

Handläggare

Niklas Zetterberg

Telefon: 08-508 273 35

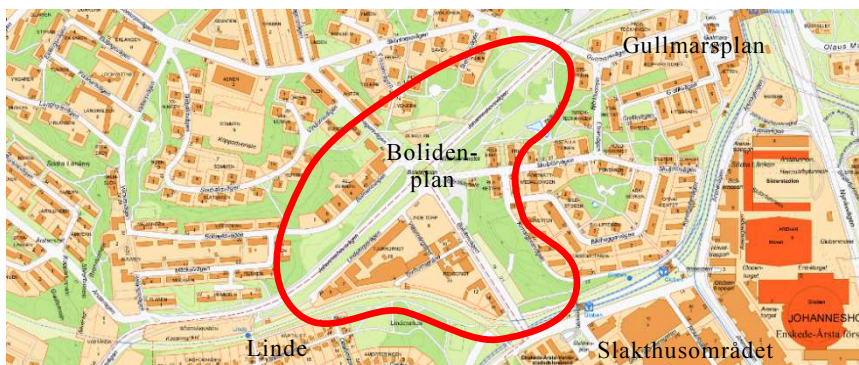
**Redovisning av strukturplan för Bolidenplan
(Årstastråket 3) och startpromemoria för
detaljplaner för kv Allgunnen, Konstgjutarvägen,
och Steningeparken (totalt ca 1000 lgh)**

Anette Scheibe Lorentzi

Martin Edfelt

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner arbetet med strukturplanen och förslag till fortsättning, samt beslutar att planarbeten påbörjas.

*Aktuellt område kring Bolidenplan***Sammanfattning**

Syftet med strukturplanen är att omvandla området kring Bolidenplan till en del av en tät stadsdel integrerad med den omgivande staden. Strukturplanen ska ge förutsättningar för ca 1500 nya bostäder, ca 10 000 kvm kontor, en handelsanläggning plus övriga kommersiella lokaler, en skola, förskolor, parkeringsgarage och sopsugsanläggning i bergtrum. Strukturarbetet bedrivs för att ta ett helhetsgrepp över området för att kunna hantera strategiska frågor och övergripande gestaltningsfrågor.

Strukturplanen är en del i arbetet med att öka antalet bostäder i Årstastråkets etapp 3 enligt tidigare beslut i nämnden. Området föreslås hanteras i fyra detaljplaner, där detaljplanearbetet med Bolidentriangeln (ca 500 lgh) redan startats (Sbn 11 juni 2015).

Projektet är ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål och ligger inom den nya tunnelbanans influensområde.

Utlåtande



*Bebyggelsestruktur enligt programmet för Årstastråket, år 2005.
Etappindelning.*

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände 7 april 2005 programmet för Årstastråket. Programområdet delades därefter upp i tre delar/etapper. Arbetet med att förverkliga intentionerna i programmet har kommit olika långt i de olika delarna. Etapp 1 är under byggnation. Etapp 2 är i sig själv uppdelad i flera olika delar där plangenomförandet nått olika långt. Strukturplanen som beskrivs i detta tjänsteutlåtande rör etapp 3 som utreds i sin helhet för planläggning, men föreslås delas upp i fyra detaljplaner.

Tidigare beslut

Bebyggelse i området längs Årstastråket har goda förutsättningar att bidra positivt till möjligheterna att nå bostadsmålet.

Startpromemoria för planläggning av Bolidenplan, Årstastråket 3 (Dnr 2014-05924, SbN 12 juni 2014) behandlar hela etapp 3. Antalet bostäder föreslås öka från ca 650 lgh i det ursprungliga programmet som var på samråd 2004, till 1500 – 2000 lgh. I ärendet konstateras att denna ökning gör att det finns behov av en inledande fas med mer översiktliga studier samt att kontoret ska återkomma till nämnden för att redovisa en tydlig helhetsbild och struktur av området och hur det fortsatta arbetet med detaljplanen ska läggas upp. Vidare föreslås utredningsområdet kring Bolidenplan – motsvarande etapp 3 – delas upp i fler delar. Detta tjänsteutlåtande redovisar hur ett arbete i enlighet med dessa inriktningar bedrivits. För mer detaljerad beskrivning av planeringsförutsättningarna kring Bolidenplan hänvisas till tjänsteutlåtandet (Dnr 2014-05924).

Strukturplan, utgångspunkter

Strukturplan, arbete

Stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, intressenter/byggherrar och markägare bedriver med utgångspunkt i startpromemorian för området (Dnr 2014-05924) ett arbete med en strukturplan för ny bebyggelse runt Bolidenplan. Ambitionen med arbetet är att skapa en helhetslösning för området där strategiska frågor hanteras. I arbetet har ingått att formera en projektgrupp med markägare, byggherrar och arkitekter och med företrädare för några av stadens förvaltningar. Denna grupp har studerat områdets potential, formulerat visioner och stadsbyggnadsidéer. Man har också arbetat med avgränsning av utredningsområdet, med att identifiera strategiska frågor, man har diskuterat och skisserat olika byggnadsvolymers plats och storlek. Parallellt har staden lett arbetet med att utreda gatustruktur, skola F-9, förskolor, sopsugsanläggning, mobilitetslösningar och parkering, ekologiska samband och parktillgång. Projektgruppen arbetar med ett förslag till bebyggelsestruktur som beräknas kunna bli klart vid årsskiftet 2015-2016. Ett förslag till fortsatt process med bland annat uppdelning i delområden för detaljplaneläggning har tagits fram.

Utredningsområde och uppdelning i detaljplaner

Utredningsområdet utgår ifrån det som definierats som *Årstastråket etapp 3*. Några förändringar har emellertid varit motiverade: utredningsområdet har utökats mot Gullmarsplan respektive minskats mot Slakthusområdet och den tänkta överdäckningen där.

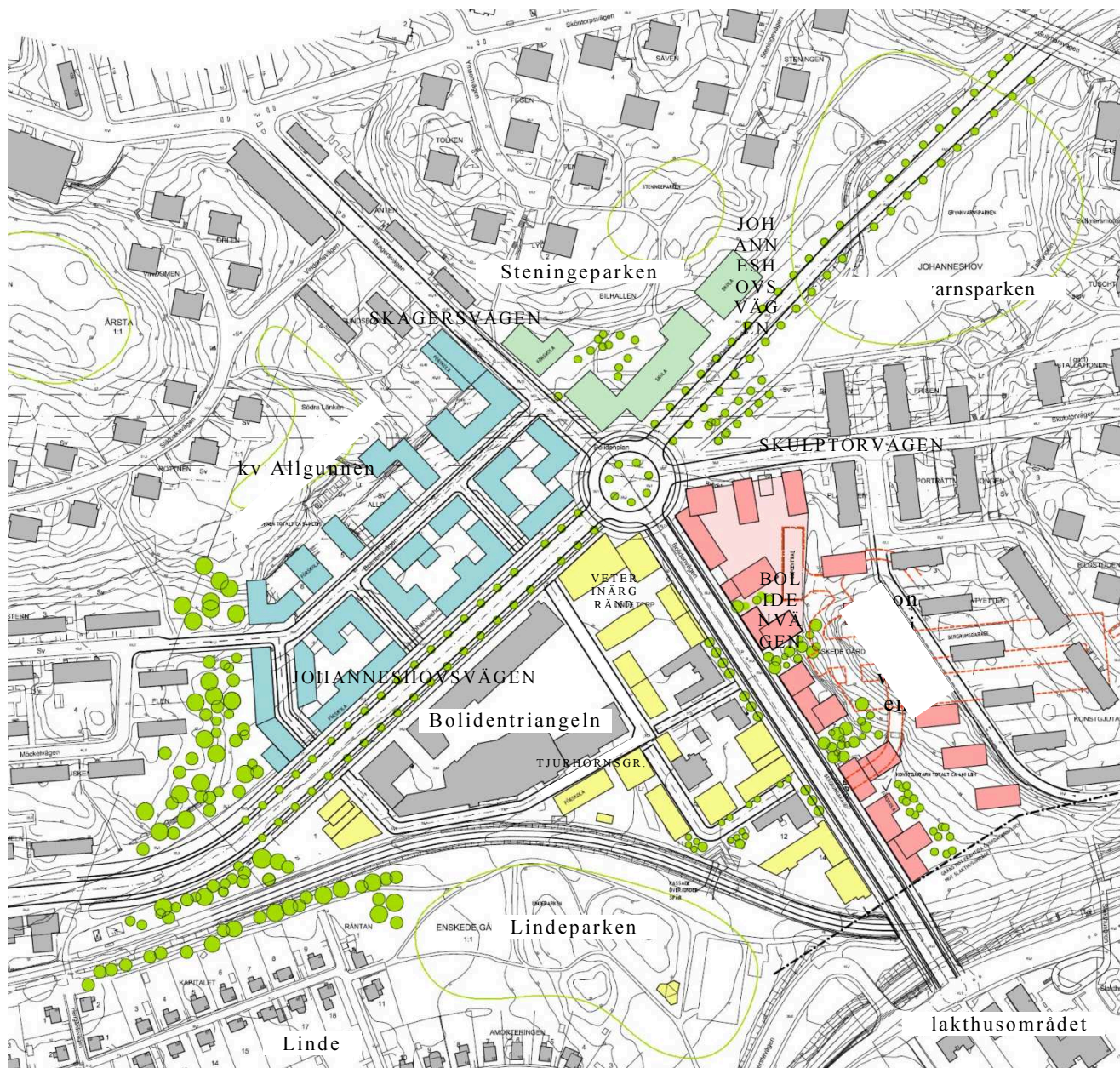
Grynkvarnsparken och Steningeparken

Grynkvarnsparken och Steningeparken föreslås bevaras som parkresurser (de delar som inte tas i anspråk för skola mm). Med anledning av deras popularitet idag, kommande stadsutveckling av Gullmarsplan, och föreslagen bebyggelse runt Bolidenplan, bedöms parkområdena behövas än mer i framtiden.

Överdäckning av tvärbanan och t-banan

I programmet ifrån 2005 föreslås spårområdet mellan aktuellt utredningsområde och Slakthusområdet att däckas över. Efter det har bland annat den så kallade tunnelbaneuppgörelsen ägt rum som påverkar förutsättningarna för en eventuell överdäckning. Även om man nu är närmare ett beslut i frågor om tunnelbanan och eventuella stomlinjer med buss är det i skrivande stund svårt att bedöma vilka premisser som kommer att gälla. Avgränsning av utredningsområdet är vald för att stadsutveckling runt Bolidenplan ska kunna ske utan att komma i konflikt med framtida projekt för en överdäckning.

Strukturplan, förslag under arbete



*Illustrationsplan. Hela utredningsområdet kring Bolidenplan med uppdelning i detaljplaner. Ny bebyggelse i färg.
Gult = Bolidentriangeln, Blått = kv Allgunnen, Grönt = Steningeparken, Rött = Konstgjutarvägen.*

Förslag till uppdelning i detaljplaner

Utredningsområdet i sin helhet berörs av övergripande strategiska frågor. Arbetet med en strukturplan syftar till att kunna hantera dessa frågor. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det i samband med strukturplanens färdigställande är lämpligt att dela upp utredningsområdet i flera detaljplaner. Strukturförslaget som det för närvarande ser ut innehåller flera komplicerade faktorer (garage och sopsug i bergrum, skola, kulturhistoriskt intressanta byggnader etc) som på så sätt kan hanteras effektivare. Området föreslås hanteras i

fyra detaljplaner, där Bolidentriangeln (ca 500 lgh) redan startats. De övriga tre är: kv Allgunnen, Konstgutarvägen samt Steningeparken.



*Modellbild, arbetsmodell. Området sett ifrån söder. Ny bebyggelse i färg.
Gult = Bolidentriangeln, Blått = kv Allgunnen, Grönt = Steningeparken, Rött = Konstgutarvägen.*

Stadsbyggnadsstrategier

Utredningsområdet består av olika delar med varierande förutsättningar att hysa bebyggelse, både vad gäller ägandeförhållande, gatustruktur och topografi. Området har därför geografiskt delats in i fyra delar där man arbetar med olika stadsbyggnadsstrategier. Denna indelning överensstämmer också med uppdelningen i fyra olika detaljplaner.



*Modellbild, arbetsmodell. Området sett ifrån väster. Slakthusområdet och Lindeparken till höger i bild.
Gult = Bolidentriangeln, Blått = kv Allgunnen, Grönt = Steningeparken, Rött = Konstgutarvägen.*

Bolidentriangeln (startad detaljplan)

Bebyggelsen i Bolidentriangeln ges en dynamisk och sammansatt karaktär där nya kvarter samspelar med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Nya hus både ansluter i skala till befintliga hus, och etablerar nya skalor i området. Några hus tillåts bli högre. Sockelvåningar både inne i området och mot Bolidenvägen ges förutsättningar för verksamheter. Nya gränder skapas och genom området anordnas gåfartsgator där fordonstrafik sker på de gåendes villkor.

Konstgutarvägen

Området vetter både mot Bolidenvägen och Konstgutarvägen. Däremellan sparas en remsa av skogsbeklätt berg. Husen organiseras på i huvudsak tre sätt för att hantera de olika situationerna. Mot Bolidenvägen ramar bebyggelsen in gatan med levande sockelvåningar. I bakkant av dessa kvarter anpassar sig en serie hus till slänten upp mot Konstgutarvägen. Mot Konstgutarvägen, slutligen, tar nya hus upp den befintliga bebyggelsens tema med snedställda hus med gavlar synliga på håll (området ligger högt).



Modellbild, arbetsmodell. Området sett från NV.

Gult = Bolidentriangeln, Blått = kv Allgunnen, Grönt = Steningeparken, Rött = Konstgutarvägen.

Slakthusområdet samt Linde överst i bild.

kv Allgunnen

kv Allgunnen ges en relativt enkel, tät och jämnhög kvartersbebyggelse. Med enklare kvartersformer ges förutsättningar för rationellt byggande. Gatumiljön mot Johanneshovsvägen prioriteras, med ett betydande inslag av handel i sockelvåningarna.

Steningeparken m m (skolan)

Det befintliga parklandskapet får nya offentliga funktioner: skola och förskola. Grynkvarnsparken (ritad av Holger Blom) och Göta landsväg på ena sidan och Steningeparken på andra sidan Johanneshovsvägen knyts ihop ytterligare genom trafik- och formgivningsåtgärder för att minska vägens barriäreffekt.

Gatustruktur

Flytt av Johanneshovsvägen

Johanneshovsvägen i avsnittet förbi Bolidentriangeln föreslås flyttas söderut, mot Bolidentriangeln vilket som viktigaste fördel ger att området på andra sidan Johanneshovsvägen (kv Allgunnen) kan bebyggas med fler och bättre bostäder på mark som till stor del idag ägs av staden.

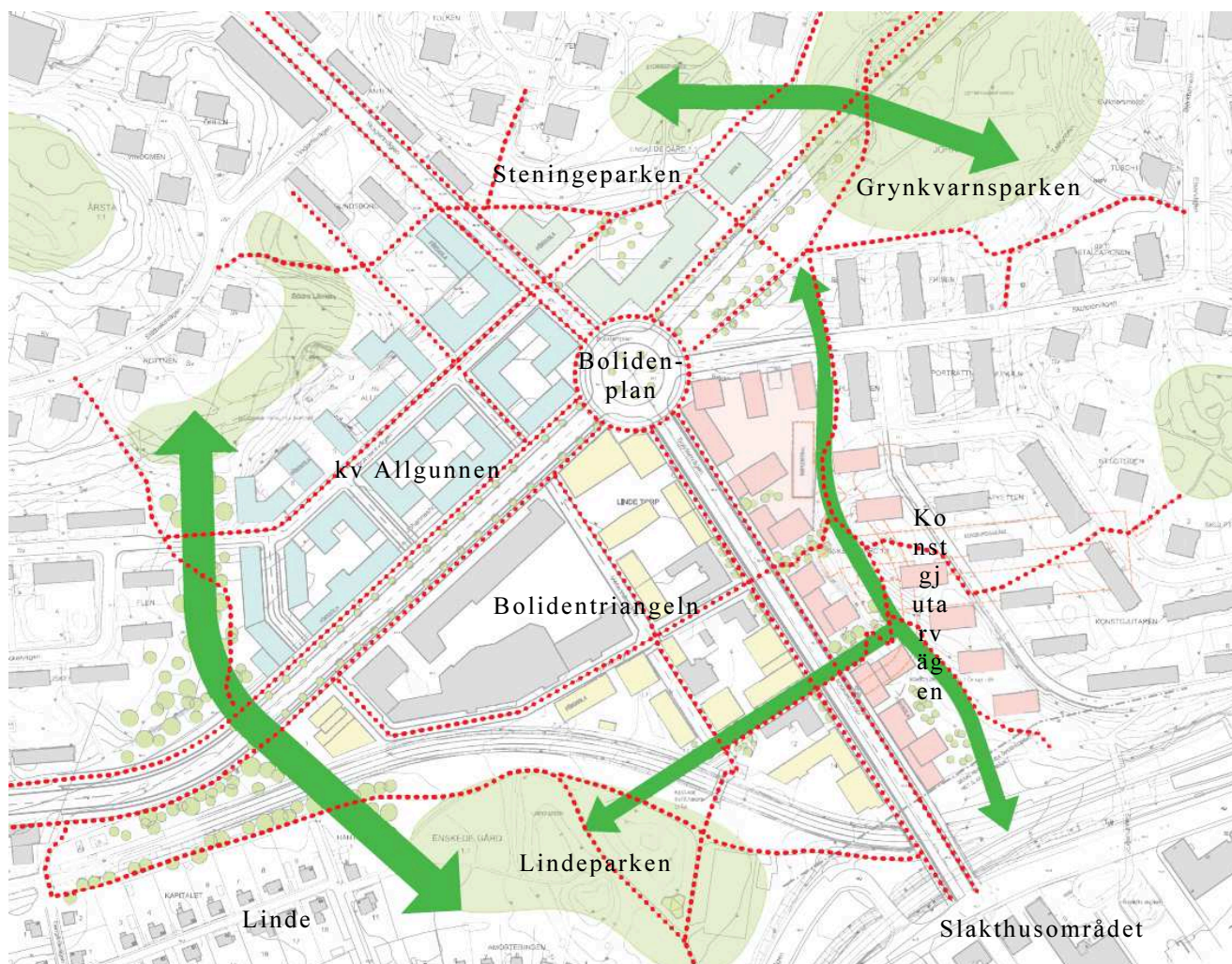
Ombyggd cirkulationsplats

Cirkulationsplatsen föreslås flyttas, byggas om och minskas något i storlek. Fördelar jämfört med en fyrvägs korsning (som också utretts) är att en cirkulationsplats ger Skulptörvägen en bättre anslutning till trafikplatsen och att trafikytorna överlag blir mindre vilket sammantaget ger möjlighet att bygga fler bostäder. Utöver

detta underlättar en cirkulationsplats att kunna ge prioritet åt cykeltrafik framför biltrafik.

Gåfartsgator i Bolidentriangeln

I Bolidentriangeln föreslås en gång- och cykelkoppling till Lindeparken, preliminärt via en gångport *under* tvärbanans spår. Även en passage över spåren kan komma att utredas. Bolidentriangelns gatustruktur utformas för att förbinda förlängningen av Veterinärgränd med Bolidenvägen, via platsen för gångporten. Inom området ges prioritet till gång- och cykeltrafik varför vissa gator planeras bli utformad som så kallade gåfartsgator. I vilken omfattning detta skall realiseras bestäms i detaljplanearbetet med Bolidentriangeln.



Illustrationsplan med viktiga stråk.

Gröna pilar = ekologiska stråk (enligt preliminär utredning), röda prickar = Promenastråk, nya och gamla

Ekologiska samband och stråk

Ekologiska samband

Förslaget tar hänsyn till ett tydligt ekologiskt samband i nord-sydlig riktning i områdets västra del. Andra viktiga ekosamband tas hänsyn till och samordnas med nya parkstråk genom området.

Park- och gångstråk

Genom bebyggelsen föreslås stråk för gångtrafik. Bebyggelsen orienteras och placeras så att tydliga siktlinjer skapas för dem som rör sig till fots i området. I flera fall sammanfaller stråken med ekologiskt värdefulla samband.

Passage förbi tvärbanespåren – koppling till Lindeparken

Ett viktigt stråk i förslaget är det som löper mellan Linde och Bolidentrangeln och vidare dels upp till Konstgjutarvägen, dels till Johanneshovsvägen. Det är viktigt för sammankopplingen av utredningsområdets olika delar och för närhet till park för dem som kommer att bo och verka i Bolidentriangeln. För detta krävs en koppling till Lindeparken. Både alternativ med gångport under spåren och passage över spåren kan komma att utredas.

Parkering och mobilitetstjänster

Parkering i bergrum vid Konstgjutarvägen utreds och bedöms kunna försörja alla planerade bostäder vid Bolidenplan, en andel av befintliga bostäder i området, samt eventuellt en andel av parkeringsbehovet för Slakthusområdet. Möjligheten att koppla parkeringsgaraget till föreslagen handelsanläggning ska utredas. Det är viktigt att förutsättningarna för en större gemensam parkeringsanläggning under mark klagörs så långt det är möjligt under arbetet med strukturplanen eftersom det påverkar valet av parkeringslösningar i respektive detaljplaneprojekt. Vid detaljplanering av områdets olika delar ska även andra former för mobilitetstjänster utredas, t ex möjligheter till bilpooler, hyrcyklar.

Sopsugsanläggning

Även en sopsugsanläggning i bergrummet utreds. Anläggningen bedöms kunna serva alla nya bostäder runt Bolidenplan och även Slakthusområdets kommande 2500-3000 lgh. Det är viktigt att förutsättningarna för en gemensam sopsugsanläggning i berget klagörs så långt det är möjligt under arbetet med strukturplanen eftersom det påverkar valet av avfallslösningar i respektive stadsutvecklingsprojekt. Befintlig tunnelöppning i berget (arbetstunnel för Södra länken och numer drifttunnel för Fortum) kan eventuellt användas.

Kulturhistoria

Landskap

Förslaget tar fasta på slutsatser från den kulturmiljöutredning som tagits fram och som bland annat beskriver samspelet mellan topografi och bebyggelse. Där det bedöms vara möjligt är bebyggelsen placerad och orienterad så att landskapet skall kunna vara avläsbart även efter det att nya kvarter tillkommit.

Byggnader

I Bolidentriangeln finns kulturhistoriskt intressanta byggnader som hyst verksamheter knutna till Slakthusområdet. Strukturförslaget föreslår preliminärt att man låter riva ett av husen, men bevarar resten. Tillsammans med ny bebyggelse ger de förutsättningar att skapa en spännande stadsmiljö i Bolidentriangeln och kan inhysa förskolor, kontor och lokaler för handel.

Skola F-9

Utbildningsförvaltningen anger ett behov av en skola F-9 i området. Alternativa placeringar inom utredningsområdet har utretts. Föreslagen placering bedöms ge störst potential när det gäller att kunna organisera skolbyggnader, att gestalta en bra utomhusmiljö, samt att ge tillgång till parkytor i närheten. Dock innebär placeringen att en betydande del av Steningeparken tas i anspråk. Skolans bidrag till stadsmiljön med levande sockelvåningar skall prioriteras.

Förskolor

Preliminärt antal bostäder inom utredningsområdet ger ett behov av 30 förskoleavdelningar, motsvarande 5-7 förskolor. Två av förskolorna kan komma att bli fristående. Resten fördelas i befintliga och nya byggnader. Förskolelägen med gårdsstorlekar skall utredas vidare.

Idrott och kultur

Inga befintliga idrottsfunktioner berörs. Däremot uppstår på grund av tillkommande bostäder och skola ett behov av nya idrottsfunktioner. Som princip gäller samma sak för kulturverksamheter. Nödvändiga idrottsfunktioner och kulturverksamheter behöver utredas vidare tillsammans med utvecklingen av Slakthusområdet. Verksamheterna samordnas lämpligen med skolans verksamhet.

Handel

Området bedöms ha potential för både mindre aktörer och en större dagligvaruhandel. I hörnet Bolidenvägen och Skulptörvägen föreslås preliminärt ett bostadskvarter med en handelsanläggning i gatuplan. Handelsanläggningen kan hysa en större dagligvaruaffär

samt eventuellt flera andra mindre affärsverksamheter. Huruvida anläggningen kan nyttja föreslaget bergrumsgarage skall utredas.

Bolidentriangeln med sin kulturhistoriskt intressanta bebyggelse med koppling till slakthusområdet bedöms ha potential att kunna hysa restauranger och småskalig handel med profilering mot mat, vilket skulle vara i linje med de verksamheter som tidigare funnits här.

Struktur, fortsatt arbete

Fortsätta klarlägga strategiska frågor

Stadsbyggnadskontoret föreslår att arbetet med att ta fram en strukturplan för området kring Bolidenplan får fortsätta för att klarlägga strategiska frågor som fördelning av förskolor och deras gårdar, skolans roll i stadsdelen inklusive möjligheterna till samutnyttjande av lokalerna för idrott och kultur, förutsättningar för handel i området, samordning med Slakthusområdet om sopsugsanläggningen och parkeringsgarage i bergrum, konsekvenser för parktillgång och ekologiska samband.

Bolidentriangeln

Parallellt med arbetet med strukturen bedrivs detaljplanearbetet för Bolidentriangeln. Bolidentriangeln berörs av flera av de strategiska frågorna och behandlar också frågan om en koppling mellan området och Lindeparken, över eller under spåren. Denna koppling bedöms ha en avgörande betydelse för en vital och befolkad stadsmiljö i Bolidentriangelns inre delar. Bolidentriangeln, liksom alla andra detaljplaner inom utredningsområdet, utreds med förutsättningen att det är möjligt att tillgodose majoriteten av parkeringsbehovet i ett bergrumsgarage under Konstgjutarvägen. I detaljplanearbetet med Bolidentriangeln utreds om det är möjligt att skapa en paviljong i Lindeparken, med restaurang- eller kaféverksamhet.

Slutredovisning av strukturplan, start av detaljplaner

Stadsbyggnadskontoret föreslår att slutfört arbete med strukturplanen redovisas i nämnden som ett informationsärende vilket bedöms kunna ske första kvartalet 2016. Starter av detaljplaner bedöms kunna ske i samband med detta, i tid eventuellt något före slutredovisningen av strukturplanen.

Förslag till uppdelning och planstarter

Utredningsområdet föreslås hanteras i fyra detaljplaner, där Bolidentriangeln (ca 500 lgh) redan startats.

Förslag till detaljplaner, innehåll, strategiska frågor och starttillfälle

<i>Benämning</i>	<i>Innehåll</i>	<i>Strategiska frågor</i>	<i>Start-pm/ igångsättning</i>
Bolidentriangeln	ca 500 lgh ca 10 000 m ² kontor 2 förskolor Restaurangpaviljong i Lindeparken	<ul style="list-style-type: none"> - Uppdelning gata/allmän plats och kvartersmark - Passage till Lindeparken - Levande sockelvåningar - Tillgång till sopsug - Tillgång till parkering - Ekologiskt stråk - Relation till slakthusområdet 	Start-pm 11 juni 2015
Konstgjutarvägen	ca 500 lgh 2 förskolor Handelsanläggning Sopsugsanläggning Bergrumsgarage	<ul style="list-style-type: none"> - Sopsug och garage i berg inom planområdet - Anpassning till terräng - Stråk genom området - Levande sockelvåningar 	24 sept 2015/ Q4 2015
kv Allgunnen	ca 500 lgh 2 förskolor	<ul style="list-style-type: none"> - Ekologiskt stråk - Tillgång till sopsug - Tillgång till garage - Levande sockelvåningar 	24 sept 2015/ Q4 2015
Steningeparken	Skola F-9 1 förskola Park	<ul style="list-style-type: none"> - Trafiksäker miljö - Anpassning till park/terräng - Levande sockelvåningar 	24 sept 2015/ Q4 2015

Genomförande och ekonomi

Kommunfullmäktige fattade i februari 2011 inriktningsbeslut för projektet Årstastråket i sin helhet, i tre etapper enligt strukturen i programmet från 2005. I etapp 1 och 2 har projektet drivits vidare inom inriktningsbeslutets ekonomiska ramar. Strukturen i etapp 3 är vidareutvecklad med utökat lägenhetsantal och en ny gatustruktur som bland annat innehåller ett förslag att flytta Johanneshovsvägen söderut, närmare Bolidentriangeln. Den översyn av ekonomin i den tredje etappen som skett inom ramen för strukturarbetet ger preliminärt vid handen att ramarna från inriktningsbeslutet fortfarande kan innehållas. Exploateringskontoret kommer under hösten att fortsätta analysera ekonomin och konsekvenserna av den utökade strukturen.

Tidplan*Strukturplan*

Redovisning Q1 2016

Bolidentriangeln (startad)

Start-pm 11 juni

Samråd Q2 2016

Granskning Q4 2016

Antagande Q1 2017

Steningeparken (skola m m)

Start-pm 24 sept 2015

(Igångsättning Q4 2015)

Samråd Q4 2016

Granskning Q2 2017

Antagande Q3 2017

Konstgutarvägen, kv Allgunnen

Start-pm 24 sept 2015

(Igångsättning Q4 2015)

Samråd Q1 2017

Granskning Q3 2017

Antagande Q4 2017

Kontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av arbetet med strukturplanen samt beslutar att låta starta planarbeten i enlighet med tjänsteutlåtandet.

SLUT