



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E2007-512-00060
E2007-512-00141
E2007-512-00183

2007-02-19

Kontaktperson

Andris Rozenbachs

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 25

andris.rozenbachs@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-03-08

Detaljplaner för bostäder och resecentrum i Älvsjö C. Remisser. Delgenomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till nya detaljplaner för bostäder, resecentrum mm i Älvsjö C.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av projektering inom detaljplaneområdena omfattande investeringsutgifter om 15 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projekteringen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till nya detaljplaner för bostäder, resecentrum mm (kvarter 1-6) i Älvsjö C. Planförslagen omfattar bostäder (ca 400 lgh), resecentrum, infartsparkering och service och är en del av programmet för Älvsjö C.

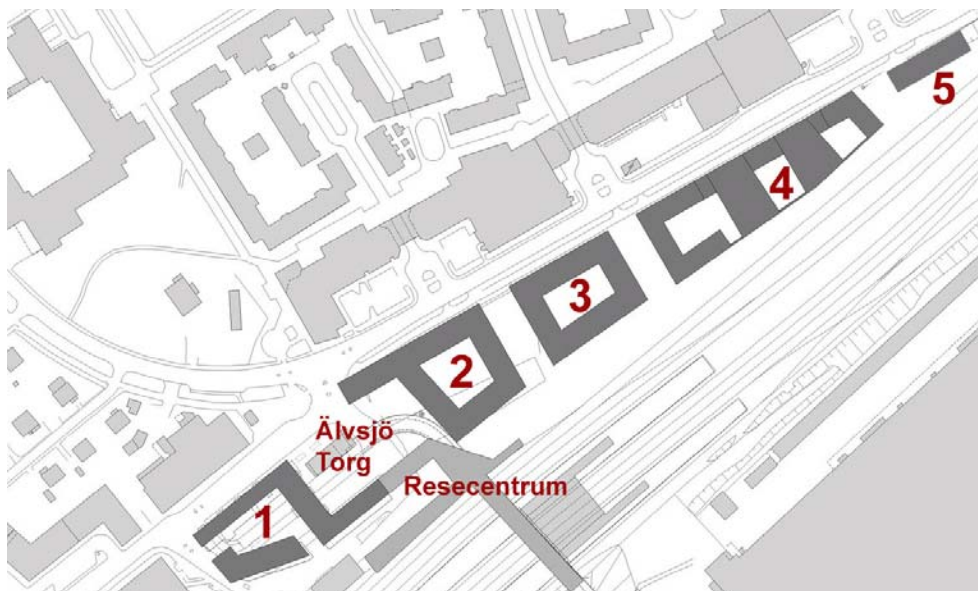
All mark är anvisad.). Genomförandet för kvarteren 1-5 har förberetts genom att banområde förvärvats av Banverket (delgenomförandebeslut i MN 2005-09-01 och 2006-12-14) och friställandet av marken pågår. För att kunna byggstarta bostäderna årsskiftet 2007/2008 föreslås ett delgenomförandebeslut för projektering av stadens arbeten (15 mnkr). Exploateringskontoret planerar att återkomma till nämnden före sommaren 2007 med förslag till genomförandebeslut för remitterade detaljplaner.

Genomförandet för kvarteren 1-5 har förberetts genom att banområde förvärvats av Banverket (delgenomförandebeslut i MN 2005-09-01 och 2006-12-14) och friställandet av marken pågår.



Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till nya detaljplaner för bostäder, resecentrum mm (kv 1-6) samt parkering mm i Älvsjö C, S-Dp 2004-18069-54, S-Dp 2005-09797-54 och S-Dp 2006-01320-54.



Detaljplaneförslag för kv 1+2+3 (S-Dp 2004-18069-54)

Planområdet utgörs idag av bussterminal (Älvsjö stationsplan) samt extensiva ytor som används för parkering och som banområde. Från bussterminalen går en gång- och cykelbro över järnvägen, ansluter till stationen och vidare mot mässan. Genom att flytta bussterminalen och skapa en bussgata längs järnvägen och flytta infartsparkering till en utökad parkering i kv Spikklubban skapas plats för nya bostadskvarter och ett nytt torg.

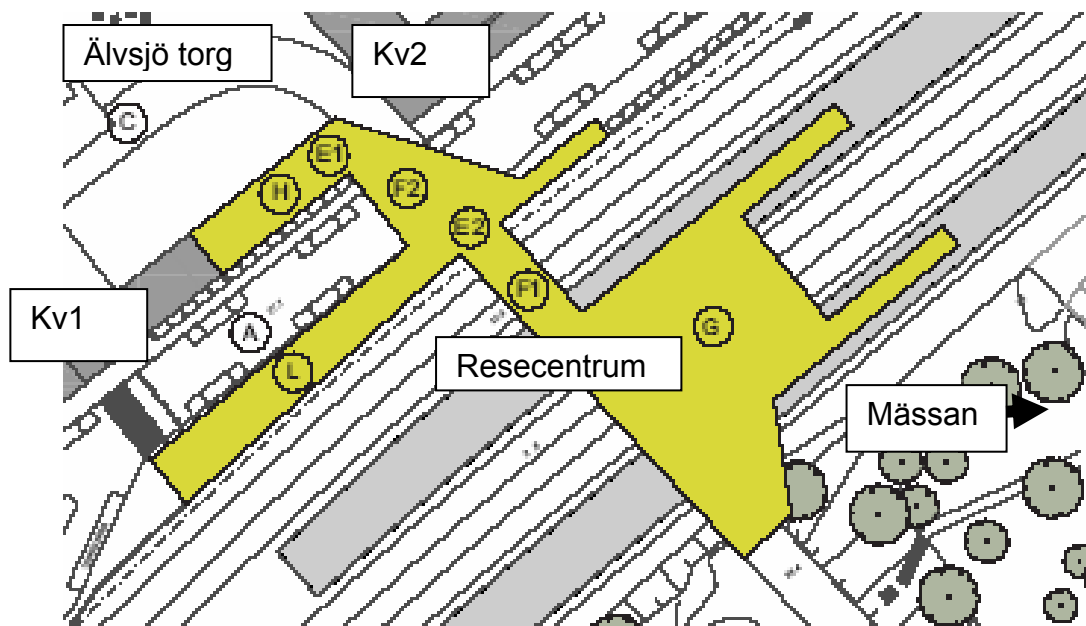
Kvarter 1-3 bostäder

Förslaget innehåller 3 bostadskvarter (ca 250 lgh) i 5-6 våningar samt butiker och all boendeparkering i garage. Mellan kvarter 2 och 3 samt resecentrum föreslås ett nytt torg och mellan kvarteren nya gaturum. Korttidsparkering för butikskunder ordnas på markparkering samt i befintligt garage norr om kv 2 där även boendeparkering för kv 2 inryms.

Resecentrum

Förslaget innehåller en förbättrad omstigning mellan tåg och buss. Det nya torget och en ny bussterminal (**A** se karta nedan) knyts ihop med stationen (**G**) via nya och upprustade samt väderskyddade kommunikationsytor, det s.k. resecentrumet. Nuvarande gångbro (**F1**) föreslås att behållas men utan ramp (**C**) och med väderskydd. En ny klimatiserad kommunikationsdel (**F2**) /entrebyggnad (**H**) byggs från bron och med utgång på torget och mot bussar. Entrebyggnaden mot torget ska fungera som bullerskärm för torg och till viss del för bostadshusen vid torget.

För att lösa cykelparkering föreslås ett cykel-p-hus (**L**) i flera plan direkt anslutet till resecentrum.



Detaljplaneförslag för kv 4+5 (S-Dp 2005-09797-54)

Planområdet utgörs i idag av extensiva ytor bl.a. för infartsparkering. Förslaget innehåller 2 bostadskvarter i 5-6 våningar och all boendeparkering i garage och p-däck. I kv 5 föreslås dessutom en "accentbyggnad" i 16 våningar med bl.a. 18 hotellenheter för forskare. I kv 4 planeras bl.a. för 18 vårbostäder och 50 seniorbostäder för döva.

Detaljplaneförslag för kv 6 (S-Dp 2006- 01320-54)

Planområdet utgörs av infartsparkering och tennisbanor vid Herr Stens väg samt av Älvsjövägen från järnvägsviadukten till korsningen med Sten Stures gränd samt även Sten Stures gränd. Planförslaget möjliggör bl.a. att parkeringen utökas genom att befintliga tennisbanor avvecklas och att korsningen Älvsjövägen/Johan Skyttes väg kan byggas om från cirkulationsplats till signalreglerad korsning med syftet att öka trafiksäkerhet och framkomlighet.

Analys

Resecentrum

Älvsjö station är Sveriges femte största järnvägsstation med ca 25 000 resenärer per dygn. Stockholmsmässan har ca 1 miljon besökare per år varav ca 700 000 via Älvsjö station. Trafikprognoser fram till 2015 visar på en fördubbling av antalet resenärer. Prognoserna baseras på ett framtidsscenario som inrymmer förutom dagens buss och pendeltåg även tvärsparväg och regionaltåg. Förslag för resecentrum har utarbetats på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret och SL i samråd med Banverket.

Målsättningen för resecentrum har varit att skapa

- *en bekväm omstigning mellan tåg och buss/spårvagn*

Resecentrum utförs delvis väderskyddat/frostfritt och delvis klimatiserat för att resenärerna ska kunna ta sig torrskodda från tåg till buss eller torg. Avståndet från buss till tåg kortas genom att bussterminalen ersätts med en bussgata dikt mot järnvägen.

- *en omstigningspunkt värdig antalet resenärer och ett "riksintresse" som Stockholmsmässan*

Resecentrumet föreslås få en designad fasad av bl.a. glas och invändigt finns både väntutrymme och service t.ex. kaféverksamhet i entrebyggnaden och möjlighet finns till utställningsyta/showroom. Förslaget för resecentrumet har tagits fram via parallella arkitektuppdrag.

- *en knutpunkt som rymmer framtida kapacitet och trafikslag*

Gatu- och fastighetskontoret, SL och Banverket har också utrett utrymmesbehovet för en eventuell framtida regionalstågsstation. Älvsjö C planeras så att en regionalstågsstationsutbyggnad är möjlig. Vidare har bussgatan utformats så att utrymme finns för en framtida tvärspårväg via Älvsjö.

Cykel- och gångtrafik

Stationen är målpunkt för många cyklister och i en framtid finns behov av cykelparkering för uppåt 400 st cyklar som då skulle bli ytkrävande. Cykel-p-hus i flera plan mellan bussgata och järnväg är en kostsam lösning, men den frigör mark för bebyggelse och torg. En cykelparkering föreslås också invid entrén till resecentrum från mässidan.

Dagens gång- och cykelbro används i huvudsak av gående och cyklister som ska till stationen men är också en del i ett regionalt cykelstråk. Behovet att cykla över bron är litet jämfört med att cykla till stationen och där parkera cykeln. Resecentrumet innebär att uteytor förvandlas till inneytor som inte medger cyklande. Istället föreslås en omläggning av det regionala stråket till passage under järnvägen via Älvsjövägen/Magelungsvägen och i samband med det en upprustning av detta stråk. Samtidigt kommer möjlighet att finnas att leda cykel genom resecentrumet och parkera cykeln i cykel-p-huset eller via hiss ta sig till Älvsjö torg och omvänt.

Gc-bron är idag ett allmänt stråk. Avsikten är att det ska finnas ett allmänt stråk även framöver och att resecentrumets väderskyddade delar dvs gångbro (F1) samt trappa och hiss (E2) mellan järnväg och bussgata (A) hålls öppna dygnet runt. Övriga klimatiserade delar av resecentrum kan stängas nattetid.

Gaturum och torg

Med ambitionen att göra centrala Älvsjö till en värdigare plats har gestaltningen av både gaturum, torg och byggnader sats i fokus. Gatu- och fastighetskontoret har i programskedet tagit fram gestaltungsprogram för gaturummet. Programmet har bearbetats och för torget har exploateringskontoret just avslutat parallella arkitektuppdrag. Torgets funktion föreslås vara både en plats för vistelse och att kunna ta hand om trafikströmmarna till resecentrum.

Parkering

För att frigöra mark för bebyggelse föreslås boendeparkering ske i garage och parkeringsdäck. Markparkeringen norr om Götalandsvägen och kvarter 2 planeras att nyttjas som kundparkering till den blivande dagligvarubutiken i kvarter 2. Angöring till resecentrum sker vid torget.

Den utökad infartsparkering vid Herr Stens väg ersätter de parkeringsytor (ca 110p) vid stationen som bebyggs med bostäder. Antalet p-platser som idag är 76p utökas till 185p och nettotillskottet kompenserar då för de avvecklade platserna vid stationen.

Den utökade parkeringen innebär att nuvarande tennisbanor avvecklas och tennisklubben MIK erbjuds utökade ytor på Mälarhöjdens IP där man redan idag har verksamhet.

Miljö och måluppfyllelse

Planförslagen innebär att idag anspråkstagen mark för bussterminal, parkering mm kan bebyggas med bostadskvarter och däremellan anläggs gaturum och torg. Programmet för Älvsjö C har positiv påverkan på barn då nya lekytor skapas på bostadsgårdar samt då en förnyelse av lekparken på Prästgårdsgärdet genomförs. Stadens krav på tillgänglighet kommer att gälla.

Programmet för Älvsjö C stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet på redan anspråkstagen mark.

Genomförande och projekteringsbeslut

Kv 1-5 Bostäder

All mark har anvisats och föreslås upplåtas med tomträtt där avgälden har bestämts utifrån ett anbudsförfarande för kv7. Byggherrar är Familjebostäder (**1** på karta), Maxera (**2+3**), S-berga KB (**4+5**), totalt ca 400 lgh därav 120 hyresrätter.

Kvarteren **7+8** (kv Armborstet, ca 200 lgh) har byggstartat och samtidigt har anslutande ledningsarbeten genomförts.

Friställande av spårområdet som förvärvats av Banverket pågår och är klart sommaren 2007. Banverket utför också nödvändiga grundläggningsarbeten i tomtgräns mot banområdet för stadens komfortskärm/bullerskärm integrerad med Banverkets kabelrännor.

Resecentrum

Förhandlingar pågår mellan staden och SL om fördelning av ansvaret för utbyggnad och drift av kommunikationsytorna. SL:s uppfattning är att staden ska ta huvudansvaret som genomförare av programmet för Älvsjö C. I dagsläget är SL och staden överens om att staden finansierar cykel-p-hus (ca 20 mnkr) och SL vänthallen (ca 25 mnkr). Övriga delar som inte är färdigförhandlade består av entrebyggnad, gångbro mm (ca 60 mnkr). Nuvarande gångbro ägs av staden men underhålls av staden och SL gemensamt.

Kv 6 Infartsparkering mm

Infartsparkeringen vid Herr Stens väg förvaltas av Stockholm Parkering som avser att genomföra utbyggnaden av parkeringen.

Utbyggnaden av korsningen Älvsjövägen/Johan Skyttes väg mm är inte finansierad inom projektet. Trafikkontoret avser att i sitt förslag till remissvar föreslå att trafiknämnden beslutar om finansiering av korsningen mm.

Ekonomi

Programmet för Älvsjö C (kv 1-9 samt resecentrum) medför stora exploateringskostnader för staden. Genom att upplåta mark för bostadsrätter med tomträtt mot upphandlad avgäld bedöms programprojektets underskott kunna begränsas till ca 80 mnkr.

De sammanlagda investeringarna bedöms till ca 210 mnkr och intäkterna till ca 130 mnkr. Kostnaderna avser bl.a. resecentrum, gaturum och torg, friställande av banområde samt projektering och utredning. Här ingår inte kostnader för

utbyggnad av Älvsjövägen (trafikkontoret), infartsparkering (Stockholm Parkering) samt delar av resecentrum (SL).

För friställandet av banområdet har mark förvärvats av Banverket genom markbyte (ca 14 mnkr) och genomförandeavtal tecknats med Banverket (ca 30 mnkr). Banverket projekterar och handlar upp entreprenörer, river spår, flyttar kontaktledningar och kabelkanaler mm samt bygger om spår och lokaler för spårunderhållsverksamhet. För förvärv och friställande av banområdet har marknämnden (MN 2005-09-01 och 2006-12-14) fattat delgenomförandebeslut (delbeslut 1 och 2).

Driftkostnaderna för resecentrum bedöms till ca 4 mnkr/år att fördelas mellan SL och staden via trafikkontorets budget.

Tidplan

Utbyggnad av resecentrum och gator mm samt bostäder kan påbörjas tidigast årsskiftet 2007/2008 efter genomförandebeslut i fullmäktige och laga kraft vunna detaljplaner. Hela utbyggnaden bedöms klar till 2011. För att kunna byggstarta enligt föreslagen tidplan behöver projektering av stadens arbeten påbörjas omgående i annat fall förskjuts byggstarterna minst 7 månader.

Exploateringskontoret föreslår därför att exploateringsnämnden fattar delgenomförandebeslut för projektering om 15mnkr (delbeslut 3) .

Exploateringskontoret planerar att återkomma till exploateringsnämnden före sommaren 2007 med förslag till genomförandebeslut för remitterade detaljplaner. Avtal föreslås då tecknas med SL, Stockholm Parkering och byggherrarna.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

- *Portik bör utgå.*

I kvarter 2 föreslås en öppen passage (portik) genom byggnaden mellan torg och Götalandsvägen. Portiken är föreslagen som x-område dvs den ska skötas av staden. Kontoret anser att i detta hörn av torget finns möjlighet att skapa torgets enda skyddade miljö lämplig för uteserveringar mm och med torgets mest soliga läge. En portik skulle medföra att buller och avgaser från Götalandsvägen tränger in på torget. Behovet av passage kan ändå säkras via den stora dagligvarubutik som föreslås i kvarter 2:s markplan. Butiken kommer att ha entréer både mot Götalandsvägen och torget och passage kommer därför att vara möjlig utom nattetid. Kontoret anser att öppna passager av erfarenhet är kostsamma i drift och många befintliga öppna passager byggs numera in. Kontoret anser att portiken bör utgå.

- *Solberga Hagväg bör föras över till kvartersmark.*

I planförslaget föreslås Solhaga Hagväg passera över en markparkering i fastigheten Prästgårdsängen 1 (norr om kv 2). Planeringsförutsättningarna för denna gatulösning över en markparkering som ska nyttjas som kundparkering för kvarter 2:s dagligvarubutik har varit att Solberga Hagväg/gatumarken förs över till kvartersmark. Detta är en del i den överenskommelse som tecknades med Familjebostäder i samband med att gatu- och fastighetsnämnden anvisade mark i kvarter 1 till Familjebostäder (GFN 2002-04-16). Kontoret anser att gatumarken dvs Solberga Hagväg bör föras över till kvartersmark.

- *Inga garageutfarter bör anordnas mot Götalandsvägen.*
I kvarter 4 och 5 föreslås garageutfarter mot Götalandsvägen. Götalandsvägen är en huvudgata och cykelbanan som korsar planerade garageutfarter är en del av det regionala cykelstråket. Planen bör ändras så att in- och utfartsförbud gäller mot Götalandsvägen. Garageutfarter får anordnas mot i första hand Syllgatan eller i andra hand Järnvägsgatan.
- *Sophantering bör ske på kvartersmark.*
Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det inte lämpligt att angöra med sopbil på Götalandsvägen. Detta gäller främst kvarter 4 och 5.

SLUT