

Handläggare
Torbjörn Johansson
Telefon 08-508 273 52Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Kabelverket 6 i stadsdelen Solberga (tillägg med skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

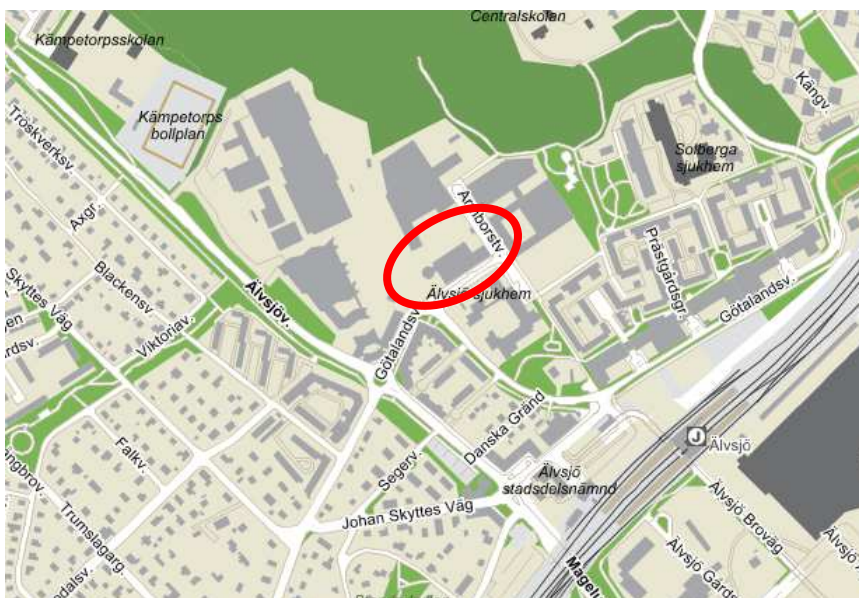
Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

CapMan Real Estate önskar göra en planändring för fastigheten Kabelverket 6 i Solberga. Syftet med planändringen är att medge att befintlig byggnad får innehålla skolverksamhet, förutom kontor som gällande detaljplan anger. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Ungefärligt planområde inringat i rött.*

Syfte

Syftet med planändringen är att medge att den befintliga kontorsbyggnaden även får användas som skola.

Bakgrund

Kabelverket 6 kommer under hösten 2015 och våren 2016 att byggas om för att tillfälligt användas som skola i enlighet med beviljat 5-årigt tidsbegränsat bygglov, daterat 2015-07-01 (Dnr 2015-05307-575). Under dessa år avses fastigheten brukas av cirka 800 elever i årskurserna F-9.

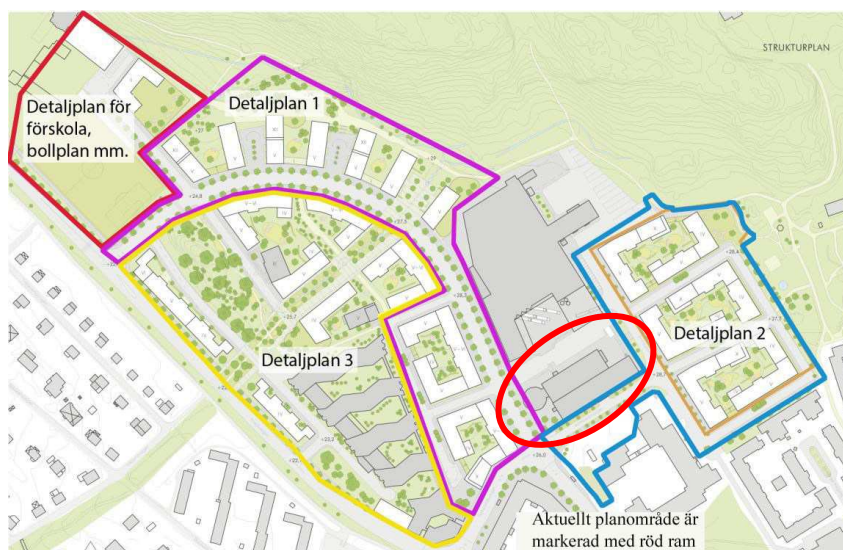
Fastigheten ingår idag i ett verksamhetsområde med industri och kontor men gränsar också till ett sjukhem och till bostadsområden. Planområdets närområde, kallat Älvsjö Kabelverket genomgår just nu en betydande förändring och stadsutveckling där cirka 1700 nya bostäder planeras färdigställas under de närmaste åren. En omfattande bostadsutveckling sker även kring Älvsjö station. Behovet av lokaler för skoländamål är därför stort i Solberga.

Planområdets läge och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kabelverket 6. Marken ägs av Stockholms stad och fastigheten upplåts med tomträtt till CapMan Real Estate. Fastigheten ligger centralt i det nya bostadsområdet Älvsjö Kabelverket, cirka 400 m från Älvsjö station.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen betecknas Solberga som tät stadsbebyggelse med Älvsjö som en tyngdpunkt. För området gäller Sp 0180-7873 som vann laga kraft 1981-10-07.



Skolans läge i förhållande till pågående och antagna detaljplaner i planområdets omedelbara närhet. Dp Medaljongen (mörkare röd) för skola, förskola, bollplan mm pågår, Dp 1 är antagen, Dp 2 är antagen och dp 3 pågår.



Ortofoto med fastigheten Kabelverket 6 markerad.



Armborstgatan 1 med huvudentrén.



En del av byggnaden innehåller en restaurang, tänkt som framtida aula för skolverksamheten.

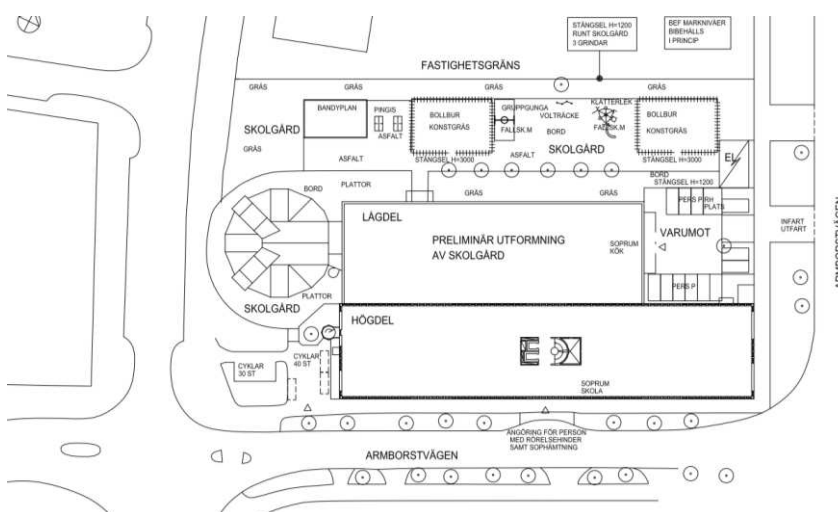
Planförslaget

Planområdet har i samband med beviljandet av det tidsbegränsade bygglovets visat sig vara väl lämpat för skolanvändning bland annat på grund av de goda och säkra kommunikationer som finns till fastigheten. Det råder även brist på skolor i fastighetens närområde.

Byggnaden är väl anpassad för att inrymma skolverksamhet och inkluderar en redan befintlig matbespisning samt lokaler som kan byggas om för att brukas till idrottsundervisning. Skolanvändningen sker inom byggnadens befintliga volym. Skolgården är cirka 2 500 kvm.

Planområdet är beläget i närheten av Solbergaskogen, Prästparken och idrottsplatser vilka kan nyttjas för lärarledda aktiviteter. Skolans samlingslokaler kan även användas av boende i närområdet efter skoltid.

Planförslaget innebär att skolverksamhet för cirka 800 elever kan inrymmas i den befintliga byggnaden. Befintliga parkeringsytor görs om till skolgård och endast en mindre del behålls för framför allt handikapparkering.



Skiss som visar hur marken kan användas som skolgård.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget medför att skolverksamhet kan bedrivas i omedelbar anslutning till befintlig och kommande bostadsbebyggelse. Det finns goda och säkra kommunikationer till området som också ligger helt nära rekreatiomsområden av olika slag. Om fastigheten används för skoländamål förlorar området lokaler för industri och handel. Stadsbild, lokalklimat med mera påverkas inte då ingen nybyggnation sker. Det närmaste grannskapet utgörs av småindustrier, bostäder och Älvsjö sjukhem. Deras intressen bedöms inte påverkas negativt av den ändrade användningen av Kabelverket 6. Detaljplanearbete pågår för att ändra grannkvarteren

med småindustrier till bostadsområden med plats för cirka 1700 lägenheter.

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensutredning ska tas fram inom ramen för planarbetet. Den ska redovisa hur barnens behov av lektyr, säkra skolvägar med mera uppfylls.

Trafik

En trafikutredning ska tas fram inom ramen för planarbetet. Den ska belysa rådande trafiksituation, förekomst av tung trafik, säkra skolvägar m.m.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande varför nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan

Start-PM i SBN	mars 2016
Samråd	maj-juni 2016
Granskning	september 2016
Antagande i SBN	8 december 2016

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med inblandad fastighetsägare.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som medger att ytterligare lokaler för skolverksamhet kan skapas inom ett område som planeras få många nya bostäder. Lugn trafikmiljö och närhet till skog, idrottsplats och goda kommunikationer gör fastigheten lämplig för skolverksamhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT