

Handläggare
Ann-Sofi Rundquist
Telefon 08-508 27 332**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Kabelverket 6 i stadsdelen Solberga (skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra att den befintliga kontorsbyggnaden även får användas som skola och att tillskapa lek och vistelseytor utomhus som kompletteras med ytor på lågdelens tak.

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.



Stadsbyggnadskontoret

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

Planområdet ligger i nära anslutning till Ålvsjö centrum med pendeltågsstation och bussterminal.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att medge att befintlig kontorsbyggnad även får innehålla skolverksamhet. Den befintliga nätstationen ges också stöd i planen.

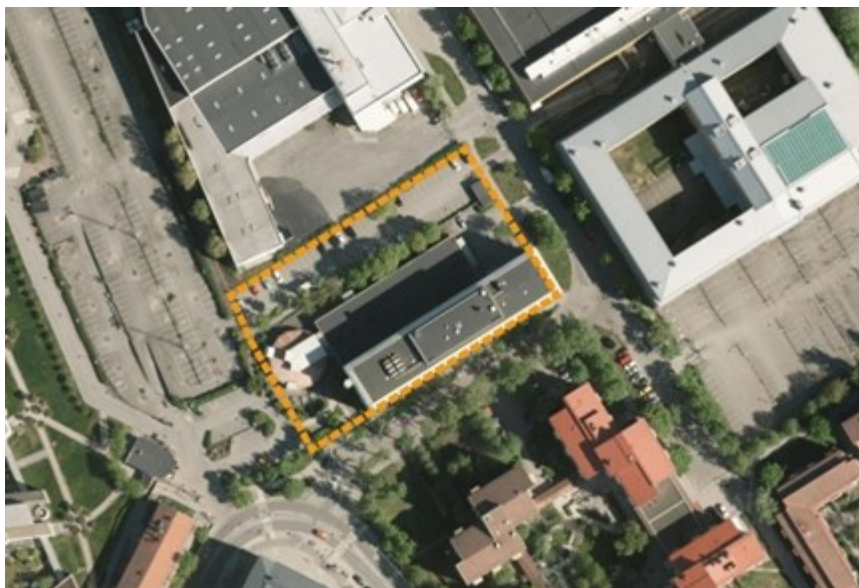
En betydande bostadsutveckling sker i planområdets närhet i enlighet med program för Älvsjö Kabelverket. Omkring 1700 nya bostäder ska uppföras i ett tidigare verksamhetsområde. En omfattande bostadsutveckling sker även kring Älvsjö station. En skola i bostadsområdet bidrar till en mer varierad och livfull stadsmiljö. Skolan är ett viktigt bidrag för de behov som uppstår till följd av Stockholms bostadsmål.

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 pendeltågstation.



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, ny förskola, nya parker, idrottshall och bollplan.

Tillfälligt bygglov

Tidsbegränsat femårigt bygglov för skoländamål gäller för Kabelverket 6, daterat den 1 juli 2015.

Planförslaget

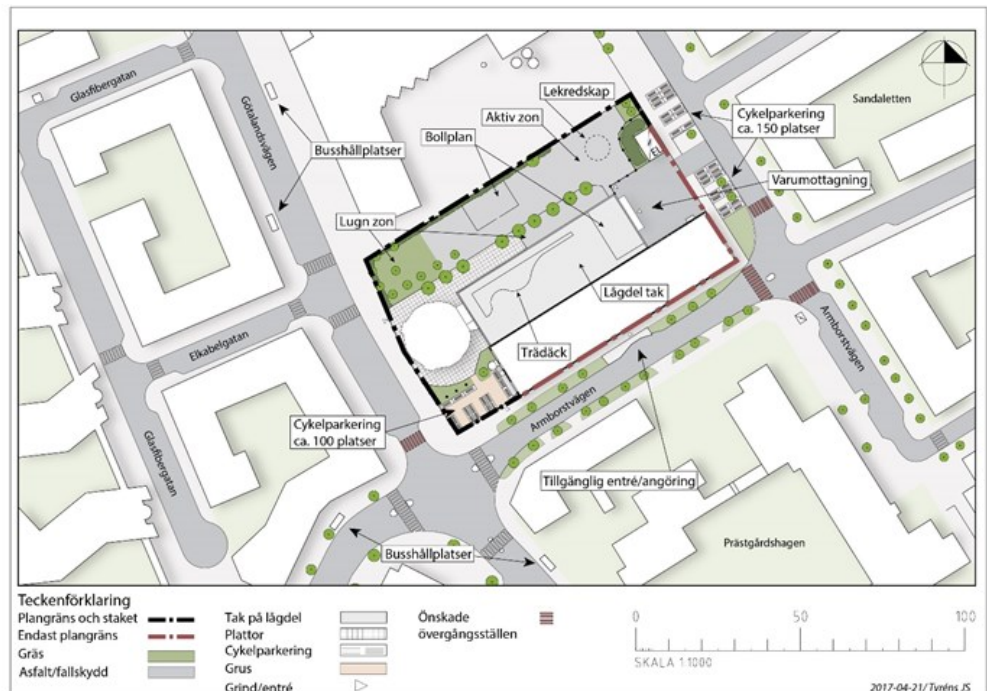
Planförslaget innebär att skolverksamhet möjliggörs genom detaljplaneändring. Planen fortsätter medge användning av kontorsverksamhet och befintlig elnätstation bekräftas. Under hösten 2015 och våren 2016 har byggnaden omvandlats invändigt och skolgård har anordnats för att anpassa fastigheten för skolverksamheten.

Byggnad och användning

Planen medger ingen till- eller påbyggnad eftersom skolgårdens yta är liten och byggnadens volym ska samspela med omkringliggande bebyggelse och stadsbild. Någon utbyggnad eller förändring av byggnadens fasad är inte planerad. Byggrätt och nockhöjder är reglerade till den befintliga byggnadens area och höjder. Varumottagning ska ske på samma plats som tidigare, vid östra gaveln, men ska vara avskilt med staket från skolgården.

Skolgård

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. Lekutrustning är placerad minst 5 meter från befintlig elnätstation. Befintliga träd och grönytor utmed fasad bevaras och utgör zonen för rekreation. Gården på markyta på 2050 kvm. För att komplettera gård på mark med mer yta har den lägre byggnadens tak möjliggjorts för utevistelse och ska användas som skolgård. Gården på tak har en yta på 1000 kvm. Den planerade skolgården kommer att ha en totalyta på cirka 3100 kvm. Mark för varumottagning kan användas för gårdsvistelse när lastning inte sker. Den ytan är inte inräknad i skolgårdens totala yta. För att säkra skolgårdens friyta har en maximal area angetts för förråd och skärmtak. Parkering är heller inte tillåten på mark som är avsedd för skolgård.



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

För att minska stadigvarande vistelse vid elnätstationen får inte lek- eller vistelseyta anläggas inom fem meter från elnätstationen. Planen reglerar att stängsel/staket ska uppföras. Närliggande mark ska vara genomsläpplig för att möjliggöra för plantering (n).

Skolgårdens bullernivå är reglerad i planen och ska understiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är vad Stockholm stad förespråkar. Boverkets rekommendation på maximalt 50 dBA för ytor för lek och pedagogisk verksamhet klaras på en merpart av skolgården när bullerplank är uppfört. För att skapa kontakt mellan skolgård och

angränsande gaturum reglerar planen att bullerskärm ska vara
genomsiktlig 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,
Sjörövarparken, Prästparken och några idrottsplatser.



Skolgårdens rekreationsyta till vänster och zonen 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 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. Platserna ligger utanför planområdet och åtgärder för säkra skolvägar kommer att samordnas med intilliggande detaljplaners byggaktörer, och regleras i avtal.

Den befintliga cykelparkeringen i västra planområdet bevaras. Fler cykelparkeringsplatser utanför planområdet på östra sidans gatumark kan anordnas. Totalt kan cirka 280 platser 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 användas för avfallsbilen. En parkeringsplats för funktionsnedsatta kommer att anordnas vid sidan om denna ficka. Parkeringsplatser utmed den nya Kabelverksgatan kommer att anordnas i samband med intilliggande detaljplan.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Den 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 att få ett ökat behov av underhåll när eleverna använder 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. Den planerade verksamheten 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 genomfört planförslag.

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 (2017-05-05).

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 (2017-04-28) visar att den nya skolverksamheten kommer att öka biltrafiken på Armborstvägen. Trafikökningen kommer förmodligen att påverka framkomligheten i anslutning till Götalandsgatan och Älvsjövägen. Varuleveranser kommer ske inom fastighetens lastzon och bedöms inte påverka säkerheten för gående och cyklister i området.

Ljusförhållande

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

Planprocess

Planarbetet är genomfört med standardförfarande.

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

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 13 september till 25 oktober 2016. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret på Älvsjö stadsdelsförvaltning, Älvsjö stationsgata 21 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i DN och SvD onsdag 13 september 2016. Samrådsmöte hölls den 28 september 2016 på medborgarkontoret på Älvsjö stadsdelsförvaltning. Under samrådet

inkom 15 yttranden. Synpunkter som berört framför allt skolgårdens yta och utformning, säkerhetsavstånd till elnätstationen, lokalt omhändertagande av dagvatten och maximal tillåten bullernivå framhölls. Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet föreslog stadsbyggnadskontoret vissa justeringar av planhandlingarna inför granskningsskedet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 23 mars 2017, § 15 redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att skicka ut planförslaget för granskning. Därutöver anförde nämnden att det är positivt att den existerade skolan blir permanent samt att eftersom den föreslagna skolgården är liten är det viktigt med en ambitiös utformning av gården som inbjuder till lek och rörelse. Nämnden betonade även vikten av att lågdelens taktytor utformas som plats för utevistelse.

Granskning

Planförslaget skickades ut på granskning mellan 23 augusti och 20 september 2017. Under samrådet inkom sju yttranden. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran mot planförslaget. Ingen revidering har skett efter granskning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

I samrådet framhöll flertalet remissinstanser att om skolverksamhet ska bedrivas på fastigheten bör det utredas vidare hur en rymligare skolgård med hög kvalitet kan skapas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i likhet med merparten av remissinstanserna att det är väsentligt att mer yta för utomhusvistelse kan åstadkommas. En rymligare skolgård möjliggörs genom taket på en lågdel förses med takaltan som ska nyttjas som skolgård. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillskapandet av skola är ett viktigt bidrag för de behov som uppstår till följd av bostadsutvecklingen som sker i planområdets närhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslag till detaljplan.

SLUT