Stadsbyggnadskontoret
Plan, ledningen

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Storsätra 1 i stadsdelen Sätra (skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att pröva användning av skoländamål på fastigheten Storsätra 1. Sedan några år bedriver Internationella Engelska Skolan skolverksamhet för ca 700 elever i årskurserna 4-9 i del av fastigheten med stöd av tidsbegränsat bygglov. För att säkerställa skolverksamheten på lång sikt önskar nu tomträttshavaren, Corem Property Group AB, att genom planändring pröva skoländamål på fastigheten. Corem vill även utveckla byggnaden genom på- och utbyggnad för att anpassa lokalerna till sina hyresgäster.

Exploateringsnämnden beslutade den 15 oktober 2015 om markanvisning med syfte att pröva skoländamål på fastigheten.

Kontoret bedömer att skolverksamhet inom fastigheten är möjlig men att stora krav ställs på planbeställaren för att skapa en bra utbildningsmiljö på platsen. Ett antal kriterier bör uppfyllas för att platsen ska vara lämplig för skoländamål. Planarbetet kommer att fokusera på hur en trafiksäker och kvalitativ utemiljö kan skapas för skolbarnen.

I ett längre perspektiv ligger förslaget i linje med den utbyggnad och förtätning som planeras i stadsdelen inom Fokus Skärholmen. Planläggning för skoländamål är ett steg i riktningen mot en

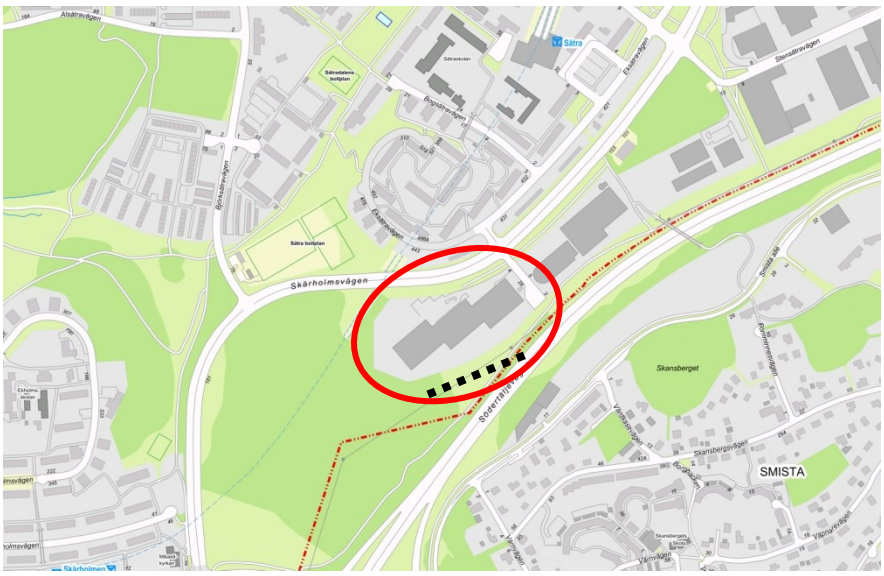
Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

framtida omvandling av Skärholmsvägen, samtidigt som skolan bidrar till att främja en levande stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Översiktskarta. Fastigheten Storsätra 1 inom röda cirkeln. Tunnelpåslag till Förbifart Stockholm kommer söder om fastigheten, grovt illustrerad med svart streckad linje.

Syfte

Planförslaget syftar till att pröva användning av skoländamål på fastigheten Storsätra 1. Syftet är även att utveckla byggnaden med viss på- och utbyggnad.

Bakgrund

Sedan några år bedriver Internationella Engelska Skolan skolverksamhet i del av fastigheten med stöd av tidsbegränsat bygglov. Skolan har totalt 24 klasser i årskurs 4-9. Detta motsvarar cirka 700 elever. För att säkerställa skolverksamheten på lång sikt önskar nu tomträttshavaren, Corem Property Group AB, att genom planändring möjliggöra skoländamål på fastigheten. Dessutom önskar Corem utöka byggrätten inom fastigheten genom på- och tillbyggnad.

Planområdets läge och omfattning

Planområde omfattar fastigheten Storsätra 1 i stadsdelen Sätra. Fastigheten ligger mellan Skärholmsvägen och Södertäljevägen (E4/E20) knappt 500 meter sydväst om Sätra tunnelbanestation.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Corem Property Group AB.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

Flygfoto. Fastigheten sett från väster. Mellan fastigheten och Södertäljevägen pågår arbetet med tunnelpåslag för Förbifart Stockholm, grusad yta på bilden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm är fastigheten markerad som verksamhetsområde. Området kring Skärholmsvägen redovisas som ett utvecklingsbart samband som syftar till att koppla samman stadsdelarna med stöd av kompletteringsbebyggelse och ändringar i trafik- och gatumiljön. Se skiss sid 2.

Områdesprogram

Stadsbyggnadsnämnden godkände i september 2007 ett program för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg. I programmet föreslogs bland annat att Skärholmsvägen omvandlas till en stadsgata kantad av bostadsbebyggelse. Spårväg Syd redovisades med en alternativ sträckning utmed Skärholmsvägen.

Fokus Skärholmen

Den 10 december 2015 antog stadsbyggnadsnämnden start-PM för Fokus Skärholmen som är en bred satsning på stadsomvandling i Skärholmen, Sätra och Bredäng. Det finns en tydlig målsättning att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har den 15 oktober 2015 anvisat mark till Corem för att pröva skoländamål på fastigheten Storsätra 1.

Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller Pl 6295 som vann laga kraft i 1967-11-02. Planen anger kontor, industri och lager inom fastigheten.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

Tidsbegränsat bygglov

Tidsbegränsat bygglov finns för skoländamål på fastigheten sedan 2008 och gäller fram till 2018 med möjlighet att ansöka om förlängning med 5 år.

Förbifart Stockholm

Precis söder om fastigheten Storsätra 1 ska det för E4:ans nya sträckning Förbifart Stockholm byggas en påfartsramp till tunneln som leder ner under Mälaren. Det finns flera etableringsområden i närheten av Storsätra 1 och Storsätragränd. Storsätragränd som fungerar som angöringsgata kommer användas för byggtrafik under arbetet med Förbifart Stockholm. Trafikintensiteten på Skärholmsvägen kommer öka under projektets genomförande.

Cykelvägen som löper parallellt med Södertäljevägen kommer att läggas om under byggtiden och ges en sträckning utefter Skärholmsvägens södra sida. För närvarande förs diskussioner med Trafikverket i syfte att även möjliggöra för gångtrafik i samband med omläggningen.

Planförslaget

Planförslaget innebär att skolverksamheten, som idag bedrivs med tidsbegränsat bygglov, säkerställs genom detaljplaneändring. Förslaget möjliggör även en viss på- och tillbyggnad för att anpassa lokalerna till sina hyresgäster.

Skolverksamheten

Skolverksamhet på fastigheten förutsätter att en god och trafiksäker utemiljö för skolbarnen kan säkerställas. En trafikutredning från 2017 redovisar förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder inom fastigheten. Ett av förslagen är att inte tillåta fordon att köra runt kvarteret utan endast på byggnadens södra sida mot Södertäljevägen. Denna åtgärd möjliggör en större sammanhängande skolgård och en trafiksäkrare närmiljö. I de illustrationer som redovisas har skolgårdens yta ökat från dagens cirka 1400 kvm till cirka 7000 kvm. Illustrationerna förutsätter dock att fastighetens tomträtt kan utökas något mot tunnelbanans spårområde. Syftet med utökningen är dels att åstadkomma en större trafikfri skolgård, dels att möjliggöra direkt access från skolgården till naturmarken väster om fastigheten.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

Illustration. Två exempel på utformning av skolgården. En passage närmast fasaden underlättar för personer som besöker verksamheterna väster om skolan till fots eller med cykel. Alternativen kräver att tomträtten utökas något, blå streckad linje. Syftet med utökningen är att få till en större trafikfri skolgård samt att få access till närliggande naturmark. Illustration Ramböll.

Skolgårdens storlek och utformning samt trafiksituationen inom- och utanför fastigheten är viktiga frågor som måste studeras vidare i det fortsatta arbetet. Av särskilt vikt är att tillskapa en trafiksäker korsning av Skärholmsvägen, direkt nordväst om fastigheten. Andra faktorer som har betydelse för utemiljön, såsom luftföroreningar, buller och solljus, måste också vägas in bedömningen.

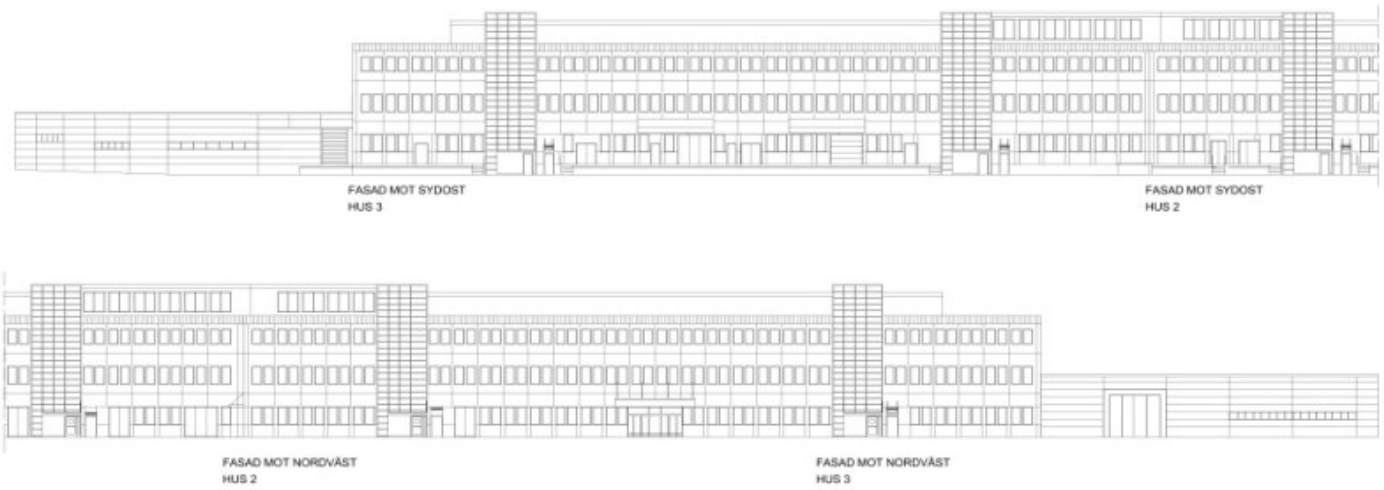
Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

Foto. Vy mot norr från kullen. Skärholmsvägen till vänster i bild. Den inhägnade bollplanen till höger i bild.

Tillbyggnad

Tillbyggnaden föreslås som en förlängning av byggnaden mot sydväst. Tillbyggnaden redovisas som en lägre volym om cirka 1300 m^2. Parkeringsytor kommer att tas i anspråk varför en översyn av parkeringsbehovet på fastigheten kommer att göras i det fortsatta arbetet. Skissförslaget redovisar en tillbyggnad som är anpassad för lagerverksamhet eller liknande och med möjlighet till parkering på taket. I dagsläget är dock tomträttshavaren öppen med att annat innehåll och utformning kan prövas i det fortsatta planarbetet.

Nuvarande byggnad är i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering gulklassificerad, vilket innebär att fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Skiss på fasader som visar hur ny tillbyggnad (lågdelen) kan se ut. VIZ arkitektkontor AB.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

Foto. Byggnadens fasad mot söder. Tillbyggnaden i ett plan föreslås kraga ut på den befintliga parkeringsytan.

I det fortsatta arbetet kommer en landskapsarkitekt att tillsammans med trafikplanerare detaljstudera helheten vad gäller trafiksituation och utemiljö på fastigheten för att åstadkomma en bra och trygg utemiljö för skolbarnen. Dialog med förvaltningar inom staden kommer även fortsättningsvis föras i syfte att tillskapa trygga och säkra skolvägar samt en bra vistelsemiljö för skolbarnen. Tillbyggnadens läge, storlek och gestaltning kommer att studeras mer i detalj.

Planförslagets konsekvenser

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. Underlag till bedömningen har lämnats av Miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvar (SSBF) och Stadsmuseet som var för sig anser att förslaget, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras. Bedömningen kommer att samrådas med länsstyrelsen inför det fortsatta planarbetet. Nedan redovisas synpunkter från miljöförvaltningens och Storstockholms brandförsvar.

Industriområdets utveckling

Industriområdets möjligheter till utveckling och verksamheternas möjligheter till bullrande eller störande aktiviteter begränsas av skolans lokalisering. Det bör framgå i planhandlingarna hur staden ser på Sätra industriområdes framtid. Miljöförvaltningen föreslår att en alternativ placering av skolan studeras inom projektet Fokus Skärholmen.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

Luftkvalitet

Det bör alltid eftersträvas att placera utemiljöer för känsliga grupper som exempelvis barn på platser där luftföroreningshalterna är så låga som möjligt. Generellt innebär det att skolgårdar ska undvikas intill starkt trafikerade vägar och gärna placeras bakom skyddade byggnader.

Buller

Större delen av skolgården har idag bullernivåer inom spannet 55-60 dBA. Målsättningen är att följa Boverkets rekommendationer för skol- eller förskolegårdar vilket innebär högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet samt högst 55 dBA på resterande ytor. Bullerdämpande åtgärder ska studeras under planarbetet.

Markföroreningar

Skolan är lokaliserad i ett industriområde och i skolans direkta närhet bedrivs bland annat mellanlagring av farligt avfall. Utredningar av markföroreningar bör göras och det ska säkerställas att eventuella föroreningar i marken inte överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (skola).

Vatten och dagvatten

I planhandlingarna bör det finnas en översiktlig redovisning av hur dagvattnet från området ska omhändertas och att exploateringen av området inte leder till att Mälaren belastas med föroreningar från planområdet.

Risker

Två riskkällor som bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet har identifierats. En yrkesbutik i byggnaden, Flinks Järn, har tillstånd att hantera och förvara brandfarlig vara. E4:an är primär led för farligt gods. Med hänsyn till de korta avstånden mellan skolverksamheten riskkällorna rekommenderar Storstockholms brandförsvar att en detaljerad riskbedömning utförs.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Med anledning av de synpunkter som inkommit från olika remissinstanser samt de diskussioner som förts internt med Trafikkontoret och med Exploateringskontoret bedömer kontoret att ärendet behöver redovisas i nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Start-PM	23 november 2017
Plansamråd	kvartal 1 2018
Granskning	kvartal 3 2018

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885

Antagande kvartal 4 2018

Följande kommer särskilt att studeras vidare och beaktas i det fortsatta planarbetet:

Skolgårdens storlek och utformning

Trafiksituationen med fokus på barnens säkerhet.
Kartläggning av trafiksituationen för barnens skolväg till och från skolan. Trafiksäkerheten studeras både inom och i anslutning till fastigheten.

Barnkonsekvensbeskrivning
Arbetet bör samordnas med sakkunnig trafikplanerare och landskapsarkitekt.

Luftföroreningar, buller och eventuella markföroreningar

Dagvattenhantering
Dagvattenhanteringen behöver implementeras i fastighetens markplanering.

Risk och säkerhet
Detaljerad riskbedömning ska göras med avseende på farligt gods och den verksamhet (Flinks Järn) som finns i byggnaden och som innefattas av lagen om brandfarliga och explosiva varor .

Fokus Skärholmen
Förslaget måste ta höjd för framtida bebyggelseutveckling i närområdet och planerad omdaning av Skärholmsvägen.

Förbifart Stockholm
Trafiksäkerhet i samband med byggandet av tunnelpåslag till Förbifart Stockholm för tunga transporter till- och från tunneln.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att skolverksamhet är möjlig att pröva i en planprocess men att möjligheterna att skapa en bra utbildningsmiljö på platsen ställer stora krav på planbeställaren. Tillsammans med trafikkontoret, exploateringskontoret och ett flertal remissinstanser har ett antal kriterier lyfts som ska uppfyllas för att platsen ska vara lämplig för skoländamål. Skolverksamhet på fastigheten kan även innebära begränsningar för industriområdets utveckling vilket måste vägas in i sammanhanget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-10-30, Dnr 2014-04885