



2002-02-28

Stadsbyggnadskontoret  
Ytterstadsavdelningen  
Torbjörn Johansson  
Tfn 508 273 52  
Eva Strömbäck  
Tfn 508 282 52  
Dnr 1997-754-54

Gatu- och fastighetskontoret  
Region Ytterstad  
Andris Rozenbachs  
Tfn 508 270 25  
Per-Bruno Wisth  
Tfn 508 263 10  
Dnr 01 411-88

Gatu- och fastighetsnämnden  
Stadsbyggnadsnämnden

### **Startpromemoria för planläggning samt markanvisning i Älvsjö centrum**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelser med JM AB och Seniorgården AB, AB Familjebostäder samt Centrum Kompaniet i Stockholm AB om anvisning av mark i Älvsjö
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska på börjas för Älvsjö centrum i enlighet med detta utlåtande

Olle Zetterberg

Ingela Lindh



## SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden beslutade hösten 1997 att stadsbyggnadskontoret skulle påbörja programarbete för Älvsjö centrum. I uppdraget ingick att prova nya former för medborgarmedverkan i planeringen. I programarbetet har ingått ett flertal öppna möten, parallella arkitektuppdrag med lokal utvärdering, intervjuer med boende och arbetande i området (Problem detection study, PDS) mm.

Översiktsplanen redovisar Älvsjö centrum som ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden. Ett av de formulerade målen i översiktsplanen är att staden ska sträva efter att i ökad utsträckning integrera arbetsplatser och bostäder. Området ingår även i "Vision för Söderort", ett program för utveckling av Stockholms södra stadsdelar som för närvarande är ute på samråd och remiss.

Området har mycket god tillgänglighet för kollektivtrafikresenärer. Här finns en stor attraktion i form av Stockholmsmässan och ett småskaligt centrum med drag av småstad. Trots detta är området idag till stora delar extensivt utnyttjat och stora behov finns av upprustning av den yttre miljön. Antalet arbetande i området uppgår till ca 4 300. De största arbetsgivarna är Ericsson, Tieto Enator och Stockholmsmässan.

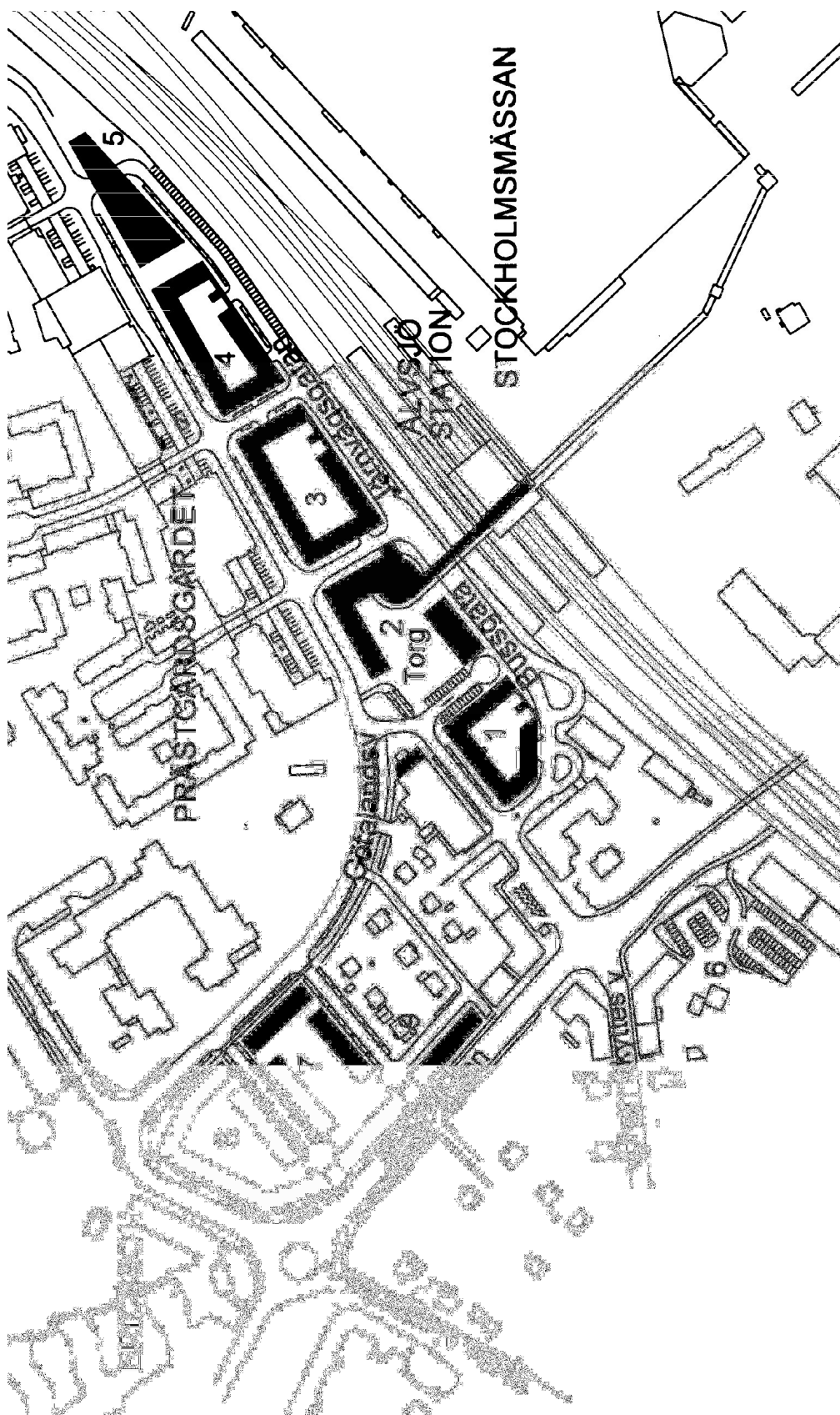
Utgångspunkten för programförslaget har varit att skapa en attraktiv och effektiv kollektivtrafikknutpunkt samt ge förutsättningar för nya bostäder, arbetsplatser och service i en sammanhängande stadsmiljö, som tillvaratar och utvecklar centrala Älvsjös karaktär.

Det nya ska sträva efter att länka samman Älvsjös olika delar.

- Älvsjö centrums äldre delar
- järnvägen med bussterminal
- Mässområdet
- Bostadsområdet Prästgårdsgärdet

Förslaget ska vara förenligt med en eventuell framtida tunnelförläggning av Älvsjövägen.

Den nya bebyggelsen ska upplevas ha samma skala som befintliga hus. Samtidigt ger Älvsjös strategiska läge i regionen motiv för en relativt hög exploatering. Kontoren anser att förslaget är en bra avvägning mellan dessa delvis motstridiga ambitioner. Generellt föreslås 4-6 våningar.

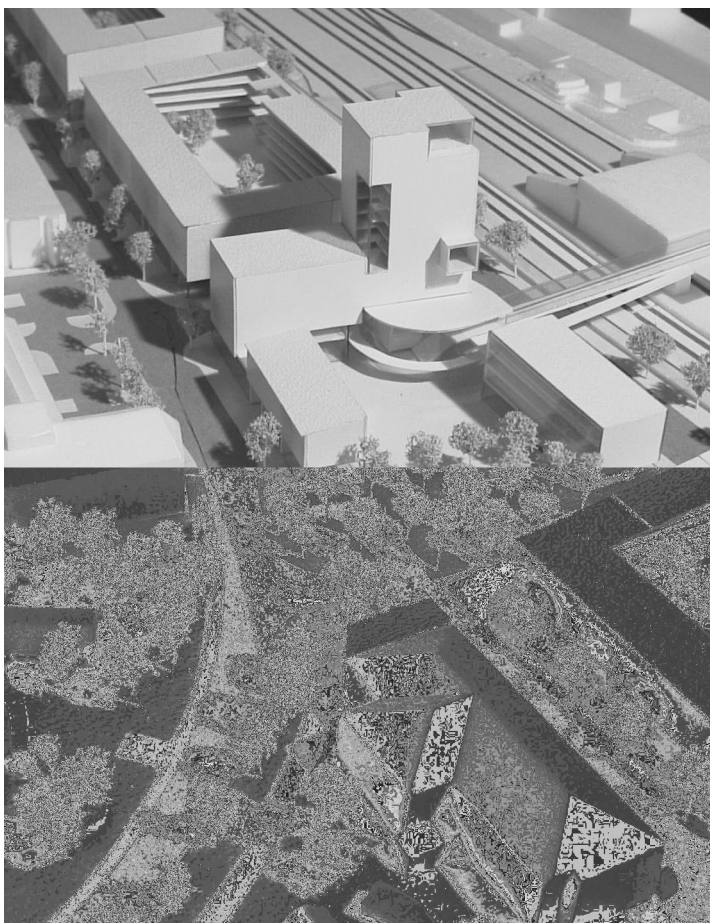


*Situationsplan med numrering av kvarteren*

Bebyggelsen ska anpassas till befintliga kvarter och samtidigt spegla vår tids arkitektur. En variation är önskvärd samtidigt som centrumkvarteren bör ha ett sammanhållet uttryck.

Nya gator i området ansluter till den befintliga gatustrukturen vilket gör att befintliga bostads- och centrumkvarter på ett naturligt sätt integreras. Ett nytt bilfritt Älvsjö torg skapas som en mötesplats för hela stadsdelen. Torget ligger centralt i anslutning till pendeltågsstation och bussterminal. Bebyggelsen kring torget innehåller en blandning av butiker, restauranger, arbetsplatser och ev hotell eller liknande korttidsbostäder. Som ett landmärke för centrala Älvsjö placeras ett högre hus i torgets norra del. Det markerar entrén till Älvsjö station och annonserar centrumet från järnvägen. Huset står som en pendang till Stockholmsmässans hotell, för vilket planarbete pågår.

Runt torget grupperar sig kvarter med bostäder och där flexibla bottenvåningar kan nyttjas för butiker, kontor, bostadskomplement mm.



*Modellfoto på "Älvsjö Torg"*

I kvarteret Armborstet mm längs Älvsjövägen föreslås en högre sluten bebyggelse mot Götalandsvägen och Älvsjövägen. Skyddade från trafikbullret längs nyanlagda lokalgator placeras radhus, som i skala ansluter i skala till befintliga villor.

Älvsjö centrums komplexitet och dialogen med medborgarna har krävt att ett förhållandevis detaljerat material har tagits fram redan i programskedet. Programförslaget biläggs.

Sammanlagt inryms 450-500 lägenheter och ca 17 000 kvm verksamhetslokaler. Området söder om Älvsjövägen är inte inräknat då exploatering där förut-



sätter att frågan om Älvsjövägen i tunnel är löst. Tillsvidare föreslås att dessa ytor utnyttjas för parkering.

Nya arbetsplatser, bostäderna och service innebär nya trafikanter i området och en ökad belastning på det befintliga vägnätet. Det är främst korsningen Älvsjövägen - Johan Skyttes väg och Älvsjövägen – Sjättenovembervägen som behöver byggas om för att klara den väntade trafikbelastningen.

I samarbete med Huddinge kommun utreder staden en snabbspårväg med start i Älvsjö som via bl a Fruängen, Skärholmen, Kungens Kurva går till Flemingsberg. Förprojektering är gjord för hållplatsläge i Älvsjö C

I översiktsplanen redovisas ett tunnelbanereservat från Hagsätra till Älvsjö, ett projekt som lyfts fram av Stockholmsberedningen. Reservatet påverkas inte av aktuellt projektet.

Staden arbetar för att regionaltåg, förutom vid Flemingsberg, även ska stanna vid Älvsjö station.

Under programarbetet har utförts ett flertal miljö- och säkerhetsutredningar, bl a bullerberäkningar, markföroreningar, riskanalys, luftkvalitet längs Älvsjövägen. Utredningarna har visat att buller från järnvägen är den viktigaste miljöfrågan att hantera i projektet.

Marken ägs av staden och SJ/Banverket.

AB Familjebostäder, Centrum Kompaniet i Stockholm AB, JM AB och Seniorgården AB har sökt anvisning för att gemensamt utreda möjligheterna att genomföra projektet. Gatu- och fastighetskontoret har upprättat förslag till överenskommelser med bolagen.

AB Familjebostäder och CentrumKompaniet är betydande fastighetsägare i närområdet och bör medverka för att uppnå ett bra helhet. I överenskommelsen med Familjebostäder föreslås att Familjebostäder anvisas mark på Älvsjö Stationsplan (kv 1) för att utreda bostadsbebyggelse för ca 50 hyresrätter och att tillsammans med övriga byggherrar utreda kommersiell användning vid "Älvsjö Torg" (kv 2). Vidare föreslås att Familjebostäder övertar nuvarande gator i anslutning till fastigheterna i kv Prästgårdsgärdet mm. Familjebostäder är då beredda att rusta upp utemiljö och pröva annan användning av entréplan mot stråket mellan Götalandsvägen och Armborstvägen i fastigheten Prästgårdsgärdet 1.

CentrumKompaniet föreslås att få markanvisning för att utreda en utökad byggrätt på fastigheterna Tyrannen 14 och Prästgårdssängen 1 idag inrymmande bl.a. en Konsumbutik och vårdcentral samt att tillsammans med övriga byggherrar utreda kommersiell användning vid Älvsjö stationsplan (kv 2). CentrumKompaniet är då beredda att rusta upp utemiljö och pröva annan användning av fastigheten Prästgårdssängen 1 mot Götalandsvägen.

JM AB och Seniorgården föreslås att tillsammans anvisas mark för att utreda bostadsbebyggelse (ca 145 lgh) (i kv 1+ 7) och att tillsammans med övriga byggherrar utreda kommersiell användning vid Älvsjö stationsplan (kv 2).

De nämnda bolagen direktanvisas totalt ca 200 lgh. Därutöver föreslås att resterande ca 200-250 lgh i kv Armborstet och i två kvarter mellan järnvägen och

Götalandsvägen lämnas ut på anbud. Detta är också föreslaget som ett villkor i överenskommelsen med JM AB och Seniorgården AB där priset på den konkurrensupphandlade marken ska användas som vägledning vid förhandling med bolagen om den anvisade marken.

Exploateringskostnaderna har översiktligt bedömts med hjälp av konsult. Projektet förutsätter att ett mindre markområde längs järnvägen förvärvas av SJ/Banverket. Inget tyder i detta tidiga skede på att projektet ska ge underskott utan intäkterna bedöms balansera kostnaderna. I kalkylen ingår inte tunnelförläggning av Älvsjövägen.

Förslaget föreslås sändas ut på programsamråd under maj 2002.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund och nuvarande förhållanden

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 1997 att programarbete skulle påbörjas för Älvsjö centrum. Nämnden anförde dessutom att arbetet med att finna nya former för medborgarinflytande måste fortsätta. Allmänhetens intresse för planprocessen bör utvecklas. Planeringen av centrala Älvsjö kan utgöra ett försöksområde. Stadsdelsnämnden, byalaget, företagarföreningen, boende och andra lokala föreningar bör redan vid starten av planeringsprocessen få lämna synpunkter innan ett färdigt förslag finns färdigt. Då kan kontoret fånga upp idéer och synpunkter och därefter skissera lösningar.



*Älvsjö centrum från söder*

Översiktsplanen redovisar Älvsjö centrum som ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden. Ett av de formulerade målen i översiktsplanen är att staden ska sträva efter att i ökad utsträckning integrera arbetsplatser och bostäder. Området ingår även i "Vision för Söderort", ett program för utveckling av Stockholms södra stadsdelar som för närvarande är ute på samråd och remiss.

Centrala Älvsjö ligger utmed stambanan och är en kollektivtrafikknutpunkt med pendeltågsstation och bussterminal. Bussterminalen trafikeras idag av nio busslinjer med vilka man når större delen av söderort samt Brommaplan. Trots det centrala läget är området extensivt utnyttjat. Inom stora delar finns ett behov av upprustning av den yttre miljön. Bebyggelsen utgörs främst av Prästgårdsgärdet uppfört i mitten av 80-talet, moderna kontorshus, mindre flerfamiljshus och äldre villor. Andelen allmännyttiga hyresrätter är över 90 % av beståndet i stadsdelen. Inom området finns några kulturhistoriskt intressanta byggnader.

Antalet arbetsplatser uppgår till ca 4 300. De största arbetsgivarna är Ericsson, Tieto Enator och Stockholmsmässan. I närliggande Älvsjö arbetsområde arbetar ytterligare ca 1 100 personer. Stockholmsmässan har årligen av mellan 700 000-1 000 000 besökare, varav ca 70% använder kollektivtrafik. Till detta kommer ca 10 000 utställare.

Det nuvarande serviceutbudet kring Älvsjö centrum består av en mindre dagligvarubutik, post, bank, vårdcentral, medborgarkontor mm.



*Livsmedelsbutiken vid Älvsjö stationsplan*

## **Planeringsprocessen**

Programarbetet inleddes med ett antal öppna möten, stadsdelsnämndsmöten och föreningsmöten i stadsdelen där kontoret redogjorde för förutsättningarna och mottog synpunkter från deltagarna. Tillsammans med stadsdelsnämnden genomfördes en seminariereserie med inbjudna talare på temat medborgarmedverkan i planeringen.

För att inhämta synpunkter från de boende och arbetande i stadsdelen genomförde Utbildnings- och statistikkontoret (USK) på kontorets uppdrag en "Problem detection study" (PDS). Planerare, lokala intressenter (föreningar, företag m fl), boende och arbetande tog fram en intervjuguide med frågor. Utifrån intervjuguiden konstruerades två enkäter, en för boende och en för arbetande i området. Enkäten skickades ut till 300 slumpmässigt utvalda boende i Älvsjö och 150 arbetande. Svarsfrekvensen var 75%.

Resultatet av PDS-studien har presenterats i en egen rapport. Nedan sammanfattas önskemål som de boende och arbetande framför för ett nytt Älvsjö centrum:

- ? Trygghet och säkerhet
- ? Grönområden ska inte påverkas till det sämre
- ? Hälsosam och fräsch miljö vad avser buller, luftkvalitet och renhållning
- ? Bussterminalen fungerar väl
- ? Det är säkert och bekvämt att ta sig till centrum till fots eller med cykel
- ? Där finns både butiker, bostäder och arbetsplatser
- ? God utformning av byggnaders höjd, form, färg samt utsmyckning och planteringar
- ? Varierat utbud av butiker, service och restauranger
- ? Möjlighet att påverka planerna för Älvsjö centrum
- ? Samlat centrum där det är lätt att hitta
- ? Det finns mötesplatser och fritidsaktiviteter både dag- och kvällstid
- ? Lätt att ställa ifrån sig bilen för att handla och uträtta ärenden
- ? Fritt från genomfartstrafik
- ? Bra centralt belägen infartsparkering
- ? Man behöver endast undantagsvis åka någon annanstans för att handla och uträtta ärenden
- ? Bilfritt centrum
- ? Stockholmsmässan blir en del av centrum

Stadsbyggnadskontoret, gatu- och fastighetskontoret och Älvsjö stadsdelsförvaltning inbjöd fyra arkitektkontor till parallella uppdrag för att ge en bild av ett framtida centrum. Kontoren skulle visa en helhetslösning där målet var att skapa ett attraktivt centrum vid Älvsjö Stationsplan som samverkade med omgivande bebyggelse och befintliga stråk, ha en väl fungerande kollektivtrafik och Älvsjövägen i tunnel. PDS-studien, som visar de lokala önskemålen om hur ett nytt centrum skall utformas och fungera, utgjorde ett viktigt underlag för de parallella uppdragen.

Arkitektkontoren redovisade sina förslag på öppna möten i stadsdelen.

Utvärdering av förslagen skedde parallellt av lokala arbetsgrupper som samordnades av stadsdelsnämnden och av sbk/gfk. Utvärderingsgrupperna kom samstämt fram till att det framtida arbetet skulle bedrivas i samarbete med Rosenberg Arkitekter.

Arbetet har fortlöpande redovisats såväl på stadsdelsnämndsmöten som öppna möten i stadsdelen och för lokala föreningar.

Nedan ges exempel på det utredningsmaterial har tagits fram under arbetets gång och använts som underlag för att ta fram programförslaget.

- Parkeringsstudie
- PDS (Problem detection study)
- Förberedande detaljhandelsstudie
- Cykeltrafik
- Framtida spårbehov för Banverket
- Snabbspårväg genom centrum
- Markföreningar
- Geoteknik, grundvatten
- Buller från järnvägen

- Älvsjövägen i tunnel
- Parallella arkitektupdrag
- Resandeanalys, kollektivtrafik
- Riskanalys
- Luftkvalitet på Älvsjövägen
- Spårväg Syds anslutning till Älvsjö centrum

### ***Områdets historik, kulturhistoriskt värdefulla miljöer och bebyggelse***

Historien om Älvsjö startade med att man 1879 här började lasta dynamit från Nobels fabriker i Vinterviken. Området var vid denna tid inte bebyggt. Lastningen flyttades hit från Liljeholmen då man här utan större risk kunde lasta dynamiten. Stationen blev sedan en förutsättning för bebyggelsen omkring. Älvsjö villastad tillkom genom att AB Hem på landet 1908 köpte ett område för att grunda en egnahemsförstad för arbetare.

Det centrum vi ser idag började ta form på 1920-talet. Då byggdes det första flerfamiljshuset med butiker i bottenplanet.

Omkring 1970 revs större delen av den gamla stationsbebyggelsen i och med att nya stations- och plattformsanordningar med bl a en viadukt över spåren färdigställdes.

De kulturhistoriska byggnader som finns kvar är stationen, godsmagasinet och Ekbacken (fd stationsinspektörsbostad), samt de äldsta bostads- och butikshusen.



Älvsjö "gamla" centrum

### **Programförslaget**

#### ***Övergripande idé***

Utgångspunkten för planeringen är att skapa en attraktiv och effektiv kollektivtrafikknutpunkt samt ge förutsättningar för nya bostäder, arbetsplatser och service i en sammanhängande stadsmiljö, som tillvaratar och utvecklar centrala Älvsjös karaktär.

Det nya ska sträva efter att länka samman Älvsjös olika delar.

- Älvsjö centrums äldre delar
- järnvägen med bussterminal
- Mässområdet
- Bostadsområdet Prästgårdsgärdet

Förslaget ska vara förenligt med en eventuell framtida tunnelförläggning av Älvsjövägen.

### ***Gestaltning***

Det är viktigt att åstadkomma en öppen offentlig plats. Den bör vara stark och tydlig i sin form. Den nya bebyggelsen ska upplevas ha samma skala som befintliga hus. Samtidigt ger Älvsjös strategiska läge i regionen motiv för en relativt hög exploatering. Kontoren anser att förslaget är en bra avvägning mellan dessa delvis motstridiga ambitioner. Generellt föreslås 4-6 våningar.

Bebyggelsen ska anpassas till befintliga kvarter och samtidigt spegla vår tids arkitektur. En variation är önskvärd samtidigt som centrumkvarteren bör ha ett sammanhållet uttryck. Ett sätt att uppnå detta är att anlita ett par olika arkitekter.

Den i illustrationsbilagan redovisade etappindelningen är preliminär och kan förändras beroende på byggherrentresse och det praktiska genomförandet. Det är viktigt att man initialt kommer igång med centrumdelen kring torget med pendeltågsentré och bussterminal. Det ger en signal om att en förändring av området från ett trafik- och parkeringsområde till blandad stadsbebyggelse är på gång samtidigt som en efterfrågad service kommer till stånd.

Älvsjö centrums komplexitet och dialogen med medborgarna har krävt att ett förhållandevis detaljerat material har tagits fram redan i programskedet.

### ***Bebyggelse, offentliga rum mm***

Nya gator i området ansluter till den befintliga gatustrukturen vilket gör att befintliga bostads- och centrumkvarter på ett naturligt sätt integreras. Ett önskemål som framförts från de boende har varit att få en "fredad" mötesplats för hela stadsdelen. "Älvsjö torg" är därför bilfritt och ligger centralt i anslutning till pendeltågsstation, bussterminal och parken vid Lerkrogen. Byggnaderna kring torget innehåller en blandning av butiker, restauranger, arbetsplatser och ev hotell. Tåg- och biltrafik gör området bullerstört vilket gör att olika typer av korttidsbostäder exempelvis kontorshotell kan vara lämpligt vid torget.



*Johan Skyttes väg genom centrum. Befintlig livsmedelsbutik till vänster*

Som ett landmärke för centrala Älvsjö placeras ett högre hus i torgets norra del. Det markerar entrén till Älvsjö station och annonserar centrum från järnvägen.

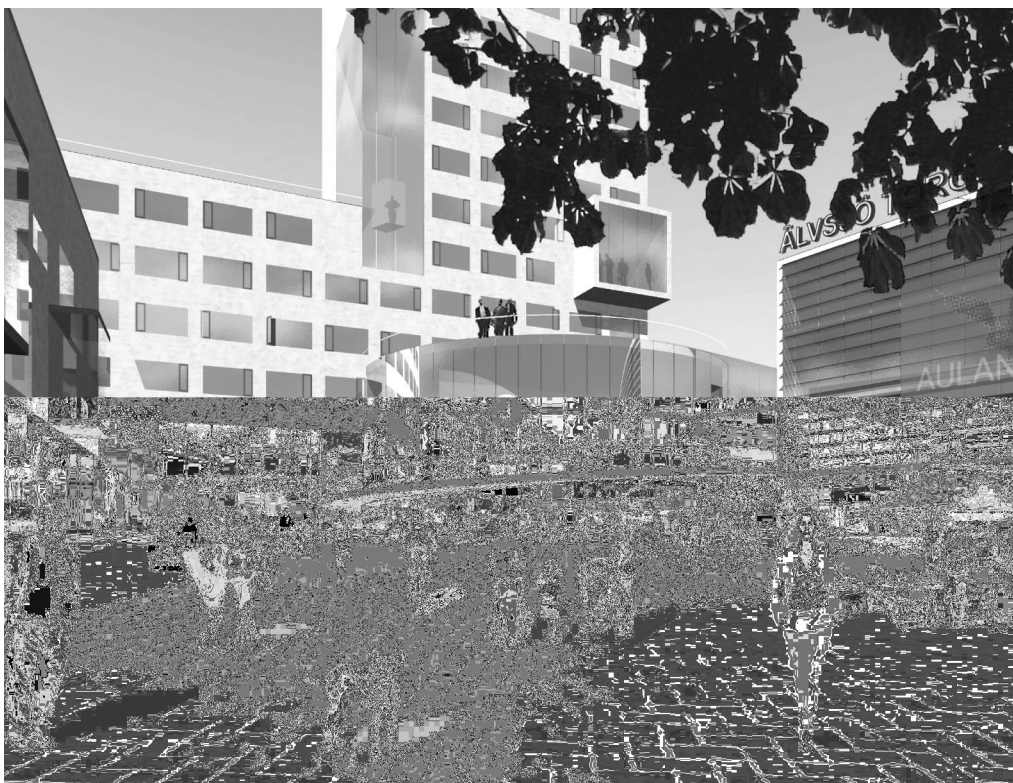
Huset står som en pendang till Stockholmsmässans hotell, för vilket planarbete pågår.



*Älvsjö centrum med Mässhotellet sett från stationen*

Älvsjöborna är måna om sina grönområden och parker. Torget öppnar sig därför mot parken vid kv Prästgårdsgärdet som visuellt sträcker sig in på torget med en trädplantering i dess sydvästra del.

Runt torget grupperar sig kvarter med bostäder och där flexibla bottenvåningar kan nyttjas för butiker, kontor, bostadskomplement mm. I kvarter 1, i direkt anslutning till torget, ges möjlighet att inrätta en fullsorterad dagligvarubutik.



*Älvsjö Torg med entrén till pendeltågsstationen i fonden*

I områdets norra del (kv 5), som är för smalt för att kunna erbjuda en bra bostadsmiljö, förslås kontor eller liknande verksamheter.

I kvarteret Armorstet (kv 7 och 8) föreslås en högre sluten bebyggelse mot Götalandsvägen och Älvsjövägen. Skyddade från trafikbullret längs nyanlagda lokalgator placeras radhus, som i skala ansluter i skala till befintliga villor. Anslutande kvarter ( kv 9) har en smal tomt och ett utsatt läge längs Älvsjövägen. Tomten är lämplig för kontor och bostäder som inte behov av större lektyor, gårdar mm.



Sammanlagt inrymmer programförslaget 450-500 lägenheter och ca 17 000 kvm verksamhetslokaler. Området söder om Älvsjövägen är inte inräknat då exploatering där förutsätter att frågan om Älvsjövägen i tunnel är löst. Tillsvi-dare föreslås att dessa ytor utnyttjas för parkering.

### **Trafik, gator, parkering mm**

#### *Trafikbelastning i närområdet*

Nya arbetsplatser, bostäderna och service innebär nya trafikanter i området och en ökad belastning på det befintliga vägnätet. I anslutning till de aktuella projekten är det främst korsningen Älvsjövägen - Johan Skyttes väg och Älvsjövägen - Sjättenovembervägen som påverkas mest av den allmänna biltillväxten och av den trafik som alstras av den nya exploateringen.

Enligt trafik- och gatumiljöplanen beräknas den allmänna trafikillväxten i regionen till år 2010 vara 10% på de regionala vägarna, 7,5% på huvudgator och 5% på större lokalgator.

Berörda delar i Älvsjö är:  
 Älvsjövägen – regional väg  
 Götalandsvägen – huvudgata  
 Johans Skyttes väg – lokal gata  
 Sjätte Novembervägen – lokal gata

En utbyggnad av Älvsjö centrum beräknas alstra 3 500 fordon/dygn. I prognoserna antas att 3000 fordon/dygn väljer Södra Länken framför Älvsjövägen. I prognoserna har medtagits en utbyggnad i kv Sandaletten (Ericsson) och på Stockholmsmässan. Trafiken i området beräknas då öka till år 2010 med 20% på Götalandsvägen, Älvsjövägen 10% och Sjätte Novembervägen med 15%.

Utredningen visar på behov av kapacitetsförstärkningar i de bägge korsningarna Älvsjövägen- Johan Skyttes väg och Älvsjövägen-Sjättenovembervägen. Den första korsningen (Älvsjörondellen) föreslås byggas om till fyrvägs-signal-kors och den senare förstärkas till tvåfältig cirkulation. Samtidigt ordnas fyra körfält för Älvsjövägen på sträckan mellan Johan Skyttes väg och Götalandsvägen och att cykelbanor anläggs på sträckan.

#### *Parkering*

Parkeringsbehovet har beräknats för bostäder, kontor/hotell butiker, infartsparkering mm. Det har antagits att ca 1/3 av parkeringsplatserna kan samnyttjas. Parkering för boende och arbetande ska i första hand ske i garage så att kantstensparkering och övrig ytparkering blir tillgänglig för besökare och kunder. Vid stor kundtillströmning samnyttjas bilplatser i garaget under torget. Via direkt hiss nås butikerna i kvarter 1. Garagen förses med uttag för laddning av elbil.

Parkeringsbehovet är bedömt efter de parkeringstal som finns för ytterstaden, med hänsyn tagit till det goda kollektivtrafikläget.

Flerbostadshus	0,7 bilplatser/lgh
Kontor/lokaler	15 bilplatser/1000 m <sup>2</sup> BTA
Butiker	30 bilplatser/1000 m <sup>2</sup> BTA
Restaurang	70 bilplatser/1000 m <sup>2</sup>

För att täcka parkeringsbehovet har föreslagits garageanläggningar under alla kvarter samt under torget. I kvarteret längst norrut finns vid behov möjlighet att uppföra garage i två plan.

Infartsparkering föreslås i kv Spikklubban (kv 6)söder om Älvsjövägen respektive i garaget under torget.

#### *Gång- Cykeltrafik*

Antalet cykelplatser bör utökas till ca 300 stycken för att täcka dagens behov. Vägverket har ambitionen att öka cykeltrafikens storlek från dagens ca 12% till 15% . Detta innebär att utrymme bör reserveras för ytterligare ca 75 platser. I förslaget redovisas ca 200 nya cykelplatser på det nya torget.

Älvsjö centrum korsas av ett regionalt cykelstråk som går via en ramp över stambanan. I förslaget klimatskyddas gången mellan pendeltågsstationen och torget. Cykelbanan leds utomhus parallellt med gångstråket och leds ner till torgplanet via en spiralramp som löper runt pendeltågsentrén vid torget.

#### *Älvsjövägen i tunnel*

Älvsjövägen är länsväg och ingår som en länk i Söderorts övergripande trafikledsnät. Vägens trafikuppgifter förutses behållas under överskådlig tid.

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret, gjorde 1996 en gatu-teknisk utredning för en tunnelförläggning av Älvsjö vägen genom centrala Älvsjö. Syftet var att hitta en lösning som:

- ? förbättrar miljö, säkerhet, framkomlighet, skönhet och trevnad i området
- ? bryter barriärer mellan norra och södra delen av centrumområdet
- ? skapar förutsättningar för en exploatering inom Älvsjö
- ? Möjlighet ges för en förlängning i bergtunnel med en koppling till E4/E20.

Projektet är komplicerat. Kostnaderna uppskattas till 400-500 Mkr och är inte inräknade i den översiktliga exploateringskalkyl som upprättas för förnyelsen av Älvsjö centrum. .

I ”Vision för Söderort”, som för närvarande är ute på samråd, redovisas att Älvsjövägen, åtminstone sträckan förbi Älvsjö centrum, bör läggas i tunnel.

#### *Kollektivtrafik*



*Nuvarande bussterminal med rampen upp till pendeltågsstationen*

Idag är bussterminalen utformad med central plattform. Terminalytan är stor och uppfattas som tom och öde under de tider det är lågtrafik.

För en trafiksäker terminal eftersträvas korta gångavstånd och säkra passager över körytor. I Älvsjö med många vändande, och genomgående bussar och små ytor är en bussgata den mest effektiva lösningen. Störningar från järnväg och bussar samlas på en sida och torget med närområde slipper tung trafik. Bussgatan ansluter i höjd med föreslagen perrong.

I samarbete med Huddinge kommun utreder staden en snabbspårväg med start i Älvsjö som via bl a Fruängen, Skärholmen, Kungens Kurva går till Flemingsberg. Förprojektering är gjord för hållplatsläge i Älvsjö C (redovisas i bilaga). Hållplatsen placeras i nära anslutning till perronger och bussgata för effektiva omstigningar mellan de olika trafikslagen.



*Nya spårvagnshållplatsen i Älvsjö*

För uppställning och enklare reparationer behövs eventuellt yta för en provisorisk hall. För detta är kontorstomten i kv 5 lämplig. Exploateringen av denna yta får då senareläggas. Alternativt kan spårvägen dras norrut för att ansluta till Tvärbanan. I förslaget är ytor reserverade för en framtida förlängning norrut. Stationen och godsmagasinet kan inte bevaras i ursprungligt läge med det alternativ för dragningen av snabbspårvägen som redovisats i utredningen ”Snabbspårväg Syd”.

I översiktsplanen och i Storstockholmsberedningens infrastruktursatsning ingår en förlängning av tunnelbanan från Hagsätra till Älvsjö. Förslaget projekt är väl förenligt med dessa tankar. Befintligt spårreservat påverkas inte.

Staden arbetar för att regionalståg, förutom vid Flemingsberg, även ska stanna vid Älvsjö station. För att möjliggöra framtida stopp redovisas en ny perrong med direktavstigning till bussterminal och snabbspårvägshållplats. För att få en optimal lösning för järnvägstrafiken behövs även en ny perrong med direktavstigning till ”Mässan”. Den lösningen är inte i detalj studerad, men bedöms vara genomförbar.

## Service

Älvsjö centrum uppvisar idag samma problem som ett typiskt efterkrigsscentrum där dålig köptrohet, p g a ett bristfälligt utbud, snarare kommit att avveckla än utveckla handel och service. Med närheten till stora centra som exempelvis Skärholmen, Farsta och Huddinge samt medelstora centra som Fruängen och Högdalen med sedan många år invanda köpmönster är det mest sannolikt att Älvsjö centrum har förutsättning att bli ett bra lokalt centrum.

Enligt en bedömning från Handelns utredningsinstitut bör ett väl fungerande Älvsjö centrum innebära en minskning av omsättningen på 10-15% för Fruängens centrum. Detta bör dock kompenseras av ett ökat kundunderlag från den nya bostadsbebyggelsen på Långbro sjukhusområde.

I Älvsjö finns behov av och goda möjligheter till en större livsmedelsbutik med fullsortiment. Däremot är marknadsunderlaget inte tillräckligt för att etablera sällanköpsvarubutiker, annat än i mindre omfattning. Behovet kan öka med de nya bostäderna i Solberga sjukhus och en kompletteringsbebyggelse i Solberga.

En ny livsmedelsbutik beräknas höja den låga köptroheten inom närområdet genom att återta omsättningsbortfall till framförallt Kungens kurva. Oavsett denna nyetablering, antas att ca hälften av ett tiotal småbutiker att läggas ner de närmaste fem åren p g a en allmän strukturrationalisering. Detta innebär inte någon påtagligt försämrad servicenivå för de boende i området.

## Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenserna är framtagna i enlighet med stadens policy.

### *Buller*

Området är som tidigare nämnts exponerat för höga bullernivåer från trafiken på järnvägen och Götalandsvägen. Översiktliga bullerberäkningar visar att godtagbara bullernivåer i bostäder bör kunna uppfyllas inom hela området. Detta under förutsättning att inte enkelsidiga lägenheter vänds mot bullerkällorna, bullerreducerande fasader ordnas samt att bullerplank utförs mot järnvägen. Ytterligare beräkningar och utredningar om kombinationer av bullerreducerande åtgärder krävs i det fortsatta planarbetet. Buller från järnvägen är den viktigaste miljöfrågan att hantera i projektet.

### *Riskanalys*

Farligt gods transporteras på stambanan. Riskanalys är genomförd i samråd med brandförsvaret. Den visar att riskerna vid urspårning och olyckor med farligt gods ligger inom acceptabla nivåer under förutsättning att:

- ? Lägenheter inte uppförs enkelsidiga mot spårområdet
- ? Fasader i bostadshus närmare än 50 m utförs i obrännbara material
- ? Utrymningsvägar (trapphus) skall helst mynna på den säkra sidan. Alternativt görs utgångar åt båda hållen, vilket ställer krav på dörr mot spårområdet. Dörren skall öppnas i utrymningsriktningen (mot spåret), utföras i brandteknisk klass E 30 samt kunna motstå ett explosionstryck (ett förslag på lämpligt tryck kan vara ca 10 kPa)

### *Luftkvalitet*

Spridningsberäkningar av halterna av kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, längs Älvsjövägen har gjorts av SLB-analys. Dygnsmedelvärdena kommer att minska med 20-25% till

år 2010. Orsaken till de minskade halterna är den renare fordonsparken där så gott som alla bilar har katalytisk avgasrening år 2010. Den gällande miljökvalitetsnormen uppfylls idag och således även 2010.

Normer finns för bl a kvävedioxid, som är den dimensionerande föroreningen vad gäller vägtrafik. Eventuellt kommer nya miljökvalitetsnormer att finnas innan projektet är slutfört. Naturvårdsverket har tagit fram miljökvalitetsnormer för partiklar i utomhusluften. Bedömningsgrunder saknas idag. Miljöförvaltningen arbetar med att ta fram sådana.

### ***Markföroreningar***

En översiktlig miljöteknisk utredning visar att marken på några ställen är förorenad. Någon känd miljöfarlig verksamhet har inte bedrivits på platsen. Kompletterande undersökningar och ev sanering och ska utföras i samråd med miljöförvaltningen.

### ***Park och rekreation***

Den föreslagna exploateringen påverkar inte möjligheten till rekreation i vare sig den lokala eller övergripande grönstrukturen.

### ***Vatten***

Dagvatten ska i första hand omhändertas på kvarteretsmark. Infiltration bedöms komplicerat med tanke på markförhållandena och den höga grundvattennivån. Insatserna koncentreras till fördröjning inom området.

### **Tillgänglighet**

All föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till gata. Avståndet mellan alla entréer och angöring understiger 10 m. Området är relativt plant varför stadens mål för högsta lutning i utomhusmiljön avseende tillgänglighet tillgodoses.

### **Preliminär tidplan**

Programsamaråd	maj	2002
Ställningstagande i sbn	okt	2002
Samråd och remiss	dec-feb	2002-2003
Ställningstagande sbn	april	2003
Utställning	aug-sep	2003
Antagande	dec	2003
Byggstart	2:a kv	2004

Projektet bedöms indelas i ett antal etapper. En preciserad etappindelning är inte möjlig att göra i dagsläget.

### **Markanvisning**

#### ***Intressenter***

Projektet Älvsjö C bedöms kunna rymma totalt 450-500 lgh och ca 17 000 kvm kommersiella ytor. AB Familjebostäder, Centrum Kompaniet i Stockholm AB, JM AB och Seniorgården AB har gemensamt sökt anvisning för att utreda möjligheterna att genomföra projektet. Gatu- och fastighetskontoret har upprättat förslag till överenskommelser med AB Familjebostäder respektive Centrum-Kompaniet i Stockholm AB respektive JM AB och Seniorgården AB.

### ***Överenskommelse med AB Familjebostäder respektive CentrumKompaniet***

AB Familjebostäder innehar fastigheter i kv Prästgårdsgärdet mm norr om centrum och Centrum Kompaniet i Stockholm AB i Älvsjö centrum. Gatu- och fastighetskontoret har tagit initiativ till att kontakta AB Familjebostäder och Centrumkompaniet eftersom de är betydande fastighetsägare i centrumområdet och bör medverka för att uppnå ett bra helhet. Efter förhandling med bolagen har förslag till överenskommelser upprättats.

I överenskommelsen med Familjebostäder förslås att bolaget anvisas mark på Älvsjö Stationsplan (kv 1) för att utreda bostadsbebyggelse för ca 50 hyresrätter och att tillsammans med övriga byggherrar utreda kommersiell användning vid Älvsjö stationsplan (kv 2). Vidare föreslås att Familjebostäder övertar nuvarande gator i anslutning till fastigheterna i kv Prästgårdsgärdet mm. Familjebostäder är då beredda att rusta upp utemiljö och pröva annan användning av entréplan mot stråket mellan Götalandsvägen och Armborstvägen i fastigheten Prästgårdsgärdet 1.

CentrumKompaniet föreslås att få markanvisning för att utreda en utökad byggrätt på fastigheterna Tyrannen 14 idag inrymmande bl.a. en Konsumbutik och fastigheten Prästgårdsängen 1 samt att tillsammans med övriga byggherrar utreda kommersiell användning vid Älvsjö stationsplan (kv 2). CentrumKompaniet är då beredda att rusta upp utemiljö och pröva annan användning av fastigheten Prästgårdsängen 1 mot Götalandsvägen.

### ***Överenskommelse med JM AB och Seniorgården AB***

JM AB och Seniorgården föreslås att tillsammans anvisas mark för att utreda bostadsbebyggelse (ca 145 lgh) (i kv 1+ 7) och att tillsammans med övriga byggherrar utreda kommersiell användning vid Älvsjö stationsplan (kv 2)

### ***Konkurrensupphandling***

De nämnda bolagen direktanvisas totalt ca 200 lgh. Därutöver föreslås att resterande ca 200-250 lgh i kv Armborstet (kv 6) och två kvarter (kv 3+4) mellan järnvägen och Götalandsvägen lämnas ut på anbud. Detta är också förslaget som ett villkor i överenskommelsen med JM AB och Seniorgården AB där priset på den konkurrensupphandlade marken ska användas som vägledning vid förhandling med bolagen om den anvisade marken.

### **Ekonomi**

Förnyelsen av Älvsjö centrum bedöms kunna genomföras med förstärkningar av befintligt gatunät. Detta gör att kostnader för en framtida tunnelförläggning av Älvsjövägen inte räknats in i kalkylen.

Exploateringskostnaderna har bedömts översiktligt med hjälp av konsult. Projektet förutsätter att ett mindre markområde längs järnvägen förvärvas av SJ/Banverket. Inget tyder i detta tidiga skede på att projektet ska ge underskott utan intäkterna bedöms balansera kostnaderna.

**Handläggare**

Ärendet handläggs av på stadsbyggnadskontoret av Torbjörn Johansson och Eva Strömbäck och på gatu- och fastighetskontoret av Andris Rozenbachs och Per-Bruno Wisth.