

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Sandaletten 1 i stadsdelen Solberga i Stockholm Dp 2014-01201

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur granskningen bedrivits.....	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Allmänt om samrådet och planprocessen	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen.....	4
Kulturmiljö	5
Olägenheter för grannar.....	6
Parker och grönområden	7
Teknisk försörjning	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Miljö- och klimataspekter	9
Synpunkter inkomna under granskning.....	9
Remissinstanser	9
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	10
Besvärberättigade.....	12
Övriga	13
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts.....	13
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande.....	13

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omkring 470 nya lägenheter i tre kvarter samt en byggnad med omkring 65 studentlägenheter inom aktuellt planområde, totalt 535 bostäder. Planens syfte är även att möjliggöra centrum- och förskoleverksamhet. Området har tidigare använts för kontors- och industriändamål samt bostadsgård. Planen är den andra av totalt tre utbyggnadsetapper av Kabelverket. Älvsjö är utpekat som tyngdpunkt enligt översiktsplanen. Platsen ligger nära knutpunkt för kollektivtrafik.

Planförslaget skickades ut för granskning 2015-09-23 – 2015-10-21. Under granskningen har 7 yttranden inkommit. Remissinstanserna tillstyrker planförslaget men länsstyrelsen framför en synpunkt i sak. Sakägare och boende som framfört synpunkter är i huvudsak positiva till den nya bebyggelsen på redan ianspråktagen mark. De är kritiska till studentbostadshuset som placeras på kollektivhusets bostadsgård eftersom det anses vara ett hot mot kollektivhuset existens. Det nya huset befaras generera minskade utomhusytor och minskat ljusinsläpp.

Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan Promenadstaden om att utveckla Älvsjö som en tyngdpunkt med målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, grönområden och parker, verksamheter, arbetsplatser och service. De nya bostäderna kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Älvsjö även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Förelaget studentbostadshus har bearbetats och minskats sedan samråd. Det har medfört att gården har blivit större och ljusare.

Kontoret anser således att påverkan på befintliga bostäder och bebyggelse bedöms som godtagbar i en växande stad. Stadsbyggnadskontoret menar att en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts. Kontoret anser att förslagen bebyggelse är väl utformad och ger ett tillskott av lägenheter i en delvis befintlig struktur.

Inkomna synpunkter föranleder endast ändringar av administrativ art. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 470 st. nya bostäder i tre kvarter samt en byggnad med ca 65 st. studentlägenheter inom aktuellt planområde, totalt 535 st. bostäder. Planens syfte är även att

möjliggöra centrum- och förskoleverksamhet. Området har tidigare använts för kontors- och industriändamål. Planförslaget förutsätter att alla kontors- och laboratoriebyggnader inom fastigheten Sandaletten 1 rivs. Planen är den andra av totalt tre utbyggnadsetapper av Kabelverket med sammanlagt ca 1500 bostäder. Inom den första etappen ingår även lokaler för verksamheter, förskola samt lokalgator möjliggörs.

Hur granskningen bedrivits

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2015-09-23 – 2015-10-21. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-09-21. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret i Älvsjö samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Allmänt om samrådet och planprocessen

De boende i kollektivhuset och kollektivföreningen framför att i startpromemorian (SBN 2014-04-10) har hänsyn inte tagits till att Prästgårdshagen är ett kollektivhus och att grönområdet där studentbostäder planeras förvaltas av och är av betydande vikt för kollektivhusets verksamhet och sociala liv. Man menar att politikerna i stadsbyggnadsnämnden har undanhållits informationen. Man påpekar även att Familjebostäder har inkommit med sin ansökan efter planprogrammet och att förslaget framstår som oplanerat och som en nödlösning.

Kollektivhusföreningen ifrågasätter samrådsformen, där de menar att de inte fick tillfälle att komma till tals, ställa frågor eller få sina synpunkter noterade.

Föreningen har riktat stark kritik till Familjebostäder och är besvikna på hur de har skött kontakten med föreningen som lett till att många boende känner sig överkörda i processen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att föreliggande förslag i huvudsak stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan Promenadstaden, om att utveckla Älvsjö som en tyngdpunkt med målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, grönområden och parker, verksamheter, arbetsplatser och service. I de tyngdpunkter, som pekas ut i översiktsplanen, bedömer kontoret att det är viktigt att tillvarata möjligheten att tillskapa nya bostäder för ett växande Stockholm. Vidare är ett planprogram översiktligt utredda förutsättningar som anger visioner för kommande detaljplanearbete och är ingen bindande handling. Både förutsättningar, behov och förslag kan förändras i kommande detaljplaneskeden. Samrådsmötet hölls i formen av ett öppet hus vilket är ett vanligt sätt att bedriva samrådsmöten.

Staden har vidareförmedlat kritiken av Familjebostäders bemötande från kollektivföreningen till Familjebostäder.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Flera sakägare inom Prästgårdshagen 1 och deras kollektivhusförening motsätter sig placeringen av de föreslagna studentbostäderna och vill att de omlokaliseras. De ser det som ett hot mot kollektivhusets existens eftersom de bedömer att kollektivverksamheten kräver att ytan behövs för att den gemensamma verksamheten ska fungera.

Kollektivhusföreningen, som har funnits i 30 år, menar att det föreslagna studenthuset inte samspelar med planens beskrivna syfte och att det inte stämmer överens med Älvsjös behov av centrala grönområden och rikare kulturliv.

En boende i kollektivhuset framför att det är motsägelsefullt att den politiska majoriteten i Stockholms stad säger sig vara intresserade av att bygga nya kollektivhus i Stockholm och samtidigt planerar att bygga studentbostäder på det befintliga kollektivhusets tomt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, pekas Älvsjö ut som en av tyngdpunkterna där det kollektivtrafikhäna läget är gynnsamt för att tillskapa nya bostäder i en blandad stad. I de tyngdpunkter, som pekas ut i översiktsplanen, bedömer kontoret att planområdet är lämpligt för högre exploatering än intilliggande befintliga områden för att svara upp mot bostadsmålet om 140 000 nya bostäder till 2030.

Förtätning och utveckling i syfte att göra den växande staden tillgänglig för fler, bedöms inte möjlig att genomföra utan påverkan

på omgivningen. Kontoret bedömer att olägenheter för närboende, såsom ökad beskuggning samt minskad tillgång till friyta i direkt anslutning till bostäder, sannolikt inte är större än vad som är normalt i centrala delar av en tät och växande storstadsregion. Konsekvenserna för närmiljön kring Prästgårdshagen 1 har studerats vidare efter samrådsskedet. Det har medfört att studenthusets utbredning har minskats mot gården och antalet lägenheter har minskats med fem stycken. Kollektivhusets gård utökas sedan samråden och utvecklas för att ersätta den del av gården som studenthuset tar i anspråk. Kollektivhusets trapphus byggs om så att TR2-standard uppnås, vilket innebär att den befintliga brandgatan kan tas bort till förmån för användbar gårdsyta. Växthus och stödmurar möjliggörs för att tillföra nya kvaliteter och bättre utnyttjad gård.

Upplåtelseform såsom t.ex. kollektivhus, hyresrätt, bostadsrätt regleras inte i detaljplan och bedöms ha samma behov av vistelseyta oavsett upplåtelseform. Upplåtelseformen skiljer sig inte mellan bostäder vid bedömning om förtätning.

Därmed bedömer kontoret att en lämplig avvägning har gjorts mellan olika intressen där skälig hänsyn för den enskilde har tagits vid placering och omfattning. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafikhärlägen är stort och boende i en växande stadsmiljö kan behöva utstå ändrade utsikts- och ljusförhållanden. Se vidare stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Allmänt om samrådet och planprocessen".

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Boenden i kollektivhuset framför att Prästgårdshagen 1 är klassificerad som positiv betydelse för stadsbilden av stadsmuseet.

Landskapsbild/ stadsbild

Kollektivhusföreningen anser att de föreslagna studentbostäderna inte kommer att bli ett positivt inslag i stadsbilden. Föreningen framför att det finns en stor andel outnyttjad industrimark där ett uppförande av studentbostäder skulle lämpa sig bättre som t.ex. Tieto Enator-huset vid mässområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En värdering och klassificering gällande det kulturhistoriska värdet för Prästgårdshagen har genomförts år 2005 av stadsmuseet på uppdrag av staden genom ett beslut i kommunfullmäktige. Eftersom byggnaden inte är rivningshotad eller står inför någon stor förändring, har en uppgradering av det kulturhistoriska värdet inte ansetts vara nödvändig.

Utformningen av den tillkommande bebyggelsen utformas så att den ska samverka med såväl befintlig och kommande bebyggelse i närområdet. Detaljplanearbetet utreder inte de byggnader vid mässområdet som kollektivhusföreningen föreslår hysa studentbostäder.

Olägenheter för grannar

Många boende i kollektivhusföreningen framför oro för höjden på studentbostäderna samt placeringen av den nya byggnaden. De menar att uppförande av byggnaden kommer bidra till att föreningens gemensamma uteplats och balkonger skuggas, medför ökad insyn samt att lägenheterna får mindre ljusinsläpp. Vidare efterfrågas att den nya byggnaden ska anpassas efter befintliga förhållanden.

En boende i kollektivhuset menar att den nya föreslagna bebyggelsen i Kabelverket etapp 2 kommer att få bättre förhållanden med längre avstånd mellan huskropparna än för Kollektivhuset och studentbostäderna.

Kollektivhusföreningen befarar att en ombyggnation av trapphus till TR2 skulle innebära att deras hyresgäster måste evakueras.

En boende i kollektivhuset framför att den barnkonsekvensanalys som tagits fram i samband med planarbetet inte berör det föreslagna studenthuset och kollektivhuset och hur de barn som idag använder de aktuella ytorna kommer att påverkas av förändringen.

En boende i kollektivhusföreningen lyfter fram att placeringen av studentbostäderna faller inom det område där Mark och Miljödomstolen upphävt ett beslut i en detaljplan, beslutad av Stockholms stadsbyggnadsnämnd (Mål nr P 9683-12) för att man "inte har tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden."

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Närhet till motstående fasad är varierad inom hela planområdet. Precis som inom Prästgårdshagen finns det delar som har kortare till motstående fasad. Måtten mellan fasaderna inom Prästgårdshagen variera mellan 14 och 26 meter.

Enligt fastighetsägaren behövs inte boende evakueras vid en ombyggnation av trapphus.

Den framtagna barnkonsekvensanalysens generella slutsatser bedöms även ha bäring på boende i Prästgårdshagen.

Domen för Mål nr P 9683-12 upphäver del av en detaljplan (2009-18636) som avser ett punkthus på 9 våningar. Dp 2009-18636

ligger inom ett område som gällande översiktsplan benämns som ytterstad med tät stadsbebyggelse. Området ligger dock inte i någon av de s.k. tyngdpunkterna där det enligt översiktsplanens utvecklingsstrategi kan förväntas en mer omfattande förtätning.
(<http://www.markochmiljooverdomstolen.se/Domstolar/markochmiljooverdomstolen/Avg%C3%B6randen/P%209683-12.pdf>)

Se vidare Stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Allmänt om förslaget och utvecklingen" och "Landskap och stadsbild".

Parker och grönområden

Kollektivhusföreningen och boende framför farhågor, då de gröna ytorna på bostadsgården där studentbostäderna föreslås, kommer försvinna. De menar att ytan är central för gemenskapen i huset, sociala sammankomster och är plats för föreningens kompost, cykel- och redskapsförråd etc. Man menar att en kollektivförening är i behov av utomhusytor i större utsträckning än vanliga bostadshus. Vidare anser sakägare att ca 20-30 st träd kommer att fällas.

De boende upplever det också som motsägelsefullt att stadsbyggnadskontoret föreslår att bygga bort ett aktivt grönområde, samtidigt som man skriver att Älvsjö centrum behöver bättre tillgång till parker och grönområden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att innergården vid kollektivhuset är tillräckligt stor för antalet bostäder samt att det finns tillgång till rekreations- och aktivitetsytor i närområdet. Efter samrådsskedet har studentbostadshusets utbredning minskats med fem lägenheter. Gården blir på så sätt större, får ett öppnare samband mot Götalandsvägen och får in mer dagsljus. Detaljutformning av bostadsgård regleras inte i detaljplan. Detaljutformningen av innergården är Familjebostäders ansvar och kommer att ses över i av dem projekteringsskedet. Familjebostäders avsikt är att spara så många träd som möjligt, möjliggöra gård med god användbarhet samt att angöring ska förbättras. Se vidare stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Allmänt om förslaget och utvecklingen".

Den gröna ytan inom kvartersmarken är inte idag allmänt tillgänglig. I kommande detaljplan, etapp 3, kommer en ny park att möjliggöras inom tidigare kvartersmark.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Boende i kollektivhusföreningen framför att man har farhågor för att gången mellan de nya studentbostäderna och kollektivhuset blir

ett promenadstråk med genomströmning till busshållplatsen, vilket påverkar kollektivhusets uteaktiviteter negativt.

Tillgänglighet

Kollektivhusföreningen och några av de boende i föreningen framför att det blir svårare för färdtjänst, matvaruleveranser etc. att ta sig fram till båda entréerna i kollektivhuset, när studentbostäderna uppförs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att det förslagna studenthuset förstärker gårdens karaktär som kvartersmark och därmed kommer besök av obehöriga att minska. Vidare detaljutformning av bostadsgården görs i projekteringsskedet av Familjebostäderna.

Befintlig angöring för kollektivhuset påverkas inte av planförslaget, utan matleveranser och färdtjänst kommer i fortsättningen att kunna angöra via parkeringen. Befintlig gångväg som sträcker sig mellan Armorstvägen och kollektivhuset flyttas längre österut och blir därmed något längre. Vid Armorstvägen föreslås angöring för funktionshindrade.

Teknisk försörjning

Värme

Fortum Värme framför att de har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom fastigheter och i gata inom planområdet, vilka måste beaktas.

Räddningstjänst

Kollektivhusföreningen upplyser om att det går en brandväg för stegbil, till kollektivhuset och angränsande servicehus, över den mark där studentbostäderna planeras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar Fortums synpunkter inför det fortsatta arbetet. Vidare samordning mellan ledningsrättshavare och exploatör fortsätter under planprocessen och regleras i avtal före antagande.

Kollektivhusets trapphus byggs om så att TR2-standard uppnås, vilket innebär att den befintliga brandgatan kan tas bort till förmån för användbar gårdsyta. (Brandkonsulten 2014-07-08)

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar/förorenat grundvatten

Inför antagandet framför Länsstyrelsen att det är viktigt att kommunen tydliggör att någon risk för att människors hälsa påverkas inte finns. I planbeskrivningen ska redovisas vad stads-

byggnadskontoren i samråd med miljöförvaltningen kommit fram till avseende förorenat grundvatten och eventuellt behov av kompletterande undersökningar. Detta för att redovisa eventuell närvaro och hantering av klorerande lösningsmedel.

Radon

Några boende i kollektivhuset Prästgårdshagen framför även att sedan 1990-talet har höga radonhalter uppmäts i lägenheterna på bottenvåningen och det finns en risk att byggnationen av studentbostäderna river upp mer radon.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vid provtagning på mark framkom att det i det aktuella området har ovanligt låga halter av föroreningar enligt Naturvårdverkets riktlinjer. Risk för spridning från intilliggande fastighet är i princip obefintlig. Planbeskrivningen kompletteras med utförlig beskrivning om detta.

Förekomsten av radon inom fastigheten Prästgårdshagen 1 samt en bedömning av dess påverkan vid en nybyggnation har utretts inför granskningsskedet. Radonskyddande grundläggning kommer att krävas. Konstruktionen ska uppföras på så sätt att samhällskrav gällande radon uppfylls. I anmälan-skedet görs en riskbedömning i samband med sprängningar.

Miljö- och klimataspekter

Sol- och skuggstudier

Några boende i kollektivhuset framför att de kommer få en större skuggbild på deras innergård och att eftermiddags- och kvällssolen inte kommer att nå deras uteplats.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Se vidare Stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Allmänt om förslaget och utvecklingen".

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Inför antagandet framför Länsstyrelsen att det är viktigt att kommunen tydliggör att någon risk för att människors hälsa påverkas inte finns. I planbeskrivningen ska redovisas vad

stadsbyggnadskontoren i samråd med miljöförvaltningen kommit fram till avseende förorenat grundvatten och eventuellt behov av kompletterande undersökningar. Detta för att redovisa eventuell närvaro och hantering av klorerande lösningsmedel.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum Värme framför att det finns befintliga ledningar för fjärrvärme- och fjärrkyla inom planområdet. De påpekar att det är bra med tidig kontakt vid ledningsomläggningar för att säkra befintlig drift. Fortum Värme framhåller även att det är viktigt att genomförandeavtal snarast tecknas. Åtgärder i Fortum Värme Distributions anläggningar ska utföras av Fortum Värme och bekostad av byggherre.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Kollektivhusföreningen Prästgårdshagen samt fyra boende i kollektivhuset

Flera boende i kollektivhuset Prästgårdshagen och deras kollektivförening framför att de är positiva till studentbostäder i Kabelverksområdet och att de inte är negativt inställda till övriga byggnadsplaner i Älvsjö. Dock motsätter de sig placeringen av det föreslagna studenthuset och vill att det omlokaliseras eftersom det uppfattas som ett hot mot kollektivhusets existens då de anser att kollektivverksamheten kräver gemensamma utrymmen för att fungera. De boende menar att kollektivhuset inte kommer att uppfylla standard för ett kollektivhus då de inte längre kommer att ha någon samlingsplats kvar. I och med förslaget anser man att man inte längre kommer kunna locka barnfamiljer. 31 av 33 hushåll i kollektivhuset motsätter sig en byggnation.

Kollektivhusföreningen, som har funnits i 30 år, menar att det föreslagna studenthuset inte samspelar med planens beskrivna syfte och att det inte stämmer överens med Älvsjöns behov av centrala grönområden och rikare kulturliv.

Kollektivhusföreningen och boende framför farhågor, då gröna ytan där studentbostäderna föreslås, kommer försvinna. Grönytan har varit central för gemenskapen i huset, sociala sammankomster och är plats för föreningens kompost, cykel- och redskapsförråd etc. De menar att en kollektivförening är i behov av utomhusytor i större utsträckning än vanliga bostadshus. Vidare anser man att cirka 20-30 träd kommer fällas och det grönstråk som går genom parken i anslutning till servicehuset och kollektivhuset och in över Armorstvägen kommer att skäras av.

Många boende i kollektivhusföreningen framför även att de är oroliga över höjden på studentbostäderna samt placeringen av den nya byggnaden. Uppförande av byggnaden anses bidra till att

föreningens gemensamma uteplats och balkonger skuggas samt att lägenheterna får mindre ljusinsläpp. Ökad insyn och sämre utsikt tas upp som negativa konsekvenser. Man efterfrågar att den nya byggnaden ska anpassas efter befintliga förhållanden.

En boende i kollektivhusföreningen menar att placeringen av studentbostäderna faller inom det område där Mark och Miljödomstolen upphävt ett beslut i en detaljplan, beslutad av Stockholms stadsbyggnadsnämnd (Mål nr P 9683-12) för att man ”inte har tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden.”

Kollektivhusföreningen anser att de föreslagna studentbostäderna inte kommer att bli ett positivt inslag i stadsbilden. Man framför att det finns en stor andel outnyttjad industrimark eller i anslutning till den större planerade parken inom etapp 3 där ett uppförande av studentbostäder skulle lämpa sig bättre. Föreningen föreslår att tomma byggnader, som t.ex. Tieto Enator-huset vid mässområdet där studentbostäder skulle kunna inrymmas istället. En boende i kollektivhuset menar att familjebostäders planer på studentbostäder inom Kabelverket (etapp 3) borde innebära att det inte behövs studentbostäder vid Prästgårdshagen. En boende föreslår att det istället för studenthus uppförs en lekplats på den aktuella platsen.

Boenden i kollektivhuset framför att Prästgårdshagen 1 är klassificerat som positiv betydelse för stadsbilden av Stadsmuseet.

Kollektivhusföreningen är också bekymrad då studenterna kommer att trängas på en väldigt liten yta med angränsande kollektivhus. Kollektivhusföreningen är orolig för att studentbostäderna inte kommer att få tillräckligt goda boendekvaliteter. Boende i kollektivhusföreningen framför också att man har farhågor för att gången mellan de nya studentbostäderna och kollektivhuset blir ett promenadstråk med genomströmning till busshållplatsen, vilket påverkar kollektivhusets uteaktiviteter negativt. De anser att det blir svårare för färdtjänst, matvaruleveranser etc. att ta sig fram när studentbostäderna uppförs eftersom tillfartsvägarna till kollektivhuset begränsas.

Föreningen upplyser om att det går en brandväg för stegbil, till kollektivhuset och angränsande servicehus, över den mark där studentbostäderna planeras, vilket gör att trapphuset enligt Familjebostäder måste byggas om för lösa brandsäkerheten i samband med uppförande av den nya byggnaden. Kollektivhusföreningen befärar att en ombyggnation skulle innebära att deras hyresgäster måste evakueras. Några boende i kollektivhuset Prästgårdshagen framför även att sedan 1990-talet har höga radonhalter uppmätts i lägenheterna på bottenvåningen och det finns en risk att byggnationen av studentbostäderna river upp mer radon.

De boende i kollektivhuset och kollektivhusföreningen framför att i startpromemorian, dnr 2014-01201, har hänsyn inte tagits till att Prästgårdshagen är ett kollektivhus samt att gården där studentbostäder planeras förvaltas av föreningen. Gården är av betydande vikt för kollektivhusets verksamhet och sociala liv. Man menar att politikerna i stadsbyggnadsnämnden har undanhållits informationen. Man påpekar att Familjebostäder har inkommit med sin ansökan efter planprogrammet och förslaget framstår som oplanerat och en nödlösning. Kollektivhusföreningen framför att de inte känner igen sig i hur området beskrivs i start-PM:et. De upplever det som motsägelsefullt att stadsbyggnadskontoret föreslår att bygga bort ett aktivt grönområde, samtidigt som man skriver att Älvsjö centrum behöver bättre tillgång till parker och grönområden.

En boende i kollektivhuset framför att det är motsägelsefullt att den politiska majoriteten i Stockholms stad säger sig vara intresserade av att bygga nya kollektivhus i Stockholm och samtidigt planerar att bygga studentbostäder på det befintliga kollektivhusets tomt.

Kollektivhusföreningen framför vidare att Familjebostäder i oktober 2014 hade ett informationsmöte om planerna på uppförande av studentbostäderna. Föreningen riktar stark kritik till hur Familjebostäder har skött kontakten med föreningen och många boende känner sig överkörda i processen.

Kollektivhusföreningen ifrågasätter samrådsformen, där de menar att de inte fick tillfälle att komma till tals, ställa frågor eller få sina synpunkter noterade.

En boende i kollektivhuset framför att den barnkonsekvensanalys som tagits fram i samband med planarbetet inte berör det föreslagna studenthuset och kollektivhuset och hur de barn som idag använder de aktuella ytorna kommer att påverkas av förändringen.

En boende i kollektivhuset anser att väldigt små förändringar har gjorts av förslaget sedan samrådet.

En boende i kollektivhuset menar att den nya föreslagna bebyggelsen i Kabelverket etapp 2 kommer att få bättre förhållanden med längre avstånd mellan huskropparna än för Kollektivhuset och studentbostäderna.

Besvärberättigade

Enligt sändlista

Armborstvägen 2

Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgärdet 2
Ordförande i brf Prästgårdsgärdet 2
Solberga Hagväg 13-18

Övriga

Enligt sändlista

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Omlokalisering eller borttagande av studentbostadshuset
- Minskad exploatering/lägre byggnader
- Befintliga industribyggnader återanvänds

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att kollektivhusföreningen och de flesta boende är i huvudsak positiva till att planförslaget skapar nya bostäder i Älvsjö. Flera sakägare inom Prästgårdshagen 1 och deras kollektivförening motsätter sig dock placeringen av de föreslagna studentbostäderna och vill att det omlokaliseras eftersom det upplevs som ett hot mot kollektivhusets existens. I samrådet framkom även synpunkter på att tillräcklig hänsyn inte tagits till kulturmiljö, avseende befintlig bebyggelse

Kontoret har under planprocessen vägt olika intressen mot varandra. Stadsbyggnadsnämnden (2012-12-13 § 12) har gett kontoret i uppdrag att öka exploateringen inom planområdet då program-samrådet redovisades. Detta har sammantaget gjort att andra intressen vägt tyngre än att bevara stora delar av den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan Promenadstaden om att utveckla Älvsjö som en tyngdpunkt med målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, grönområden och parker, verksamheter, arbetsplatser och service. Efter samråd har det nya studentbostadshuset bearbetas för att bättre samverka med befintligt kollektivhus. Förslaget har minskats med fem bostäder vilket innebär att gården bli större och får mer dagsljus. I kommande etapp 3 (Dp2014-19688) finns delar av bebyggelsen kvar, vilket kontoret bedömer som positivt och ett värde för området.

Kontoret anser således att påverkan på befintliga bostäder och bebyggelse bedöms som godtagbar i en växande stad. Stadsbyggnadskontoret menar att en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts. Kontoret anser att förslagen bebyggelse är väl utformat och ger ett tillskott av lägenheter i en delvis befintlig struktur. Vidare är det positivt att nya arkitektoniska uttryck adderas till området och förslaget bedöms kunna ge ett mervärde till området som helhet tillsammans med befintlig och kommande bebyggelse. Planområdet ligger i ett mycket bra kollektivtrafikläge och kan nyttja och utveckla befintlig infrastruktur.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Susanne Werlinder
planchef

Ann-Sofi Rundquist
planarkitekt