

Handläggare
Daniel Sandström
Telefon 08-508 272 53**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Taffelstenen 1 i stadsdelen Solberga (lokal för centrumändamål och cirka 72 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål centralt i Solberga. Vidare syftar planen till att skydda arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Planen bekräftar befintligt markreservat för en allmännyttig underjordisk avloppsledning (Mässtunneln) inom planområdet.

På fastigheten finns en före detta panncentral med tillhörande skorsten och kontorsbyggnad. Bebyggelsen har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Panncentralen utgör ett viktigt inslag i stadsbilden och ett landmärke för Solberga.

Detaljplanen innebär att bebyggelsens arkitektoniska och kulturhistoriska värden skyddas och att panncentralen kan utvecklas till en lokal mötesplats med publika verksamheter. Planen möjliggör för nya verksamheter i panncentralen, verksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus i åtta våningar med tillhörande bostadsgård. Totalt möjliggörs för cirka 72 bostäder. Förslaget förutsätter att senare tillbyggnader på fastigheten och en ursprunglig länkbyggnad mellan panncentralen och kontorsbyggnaden rivs.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Marken ägs av Stockholmshem. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Planförslaget sändes ut på samråd från 16 april 2024 till 27 maj 2024. Under samrådet kom det in 34 yttranden, varav 21 från remissinstanser och 13 från allmänheten. Samrådet visar att planförslaget tas emot väl av remissinstanser. Några remissinstanser framför synpunkter i sak, bland annat att utrymning samt hantering av markföreningar, dagvatten och skyfall behöver studeras ytterligare. De flesta sakägare och övriga boende vill att fler samlingslokaler möjliggörs i Solberga och framför önskemål om vad panncentralen kan användas till. Några är kritiska till förtätning av Solberga i stort. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta planarbetet. Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att möjlighet till att höja föreslagna punkthus en våning ska utredas för en effektivare markanvändning med fler bostäder och bättre projektekonomi. Kontoret bedömer att punkthusens utformning och placering långt in på fastigheten kan tillåta ytterligare en våning utan att panncentralens kulturhistoriska och arkitektoniska värde påverkas.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Genom sitt läge och bebyggelsens utformning har fastigheten goda förutsättningar att utvecklas till en målpunkt med publika verksamheter och med bostäder av hög kvalitet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med tillhörande bostadsgård och lokaler för centrumändamål centralt i Solberga. Vidare syftar planen till att skydda och tillvarata panncentralens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger intill Folkparksvägen centralt i Solberga. Det omfattar fastigheten Taffelstenen 1 och är 5520 kvadratmeter stort.

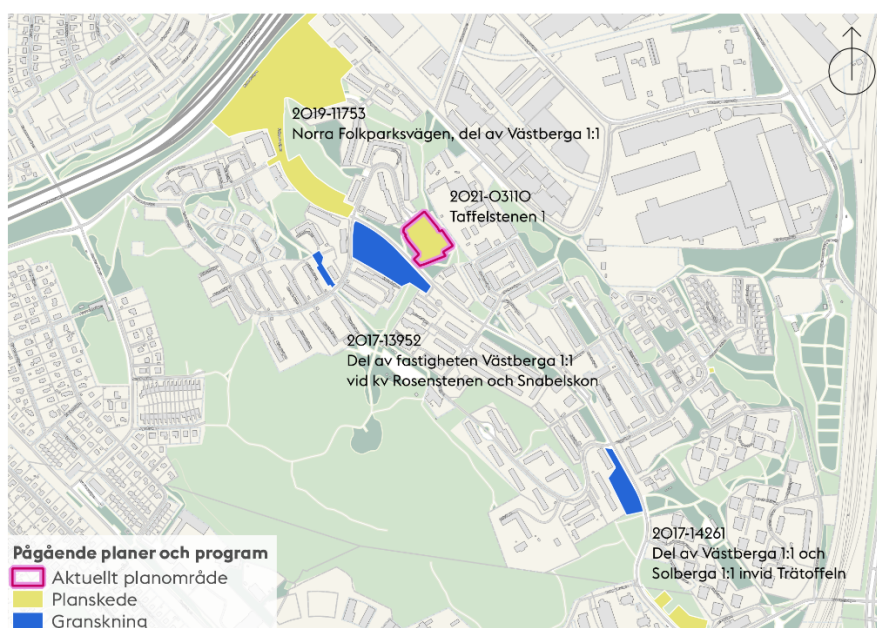


Planområdet inom svart gräns.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår tre detaljplaner:

- *Del av fastigheten Västberga 1:1 vid kv Rosenstenen och Snabelskon* (dnr 2017-13952) planläggs för cirka 130 bostäder längs Folkparksvägen. Detaljplanen är antagen men upphävd och ska ut på förnyad granskning.
- *Del av Västberga 1:1 och Solberga 1:1 invid Trätöffeln* (dnr 2017-14261) planläggs för cirka 90 bostäder. Samrådsskede.
- *Norra Folkparksvägen, del av Västberga 1:1* (dnr 2019-11753) planläggs för cirka 140 bostäder. Granskningsskede.



Pågående planer i området. Taffelstenen 1 markerad med rött.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattar:

- del av detaljplan Dp 90080 antagen 1991. Panncentral, verkstad, undervisning och kontorslokaler.
- del av detaljplan Dp 05090 antagen 2006. Parkering.
- del av detaljplan ÄDp 2019-16196 antagen 2022. Allmännyttig underjordisk avloppsledning.

Genomförandetiderna för Dp 90080 och 05090 har gått ut. För Ädp 2019-16196 pågår genomförandetiden till och med december 2029.

Markägoförhållanden

AB Stockholmshem är markägare.

Relaterade beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

Kopplingen mellan Solberga, Älvsjö och Telefonplan är ett prioriterat strategiskt samband som ska stärkas genom utveckling av Folkparksvägen, med nya bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga.

Stockholms byggnadsordning

Solberga karaktäriseras som grannskapsenhet. Lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det är möjligt. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån ett helhetsperspektiv och en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Nuvarande förhållanden

På fastigheten finns en före detta panncentral med tillhörande skorsten och kontorsbyggnad från 1950. Bebyggelsen har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Panncentralen utgör ett viktigt inslag i stadsbilden och ett landmärke för Solberga. Byggnaderna har byggts till vid flera tillfällen. Fastigheten är inhägnad och består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för angöring och parkering. Byggnaden som inrymt panncentralen har en unik och särpräglad utformning. Exteriört domineras den av det stora, asymmetriska sadeltaket mot Folkparksvägen och en karaktäristisk gavel mot söder. Den höga skorstenen är synlig över hela stadsdelen.

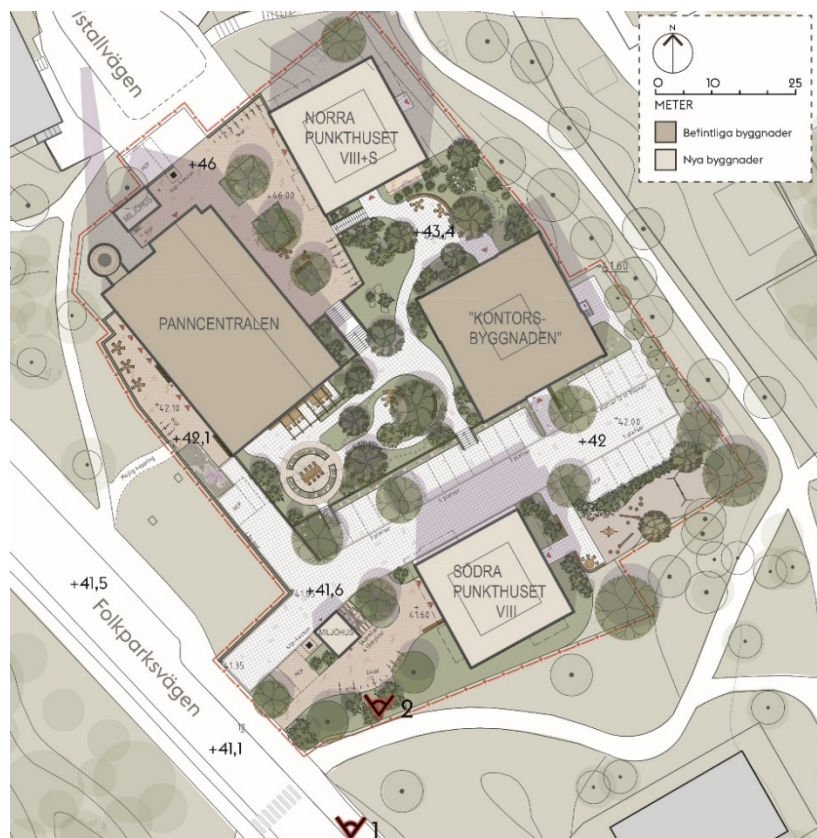


Nuvarande förhållande. Planområdet inom röd linje.

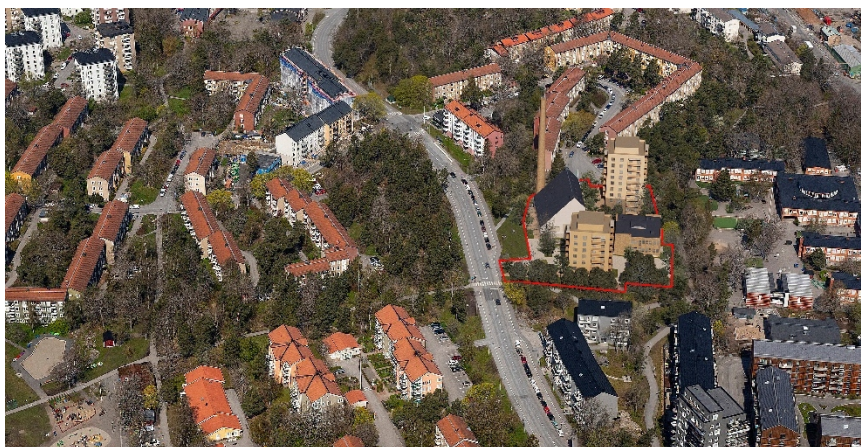
Planförslaget

Planens innehåll

Panncentralen och kontorsbyggnaden ska bevaras och skyddas men anpassas för nya verksamheter. Planförslaget möjliggör för publika verksamheter i panncentralen, verksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus i åtta våningar med bostadsgård. Totalt möjliggörs för cirka 72 bostäder.



Samrådsförslag. Situationsplan. Befintliga byggnader, panncentral och kontorshus samt två nya punkthus i ljusare nyans. Punkthusen placeras långt in på fastigheten och ges samma, kvadratiske fotavtryck och riktning som kontorsbyggnaden för att framhäva panncentralen och skorstenen. Vypilar visar bildvinklar (bild: Nyréns arkitektkontor).



Flygerspektiv med planförslag. Planområdet inom röd linje (bild: Nyréns arkitekter).

Förslaget förutsätter att senare tillbyggnader, som inte bedöms ingå i panncentralens kulturhistoriskt värdefulla miljö, rivs. För att möjliggöra en sammanhängande bostadsgård föreslås även den ursprungliga länkbyggnaden rivas. Parkering föreslås på gården för att minska behovet av sprängning.



Ursprunglig bebyggelse (1, 2 och 3) och senare tillbyggnader (röda) inom fastigheten. Skräfferade byggnader föreslås rivas. Planområdet markerat med vitstreckad linje.

Arkitektonisk idé

Panncentralen, skorstenen och kontorsbyggnaden anpassas för publika verksamheter samtidigt som deras höga kultur- och arkitekturhistoriska värde bevaras och skyddas. Samtliga senare tillbyggnader föreslås rivas för att framhäva anläggningens ursprungliga gestaltning och ge plats åt ny bostadsbebyggelse och bostadsgård. För att öka ljusinsläppet i panncentralen och möjliggöra för fler verksamheter tillåts nya fönster på gaveln mot Kristallvägen och att befintliga takfönster kompletteras. Inför

granskning ska fönstrens utformning studeras vidare för att anpassas till byggnadens kulturvärden och användning. Ett ursprungligt stort glasparti på panncentralens nordöstra sida föreslås återställas. I övrigt förblir byggnadens yttre oförändrat.



Samrådsförslag. Fasadillustration, vy från nordöst. Ett ursprungligt glasparti ska i huvudsak återställas på panncentralens nordöstra fasad (bild: Nyréns arkitekter).

Framför panncentralen möjliggörs en entréplats med utrymme för till exempel uteservering eller mindre evenemang kopplade till verksamheten. Skorstenen skyddas och ska bevaras som den är.

Tillkommande bebyggelse på fastigheten ska vara tydligt avläsbar. Punkthusens placering och utformning har studerats för att framhäva panncentralen. De två punkthusen placeras långt in på fastigheten och ges samma, kvadratiske fotavtryck och riktning som kontorsbyggnaden för att framhäva panncentralen och skorstenen som avviker i placering och form. Material, färg, fasad- och takutformning är inspirerade av kontorsbyggnaden. Fönster ska inordna sig i byggnadens enkla och symmetriska uttryck. Balkonger ska placeras indraget från byggnadshörn för att ge byggnaden en enkel, obruten siluett.



Vy 1. Samrådsförslag sett söderifrån på Folkparksvägen (bild: Nyréns arkitekter).



Vy 2. Samrådsförslag. Södra punkthuset med panncentralen till vänster, kontorsbyggnaden och det norra punkthuset i fonden (bild: Nyréns arkitekter).

Förslag till ändringar inför granskning

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda. Inför granskning ska gårdsutformning samt placering och utformning av kompletterande fönster på panncentralens nordöstra gavel och tak studeras.

Med anledning av de synpunkter som framförts kommer följande frågor att studeras vidare:

- Hur klimatpåverkan kan hållas nere
- Planförslagets påverkan på områdets naturvärden
- Tillgänglighet på gården

Kontoret föreslår dessutom att förutsättningar till att höja de föreslagna punkthusen en våning, och vilka konsekvenser det skulle få, ska utredas.

Följande utredningar ska uppdateras:

- Risk-, dagvatten- och miljöteknisk markundersökning.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen innehåller cirka 72 bostäder som avses upplåtas med hyresrätt vilket bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

En socialt sammanhållen stad

I Solberga råder brist på tillgängliga lokaler och mötesplatser. Panncentralen har potential att bli en tydlig, lokal målpunkt och mötesplats centralt i Solberga. Ett genomförande av förslaget bidrar till att koppla samman Solberga, Älvsjö och Telefonplan.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget innebär att arkitekturhistoriska- och kulturhistoriska värden skyddas och tillvaratas. Genom att senare tillbyggnader rivs och det stora glasparket återställs bedöms panncentralens och kontorsbyggnadens ursprungliga gestaltning tydliggöras.

Arkitektur och gestaltning

Punkthusen är utformade för att framhäva panncentralen. Skorstenen förblir områdets överlägset högsta byggnadsverk.

Grön och vattennära stad

Förslaget innebär att hårdgjorda ytor kan omvandlas till bostadsgård. Eftersom det inte planeras för underjordiskt garage är förutsättningarna för växtetablering goda. Vegetationen bidrar till ett bra mikroklimat och hanteringen av dagvatten.

Att skapa en grön och bostadsnära gård överensstämmer med grannskapsenhetens idé och bedöms stärka befintlig ekologisk struktur i området, vilket kan bidra till ökade ekosystemtjänster.

Kulturliv, idrott och rekreation

Förslaget möjliggör publika verksamheter, kulturella aktiviteter eller liknande i panncentralen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

När delar av bebyggelsen rivs öppnas fastigheten upp vilket förbättrar möjligheten att hantera skyfall inom fastigheten.

Trygghet

Publika verksamheter i panncentralen och fler boende som ser och rör sig på platsen bedöms bidra till ökad trygghet vid Folkparksvägen, Kristallvägens vändplan och parkstråken runt planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd pågick från 16 april 2024 till 27 maj 2024. Samrådsmöte hölls 15 maj 2024 i Brännkyrka kyrka där 24 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet kom det in 34 yttranden, varav 21 från remissinstanser och 13 från allmänheten. Samrådet visar att planförslaget tas emot väl av remissinstanser. Flera remissinstanser tycker det är bra att panncentralen bevaras, att publika verksamheter möjliggörs och är positiva till planförslagets utformning. Några remissinstanser framför synpunkter i sak, bland annat att utrymning samt hantering av markföroreningar, dagvatten och skyfall behöver studeras ytterligare. De flesta sakägare och övriga boende vill att fler samlingslokaler möjliggörs i Solberga och framför synpunkter om panncentralens användning och parkering. Några är kritiska till förtätning av Solberga i stort.

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska klimatpåverkan, påverkan på områdets naturvärden och tillgänglighet på gården studeras ytterligare. Gårdsutformning samt placering och utformning av kompletterande fönster på panncentralens nordöstra gavel och tak ska studeras ytterligare. Dessutom ska konsekvenser av att medge en våning till på punkthusen studeras. Lösningar för att säkerställa hanteringen av dagvatten, skyfall, markföroreningar och utrymning ska redovisas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj 2025
Antagande SBN	september 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till att uppfylla översiktsplanens ambition om att stärka kopplingen mellan Solberga, Älvsjö och Telefonplan. Planförslaget innebär att fastighetens arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla miljö tillvaratas, vilket bidrar till översiktsplanens mål om en god offentlig miljö. Planförslaget möjliggör en ny mötesplats i Solberga.

Rivningen av länkbyggnaden innebär att en ursprunglig del av bebyggelsen försvinner. Byggnaden har förändrats mycket och en rivning möjliggör en sammanhängande bostadsgård med plats för mycket vegetation, vilket bedöms motivera en rivning. Genom att senare tillbyggnader rivs och ett ursprungligt glasparti återställs tydliggörs panncentralens och kontorsbyggnadens ursprungliga gestaltning, vilket bedöms vara positivt för bebyggelsens arkitektoniska värde.

Förslaget möjliggör en ny mötesplats i stadsdelen genom att panncentralen anpassas för nya ändamål, till exempel publika verksamheter, vilket är efterlängt av invånarna i stadsdelen.

Slutligen är planförslaget ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Förslaget bedöms bidra till ökad trygghet på platsen, vilket är prioriterat i Solberga.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT