

Handläggare
Maria Borup
Telefon +46 08-508 27 353Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Storsätra 1 m m (skola, verksamheter, kontor, konferens och partihandel)

Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra skoländamål på fastigheten Storsätra 1, samtidigt som de användningsområden som avsågs i gällande stadsplan bekräftas. Förutom skoländamål medges fortsatt t ex lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder, liksom lokaler för tillfällig vistelse som hotell och konferensverksamhet.

Sedan 2008 bedrivs skolverksamhet för cirka 700 elever, årskurs 4-9 i en del av byggnaden, med stöd av ett tidsbegränsat bygglov. För att säkerställa skolverksamheten önskar tomträttshavaren, Corem Property Group AB, permanent möjliggöra för skoländamål på fastigheten genom att upprätta en ny detaljplan. Planområdet ligger utmed Skärholmsvägen i Sätra arbetsplatsområde.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-04-28 - 2020-06-10. Under samrådet har 17 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller skolverksamhetens lämplighet med hänsyn till

människors hälsa och säkerhet, skolgårdens storlek, påverkan på riksintresse samt hantering av dagvatten på fastigheten. Övriga som framfört synpunkter vill ha en större skolgård eller är starkt kritiska till lämpligheten att tillåta skola permanent på platsen.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Med stöd av nya och uppdaterade utredningar samt dialog med remissinstanserna bedömer kontoret att de intressekonflikter som belysts under samrådet kan hanteras och minimeras i det fortsatta arbetet. Skolgården ska studeras vidare i syfte att säkerställa att en tillräckligt stor skolgård med bra lokalklimat och riskfri miljö tillskapas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

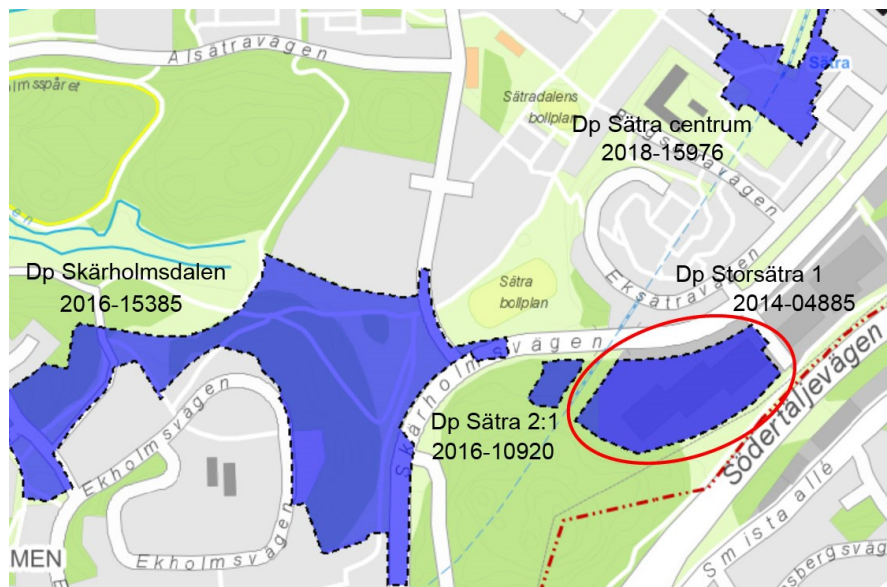
Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra skoländamål på fastigheten Storsätra 1 samtidigt som de användningsområden som avsågs i gällande stadsplan Pl 6295 överförs, moderniseras och bekräftas med ny detaljplan. Användningen Z motsvarar användningsområdet för flertalet av fastighetens hyresgäster. Tillfällig vistelse möjliggörs genom användningen.

Planen syftar även till att möjliggöra en utveckling och anpassning av byggnad och fastighet till nuvarande och kommande hyresgästers behov genom utökad fastighet och utökad byggrätt.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är cirka 35 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Storsätra 1 samt del av fastigheten Sätra 2:1 i stadsdelen Sätra. Fastigheten ligger mellan Skärholmsvägen och Södertäljevägen (E4/E20) knappt 500 meter sydväst om Sätra tunnelbanestation. Direkt väster om planområdet passerar tunnelbanan i ett öppet schakt. Marken sydväst om planområdet utgörs av ett kuperat skogsparti.



Planområdet, inringat i rött, tillsammans med pågående planer i närområdet.

Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller stadsplan Pl 6295 som fastställdes 1967-11-02. Planen medger JR - kontor, industri och lager m m inom fastigheten. Ett mindre område i fastighetens sydvästra del berörs av detaljplan för Förbifart Stockholm, Dp 2009 -17149.

Pågående detaljplaner i området

I Sättra centrum föreslås den befintliga centrumanläggningen rivas och ersättas av ett publikt utomhustorg, kringbyggt av fyra kvarter med ca 600 bostäder och lokaler i bottenvåningarna mot torget. I Skärholmsdalen möjliggörs cirka 800 nya bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Planen möjliggör att Skärholmsvägen omvandlas från en trafikled till en stadsgata.

Projekten är en del av Fokus Skärholmen

Närmast planområdet pågår planarbete som syftar till att möjliggöra uppförandet av tekniska anläggningar som säkerställer driften av Förbifart Stockholm samt tillgodoser elbehovet för framtida stadsomvandling söder om Skärholmsvägen.

Markägoförhållanden

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

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Skärholmen med Vårberg, Bredäng och Sättra redovisas som ett fokusområde för utveckling i översiktsplanen. Fastigheten är

markerad som ett stadsutvecklingsområde (omvandling), med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Området kring Skärholmsvägen redovisas som ett utvecklingsbart urbant stråk som syftar till att koppla samman stadsdelarna med stöd av kompletteringsbebyggelse och ändringar i trafik- och gatumiljön, för att skapa levande stadsmiljöer.

Riksintressen

E4/E20 utgör riksintresse för kommunikation. Förbifart Stockholm utgör riksintresse för planerad kommunikation.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelarna Skärholmen, Sätra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer.

Kommunala beslut i övrigt

Ett tidsbegränsat bygglov för skoländamål finns sedan 2008 och ett nytt utökat tidsbegränsat lov gavs 2013. En sista förlängning gavs 2018 och gäller fram till mars 2023.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Området är starkt påverkat av storskalig infrastruktur genom läget mellan Skärholmsvägen och E4/E20. Fastigheten ingår i Sätra arbetsplatsområde, som domineras av utbredda verksamhetsbyggnader i en 2-3-våningsskala. I sydväst gränsar planområdet, som är i huvudsak plant, till kuperad naturmark. Skärholmsvägen utgör gränsen som skiljer arbetsplatsområdet från bostadsområdena.

Trafik och kollektivtrafik

Skärholmsvägen leder och matar trafik från E4/E20 till bostads- och arbetsplatsområdena väster om motorvägen. Skärholmsvägen består av fyra körfält, två i vardera riktningen men saknar gång- och cykelbanor. Skyltad hastighet på Skärholmsvägen utanför planområdet är 50 km/h, i övrigt är tillåten hastighet 70 km/h.

Sätra tunnelbanestation ligger drygt 600 meter från skolans huvudentré. Från Sätra centrum och tunnelbanan kan skolelever och vuxna nå skolan och fastigheten trafiksäkert via en gång- och cykelväg som korsar Skärholmsvägen och Eksätavägen planskilt, via tunnlar. På Eksätavägen går två busslinjer (163 och 191). Skärholmsvägen saknar övergångsställe och gångavståndet från

busshållplatsen till skolan cirka 650 meter. Fågelvägen är avståndet cirka 200 meter.

Miljö

På fastigheten finns idag tre sammanhängande byggnader, omgivna av asfalterade trafikytor. I nordvästra hörnet finns en kulle med naturmark och berg i dagen. I väster, där fastigheten föreslås utökas, utgörs marken av ett relativt flackt naturmarksområde. Mot söder gränsar fastigheten till ett kuperat, trädbevuxet, naturmarksområde. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet till största delen av fyllnadsmassor.

Vattenfrågor

Inom planområdet finns flera dagvattenbrunnar som ansluter till en dagvattenledning som ansluter till Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA:s) dagvattenledning i Storsätragränd. Planområdet ingår i en sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Buller och riskfrågor

Planområdets läge intill E4/E20, Skärholmsvägen och tunnelbanan innebär utmaningar vad gäller luftkvalitet, buller och risk. Närheten till E4/E20, en av Sveriges mest trafikerade vägar, medför risk för höga halter av luftföroreningar. E4/E20 är primärled för transporter av farligt gods och Skärholmsvägen är utpekad omledningsväg för farligt gods. Inom planområdet finns Flinks järn som hanterar brandfarliga och explosiva varor.

Svenska kraftnät har en 220 kV-ledning utmed Södertäljevägen, intill fastigheten, tillhörande transmissionsnätet för el. Magnetiska fältmätningar som utfördes 2013, med avseende på kraftledningen, visade att magnetfältet i fastigheten varierade mellan 0,33 - 0,06 mikrotelsla, beroende på belägenhet i bygganden. Svenska kraftnät tillämpar en magnetfältspolicy som innebär att det beräknade magnetfältet normalt inte ska överstiga 0,4 mikrotelsla vid bostäder, förskolor och skolor.

Utförd miljöteknisk markundersökning visar att det förekommer alifatiska kolväten (petroleumföroreningar) i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Inga andra föroreningar överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark har påträffats.

Service, idrott och kultur

Nordväst om planområdet, cirka 300 meter fågelvägen, ligger Sättra bollplan som har både konstgräsplan och grusplan.

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

Planförslaget

Planförslaget innebär att den skolverksamhet som idag har tidsbegränsat bygglov kan tillåtas permanent och att de användningsområden som avsågs för arbetsplatsområdet i gällande stadsplan överförs, moderniseras och bekräftas med ny detaljplan.

De användningsområden som är aktuella att bekräfta är tillfällig vistelse som exempelvis kan innebära hotell eller konferensverksamhet. Användningen Z motsvarar användningsområdet för flertalet av fastighetens hyresgäster.

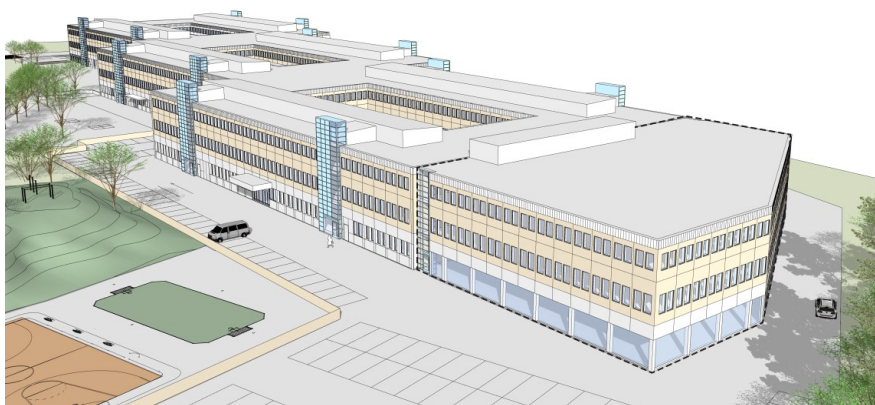
Planförslaget möjliggör även en utökning av fastigheten och att en tillbyggnad kan uppföras i den sydvästra delen av fastigheten. Planförslaget reglerar, med en flexibel bestämmelse, att en tillräcklig stor friyta för skolgård säkerställs om skolverksamhet bedrivs på fastigheten.



Illustrationsplan. Förslag på utbredning av tillbyggnad samt utformning av kvartersmark. Planområdets gräns redovisas med röd streckad linje. Förslag på skolgård avgränsas med svart streckad linje.

Ny bebyggelse

Mot befintlig byggnad i sydväst föreslås en tillbyggnad i tre våningar. För att förtydliga mötet med befintlig byggnad kan tillbyggnaden utföras något indragen mot norr.



Volymstudie som visar förslag på ny tillbyggnad, markerad med streckad linje. (Gatun)

Skolgård

Planförslaget redovisar en skolgård som motsvarar cirka 6500 kvm. I bedömningen av skolverksamhetens behov av friyta har hänsyn tagits till att fastigheten redan är bebyggd. Skolgården har utformats med stöd av de rekommendationer och önskemål som redovisas i den integrerade barnkonsekvensanalys (IBKA) som tagits fram. Utformningen av skolgård är inte en planfråga utan en fråga för genomförandeskedet.

Utökad tomträtt

Fastigheten Storsätra 1 utökas med ca 1500 kvm i väster, intill tunnelbanan. Syftet med utökningen är att säkerställa skolverksamhetens behov av friyta samtidigt som övriga verksamheters behov av parkeringsplatser tillgodoses.

Trafik

Med planförslagets utökade skolgård byggs möjligheten att köra runt byggnaden bort vilket främjar en trafiksäker miljö inom fastigheten. För att permanent skolverksamhet ska tillåtas på fastigheten behöver trafiksäkerhetshöjande och hastighetssänkande åtgärder vidtas på bland annat Skärholmsvägen.

Dagvatten

Åtgärder för avvattning fokuserar på de områden som berörs av omvandling och tillbyggnad. Bland annat föreslås svackdiken och infiltrationsstråk med möjlighet till rening och fördröjning inom den nya skolgården. Dagvatten från befintliga hårdgjorda ytor föreslås i så stor utsträckning som möjligt avvattnas mot grönyta/infiltrationsyta.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Att permanenta skolverksamheten på fastigheten innebär att mark på andra håll i Sättra/Skärholmen kan användas för bostadsändamål istället för ny skola.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Efterfrågan på nya verksamhetslokaler för yrkesbutiker och serviceändamål är stor i Sättra idag. Med en tillbyggnad kan efterfrågan till viss del tillgodoses. Att skolverksamhet permanentas i området bedöms inte påverka befintliga verksamheter eller arbetsplatsområdet negativt.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Till planförslaget har en integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) tagits fram. Åtgärdsförslag och rekommendationer har tagits fram för att skapa en så bra miljö för barnen som möjligt. Att skolan permanentas betyder att barn och föräldrar inte behöver oroas över skolbyte. Det betyder även att området kan behålla en viktig verksamhet som bidrar till att barn inom och utanför stadsdelen träffas.

Trygghet

I planarbetet har stort fokus lagts på att skapa en kvalitativ utemiljö för skolbarnen samt en trafiksäker miljö inom och i anslutning till fastigheten. Ett genomförande av planförslaget bedöms medföra stora förbättringar för skolbarnen vad gäller trygghet. De trafiksäkerhetshöjande åtgärder utanför fastigheten, som ett genomförande av planen kräver, bidrar till en generellt ökad upplevd trygghet då alternativa vägar till och från området skapas. Planförslaget möjliggör även tillfällig vistelse, hotellverksamhet, som i en framtid kan bidra till att platsen befolkas även kvällstid.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av planförslaget innebär att åtgärder på närliggande gator ska göras i syfte att öka trafiksäkerheten för skolbarnen samt skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister att ta sig till fastigheten. Åtgärderna bidrar därigenom till ett mer finmaskigt gång- och cykelvägnät i området, som i sin tur skapar förutsättningar för ökad rörelse. Ingen konflikt finns mellan planförslaget, föreslagna trafiksäkerhetshöjande åtgärder och en framtida omvandling av Skärholmsvägen. Trafiksäkerheten inom fastigheten förbättras genom att skolgården blir större och möjligheten att köra runt byggnaden byggs bort.

God offentlig miljö

Kulturliv, idrott och rekreation

Ett genomförande av planförslaget bedöms påverka barnens rekreation positivt då skolgårdens yta utökas och avses utformas med flera olika aktivitetszoner. De trafiksäkerhetshöjande åtgärderna på närliggande gator skapar förutsättningar för att färre barn lämnas med bil vid skolan och fler barn går eller cyklar till skolan.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Fastigheten är redan bebyggd och till stora delar hårdgjord. Den del som utökas består av naturmark och kommer med planförslaget till stor del att hårdgöras. Samtidigt kommer delar av de befintliga kör- och parkeringsytorna att omvandlas till skolgård där åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten planeras att införas. Sammantaget innebär planförslaget en viss förbättring av föroreningsituationen och för de flesta ämnen en minskning av föroreningstransporten till recipient.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån tidigare utförd luftkvalitetsmätning samt med stöd av länstäckande luftföroreningskartor att skolgårdens placering är lämplig med hänsyn till luftföroreningar.

Beräkningar av buller visar att stora delar av skolgården klarar målsättningen 55 dBA och att vissa delar även klarar 50 dBA. Naturkullen är den del av skolgården där bullernivåerna är som högst. En förutsättning för att komma i närheten av stadens målsättning är att den skyltade hastigheten på Skärholmsvägen sänks till 40 km/h samtidigt som en bullerskärm uppförs i fastighetsgräns mot Skärholmsvägen.

Riskutredningen visar att sannolikheten för olycka med farligt gods är extremt låg i anslutning till planområdet. Skolgården är dessutom väl skyddad genom sin lokalisering på norra delen av fastigheten.

Planprocess

Process

Detaljplanen genomförs med standardförfarande. Plansamråd pågick under perioden 2020-04-28 - 2020-06-10. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och

berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret i Skärholmen samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort -Skärholmen tisdag 28 april 2020. Med anledning av rådande omständigheter, Covid-19, beslutade stadsbyggnadskontoret att inte hålla publika möten under perioden.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 17 yttranden. Flertalet remissinstanser var negativa till planförslaget och framförde synpunkter i sak, framför allt gällande skolverksamhetens lämplighet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, skolgårdens storlek, påverkan på riksintresse samt hantering av dagvatten. Övriga som framfört synpunkter önskar en större skolgård eller är starkt kritiska till lämpligheten att tillåta skola permanent på platsen.

Föreslagna revideringar och vidare studier inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer samtliga utredningar att uppdateras. Därutöver ska en detaljerad luftkvalitetsutredning, en ny magnetfältsberäkning samt ett PM som redovisar grundläggningsmetod och konstruktion för tillbyggnaden tas fram. Med stöd av utredningarna och inkomna yttranden ser kontoret över behovet att reglera och styra användningen inom byggnaden samt behov av ytterligare skyddsåtgärder.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Planbestämmelse om bullerskärm tydliggörs med en minsta skärmhöjd.
- En skyddsbestämmelse tillförs som reglerar att skolgård inte får finnas mot E4/E20.
- Om markföroreningar påträffas i den utökade undersökningen införs en bestämmelse om startbesked som villkoras mot att sanering av skolgård sker ned till KMA (Känslig markanvändning).
- För de delar av fastigheten som genomgår en större förändring (skolgården, tillbyggnad samt naturmarken som tillförs fastigheten) ska åtgärdsnivån för hantering av dagvatten följas. Det kan det bli aktuellt med regleringar på plankartan som säkerställer att åtgärdsnivån och miljökvalitetsnormerna för vatten följs.
- Skolgårdens yta regleras och den flexibla bestämmelsen utgår.
- Skolgården ska omfatta minst 7000 m² vilket innebär att samrådsförslagets skolgård utökas med cirka 500 kvm.

Utökningen sker på bekostnad av intilliggande parkeringsplatser.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2017-11-09 vid beslut om planstart. I samband med planstart beslutade nämnden att påbörja planarbetet och därutöver anförde: *"Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att skolan kan få en permanent lösning. I planarbetet är det särskilt viktigt att skolgården får en god utformning och blir tillräckligt stor, samt att den grönska som omger fastigheten sparas. Trafikeringen av fastigheten måste få en ändamålsenlig lösning som säkrar trafiksäkerheten för barnen."* Utgångspunkten i kontorets arbete med samrådsförslaget har varit att skapa en stor och innehållsrik skolgård samt en trafiksäker miljö för barnen, såväl inom fastigheten som på väg till- och från skolan. För att åstadkomma en tillräckligt stor skolgård, samtidigt som övriga verksamheters behov av tomtmark säkerställs, föreslår kontoret att fastigheten utökats något på bekostnad av närliggande naturmark, som saknar naturvärden. Bergsbranten i söder kommer att skyddas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Med utgångspunkt i att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt plan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan för ärendet:

Granskning: maj 2021

Antagande: oktober 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Corem Property Group AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret bedömer att skolverksamhet inom fastigheten är lämplig förutsatt att ett stort antal åtgärder genomförs för att skapa en bra utbildningsmiljö på platsen. Ett genomförande av föreslagen

detaljplan innebär att skolbarnen får en betydligt större, tystare och mer upplevelserik skolgård. Ett genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på befintliga verksamheter inom fastigheten. I ett längre perspektiv ser kontoret att en skola på platsen kan bidra till att främja en mer levande stadsmiljö då Skärholmsvägen omvandlas. Att möjliggöra permanent skolverksamhet på fastigheten innebär också att skolan inte behöver ersättas på annat håll i stadsdelen vilket möjliggör att sådan mark kan användas för andra ändamål, exempelvis bostäder eller park.

Kontoret konstaterar att flertalet remissinstanser har invändningar mot planförslaget och lämpligheten av att permanenta skolverksamhet på platsen.

Intressekonflikter har identifierats mellan förslagen markanvändning och riksintresset E4/E20. Kontoret har inlett en dialog med Trafikverket där förslag på åtgärder och utredningar diskuterats i syfte att säkerställa att riksintresset inte påverkas.

En möjlig konflikt har även identifierats mellan föreslagen verksamhet och säkerställandet av människors hälsa och säkerhet inom planområdet. Med stöd av uppdaterade och nya utredningar ska behovet av nya regleringar ses över i syfte att hantera och minimera risken för olyckor och olägenheter. Regleringar på plankartan säkerställer att riktvärden för buller och markföroreningar hanteras. Regleringar säkerställer även att risker kopplade till transport av farligt gods och risk kopplat till hantering av brandfarlig gas inom planområdet minimeras.

Genom avtal mellan exploateringskontoret och Corem säkerställs att trafiksäkerhetshöjande åtgärder utförs på bland annat Skärholmsvägen i samband med ett genomförande av planen. Med föreslagen skolgård förhindras fordon att, så som idag, köra runt byggnaden vilket bidrar till en tryggare och mer trafiksäker miljö även inom fastigheten. Sammantaget bedömer kontoret att föreslagna åtgärder och revideringar säkerställer en trygg och säker utbildningsmiljö och en tillräckligt stor friyta för skolverksamhetens behov. Kontoret anser därmed att skolverksamhet är lämplig på fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret anser att med ett bearbetat förslag uppnår skolgården en tillräcklig storlek givet dagens skolverksamhet, beaktat att fastigheten redan är bebyggd och med hänsyn tagen till övriga verksamheters behov.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt

planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT