

Handläggare: Eva Strömbäck
Tfn 08-508 282 52

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för programarbete för område vid Råbyvägen och Stockholmsmässan mm i stadsdelarna Örby Slott, Älvsjö, m fl.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att programarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Malin Olsson

Sammanfattning

Under flera år har planering för en omvandling av centrala Älvsjö pågått och ett nytt centrum med nya bostäder och kommersiella lokaler har påbörjats. Flera sammanfallande faktorer talar nu för en fortsatt utveckling och att arbetet går vidare med området kring Stockholmsmässan och Råbyvägen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett programarbete påbörjas tillsammans med exploateringskontoret och att en strukturplan för området tas fram.



Tack vare Älvsjös centrala och goda kommunikationsläge finns möjlighet att utveckla denna redan utpekade knutpunkt ytterligare. De befintliga verksamheterna inom utredningsområdet ska ges en möjlighet att utvecklas och utvidgas i samverkan med nya. En mer sammanhållen stadsmiljö kan uppnås genom minskade barriärer från starkt trafikerade vägar och spår i området.

Ett flertal intressenter, såväl befintliga fastighetsägare som nya aktörer har inkommit med förslag om utveckling av mäss- och konferensverksamhet, kontor, handel, hotell, bostäder som komplement men även mer renodlade förslag med förtätning av enbart bostäder.

I samarbete med aktörerna på plats samt Stockholm Business Region och stadsledningskontoret diskuteras i programarbetet vilka verksamheter som har potential att utvecklas i området och i söderort.

Utlåtande

Bakgrund

Som ett led i ett fortsatt utvecklingsarbete av Älvsjö finns i ett vidare område runt Stockholmsmässan och mellan Huddingevägen och Råbyvägen obebyggd mark med stor potential att utvecklas och bebyggas.



Karta: Utredningsområdet markerat. Området berör i huvudsak fyra stadsdelar; Älvsjö, Örby och Örby Slott, och Hagsätra.

De centrala delarna av Älvsjö redovisades redan i gällande översiktsplan, ÖP 99 som stadsutvecklingsområde och planering och utveckling har pågått under flera

år. Åren 2005-2010 färdigställdes planer för en omvandling av Älvsjö centrum med ca 500 lägenheter, nytt torg, nya kommersiella lokaler samt ett resecentrum. Två kvarter längs Älvsjövägen är färdigbyggda och byggande pågår i området närmast stationen. Planarbete för ytterligare kvarter i den nordöstra delen av centrum beräknas påbörjas under våren.



Illustration: Nya Älvsjö centrum.

Under 2011 startade ett programarbete för ytterligare 1000-1500 lägenheter inom arbetsplatsområdet (Ericssons anläggning) nordväst om centrum, kv Kabelverket m m.



Illustration: Programområdet med 1000-1500 lägenheter.

I den nya översiktsplanen Promenadstaden antagen i mars 2010 förs tankarna vidare med Älvsjö som tyngdpunkt där en större mångfald av verksamheter utvecklas med Stockholmsmässan som motor.

Områdena mellan järnvägsspåren och Råbyvägen i Örby är delvis glest utnyttjade och påverkade av trafikapparaten. En mer sammanhållen stadsmiljö kan uppnås genom minskade barriärer från starkt trafikerade vägar och spår i området. Området kan utvecklas med nya verksamheter. Även nya bostäder kan bli aktuellt inom mindre delar av programområdet. Centrala Älvsjö behöver dessutom få bättre tillgänglighet till parker och närliggande grönområden.



Flygfoto över programområdet. Området markerat med rött

Ett flertal intressenter, såväl befintliga fastighetsägare som nya aktörer har inkommit med förslag om utveckling av mäss- och konferensverksamhet, kontor, handel, hotell, bostäder som komplement men även mer renodlade förslag med förtätning av enbart bostäder.

Exploateringskontoret gjorde 2007-2008 ett antal utredningar som innefattar bl.a. trafikförutsättningar, geologi, landskapsanalys samt flora och fauna. Exploateringskontoret beräknas under februari 2012 på delegation från nämnden, ta ett utredningsbeslut för programarbetet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 99

I gällande översiktsplan ÖP 99 antagen 1999 redovisas Älvsjö som ett stadsutvecklingsområde med en hög tillgänglighet där läget bör utnyttjas för kvalificerad, kontaktintensiv verksamhet. Markanvändning och bebyggelseutveckling inom utredningsområdet är markerat som verksamhets- och stadsutvecklingsområde samt natur och park.

Vision 2030

I Vision 2030 är Älvsjö centrum utpekad som ett projekt i linje med visionen om ett Stockholm i världsklass. Den pågående moderniseringen av Älvsjö centrum till en starkare regional knutpunkt är tillsammans med utvecklingen av Stockholmsmässan, samt eventuella framtida planering för Spårväg Syd och förlängningen av tunnelbanan från Hagsätra viktiga delar av den fortsatta utvecklingen av området.

Promenadstaden

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer. En större mångfald av verksamheter utvecklas med Stockholmsmässan som motor. Pågående och framtida stadsutveckling bör kopplas till framtida förstärkningar av kollektivtrafiken. Förslaget om en sydlig spårförbindelse från Älvsjö till Flemingsberg, spårväg syd, berör också programområdet beroende på vilken sträckning av spårvägen som kan bli aktuell. Enligt översiktsplanen ska omgivande stadsdelar kopplas ihop med Älvsjö och dagens barriärer minskas. Älvsjö centrum behöver få bättre tillgänglighet till parker och närliggande grönområden. Bostäder kan bli aktuellt närmast Örby.

I Öp 99 redovisades en ny öst-västlig vägförbindelse genom Söderort den s.k. Södra inre tvärleden. I Promenadstaden har den utgått. Bedömningen är att Södertörnsleden kombinerat med Södra Länken skall täcka trafikens behov. Därmed bör markreservat för framtida vägförbättringar i området kunna begränsas avsevärt.

I Program för utveckling av Söderort "Strategi för arbetsplatser i Söderort"

(*Stockholm Business Region*) formuleras ett behov av att ca 60 000 nya arbetsplatser behöver tillkomma i Söderort fram till 2030. Målsättningen är att dagens cirka 111 000 arbetsplatser i Söderort ska öka till omkring 170 000. Programmet utgör en fortsättning på en tidigare startad satsning i staden och ersätter den tidigare Söderortsvisionen som antogs av kommunfullmäktige 2002 respektive 2004. Programmet utgår från den gällande visionen men också från Vision 2030 – Ett Stockholm i Världsklass och Översiktsplanen Promenadstaden.

Gällande detaljplaner

Stora ytor inom utredningsområdet är planlagt för trafikändamål och längs trafiklederna finns viss park/naturmark. Övrig mark är planlagt för verksamheter

(mässa, kontor, handel eller industri) eller ej planlagd, det senare gäller t.ex. marken vid Sjöängen, i utredningsområdets nordöstra del.

Nuvarande förhållanden

Befintliga bostäder och verksamheter

Älvsjö och Örby villastad började växa fram kring förra sekelskiftet och Örby Slott tillsammans med Solberga något senare under 1920-talet och 1930-talet. Älvsjö station invigdes redan 1879. Under 1980-talet tillkom Prästgårdsgårde vid Älvsjö centrum i Solberga. Flerbostadshusen i Älvsjö och Örby Slott byggdes huvudsakligen under tidigt 1900-tal.

Stockholmsmässan invigdes 1971, är områdets största aktör och har under senare år byggt ut med ca 10 000 kvm inom sina befintliga fastigheter. Det finns även ett arbetsplatsområde söder om Magelungsvägen/Älvsjövägen samt ett öster om Älvsjövägen (kv Kabelverket), strax utanför utredningsområdet. Enligt statistik från 2008-2009 finns det totalt ca 1000 arbetsställen inom de berörda stadsdelarna med ca 12 200 anställda.

Trafik, parkering, tekniska förutsättningar

Vägtrafik

Utredningsområdet genomkorsas av stora trafikstråk som Huddingevägen, Magelungsvägen och Åbyvägen, som alla tillhör huvudvägnätet. Enligt regionplanen skall Magelungsvägen på sikt förstärkas och ledas i tunnel under Älvsjö till E4/E20.

Kollektivtrafik

Älvsjö är Sveriges femte största järnvägsstation med ca 25 000 resenärer per dygn. Trafikprognoser fram till 2015 visar på en fördubbling av antalet resenärer. Älvsjö pendeltågsstation ligger i direkt anslutning till Stockholmsmässan och är en knutpunkt för kollektivtrafik i området. Från Älvsjö till Stockholm central är restiden knappt 10 minuter och turtätheten är mellan 5-10 minuter. Älvsjö station trafikeras av ett flertal busslinjer som binder samman Älvsjö med stora delar av södra Stockholm.

På längre sikt kan det bli möjligt att fjärr- och regionaltågen stannar vid stationen i Älvsjö vilket då ytterligare stärker stationens betydelse som knutpunkt. Det finns planer för en utbyggd spårväg från Liljeholmen via Älvsjö och vidare mot Fruängen och Skärholmen/Kungens kurva. Frågan om en förlängning av tunnelbanan från Hagsätra till Älvsjö diskuteras med jämna mellanrum och en enkel förstudie gjordes 2002.

Parkering

Parkeringsytor inom utredningsområdet samnyttjas till stor del och en exploatering av området måste lösa parkeringssituationen för både befintlig och ny-tillkommen verksamhet.

Tekniska förutsättningar

Marken inom området är plan och stora delar har mycket svåra grundläggningsförhållanden då marken består av lera eller gyttja. Det finns stor risk för sättningar. Dagvattenhantering kommer att vara viktigt att utreda i kommande programarbete.

Det ligger stora ledningsstråk inom utredningsområdet, bl.a. avlopps- och dagvattenledningar norr om Råbyvägen och stora avloppsledningar mellan Magelungsvägen och Helgarögränd med påslag till en större dagvattentunnel. En luftburen kraftledning går igenom området men planer för nedgrävning finns.

Rekreation-, natur- och kulturvärden

I området finns det gott om friytor som är värdefulla eller har ett visst värde ur rekreationssynpunkt. Stora delar av ytorna vid Råbyvägen är dock mycket bullerstörda. Naturvärdena vid Råbyvägen har ett visst eller lågt biologiskt värde, men utgör viktiga spridningskorridorer. Området mellan Huddingevägen och Råbyvägen har inte någon lång kontinuitet då de växter och djur som finns inom området idag huvudsakligen har tagit sig hit sedan området torkats ut och fyllts upp. Antalet arter är högt men vanligt förekommande. Områdets viktigaste funktion är att många fåglar söker sig hit under vintermånaderna. Här nämns en möjlighet att återskapa våtmarksförbindelsen ner till Magelungen, genom öppna vattendrag. Det finns ett flertal jätteekar (> 80 cm i diameter) samt värdefulla ekområden söder om Magelungsvägen

Brännkyrka kyrka har funnits på sin nuvarande plats sedan 1100-talet och har byggts om och byggts till under århundradena. Renoverad senast 1975. Den intilliggande Sjöängen var ursprungligen en sjö, Kyrksjön, med förbindelse till Magelungen och Årstaviken.



Foto: Brännkyrka kyrka med anor från 1100-talet.

Älvsjöbadet i programområdets södra del utgör ett äldre kulturlandskap med äng och åker mellan lövskogsklädda moränkullar. Det är grönklassat av stadsmuseet som anser att det har stora samhällshistoriska värden. Fornlämningar i närheten bör utredas närmare med en arkeologisk förstudie med fältinventering. Älvsjö Gård vid Stockholmsmässan är utpekad som mycket värdefullt.

Miljö- och kulturmiljöfrågor i ett kommande programarbete

Miljö

Miljöförvaltningen bedömer att de stora frågorna att hantera i ett fortsatt programarbete rör buller, naturmiljö och rekreation, barriärer (vägar och spår) samt dag- och grundvattenhantering.

Sjöängens vattenpark

Inom utredningsområdets nordöstra del i korsningen Huddingevägen – Åbyvägen, ligger Sjöängen som är en rest av den våtmark som bildades när Brännkyrka sjö/Kyrksjön dikades ur på slutet av 1800-talet. Idag är området till största delen torrt och bevuxet med buskar eller träd, men det mindre partiet som fortfarande är blött är bevuxet med s.k. fuktskog. Under 1999 initierade stadsdelsförvaltningen i Älvsjö ett projekt med att återskapa våtmarken. Projektet kallas Sjöängens vattenpark. Området är bullerutsatt med mätvärden över 60 dBA och behöver skärmas av från de omkringliggande trafiklederna. Stadsdelsnämnden i Älvsjö fattade ett inriktningsbeslut i ärendet i mars 2006. Besked om vattendom lämnades av Miljödomstolen. 2009. Den framtida vattenparken bör ingå som en förutsättning i programarbetet. Omfattning och placering studeras vidare.



Nuvarande förslag till vattenpark.

Risk

Enligt Storstockholms brandförsvaret (SBF) bör olycksrisker bedömas och en heltäckande inventering genomföras för att avgöra om riskerna kan medföra betydande miljöpåverkan. Riskkällor i området utgörs i första hand transporter av farligt gods på järnväg samt Huddingevägen och Åbyvägen. Industriområdet i sydväst har företag som brandfarliga varor och risker från dessa bör också beaktas. Personintensiva verksamheter som t.ex. Älvsjömässan, Älvsjö station och skolor, kan utgöra speciellt skyddsvärda objekt. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer bör inte bostäder och annan känslig bebyggelse placeras närmare än 25 meter från transportled för farligt trots att risknivån kan påvisa annat. Detta avstånd bör därigenom ses som en förutsättning i program- och planarbetet.

Kulturmiljö

I ett kommande programarbete ingår enligt Stockholms stadsmuseum, att analysera området kring Brännkyrka kyrka för att utröna respektavståndet till kyrkan och om ny bebyggelse i området mellan Huddingevägen och Åbyvägen är lämplig. Fornlämningar i närheten av Älvsjöbadet bör utredas närmare med en arkeologisk förstudie med fältinventering.

Kontorets förslag och synpunkter

Flera sammanfallande faktorer talar för en fortsatt utveckling av Älvsjö och att planeringsarbetet går vidare med området kring Stockholmsmässan och Råbyvägen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett programarbete påbörjas tillsammans med exploateringskontoret och att en strukturplan för området tas fram.

Tack vare Älvsjös centrala och goda kommunikationsläge finns möjlighet att utveckla denna redan utpekade knutpunkt ytterligare. De befintliga verksamheterna inom utredningsområdet ska ges möjlighet att utvecklas och utvidgas i samverkan med nya. Det goda kommunikationsläget är utmärkt för personintensiva verksamheter och det kan förutom mässanknuten verksamhet vara kontor, konferenslokaler, hotell, mindre serviceytor/handel (ej volymhandel) kultur och idrott. Även utbildning av någon form kan vara intressant.

I diskussioner med representanter för Stockholmsmässan framkommer att de anser sig kunna växa inom den egna fastigheten och att de inte ser ett behov av att säkerställa möjligheter till en framtida expansion norr om Åbyvägen och öster om Huddingevägen. Det innebär att dessa områden kan bli tillgängliga för andra verksamheter samt bostäder. De har även framfört ett ökat behov av hotellplatser. Ett önskemål om en pendang till det nuvarande höga hotellet vid Mässan diskuteras.

Ett nära samarbete med aktörerna på plats samt Stockholm Business Region och stadsledningskontoret blir en viktig del i arbetet för att utröna vilka verksamheter som har potential att utvecklas i området och i söderort.

Bostadsbebyggelse bör prövas framför allt närmare Örby och vid Älvsjöbadet. Vanliga bostäder är aktuellt men även studentbostäder då behovet är mycket stort

i Stockholm. Kommunikationsläget är utmärkt med förbindelser både norrut mot KTH och Stockholms universitet och söderut mot Södertörns högskola och även västerut mot Telefonplan och Konstfack. Älvsjö centrums omvandling med bl a en stor cykelparkering i anslutning till stationen gör också det platsen intressant för studentbostäder. Att studera intresset och potential för detta bör ingå som en del i programarbetet.

En ny trafikutredning bör ingå för att klarlägga avgränsningen av den mark som kan utnyttjas för kommande exploatering och där det framtida parkeringsbehovet i området ingår. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser är en förutsättning för att området ska kunna utvecklas och exploateras.

Behovet av idrottshallar är stort i söderort. Den idrottsverksamhet som idag finns inom utredningsområdet samverkar idag väl med mässverksamheten och en fortsatt utveckling av detta studeras vidare.

Fortsatt programarbete

- Fas 1 Uppstart av programarbete. Inledande kontakter med berörda fastighetsägare, Stockholmsmässan m fl samt stadens förvaltningar för inhämtande av kunskap och underlag till strukturplan för området. Intresse för studentbostäder undersöks. Dialog med SBR, SLK om arbetsplatser i söderort avseende behov, potential etc.
- Fas 2 Utredningsarbete. Strukturplan för området tas fram. Eventuell redovisning för stadsbyggnadsnämnden inför programsamråd.
- Fas 3 Upprättande av programhandling. Struktur och markanvändning fastställs.
- Fas 4 Programsamråd med sakägare, remissinstanser m fl och redovisning i stadsbyggnadsnämnden.

Förutsatt att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om start av programarbete beräknas programsamråd ske november/december 2012 med redovisning av samrådet under I kvartalet 2013. Efter genomfört programsamråd upprättas detaljplaner utifrån de förutsättningar som programmet givit.