

Handläggare
Torbjörn Johansson
Telefon 08-508 27 352**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Kabelverket 6 i stadsdelen Solberga

Förslag till beslut

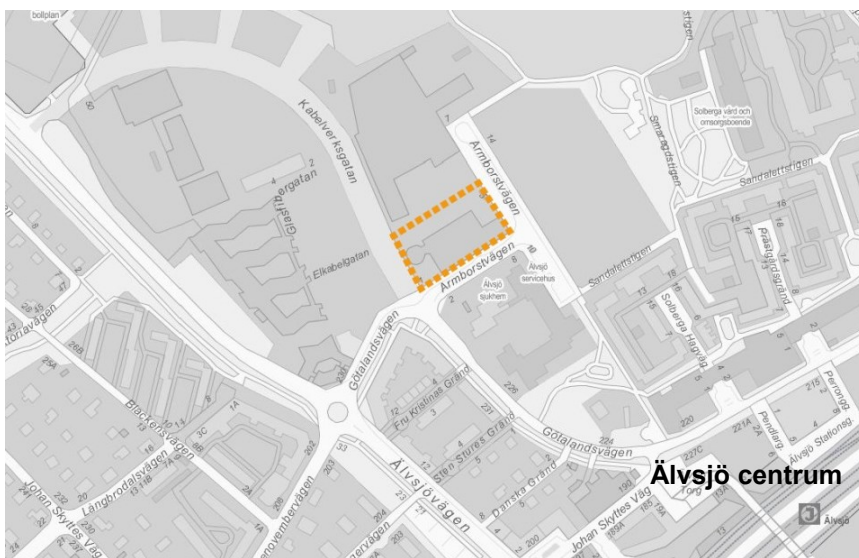
1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra att den befintliga kontorsbyggnaden även får användas som skola. Elnätstationen inom planområdet ges också stöd i planen. Marken ägs av Stockholms stad och fastigheten har upplåtits med tomträtt till CMNRE Solberga Propco AB. I mars 2016 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att planarbete kunde påbörjas. Fastigheten har den 12 december 2016 sålts till Fastighets AB Stenvalvet.

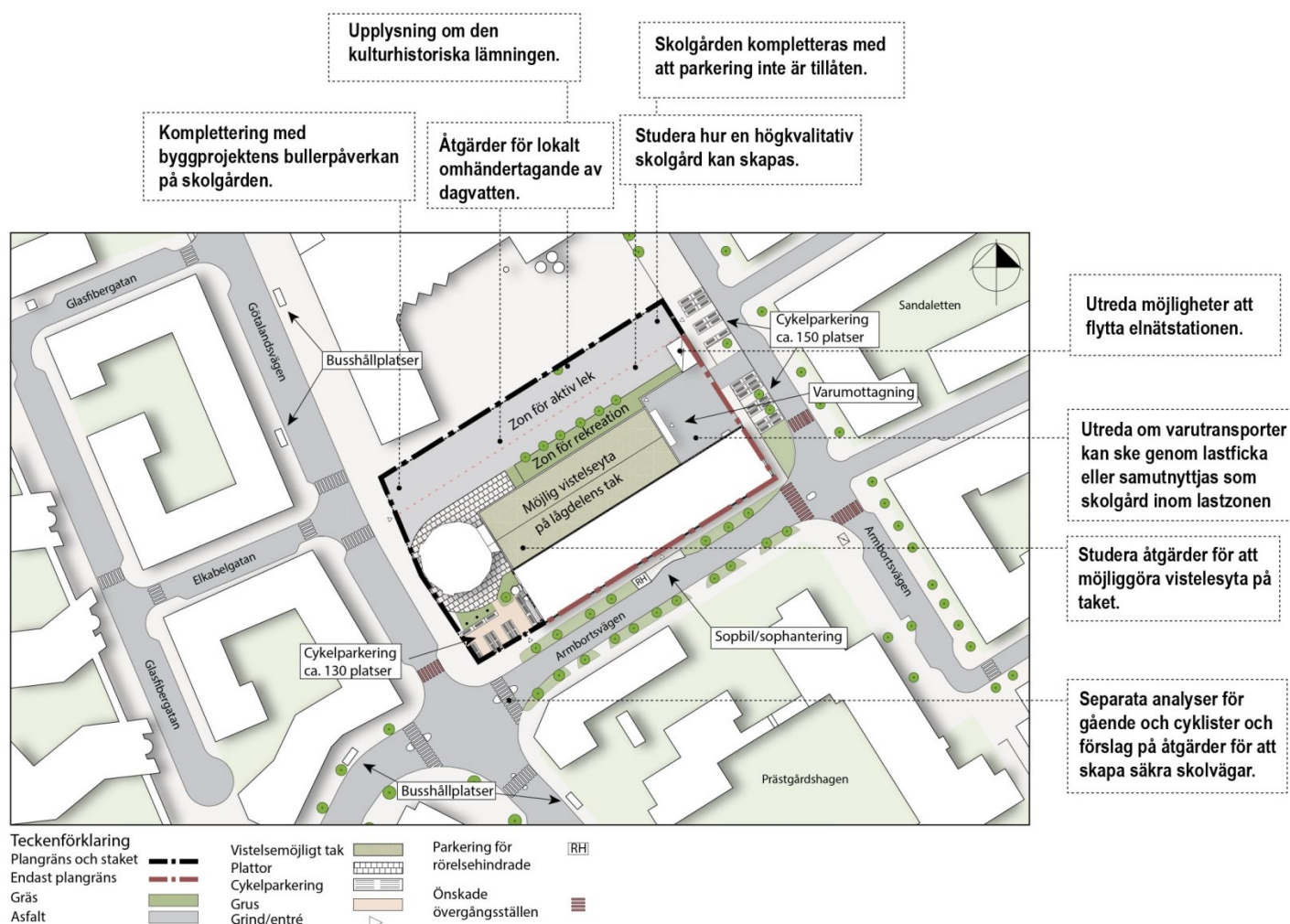


Planområdet ligger i anslutning till utvecklingsområdet Kabelverket och i nära anslutning till Älvsjö centrum med pendeltågsstation och bussterminal.

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

Tillfälligt bygglov är beviljat och sedan augusti 2016 bedrivs skolverksamhet planerad för 800 elever av Internationella Engelska Skolan.

Skolgårdens totala area och storleken på friytan per barn är begränsad. Skolgården kommer att ha en total yta på cirka 2 100 kvm och med 800 elever blir det 2,6 kvm per elev. Ungefär 400 m från skolan ligger Prästgårdsparken och Sjörovarparken vilka kan fungera som ett komplement till skolgården. Sjörovarparken i anslutning till Solbergaskogen utgörs av en varierande lekmiljö för olika åldrar och behov. Parken erbjuder basketkorg, gräsplan för bollspel, grillplats, gungor, labyrint, volträcke, klätternät, sandlåda, gungdjur och en lekskulptur i form av en sjörovarbåt med rutschkana. Prästgårdsparken har karaktär av en prydnadspark och är anlagd med bland annat damm, sittplatser och utescen. För att ta sig till parkerna behöver eleverna korsa Armorstvägen som är trafikerad av både biltrafik och Kavlis transporter.



Planförslaget med förslag till ändringar inför granskningen.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer främst möjligheter att utöka och skapa en säker skolgård med hög kvalitet att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Säkra skolvägar, infiltrationsmöjligheter inom fastigheten för dagvatten, samt barnperspektivet kommer också att undersökas vidare under planprocessen. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet men att stora krav behöver ställas på planbeställare för att uppnå en god kvalitet av utbildningsmiljön.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Utlåtande

Syfte

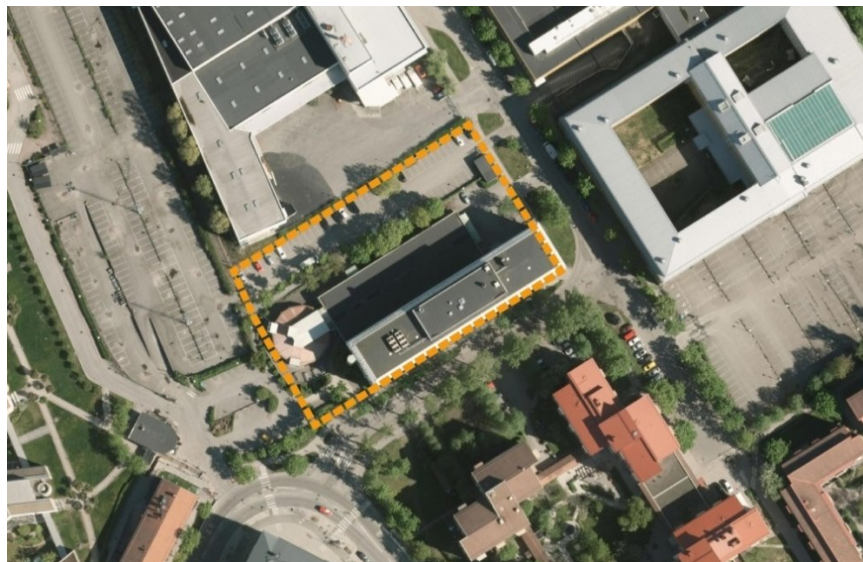
Detaljplanen syftar till att skapa goda förutsättningar och medge att befintlig kontorsbyggnad även får innehålla skolverksamhet.

Bakgrund

Internationella Engelska Skolan bedriver sedan mitten av augusti 2016 skolverksamhet på Kabelverket 6. Skolan är planerad för ca 800 elever i årskurserna 4-9. Fastigheten har byggts om för att tillfälligt användas som skola i enlighet med tidsbegränsat femårigt bygglov som gäller till juli 2020.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Kabelverket 6 på omkring 0,6 ha. Fastigheten ligger centralt i det nya bostadsområdet Älvsjö Kabelverket, cirka 400 m från Älvsjö centrum och pendeltågstationen.



Planområdesgräns markerat med orange ram.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och fastigheten har upplåtits med tomträtt till CMNRE Solberga Propco AB. Fastigheten har den 12 december 2016 sålts till Fastighets AB Stenvalvet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. I översiktsplanen betecknas Solberga som tät stadsbebyggelse med Älvsjö centrum som en av stadens tyngdpunkter.

Gällande detaljplan

För området gäller Sp 0180-7873 som vann laga kraft 1981-10-07, där marken är reglerad för kontor och industriändamål. Planen saknar genomförandetid.

Älvsjö Kabelverket program

I planområdets närhet pågår en betydande utveckling av bostäder och kompletterande serviceverksamheter enligt program för Älvsjö Kabelverket (Dnr 2011-03445). Byggstart skedde i början av 2016 och hela programområdet beräknas vara klart 2026. Ungefär 1700 lägenheter ska byggas med tillhörande lokaler, utbyggd skola (Kämpetorpsskolan), ny förskola, nya parker, idrottshall och bollplan.

Tillfälligt bygglov

Tidsbegränsat femårigt bygglov för skoländamål gäller för Kabelverket 6, daterat 2015-07-01.

Beslut i Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2016 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Planförslaget

Planförslaget innebär att skolverksamheten möjliggörs genom detaljplaneändring. Planen fortsätter medge användning av kontorsverksamhet och befintlig elnätstation tillåts. Under hösten 2015 och våren 2016 har byggnaden omvandlats invändigt och skolgård har anordnats för att anpassa fastigheten för skolverksamheten.

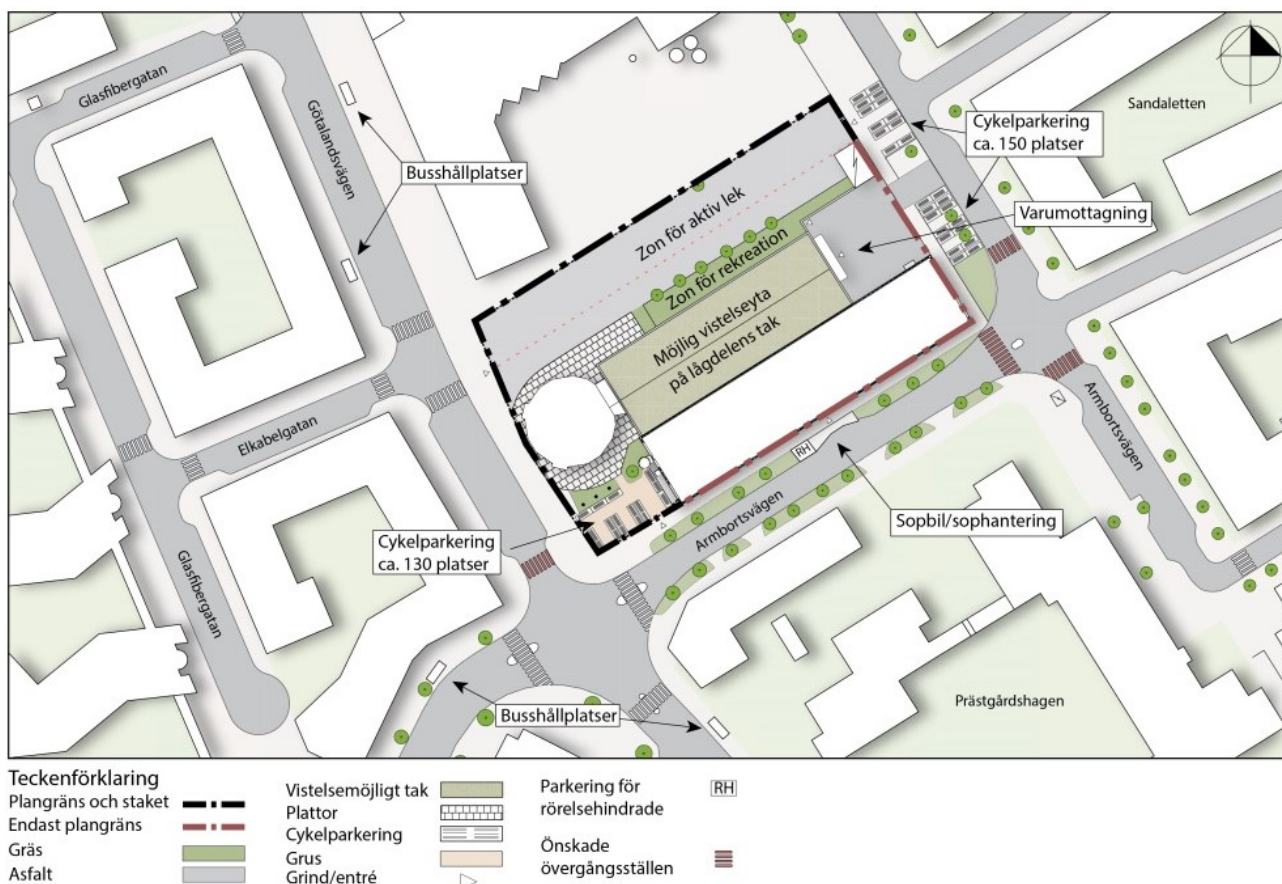
Byggnad och användning

En inre omvandling av byggnaden är genomförd och någon utbyggnad eller förändring av byggnadens fasad är inte planerad. Byggrätt och nockhöjder är reglerade till den befintliga byggnadens area och nockhöjder. Planen medger ingen till- eller påbyggnad

eftersom skolgårdens yta är liten och byggnadens volym ska samspela med omkringliggande bebyggelse och stadsbild.

Skolgården

Befintliga parkeringsytor har gjorts om till skolgård med en aktiv zon och en zon för rekreation. Den aktiva zonen innehåller asfalt och lekytor för bollsport, klätter- och gunglek. Lekutrusting är placerad minst 5 meter från befintlig elnätstation. Befintliga träd och grönytor längsmed fasad bevaras och utgör zonen för rekreation. Den planerade skolgården kommer att ha en yta på cirka 2 100 kvm. Med 800 elever innebär det en friyta ämnad för lek och utevistelse på ungefär 2,6 kvm per elev. Om det platta taket på byggnadens lågdel används för utevistelse ökar den totala skolgårdsytan med omkring 1100 kvm, vilket skulle innebära en friyta på 4 kvm per elev. För att säkra skolgårdens friyta har en maximal area av byggbar mark för förråd och skärmtak angetts på plankartan.



Situationsplan som visar möjlig utformning av skolgård och planerad cykelparkering, varumottagning, sophantering och busshållplatser. Nya övergångsställen för säkra skolvägar (Tyréns)

Skolgårdens bullernivå är reglerad i planen och ska understiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå vilket är vad Stockholm stad förespråkar.

För att skapa kontakt mellan skolgård och angränsande gaturum reglerar planen att bullerskärm ska vara genomsläpplig med minst 30 procent.

Planområdet ligger i närheten av flera allmänna platser som kan fungera som ett komplement till skolgården och nyttjas för lärarledda aktiviteter. I närområdet finns Solbergaskogen, Prästparken och några idrottsplatser.



Disponibel yta för del av den blivande skolgården med möjlighet till rekreationsyta till vänster och zon för aktiv lek till höger i bild.



En av skolgårdens bollplaner samt grind ut till östra sidan om planområdet.

Gator och trafik

Varumottagning sker på samma plats som tidigare och skiljs av med inhägnad mot skolgården. För att säkra en tillräckligt stor yta för varumottagning är marken reglerad med prickmark och får inte bebyggas.

För att skapa en trafiksäker miljö för de vägar eleverna använder till och från skolan kommer hastighetssäkra övergångsställen och cykelpassager att anordnas där behov finns. Armborstvägen kommer att utformas för 30 km/h. Åtgärder för säkra skolvägar kommer att samordnas med intilliggande detaljplaners byggaktörer.

Den befintliga cykelparkeringen väster i planområdet bevaras och är belagd med korsmark. I samband med planen kommer byggaktören anordna fler cykelparkeringsplatser utanför planområdet på östra sidans gatumark. Totalt 280 platser kommer att anordnas.

Planområdet har god koppling till kollektivtrafik med flera busslinjer i närheten, samt Älvsjö station inom gångavstånd. Nya busshållplatslägen planeras nordväst om planområdet på Kabelverksgatan enligt intilliggande detaljplan.

Befintlig angöringsficka kommer fortsättningsvis också användas för avfallsbilen. En parkeringsplats för rörelsehindrade kommer att anordnas vid sidan om denna ficka. Parkeringsplatser utmed den nya Kabelverksgatan kommer att anordnas i samband med intilliggande detaljplan.

Planförslagets konsekvenser

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.

Naturmiljö

Solbergaskogen och Prästgårdsparken kommer förmodligen få ett ökat behov av underhåll vid elevers användning av parkerna vid lärarledda aktiviteter och på raster.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Östra Mälaren och Himmerfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten

Dagvattnet från de allmänna ytorna tas om hand i dagvattenbrunnar som ansluts till det allmänna dagvattensystemet. Marken består främst av lera med begränsade infiltrationsmöjligheter. Ett område i mitten av skolgårdsytan utgörs av morän som har infiltrationsmöjligheter. Avrinning från området blir oförändrad efter planförslaget.

Buller

Stockholm stads krav för maximal bullernivå på 55 dBA ekvivalent ljudnivå som ska eftersträvas på skolors ytor för utevistelse kan uppfyllas med föreslagna åtgärder från bullerutredningen (2016-08-19).

Översvämningsrisker

Generellt bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg. Avrinningen från området bedöms inte heller kunna påverka närliggande bebyggelse enligt genomförd dagvattenutredning (2016-06-01).

Farligt gods

Farligt gods från Kavlis verksamhet utgörs främst av olja till reservaggregat och bedöms därmed inte ha någon påverkan på planområdet enligt utförd riskutredning (2016-04-15)

Trafik

En trafikutredning(2016-05-27) har tagits fram som visar att den nya skolverksamheten kommer att öka biltrafiken på Armorstvägen. Trafikökningen kommer förmodligen att påverka framkomligheten i anslutningen till Götalandsgatan och Älvsjövägen. Varuleveranser kommer ske på lastzon inom fastighetsmark och bedöms inte påverka säkerheten för gående och cyklister i området. Det finns en risk att angöringsfickan på Armorstvägen kommer att användas för hämtning- och lämning av eleverna.

Ljusförhållande

Solstudier som gjorts för intilliggande plan Sandaletten (Dnr 2014-01201) visar att skolgården kommer att erbjuda både skugga och en del soltimmar.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2016 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-09-13 och pågick till 2016-10-25. Under samrådet har 15 yttranden inkommit. Synpunkter som berör framför allt skolgårdens yta och utformning, säkerhetsavstånd till elnätstationen, lokalt omhändertagande av dagvatten och maximal tillåten bullernivå har framhållits.

Länsstyrelsen betonar att barnperspektivet utifrån skolgårdens friyta och trafiksituation bör utredas vidare. Länsstyrelsen har även inkommit med synpunkter kring säkerhetsavstånd kring elnätstationen, maximal bullernivå på 50 dBA på skolgården, anordnande av säkra skolvägar, översvämning vid klimatförändringar och upplyst om den kulturhistoriska lämningen som finns inom planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har framfört synpunkter gällande skolgårdens begränsade yta, utformning av skolgården, skyddsåtgärder kring elnätstationen, risken för översvämning och utformning av bulleråtgärder som klarar 50 dBA.

Älvsjö stadsdelsnämnd har framfört synpunkter gällande skolgårdens yta och anser att det bör utredas om taket på byggnadens lågdel och lastzonen kan användas för utevistelse av eleverna. Synpunkter gällande parkeringsförbud på skolgården, avtal om kostnader för ökat slitage av närliggande parker, säkerställa allmänhetens tillgång till skolgården, förtydliga Kavlis bulleråtgärder, risken för ökad trafikbelastning, säkra skolvägar och möjlighet för centrumanvändning.

Trafikkontoret har inkommit med synpunkter gällande analys och åtgärder för säkra skolvägar, skolgårdens begränsade yta och avlämning och hämtningsplats för eleverna.

Trafikförvaltningen uppmärksammar att framkomligheten för kollektivtrafiken bör säkerställas.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor påpekar att om taket på lågdelens byggnad ska användas som vistelseyta bör den vara tillgänglig.

Stockholm Vatten Avfall har framfört att det är viktigt att avfallsutrymmen har god tillgänglighet.

AB Fortum Värme upplyser om befintliga ledningar inom planområdet och att avtal ska tecknas om flytt blir aktuellt.

Ellevio uppmärksammar att det finns regionnätskablar inom området och betonar vikten av säkerhetsavståndet till elnätstationen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att flertalet remissinstanser främst framhåller att om skolverksamhet ska bedrivas på fastigheten bör det utredas vidare hur en rymligare skolgård med hög kvalitet kan skapas. Kontoret bedömer i likhet med merparten av remissinstanserna att skolverksamhet på fastigheten är möjlig men att möjligheterna att skapa en bra utbildningsmiljö på platsen är begränsad och ställer stora krav på planbeställaren.

Stadsbyggnadskontoret delar kommunfullmäktiges inriktning, vilket bland annat uttrycks i Stockholms stads budget för 2017-2019, att ändamålsenliga utemiljöer för förskolor och skolors pedagogiska verksamheter ska tillskapas. För att en god utemiljö för eleverna ska uppnås trots den begränsade friytan är stadsbyggnadskontorets bestämda åsikt att det bör läggas en hög ambition på att skapa goda förutsättningar för lek och rörelse, utomhuspedagogik och rekreation med variationsrikedom som kan tillfredsställa olika åldersgrupper och behov. Kontoret föreslår att möjligheter till en god utomhusmiljö för skolbarnen studeras vidare under planprocessen.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet samt de diskussioner som förts internt med trafikkontoret och miljöförvaltningen kommer följande frågor att studeras vidare och beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Möjligheter att utöka skolgården och skapa en hög kvalitet.
- Möjligheter att flytta elnätstationen för att frigöra friyta.
- Lämpliga infiltrationsåtgärder för dagvatten inom fastigheten.
- Omgivande byggprojekts bullerpåverkan.
- Anordnande av säkra skolvägar.
- Barnperspektivet utifrån trafiksituation och begränsad friyta.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att följande synpunkter som framförts under samrådet inte studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Bulleråtgärder för att klara 50 dBA på skolgården. Kontoret föreslår att bullernivån regleras enligt samrådsförslaget till 55 dBA på skolgården.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Tidplan och fortsatt arbete

Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att nedan redovisad tidplan kan följas:

Granskning	kv 2, 2017
Antagande SBN	kv 3, 2017

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger i uppdrag åt kontoret att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT