



Handläggare: Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2012-09-27

Program för kvarteret Kabelverket

- remiss från stadsbyggnadskontoret (dnr 2011-03445)

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Lars Arvidsson
Stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till områdesprogram för kvarteret Kabelverket nära Älvsjö centrum. Det omfattar Ericssons tidigare kontors- och industriområde, Kämpetorps bollplan och Kavli. Syftet med programmet är att tillföra ca 1.400 lägenheter till ett idag renodlat verksamhetsområde, och att skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar.

Förvaltningen anser att förslaget är väl genomarbetat och ger ett bra underlag för kommande detaljplaner. Flera positiva aspekter lyfts fram i remissvaret, och därutöver har förvaltningen synpunkter på bland annat exploateringsgraden, idrotts-hallen, möjligheten till levande bottenvåningar och användningen av de äldre byggnader som bevaras.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen, samt på tvärpolitiska gruppen för trafik-, miljö- och planfrågor. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor, pensionärsrådet och förvaltningsgruppen 2012-09-20.

Bakgrund

Företagen Ericsson och HP har lämnat kontors- och fabrikslokalerna i kvarteren Kabelverket 2 och 6 samt Sandaletten 1 nära Älvsjövägen och Älvsjö centrum. Fastigheterna ägs nu av Valad AB som genom JM AB inkommit till stadsbyggnadskontoret med en ansökan om planändring för att kunna ersätta en del av de äldre byggnaderna med nya bostäder. I anslutning till detta område har NCC haft en markanvisning för bostäder vid Kämpetorps bollplan. Mitt i området ligger även Kavlis ostfabrik. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 19 januari 2012 att alla fastigheter inom området ska studeras tillsammans i ett områdesprogram.

Remissen i sammanfattning

Syftet med programmet är att tillföra bostäder till ett idag renodlat verksamhetsområde, och att skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar. Områdesprogrammet fokuserar på struktur, volym och övergripande gestaltungsprinciper.

Programområdet är ca 16 ha stort och förslaget innehåller ca 1400 nya lägenheter. Bebyggelsen ska utgå från en kvartersstruktur kring en ny huvudgata genom området. Det idag stängda området blir tillgängligt för allmänheten med nya gator och gång- och cykelbanor, som förbättrar tillgängligheten till både Solbergaskogen, Kämpetorpsskolan och Kämpetorps bollplan.

De byggnader som föreslås rivas är dels kontorshuset från 1980-talet intill Sjörovarparken, dels den stora fabrikslokalen från 1950-talet samt idrottshallen. De byggnader som blir kvar är Kavlis fabrik, de dragspelsformade kontoren från 1990-talet och kontorshuset vid Armorstvägen där idag en stor lunchrestaurang finns i bottenvåningen. Ytterligare tre byggnader vilka har kulturhistoriskt värde bevaras: klockhuset från 1920-talet vid rondellen, samt en mindre värmecentral och ett kontorshus från 1950-talet inne på området.

Den nya bebyggelsen är i 4-6 våningar med högdelar på 10-12 våningar på strategiska platser. Viktiga huvudprinciper för strukturen är att möjliggöra en framtida spårväg genom området, och samordna bostäderna med Kavlis fabrik och kontorshuset. Förslaget vill även förändra upplevelsen av Älvsjövägen genom att tydliggöra gaturummet.



En stor tillgång för området är närheten till Solbergaskogen och den fina ekbacken inom området. Ekbacken ska bevaras och ett nytt grönstråk genom området ska knyta ihop Solbergaskogen med det befintliga parkområdet utmed Viktoriavägen på andra sidan Älvsjövägen. Ett parkstråk anläggs i kanten av Solbergaskogen, bakom Kavli och de nya bostäderna.

Kämpetorps bollplan kommer att finnas kvar men föreslås vridas så att den ligger utmed Älvsjövägen. Enligt utbildningsförvaltningen kommer Kämpetorpsskolan att byggas till i framtiden. Det innebär att förskolan Solkatten med fem avdelningar, som idag finns i paviljonger på skolans tomt, måste få en ny plats. Områdesprogrammet placerar en ny friliggande permanent förskola på egen tomt norr om bollplanen. Då prognosen visar ett ökande behov av förskoleplatser föreslås den nya förskolan omfatta 8 avdelningar. Eftersom detta innebär att det inte längre finns plats för nya bostäder i anslutning till Kämpetorps bollplan, har exploateringskontoret beslutat att inte förnya NCCs markanvisning där.

Förskolebehovet för den nya bebyggelsen bedöms vara ca 16 avdelningar. Fyra förskolor om vardera fyra avdelningar har ritats in i områdesprogrammet. De är placerade i bottenvåningen på flerfamiljshus och ska ha egna gårdar.

När Kämpetorpsskolan byggs ut kommer även gymnastiksalen att behöva byggas ut för fler elever. Eftersom Ericssons idrottshall föreslås rivas, vill idrottsförvaltningen att en ny idrottshall byggs ihop med Kämpetorpsskolans nuvarande gymnastiksal. Skolans tillgång till idrottshallen dagtid kan säkerställas genom ett avtal mellan skolan och idrottsförvaltningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att stadsbyggnadskontoret valt att ta fram ett program för hela området där olika aspekter av den föreslagna nya bebyggelsen hanteras samlat. Trots att det tagits fram under kort tid är det väl genomarbetat och ger ett bra underlag för kommande detaljplaner. Stadsdelsförvaltningens synpunkter har också tagits emot positivt under programarbetet.

Först och främst anser förvaltningen att det är spännande att ett blandat verksamhets- och bostadsområde skapas. Valad har valt att spara en hel del av kontoren trots att de inte är helt uthyrda, även om förvaltningen hade önskat att fler arbetsplatser fått vara kvar. När nya Älvsjö centrum står klart kommer det säkert att bli mer attraktivt för företag att etablera sig här.



Programarbetet har också lagt omsorg på att möjligheten för Kavli att finnas kvar i Älvsjö inte ska försämrats. Buller från verksamheten har studerats och kommer att åtgärdas. Även lukten har studerats, men bedöms inte utgöra ett problem. Placering och utformning av bostäderna i förhållande till Kavli har också utgått från att minimera störningar. Klagomål från boende på de tunga transporter till Kavli kan dock bli ett problem. Den frågan bör vägas in i kommande detaljplaner. Likaså utformningen av gatorna där transporter går, då lastbilarna idag kan ha svårt att ta sig förbi parkerade bilar och refuger.

Älvsjövägen är ett problem för både den nuvarande bebyggelsen utmed vägen och den tillkommande. Den utgör en effektiv barriär mellan Långbro och Solberga genom sin utformning som en genomfartsled, vilken drar till sig mycket trafik. Den skapar också stora problem i form av buller, vibrationer och olycksrisker, vilka måste hanteras i den fortsatta detaljplaneringen av området. De föreslagna lamellhusen utmed Älvsjövägen är särskilt utsatta, men kommer även att fungera som en bullerskärm för ekbacken och resten av området. Deras utformning kommer även att ge vägen en annan gestaltning, i form av en stadsgata, istället för den genomfartsled den uppfattas som idag. Detta, tillsammans med de föreslagna nya övergångsställena med trafiksignaler, kommer att minska barriäreffekten, fungera dämpande på trafikhastigheten, och även göra vägen mindre attraktiv för genomfart.

Behovet av idrottshallar i söderort är stort och förvaltningen beklagar att den befintliga Ericssonhallen på området föreslås rivas trots att den är i gott skick. Om den trots allt måste rivas är det positivt att den blir ersatt med en ny som kan samutnyttjas med Kämpetorpsskolan. Klubbar och allmänhet i Älvsjö har länge efterfrågat en idrottshall i stadens regi. Läget är utmärkt med närheten till allmänna kommunikationer och både befintliga och planerade gång- och cykelbanor. Bristen på idrottslokaler gäller framför allt hallar som är tillräckligt stora för handboll och innebandy, varför det är viktigt att den planerade hallen får dessa mått. Eftersom Ericssons idrottshall hyser två sådana spelplaner bör även den nya göra det.

Den nya permanenta och friliggande förskolan är också ett positivt tillskott. Eftersom befolkningsprognosen visar en ökad efterfrågan på förskoleplatser, även utan den tillkommande bebyggelsen i Kabelverket, kommer förvaltningen att planera för en förskola med åtta avdelningar på platsen. Möjligheten att hitta nya tomter för permanenta förskolor börjar bli uttömt i Älvsjö, samtidigt som förskolorna idag måste ha en viss storlek för att bli kostnadseffektiva. Programmet innehåller en förskolebyggnad i två plan med en gård på 1500 kvm. Att förskolan ligger på egen tomt innebär större flexibilitet, och närheten till skolan innebär att om beho-

vet av förskoleplatser skulle minska i framtiden kan delar av lokalerna istället nyttjas av skolan.

Strukturen för den föreslagna bebyggelsen är fint utformad och förvaltningens tror att det kan bli ett trivsamt område med stadskvaliteter. Däremot finns viss tveksamhet kring den höga exploateringen. Gårdarna i kvarter 4 känns små. Högdellarna på 10-12 våningar som föreslås i några av bostadskvarteren skapar visserligen variation och landmärken, men kastar även skuggor över gårdar och parker. Både Sjörovarparken och den föreslagna nya parken vid Solbergaskogen skuggas på eftermiddagarna under vår och höst. Både höjden och bredden på dessa byggnader behöver ses över, så att de inte försämrar utemiljön. Förskolegårdarna bör också ha sol på någon del av gården under eftermiddagen. Förvaltningen känner även tveksamhet kring att de höga husen närmast Solbergaskogen blir något högre än den högsta delen av berget.

Eftersom JM utvecklar området kommer en stor del av de nya bostäderna att bli bostadsrätter. Möjligheten finns dock att en del av lägenheterna blir hyresrätter vilket förvaltningen är positiv till. Antalet hyresrätter i närområdet har minskat sedan större delen av Familjebostäders bestånd i Prästgårdsgårde ombildats till bostadsrätter. Å andra sidan bygger Familjebostäder ca 200 nya lägenheter i Älvsjö centrum. Blandade upplåtelseformer i Kabelverket innebär också att utbyggnadstiden för hela området kan bli kortare. Förvaltningen är också positiv till ett visst inslag av kategoriboende, som student- eller ungdomslägenheter.

Möjligheterna till kommersiella verksamheter har setts över i en handelsutredning för området. Där framhålls det bästa butiksläget vara vid entrén till området från Götalandsvägen. Underlaget för handel bedöms dock överlag vara relativt lågt. Ändå föreslås i planen lokaler för verksamheter i bottenvåningarna mot huvudgatan genom området. Anledningen är att många av bostadsgårdarna måste bli upphöjda en halv eller en hel våning för att få plats med garage under gården. Då är det viktigt för tryggheten i gatumiljön att det blir levande bottenvåningar. Frågan är vilka verksamheter det kan bli i lokalerna om det inte finns underlag för butiker. Förvaltningen anser det mycket viktigt att gatustråken upplevs trygga även på kvällstid då bland annat barn och ungdomar ska ta sig igenom området till Kämpertorps bollplan och den nya idrottshallen.

Några av de äldre byggnader som kommer att finnas kvar är viktiga för identitet och kontinuitet på platsen. Självklart bevaras "Klockhuset" vid rondellen, men det är också positivt att två 1950-talsbyggnader inne på området blir kvar. Klockhuset är idag uthyrt till ett utbildningsföretag och ska fortsätta att vara en verksamhets-



lokal. De andra två äldre byggnaderna, ett kontorshus och en värmecentral, förslås byggas om till bostäder. Förvaltningen undrar om inte panncentralen med sitt karaktäristiska utseende istället skulle kunna bli en bra förenings- och samlingslokal för området. Ungdomens hus, som idag ligger nära Älvsjö station, skulle behöva nya lokaler. Förvaltningen önskar att möjligheten att lägga Ungdomens hus i någon lokal inom området, tas med i den fortsatta planeringen.

Parkeringsstalet för området uppgår till 0,7 bilplatser och 2,2 cykelplatser per lägenhet. Förvaltningen är positiv till det relativt höga cykelparkeringsstalet. Bilplatserna fördelar sig med 0,6 i garage och 0,1 på gatorna. Liksom i andra delar av ytterstaden där bebyggelsen är tät, men gatuparkeringen är avgiftsfri, kan det bli problem med att hitta platser för korttidsparkering. Förvaltningen har tidigare, i remissvar till trafikkontoret, framfört behovet av avgifter på gatuparkering i Solberga, för att minska trängseln där. För att säkerställa tillgången till parkeringsplatser för besökare till boende och eventuella butiker i kvarteret Kabelverket bör det finnas platser skyltade för korttidsparkering med p-skiva. Kontoren i området har parkering i befintligt garage, och där kommer platser att reserveras för besökare till kontoren. Förvaltningen föreslår att möjligheten även för boende att nyttja garaget ses över, framför allt utanför kontorstid. Även bilpooler gemensamma för företagen och boende kan minska parkeringsbehovet i området.

Grönstrukturen för området är genomtänkt och betoning har lagts på kopplingen till Solbergaskogen. Förvaltningen tycker det är mycket positivt att ett nytt parkstråk skapas utmed Solbergaskogen så att det blir möjligt att ta sig fram bakom Kavli och kunna promenera på en parkväg från Älvsjö centrum till Kämpetorpsskolan. Det är även mycket viktigt att den nya parken som föreslås i skogsbrynet förverkligas, för att tillgodose behovet av lek och rekreation för ett så pass stort bostadsområde. Den lilla lekplatsen i befintliga Sjörovarparken och de småbarnslekplatser som förvaltningen förutsätter placeras på bostadsgårdarna räcker inte till för den nya befolkningens behov av rekreation och mötesplatser. Möjlighet till en pulkabacke bör också ses över, då det är mycket efterfrågat. Vid planeringen och projekteringen av den nya parken, ekbacken och grönstråket måste förvaltningen få delta, eftersom drift och underhåll av grönytorna sedan kommer att skötas av stadsdelsförvaltningen. Redan nu kan vi konstatera att placeringen av gång- och cykelstråket i förhållande till lekplatsen måste utformas så att det inte uppstår konflikter mellan cyklister och lekande barn.

Klimatanpassning tas också upp i programmet. Genom grönstråken föresås till exempel dagvattendiken som, förutom att ha ekologiska och estetiska värden, även hjälper till att avleda regnvatten. Här behöver förväntade vattennivåer studeras för



att både diken och eventuella stenkistor ska fungera. Öppna diken intill lekplatser kan också innebära en risk om de får en hög vattenföring. Möjligheten till gröna tak nämns i programmet och förvaltningen anser att det bör lyftas fram mer, då området ligger på lermark och stora regna kan orsaka problem både i det egna och kringliggande områden.

Bilaga

Program för kvarteret Kabelverket samt alla kompletterande utredningar finns på stadens webbplats: <http://www.stockholm.se/detaljplaner>