för att uppnå syftet bedöms med hänsyn till befintlig bebyggelse, stadsbild, skuggverkningar och riktlinjer i styrande dokument preliminärt till 14 våningar. Målet är att utöka det upplevda centrumområdet Älvsjö centrum och knyta samman det med övriga delar av Kabelverket norr därom.

Planförslaget som byggaktören och fastighetsägaren Profi fastigheter har presenterat innebär att befintlig hörsal som utgör tillbyggnad till Klockhuset rivs för att lämna plats åt en ny byggnad mellan Dragspelshuset och Klockhuset. Den nya byggnaden består av en sockelvolym i fyra våningar, i ungefär samma höjd som Klockhusets taknock. Sockeln är påbyggd med två indragna högdelar, den ena fem (5) våningar och den andra tolv (12) våningar. I bottenvåningarna inryms centrumfunktioner med särskilt höga gestaltningskrav mot Älvsjövägen och mot platsbildningen vid korsningen Götalandsvägen/Glasfibergatan. I övervåningarna föreslås kontor och bostäder. På Dragspelshuset föreslås påbyggnad i ett eller två plan och tillbyggnader på innergårdarna.

Bebyggelsestrukturen tar sin utgångspunkt i Dragspelshusens typologi som tvärställd, veckad lamellform och begränsas av det

kilformade kvarterets omkrets som också utgör planområdet. Den nya föreslagna byggnaden med sockelvåningar placeras med ett indrag från gatuliv. Högdellarna tillåts utformas som lokalt landmärke. Innergården mellan den nya byggnaden och Klockhuset blir publik medan innergården mot Dragspelshuset blir privat. Att sluta kvarteret genom att bygga ihop den nya byggnaden med Dragspelshuset är möjligt men riskerar att minska upplevelsen av Dragspelshuset. Frågan ska utredas i planarbetet.



Illustration över planförslaget sett ovanifrån. Nya volymer i brunt, befintliga i beige (AIX arkitekter)

Den fysiska miljön ska utformas för att dels framhäva det estetiska och funktionella värdet av det kulturhistoriskt intressanta Klockhuset och dels stärka Dragspelshusens karaktär i närområdet. Klockhuset ska även i framtiden bilda fond från Älvsjövägen söderifrån. För att säkerställa en trygg, trivsamt och välkomnande stadsmiljö ska samtliga tillkommande bottenvåningar innehålla lokaler, såvida undantag inte kan motiveras av särskilda skäl.

Planområdet omfattar preliminärt hela fastigheten Kabelverket 2 vilken ägs av Kabelverksledningen I Älvsjö Ab som i sin tur utgör dotterbolag till Profi fastigheter. Hela planområdet är idag planlagt som kvartersmark och ingen ny allmän platsmark bedöms tillkomma i planförslaget.

I översiktsplan för Stockholms stad (antagen av kommunfullmäktige i februari 2018) anges centrala Älvsjö som centrum kategori 1 ”tyngdpunkt med regional funktion”. Planområdet ingår i området som anges ”stadsutvecklingsområde – omvandling”.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde. Planförslaget ger goda förutsättningar till ett förbättrat markutnyttjande i kollektivtrafik- och regionalcentrumnära läge i enlighet med översiktsplanens och

planprogrammets intentioner och ger goda förutsättningar för att aktivera en plats som både utgör entré till centrala Älvsjö norrifrån men även som lokal knutpunkt. Jämfört med angränsande kvarter som är uppförda i maximalt åtta våningar så bedöms platsen i föreliggande planområde kunna rymma en högre byggnad som utgör ett lokalt landmärke. Detta för att ge Älvsjö en tydligare avisering mot Älvsjövägen och för att bygga vidare på den mix av särskilt karaktäristiska byggnaden som finns på fastigheten.

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken kommer därmed inte att upprättas. Planförslaget bedöms kunna utvecklas i enlighet med kommunala, regionala och nationella riktlinjer, riksintressen, lagar och förordningar. Planområdet omfattas inte av riksintressen. Detaljplanen förväntas bli antagen under hösten 2021.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbete i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva omfattning, placering och utformning av en ny byggnad innehållandes kontor, bostäder om ca 50 lägenheter och centrunktioner samt möjlighet till viss påbyggnad på befintlig kontorsbebyggelse ”Dragspelshuset”. Den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga byggnaden ”Klockhuset” i både skala och uttryck. Målet är att utöka det upplevda centrumområdet Älvsjö centrum och knyta samman det med övriga delar av Kabelverket norr därom.

Ny bebyggelse ska ges en modern, varierad och stadsmässig karaktär med ett medvetet förhållningssätt till den omgivande bebyggelsen. Den fysiska miljön ska inte utformas för iögonfallande men kan tillåtas utgöra ett lokalt landmärke. Bebyggelsen ska orienteras så att antalet baksidor minimeras och angöring och inlastning sker genom att minimera konflikter med fotgängare och cyklister. Parkering ska ske under jord.

För att skapa en trygg, trivsamt och välkomnande stadsmiljö, som också är karaktärsstark ska samtliga bottenvåningar mot torget innehålla lokaler, såvida undantag inte kan motiveras med särskilda skäl.

Bebyggelsestrukturen tar sin utgångspunkt i Dragspelshusens typologi som tvärställd, veckad lamellform och begränsas av det kilformade kvarterets omkrets som också utgör planområdet. Den nya föreslagna byggnaden med sockelvåningar placeras med ett indrag från gatuliv. Högdelen tillåts utformas som lokalt

landmärke. Innergården mellan den nya byggnaden och Klockhuset blir publik medan innergården mot Dragspelshusen blir privat. Att sluta kvarteret genom att bygga ihop den nya byggnaden med Dragspelshusen är möjligt men riskerar att minska upplevelsen av Dragspelshusen. Frågan ska utredas i planarbetet.

Vid bedömning av tillkommande bebyggelses maximala höjd ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse, stadsbild, skuggverkningar och riktlinjer i styrande dokument. Den preliminära bedömningen är att ett lämpligt våningsantal upp till 14 våningar kan prövas under förutsättning att övriga syften och mål uppnås.

Bakgrund

Älvsjös historia

1 november 1879 invigdes Älvsjö järnvägsstation på Västra stambanan. Stationen har sedan dess byggts ut åtskilliga gånger och trafikeras idag främst av pendeltåg, dock enbart av förbipasserade fjärrtåg. Centrala Älvsjö har byggts ut i omgångar och består av byggnader med stor variation i ålder. LM Ericsson etablerade sig i Älvsjö år 1916 med att bygga en fabrik för tillverkning av kablar. Fabriken revs sedermera under tidigt 1980-tal. Klockhuset anlades 1920 som kontor till fabriken och utgjorde då tillsammans med kabelfabriken en västlig utpost i Älvsjö, med bara spridd småhusbebyggelse väster därom. Det var först med den stora utbyggnaden av villor och anläggandet av Fruängen på 1950-talet som Älvsjö blev en del av en sammanhängande stadsbebyggelse även i öst-västlig riktning. Klockhuset byggdes som kontor till Kabelfabriken. Först i mitten av 1990-talet anlades de kontorsbyggnader som idag benämns som "Dragspelshusen" medan Klockhuset byggdes till med en konferensdel.

På 2010-talet har en genomgripande förändring planerats i Älvsjö om ca 1400 bostäder, kontor, service m.m, genom att större delen av Kabelverksområdet detaljplanlagts. På Kabelverket 9, 10 och 17 är husen redan byggda och inflyttade. Övriga delar förväntas byggas ut under 2020-talet. Idag är Älvsjö en plats av regional betydelse men mer pga. Stockholmsmässan, arbetsplatserna och kollektivtrafikknutpunkten än av centrumfunktionerna i sig.

Bakgrund till projektet

Fastigheten Kabelverket 2 med "Dragspelshusen" och "Klockhuset" förvärvades år 2016 av företaget Profi fastigheter. Detta företag har i egenskap av markägare och byggaktör inkommit med ansökan om ändring av detaljplanen. Denna ansökan har behandlats av Stadsbyggnadskontoret som beslutat om att ge positivt planbesked.

Ett beslut om att inleda planarbete markerar starten på arbetet med den detaljplan som bedöms kunna antas hösten 2021. Enligt

byggaktörernas egna uppgifter beräknas byggstart till tredje kvartalet 2022.

Plandata

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Älvsjö och omfattar hela fastigheten Kabelverket 2 om 13 437 kvm.

Gällande och pågående detaljplaner

Planområdet är i sin helhet tidigare detaljplanlagt av detaljplan för del av kv Kabelverket (Dnr: 0180-93071) som därmed utsläcks i sin helhet. På plankartan är samtliga byggnader planlagda som K₁ – kontor, forskning, utveckling och produktion. Planområdet är idag fullt utbyggt i enlighet med vad detaljplanen tillåter.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar preliminärt hela fastigheten Kabelverket 2 som ägs av Kabelverksledningen I Älvsjö Ab vilket är ett dotterbolag till Profi fastigheter.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholms stad (antagen av kommunfullmäktige 19 februari 2018) anges centrala Älvsjö som centrum kategori 1 ”tyngdpunkt med regional funktion”.

Planområdet ingår i området som anges ”stadsutvecklingsområde – omvandling” vilket i översiktsplanen beskrivs som:

”Område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.”

Specifikt för planområdet uttrycks i översiktsplanen att Älvsjövägen bör utvecklas succesivt med ny blandad bebyggelse.

Vision 2040

Den 30 januari 2017 beslutade kommunfullmäktige att anta ”Vision 2040 - Ett Stockholm för alla”. Visionen har fyra utgångspunkter: 1. Ett Stockholm som håller samman, 2. Ett klimatsmart Stockholm, 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm, 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Samtliga utgångspunkter är relevanta som utgångspunkter även för föreliggande projekt.

Planprogram

Under 2012 togs ett planprogram för Kabelverket vid Älvsjö centrum (Dnr 2011-03445). Planprogrammet anger förutsättningar och principer för utveckling av Kabelverksområdet. Programmet

fokuserar på struktur, volym och övergripande gestaltungsprinciper för tillkommande bebyggelse. Föreliggande planförslag bedöms ligga i linje med planprogrammets intentioner om att skapa en ny årsring av bebyggelse med stadskvaliteter vid Kabelverket som vänder sig både mot Älvsjö centrum och Älvsjövägen. Föreliggande planförslag nämns inte uttryckligen som en möjlighet i planprogrammet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintressen.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse och markanvändning

I planområdet på fastigheten Kabelverket 2 finns idag sex byggnader. Fyra av dessa är sammankopplade och utgör den kontorsbyggnad med veckade lamellvolymen som kallas för Dragspelshuset. Övriga två byggnader är Klockhuset och dess tillbyggnad. Samtliga byggnader används idag primärt som kontor men Klockhusets tillbyggnad innehåller också en konferensdel.



Från övre vänster och medsols: 1. Klockhuset från Götalandsvägen, 2. Platsbildningen vid korsningen Götalandsvägen/ Glasfibergatan, 3. Föreslagen plats för ny byggnad, sett från Älvsjövägen, 4. Glasfibergatan med planområdet till vänster.



Planområdet ovanifrån



Karta markerar planrådets preliminära avgränsning. I nedre, höger hörn återfinns Älvsjö station.

Kulturmiljö

Klockhuset är grönmärkat på stadsmuseets klassificeringskarta, dvs. särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Övriga byggnader har ännu ej klassificerats ur kulturmiljösynpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Gång och cykel

Planområdet berörs främst av fyra gator, nämnda i storleksordning: Älvsjövägen, Götalandsvägen, Glasfibergatan och Klockhusgränd (se föregående sida för karta). Samtliga gator är gångbara på ömsesidor men endast de två förstnämnda har separata cykelbanor. Rörelser inne på fastigheten Kabelverket 2 som inte har sin destination omöjliggörs av att publik genomgång utomhus saknas. På Älvsjövägen kantas på norra sidan mot planområdet av en smal (1,5 m) trottoar som används sparsamt.

Kollektivtrafik

Älvsjö station med pendeltågs- och busstrafik är belägen ca 500 m gångväg från Klockhuset.

Busshållplats Älvsjögården på Götalandsgatan i direkt anslutning till planområdet trafikeras av b.l.a. buss 141, 161, 163 och 173,

samtliga med slutdestinationer i östra respektive västra söderort.,
via Älvsjö.

En hållplats på framtida Spårväg syd planeras på Älvsjövägen.
Exakt var är inte bestämt och det är därmed svårt att bedöma dess
påverkan på planområdet. Spårvägen beräknas kunna tas i drift
tidigast 2034.

Fordonstrafik och parkering

Parkering till hela fastigheten sker i underjordiskt garage beläget
under Dragspelshuset. Infart sker från Älvsjövägen norrifrån.
Parkeringen bedöms vara tillräcklig för att inrymma tillkommande
behov från planerad exploatering.

Skola och förskola

Inom en radie på 1 km från planområdet finns tre grundskolor och
fem förskolor. Närmaste gymnasium är Teknik- och
Servicegymnasiet som återfinns i södra Älvsjö.

Natur och park

Planområdet består till största delen av redan hårdgjord mark, med
gröna innergårdar främst avsedda för utevistelse för anställda i
kontorshuset. Närmaste park är Viktoriaparken på andra sidan
Älvsjövägen. Även naturområdet Solbergaskogen ligger inom
gångavstånd från planområdet.

Vattenfrågor

Den naturliga vattenavrinningen inom området sker till Magelungen
(SE657041-163174). Enligt VISS i juli 2012 har Magelungen
måttlig ekologisk status men god kemisk ytvattenstatus.
Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god
ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med
tidsundantag till 2021.

Riskfrågor

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Älvsjövägen. En
bullerutredning utförd av Niras, daterad 160923, för detaljplan
Kabelverket 11 visar att bullernivåerna vid föreslagen ny byggnad
uppnår 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå och 70-75 dBA maximal
ljudnivå. I planarbetet behöver bullernivåerna studeras ytterligare.

Markföroreningar, luft och översvämning

Fastigheten utgör potentiellt förorenat område. Detta ska utredas
vidare i planarbetet.

Farligt gods

Älvsjövägen utgör inte rekommenderad väg för farligt gods. Dock kan
ett mindre antal transporter med farliga gods förekomma till
Kavlifabriken vilket marginellt påverkar planområdet.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Älvsjö centrum är idag den huvudsakliga mötesplatsen i stadsdelen Älvsjö. Vid planeringen av centrumområden är trivselfaktorn särskilt viktig. Det ska vara tryggt, trevligt, vackert och intressant under så många av dygnets timmar och årets dagar som möjligt. Framför allt under kvälls- och nattetid kan miljön runt planområdet upplevas som steril, ödelagd och dunkel. Konsekvensen av otrygga miljöer blir framför allt att barn, äldres och kvinnors rörelsefrihet begränsas vilket är negativt ur jämställdhetssynpunkt. Anledningarna till att området upplevs som öde under kvällstid beror främst på att arbetsplatser dominerar men också att fasaderna har en sluten karaktär.

Planförslaget

Planförslagets volymer framgår i illustration nedan. Planförslaget innebär att befintlig tillbyggnad till Klockhuset rivs och ersätts med en större byggnad bestående av en sockelbyggnad (4 vån) med två högdelar varav den ena högdelen har fem våningar och den andra högdelen 12 våningar. Den nedersta våningen på högdelarna sammanbinder de båda högdelarna. I bottenvåningarna i marknivå inryms lokaler för handel och service mot Götalandsvägen/Glasfibergatan samt mot Älvsjövägen. I sockelvåningens övriga våningar inryms kontor. I högdelarna inryms bostäder samt eventuellt kontor. Fasadgestaltningen föreslås ske främst med glas. Byggnadens planform utgör en övergång mellan Dragospelshusens veckade form och Klockhusets klammerform.

Dragospelshusens byggs på med 1-3 våningar och innergårdarna bebyggs med små byggnader i upp till tre våningar. Dessa byggnader inrymmer kontor eller kontorskomplement.

Sammanlagt tillför planförslaget ca 5000 BTA (ca 50 st) bostäder, ca 5500 BTA kontor och ca 400 BTA lokalytor.

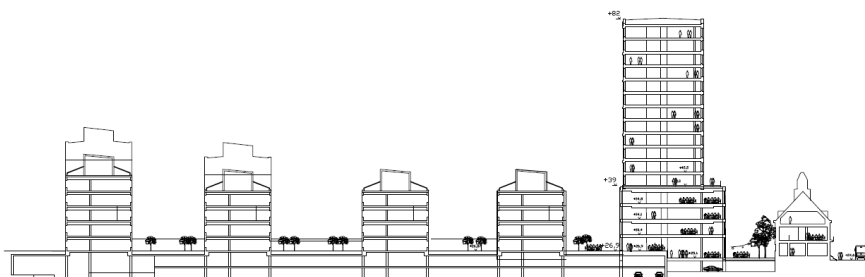
I och med att det nya byggnaden friställs från Klockhuset så skapas en publik innergård mellan Klockhuset och det nya huset samt en privat eller halvprivat innergård mellan det nya huset och Dragospelshuset. Utformningen av den publika innergården kommer att utredas i planarbetet.



Illustration över planförslaget sett ovanifrån. Nya volymer i brunt, befintliga i beige (AIX arkitekter)



Illustration över planförslaget sett från Älvsjövägen söderifrån (AIX arkitekter)



Sektion av planförslaget med Klockhuset längst till höger (AIX arkitekter)

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Älvsjö även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Många av bostäderna ligger relativt högt och får fina utblickar mot omgivningen. Bostäderna kan ges goda solinsläpp från söder. Samtlig föreslagen bebyggelse ligger inom 800 m faktiskt gångavstånd från Älvsjö station och hela serviceutbudet i Älvsjö centrum.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Ett tillskott av en betydande mängd kontorsyta ingår i det presenterade planförslaget vilket är särskilt positivt för att bidra till en geografiskt utjämnad arbetsmarknad där Söderort idag har ett relativt underskott på arbetsplatser. Arbetsplatserna bidrar också till att stärka Älvsjö som arbetsplatskluster och skapar kortare resväg och högre tillgänglighet för boende söder om Stockholm. Detta då kollektivtrafikläget med närheten till Älvsjö station bedöms som mycket bra.

Kulturmiljö i en växande stad

Det grönklassade Klockhuset ska även i framtiden utgöra blickfång och fondmotiv från Älvsjövägen. Det ska också framhävas estetiskt. Nyttillkommande bebyggelse ska anpassas till detta och sockelvåningen på den nya byggnaden får inte byggas högre än Klockhusets nockhöjd.

Dragspelshuset har en särdeles karaktäristisk volym och arkitektur. De karaktärsskapande i volymen gäller särskilt den veckade planformen och att byggnaderna ökar i längd och höjd mot norr. Arkitekturen är tidstypisk för 1990-talet. Dessa faktorer ska utredas vidare och tillbyggnader/påbyggnader ska förstärka dessa karaktärsdrag.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget adresserar de befintliga otrygghetsproblemen genom att addera nya målpunkter, även bostäder, så att flöden skapas på platser som idag upplevs folktomma även dagtid. Av stor vikt i sammanhanget är att utveckla fasaderna mot Älvsjövägen och Glasfibergatan för att undvika otrygghet och öka känslan av trygghet. Planförslaget ska bidra till att vara välkomnande, tillskapa fler målpunkter, samt att i möjligaste mån bygga bort baksidor, skrymslen och vrår som används som tillhåll och upplevs otrygga av framför allt kvinnor och barn. En större dagbefolkning skapas genom att fler arbetsplatser tillförs vilket är positivt för

serviceunderlaget och att hålla stadsdelen levande. Planförslaget ska också öka nattbefolkningen genom att tillskapa fler bostäder.

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder och andra målpunkter tillskapas på bekvämt avstånd från tunnelbanan då färre kvinnor än män har tillgång till bil och barn ges mer frihet att kunna åka dit man vill på egen hand.

Trafik och mobilitet

Planförslaget tillskapar en nya målpunkt och förstärker befintliga målpunkter. Kvarteret blir mer genomsläppligt vilket skapar nya gångstråk och genare gångvägar.

Kollektivtrafikens underlag stärks både genom ett större underlag av dag- och nattbefolkning.

Parkering för bil ska i sin helhet placeras under jord. Cykelparkering ska lokaliseras så nära entréerna som möjligt med en kombination av utomhus- och inomhusparkering.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Fokus i planförslaget ligger på att skapa byggnader som harmoniserar med befintliga, karaktärsstarka byggnader. Inom ramen för planarbetet ska gestaltungsprinciper tas fram som säkerställer en trevlig och levande stadsmiljö. Samtliga bottenvåningar ska gestaltas som aktiva fasader som skapar ett inbjudande intryck.

Kulturliv, idrott och rekreation

Det ska i planprocessen undersökas hur behovet av kultur och rekreation kan tillgodoses i planförslaget. Önskvärt är någon slags verksamhet som attraherar även yngre barn som i sin tur kan dra fler barnfamiljer till denna del av Älvsjö centrum. Ytor för rekreation ska säkerställas på de publika och privata innergårdarna.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Inga tillkommande grönytor föreslås i planförslaget. Grönska ska ändå ingå som ett viktigt komponent i gestaltning av allmänt tillgängliga platser. I planarbetet ska också studeras vidare hur grönska kan infogas på fasader och förgårdsmark.

Avståndet till närmaste vattendrag är drygt tre kilometer. Planförslaget bedöms därmed ej påverka målet om vattennära stad.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Endast ringa fordonsmängder leds in i planområdet och i förekommande fall, under jord för parkering. Generellt bedöms bilinnehavet för de boende kunna bli lågt då alla bostäder byggs inom 800 meter från Älvsjö station. Riktvärden för buller, vibrationer och luftkvalitet bedöms kunna klaras genom tysta sidor och eventuella justeringar av byggnadsvolymer. Samtliga riskfrågor ska utredas separat under planarbetets gång.

Teknisk försörjning

Föreslagen bebyggelse ligger på en plats som redan idag är bebyggd och försedd med nödvändig infrastruktur. Den tekniska försörjningen bedöms därmed inte utgöra ett problem. Under planprocessen ska utredas om kapacitetsproblem på längre sikt finns i de tekniska systemen.

Planprocess**Process**

Planarbetet genomförs med standardförfarande (PBL 5 kap 7§) eftersom planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen, inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

Tidigare ställningstaganden

Detta tjänsteutlåtande är det första i ärendet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Preliminär tidplan	
Start-PM	Juni 2019
Samråd	Q2 2020
Granskning	Q2 2021
Godkännande i SBN	Q4 2021
Antagande i KF	Q4 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Profi fastigheter för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde. Planförslaget ger goda förutsättningar till ett förbättrat markutnyttjande i kollektivtrafik- och regionalcentrumnära läge i enlighet med översiktsplanens intentioner och ger goda förutsättningar för att aktivera en plats som både utgör entré till centrala Älvsjö norrifrån men även som lokal knutpunkt. De nya bostäderna kompletterar befintligt bostadsbestånd i Älvsjö och bidrar till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. De nya arbetsplatserna bidrar till att minska det underskott av arbetsplatser som finns i Söderort.

De utmaningar som identifierats ska lösas inom ramen för planarbetet. Utmaningarna är av två typer: Dels de som är en förutsättning för att stora delar av projektet överhuvudtaget ska kunna realiseras (ekonomiska/tekniska/juridiska frågor) och dels de som är en förutsättning för att skapa en hållbar boende- och vistelsemiljö (sociala/miljömässiga/kulturella frågor):

Ekonomiska/tekniska/juridiska sakfrågor som ska utredas i det fortsatta planarbetet:

- Buller och vibrationer
- Föroreningar
- Geoteknik
- Dagvattenhantering
- Avfallshantering

Sociala/miljömässiga/kulturella sakfrågor som ska utredas i det fortsatta planarbetet:

- Kulturhistorisk utredning
- Byggnadsvolymer, disposition och arkitektur/gestaltning
- Socialt värdeskapande
- Stråk, kopplingar, trygghet och folkliv (stadsrumsanalys)
- Barnkonsekvensanalys
- Sol-, skugga och vind

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbete i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

SLUT