

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Program för Södra Solvallastaden. Svar på remiss av programförslag

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Södra Solvallastaden i stadsdelen Bällsta, SDp 2012-17035.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Södra Solvallastaden i stadsdelen Bällsta. Remissen ska besvaras senast 2016-01-26 och kontoret har begärt anstånd med svaret till dess att ärendet behandlats i exploateringsnämnden.

Programförslaget för Södra Solvallastaden innebär att en ny stadsdel planeras vid området söder om Solvalla arena, huvudsakligen på mark som idag används för parkering till arenan och som har en låg nyttjandegrad över året. Större delen

av den mark som avses bebyggas inom programområdet ägs av Stockholms Travsällskap och en mindre del av staden.

Den nya stadsdelen planeras inrymma ca 1 200 - 1 500 bostäder, skolor, förskolor, drivmedelsstation och verksamheter i anslutning till en av hållplatserna för tvärbanans planerade Kistagren. Den nya stadsdelen ska utformas som en tätt sammankopplad, grön och aktiv stad. Solvallaskogen är en resurs i området som avses utvecklas och tillgängliggöras för allmänheten.

I anslutning till arenans entré utvecklas ett verksamhetskluster med inriktning på idrott och hälsa med multisportshall och en högstadieskola med idrottsprofil. Vid området närmast Bällstavägen prövas förutsättningarna för att lokalisera en ny grundskola.

Kontoret har deltagit i arbetet och tycker att programförslaget är väl utformat, men har synpunkter i några delar som behöver studeras vidare. Läget för tvärspårvägens planerade hållplats inom programområdet skiljer sig från det läge som redovisats i samrådsförslaget för tvärbanan och detta behöver bearbetas vidare i syfte att nå en optimal placering som tar hänsyn till den nya stadsdelens förutsättningar.

Behovet av en grundskola i området är stort och förutsättningarna för att inrymma denna inom området behöver utredas vidare.

Buller- och riskfrågor behöver studeras noggrannare under den fortsatta processen för att säkerställa genomförbarheten i programförslaget.

Då merparten av de föreslagna byggrätterna ligger på privat mark förutsätts att exploatören tar ansvar för de kostnader som uppstår för utbyggnad av allmän plats i förhållande till den nytta som planförslaget innebär för denne.

Kontoret ser positivt på programförslaget som bidrar till att uppfylla målet om 140 000 lägenheter till år 2030.

Omedelbar justering begärs.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Södra Solvallastaden i stadsdelen Bällsta (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2016-01-26 och kontoret har begärt anstånd med svaret till dess att ärendet behandlats i exploateringsnämnden. Programmet förväntas godkännas av stadsbyggnadsnämnden under våren 2016 varefter detaljplanearbete för en eller flera etapper avses startas.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden gav 2012-09-27 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Solvallaområdet. Vid den tidpunkten omfattade programområdet hela Stockholms Travsällskaps markinnehav inklusive arenan och markområdet väster om denna. Under programarbetets gång har området begränsats till markområdena söder om arenan och avgränsas nu av Bällstavägen i söder, Ulvsundavägen i öster och Solvallaskogen i väster. Därmed har även stadens mark i områdets södra delar mot Bällstavägen inkluderats i programområdet.

Nuvarande användning

Området används idag huvudsakligen för parkering till arenan. De veckovisa tävlingarna genererar inte längre lika mycket publik på plats, varför parkeringsytorna ofta står tomma. Detta har föranlett en översyn av markanvändningen för området.

Stadens mark inom programområdet är utarrenderad på korta löptider, dels för parkeringsändamål, men även för ett fåtal verksamheter såsom trafikskola och korttidsboende. Viss markyta upptas av av- och påfartsramper från Ulvsundavägen vid Solvallakopplet. I programområdets sydvästra del hyr Fastighetskontoret ut en befintlig gammal folkskolebyggnad (f.d. Bällstalundsskolan) till Maranataförsamlingen. I Solvallaskogen arrenderar Travsällskapet en motionsslinga för travhästar.

På en höjd i Solvallaskogen finns ett radartorn som används av flygledningen vid bland annat Bromma och Arlanda flygplatser och för att övervaka luftrummet över och kring Stockholm med omnejd. Bällsta radar har en täckning uppemot 30 mil och sätter höjdmässiga begränsningar för ny bebyggelse inom programområdet och i hela staden. Staden har upplåtit marken för radarstationen med arrende till Luftfartsverket.



Stadens markinnehav inom området markerat med vita begränsningslinjer och fyllning.

Programförslaget

Syftet med programmet är att pröva en utveckling av ny stadsbebyggelse för bostäder och verksamheter i Solvallaområdet, ihop med en utvecklad, attraktiv entré till arenan.

Programförslaget innehåller en kvartersstruktur som inrymmer ca 1 200 - 1500 lägenheter samt skolor, förskolor, drivmedelsstation och verksamheter i anslutning till en av hållplatserna för tvärbanans planerade Kistagren. Kvarteren närmast Ulvsundavägen är slutna för att bilda ett skydd mot trafikbullret medan de inre kvarteren öppnar upp mot Solvallaskogens natur.

Programförslaget utgår ifrån stadsbyggnadsidén ”Ett liv i rörelse”. Den nya stadsdelen ska utformas som en tätt sammankopplad och aktiv stad, där alla har nära till grönska och friytor. Solvallaskogen är en viktig resurs i området som avses utvecklas för att främja aktivitet och rörelse och bli mer lättillgänglig för allmänheten då den befintliga

travträningsslingan läggs ned. Skogen kopplas samman med en ny central park och arenans entrétorg via ett rekreativt stråk.

I anslutning till arenans entré utvecklas ett verksamhetskluster med inriktning på idrott och hälsa med multisportshall och här finns även tankar på en högstadieskola med idrottsprofil. Programmet redovisar en torgyta i anslutning till entrén till arenan, kallat arenatorget, som ska fungera som mötesplats i området och kunna hantera ett stort flöde av människor vid arrangemang.

Vid området närmast Bällstavägen prövas förutsättningarna för att lokalisera en ny kommunal grundskola. Platser för förskolor finns föreslagna för det behov som bostadsbebyggelsen bedöms generera, huvudsakligen integrerade i bottenvåningar i bostadshus.



Strukturplan Södra Solvällastaden

Programförslaget syftar vidare till att stärka kopplingar till och från området. Ullsundavägen utgör en barriär mellan området och Annedal och befintlig passage i den norra delen av programområdet planeras att upprustas. En ny gångtunnel under

Ulvsundavägen föreslås anläggas i anslutning till tvärspårvägens hållplats, inom ramen för tvärbaneprojektet.

Tvärbanehallplatsen illustreras i programförslaget i ett läge norr om föreslagen ny gångtunnel under Ulvsundavägen till Annedal. Detta läge skiljer sig från det som redovisas i samrådsförslaget för ny detaljplan för tvärbanans Kistagren, där hållplatsläget ligger söder om gångtunneln. Ur den nya stadsdelens synvinkel är det norra läget mer optimalt då det ansluter till det tilltänkta arenatorget framför entrén till arenan, där möjligheter att hantera stora folkmassor finns och där goda förutsättningar för etablering av service mm tillskapas. Det norra läget ger även bättre förutsättningar för bostadskvarteren på stadens mark närmast tvärbanan.

Programförslaget är uppbyggt kring en sammanhållen gatustruktur där gående och cyklister tillsammans med kollektivtrafiken prioriteras framför biltrafiken. Utbyggda pendelstråk för cykel planeras längs både Ulvsundavägen och Bällstavägen.

Parkering för de nya bostäderna föreslås ske i garage under mark. Besöksparkering till arenan vid arrangemang lokaliseras huvudsakligen till området väster om arenan, som idag nås från Ulvsundavägen via Sulkyvägen. Detta förutsätter att en planskild korsning med järnvägen iordningställs, i samband med utbyggnaden av Mälarbanan.

Kontorets synpunkter på programförslaget

Ekonomiska konsekvenser för staden

Området föreslås få en helt ny gatustruktur och kommer att detaljplaneläggas och byggas ut etappvis. Tidplanen och etappindelningen är till stora delar beroende av utbyggnaden av tvärbanans Kistagren. Utbyggnad av stora delar av programområdet förutsätter omläggning av Solvallakopplet till ett nytt läge i höjd med Bällstavägen, vilket planeras utföras i samband med utbyggnaden av tvärbanan.

Projektet kommer att medföra investeringar i gator, parker, ledningsomläggningar, risk- och bullerreducerande åtgärder, omläggning av av- och påfartsramper, utveckling av Solvallaskogen mm.

Utgifterna för de kommunala anläggningar som behövs inom området kan inte tillförlitligt bedömas i detta skede. Parallellt med programarbetet kommer en förprojektering av området att påbörjas där man bland annat studerar höjdsättning av gator och parker samt de geotekniska förutsättningarna i området.

Större delen (ca 70 %) av den byggbara marken inom programområdet utgörs av privatägd mark. Det förutsätts att markägaren Stockholms Travsällskap tar ansvar för de kostnader som uppstår för utbyggnad av allmän plats i förhållande till den nytta som planläggningen innebär. Detta kommer att regleras närmare i exploateringsavtal för respektive detaljplaneetapp.

På stadens mark har markanvisning lämnats till OK-Q8 AB den 12 november 2015 för en drivmedelsstation. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till markanvisningar av övrig av staden ägd och byggbar mark inom programområdet då viktiga förutsättningar såsom tidplan och etappindelning av området noggrannare har klarlagts.

Kontoret har tagit ett utredningsbeslut på delegation. Ekonomiska konsekvenser för respektive detaljplaneetapp kommer exploateringsnämnden att hantera i kommande inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

En stor offentlig investering är den grundskola som föreslås närmast Bällstavägen som är tänkt för ca 900 elever i årskurserna F-9. Bristen på skolplatser i Mariehäll kommer att vara mycket stor de kommande åren och Södra Solvallastaden är en av få möjliga lokaliseringar för en ny skola inom upptagningsområdet.

Föreslagna idrottshallar samt högstadieskola i anslutning till arenans entré planeras av travsällskapet med inriktning att skolan ska drivas i enskild regi som en profilskola för idrott mm.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret bedömer att programförslaget uppfyller stadens mål vilket närmare redovisas i programförslaget (Bilaga 1). Särskilt värt att nämna är följande måluppfyllelser: Programområdet innehåller ett stort antal lägenheter i ett läge som kommer att få god tillgång till kollektivtrafik när tvärbanans Kistagren byggs ut. Exploatering sker främst på mark som redan är ianspråktagen och nya parkytor kommer att tillskapas inom området. Solvallaskogen blir mer tillgänglig för allmänheten. Framkomlighetsstrategin genomsyrar trafikåtgärderna där gående och cyklister prioriteras

framför bilister. Förslaget innehåller förskolor samt grundskolor och idrottshallar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programförslaget kan godkännas under våren 2016 och därefter kommer en eller flera detaljplaner att startas för de första etapperna inom området.

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att anvisa ett markområde i korsningen Bällstavägen/Ulvsundavägen för drivmedelsstation till OK-Q8 AB. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till markanvisningar för övriga bebyggelseområden inom stadens markinnehav när tidplaner, etappindelningar och projektets ekonomiska förutsättningar noggrannare har klarlagts. En viktig förutsättning för stora delar av området är att omläggning av Solvallakopplet sker och detta planeras att genomföras i samband med utbyggnaden av tvärbanan. Enligt en preliminär tidplan kan byggstart för tvärbanans Kistagren beräknas ske kring 2017 och trafikstart kring 2021.

För den av Stockholms Travsällskap ägda marken avses flexibla detaljplaner tas fram och travsällskapet avser att sälja marken till olika byggherrar då färdiga detaljplaner föreligger. Första byggstart för bostäder bedöms vara möjlig kring år 2018.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen. Dock behöver flera frågor utredas ytterligare för att säkerställa genomförbarheten i alla delar av förslaget.

Tekniska förutsättningar såsom höjdsättning, tillgänglighet, dagvattenhantering, ledningsomläggningar och hantering av risker och buller inom hela programområdet behöver utredas vidare.

Läget för tvärsparvägens planerade hållplats måste studeras vidare. Kontoret anser att hållplatsens läge i programförslaget är mest gynnsam för den nya stadsdelen och ger förutsättningar för att ta hand om stora flöden samt för etablering av service invid arenatorget, samtidigt som det ger vinster i form av bättre utrymme för bostadskvarteren närmast Ulvsundavägen. Med förslaget stationsläge enligt tvärbanans detaljplaneförslag riskerar antalet bostadsbyggrätter att minska på stadens mark. En samordning med tvärbanan måste ske för att se till att

förutsättningarna optimeras för den nya staddelen vad gäller utrymme, höjdsättning m.m. så att hållplatsen på ett bra sätt integreras i den blivande stadsmiljön.

Behovet av en grundskola i närområdet är stort och förutsättningarna för att inrymma denna inom den nya stadsdelen behöver utredas vidare. En ytmässigt stor del av stadens mark inom programområdet upptas av den föreslagna grundskolan. Den föreslagna placeringen möjliggör att den gamla skolbyggnaden från 1900-talets början återigen skulle kunna användas som en del i skolverksamheten. Det krävs i så fall att evakuering av befintlig hyresgäst sker. Närheten till flygplatsen, Bällstavägen och den planerade drivmedelsstationen medför utmaningar i form av buller- och riskhantering. Lokaliseringen innebär å andra sidan att markutnyttjandet optimeras inom strukturen där förutsättningar finns för en sammanhängande skoltomt av adekvat storlek.

Bullerfrågor och risker med farligt gods behöver studeras noggrannare under den fortsatta processen för att säkerställa genomförbarheten i programförslaget. Dessa frågor behöver även samordnas med detaljplanen för tvärbanan så att erforderligt utrymme för eventuella skyddsåtgärder utmed Ulvsundavägen säkerställs.

Utformningen av arenatorget måste studeras vidare under den fortsatta planprocessen med avseende på utformningen av de funktioner som ska inrymmas där och avgränsningen mellan allmän platsmark respektive kvartersmark.

Tidplanen för områdets detaljplaneläggning och utbyggnad är till stora delar beroende av tidplanen för tvärspårvägens utbyggnad.

Slut

Bilagor

1. Förslag till program för Södra Solvallastaden