

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Sandaletten 1 m.fl. i stadsdelen Solberga, Dp 2014-01201

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Hur samrådet bedrivits	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Allmänt om samrådet och planprocessen	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen	4
Arkitektur och gestaltning	5
Kulturmiljö	6
Olägenheter för grannar	9
Offentlig- och kommersiell service	9
Parker och grönområden	10
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	18
Miljö- och klimataspekter	20
Övriga frågor	21
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	22
Föreslagna förändringar	23
Inkomna synpunkter	23
Statliga och regionala myndigheter och förbund	23
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	27
Övriga remissinstanser	30
Sakägare enligt fastighetsförteckning	34
Övriga, ej sakägare	36

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för detaljplan för del av Sandaletten 1 m.fl. i stadsdelen Solberga under tiden 2014-12-03 - 2015-01-23. Under samrådet har ett 30-tal yttranden kommit in varav några med flera namnunderskrifter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omkring 470 nya lägenheter i tre kvarter samt en byggnad med omkring 70 studentlägenheter inom aktuellt planområde, totalt 540 bostäder. Området har tidigare använts för kontors- och industriändamål (de tre nya kvarteren) samt bostadsgård (studentbostadshuset). Planen är den andra av totalt tre utbyggnadsetapper av Kabelverket med sammanlagt ca 1500 bostäder. Älvsjö är utpekad som tyngdpunkt enligt översiktsplanen. Platsen ligger nära knutpunkt för kollektivtrafik.

Under samrådet har ett flertal synpunkter framförts. Fler remissinstanser är positiva till planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller fornlämningar, påverkan på Solbergaskogens bryn, angöring till förskolan, buller, dagvatten, gestaltning och Kavlis transporter. Det framkom både positiva och negativa synpunkter på exploateringsgraden. Önskemål om ett mer hållbart förhållningssätt till befintliga byggnader framfördes.

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.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Förslagets påverkan på fornlämningarna och eventuell justering av plangräns
- Skuggans påverkan på Solbergaskogens brynmiljö
- Angöring och parkering vid den nya förskolan
- Framkomlighet för Kavlis transporter
- Samordning teknisk försörjning samt räddningstjänst
- Påverkan av industribuller på kvarter 13
- Påverkan av trafikbuller kvarter 14
- Gestaltning av den nya bebyggelsen,

- Höjd och volym för kvarter 14
- Provtagning av markluft och markradon
- Dagvattenutredning utvecklas gällande föreslagna riktlinjer för MKN, avrinningsområden, indelning av vattenförekomster och åtgärder för att minska utsläppen av fosfor och kväve.

Vidare kommer mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingar och underliggande utredningar att behövas. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 470 st. nya bostäder i tre kvarter samt en byggnad med ca 70 st. studentlägenheter inom aktuellt planområde, totalt 540 st. bostäder. 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 utbyggnads-etapper av Kabelverket med sammanlagt ca 1500 bostäder. Inom den första etappen ingår även lokaler för verksamheter, förskola samt lokalgator möjliggörs.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2014-12-03 - 2015-01-23. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsför-teckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Medborgarkontoret i Älvsjö, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och Öppet Hus publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Liljeholmen tisdagen den 2 december 2014. Öppet Hus hölls 2014-12-16 i Medborgarkontoret i Älvsjö, där omkring 30 personer, utöver stadens tjänstemän och byggherrar, närvarade.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

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.

Kollektivföreningen framför vidare att först i oktober 2014 hade Familjebostäder ett informationsmöte om planerna på uppförande av studentbostäderna. 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.

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.

Staden förmedlar vidare kritiken av Familjebostäders bemötande från kollektivföreningen till Familjebostäder.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Stadsdelsnämnden, Älvsjö Miljöråd, Yimby samt flera sakägare är positiva till att förslaget skapar nya bostäder i Älvsjö nära centrum, att redan ianspråktagen mark exploateras samt att tillgängligheten och tryggheten mellan centrum och Solbergaskogen ökar. Dock framför några yttranden tveksamhet till den höga exploateringen. Yimby anser att exploateringen i ett kollektivtrafiknära läge borde vara högre än i föreliggande planförslag. Flera sakägare inom Prästgårdshagen 1 och deras kollektivförening motsätter sig placeringen av de föreslagna studentbostäderna och vill att det 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. Älvsjö Miljöråd framför att man inte accepterar exploatering utanför programområdet och avvisar därför förslaget att förtäta Prästgårdshagen 1. De bedömer att exploatering i hög grad förstör och försämrar boendemiljön för samtliga boende.

Stadsdelsförvaltningen är mycket positiv till LSS-bostäder och till studentbostäder, som det finns ett stort behov av. Yimby framför att man förespråkar att man bygger i kvartersform.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, pekas Älvsjö ut som en av tyngdpunkterna där det kollektivtrafikhänsynsfulla 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. Skälig hänsyn för den enskilde har tagits vid placering- och volymstudier. Konsekvenserna för närmiljön kommer att studeras vidare inför granskningsskedet. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafikhänsynsfulla lägen 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".

Kontoret noterar att stadsdelsnämnden och Yimby är positiva till förslaget.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet framför att det finns delar i gestaltningen av byggnaderna såsom fasadindelning, takutformning, färgskala, fönstersättning och utformning av balkonger, som behöver bearbetas inför bygglovsfasen. Även Brf Prästgårdsgärdet 2 framför önskemål om att färgerna på södra delen av kvarter 11 inte blir för mörka då detta skulle bidra till att föreningens egna lägenheter får mindre ljusinsläpp.

Yimby framför att öppningar i kvarter bidrar till att grindar ofta monteras nära allmänna platser då de boende inte uppskattar att utomstående rör sig på innergården. Ljusinsläpp till gården, menar Yimby, kan istället åstadkommas med ljusa ytor på fasader och innergård.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vidare bearbetning av gestaltningen av tillkommande bebyggelse kommer att göras inför granskningsskedet. Staden kommer tillsammans med byggherrarna studera ifall ett arkitektoniskt uttryck, som anspelar på områdes industrihistoriska värden och identitet, är möjliga. Vidare fastställs färgsättning av bebyggelsen slutligen i bygglovsskedet. Inga planbestämmelser reglerar fasadernas färgsättning.

Kontoret noterar Yimbys synpunkt om öppningar i kvarter.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Skönhetsrådet och stadsmuseet framför att det hade varit ett mer hållbart förhållningssätt med ett återanvändande av befintlig bebyggelse inom fastigheten Sandaletten 1. Skönhetsrådet menar att genom att delar av den gamla byggnaden integreras i den nya bebyggelsestrukturen, skulle en mer intressant stadsmiljö skapas. Stadsmuseet framför att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde, men att man ändå inte finner tillräckliga kulturhistoriska skäl att avstyrka en rivning av byggnaden.

Boenden i kollektivhuset framför att Prästgårdshagen 1 är klassificerad som positiv betydelse för stadsbilden av stadsmuseet. En boende framför att staden via Stadsmuseet bör se över om kulturklassificeringen kan skärpas ytterligare.

Fornlämningar

Både länsstyrelsen och stadsmuseet framför att i direkt anslutning till detaljplaneområdet finns flera fornlämningar och att planområdesgränsen kan behöva studeras vidare eftersom underlaget har brister. Länsstyrelsen framför att det är de som gör bedömning om fornlämningar berörs eller inte. Länsstyrelsen och stadsmuseet gör bedömningen att detaljplanen i nordöstra delen kan komma att påverka fornlämning RAÄ Brännkyrka 219:1, by- och gårdstomt. Därmed kan det bli aktuellt kompletterande utredning för att säkerställa att ingen fornlämning berörs av planen samt ytterligare samråd krävs därför med länsstyrelsen. Skyddsåtgärder kan komma ifråga vad gäller omgivande fornlämningsmiljöer under byggtiden.

Vidare framför stadsmuseet att stensättningen, RAÄ 220, ligger nära planområdets nordöstra gräns. Stadsmuseet framför att ytterligare en fornlämning berörs av planförslaget är RAÄ 34:2, Göta landsvägs fortsättning söderut. De ser positivt på ett synliggörande av den historiska sträckningen av Göta landsväg.

Länsstyrelsen framför att fornminnesregistret, FMIS, är tydligt med information om att antikvarisk status på lämningar, d.v.s. om de utgör lagskyddad fornlämning eller inte, är osäker med anledning av ändringen av Kulturmiljölagen 1 januari 2014.

Länsstyrelsen och stadsmuseet påpekar brister i det antikvariska underlaget som felaktig laghänvisning och felaktig information om fornlämningarnas status.

Vidare ställer sig Stadsmuseet frågandes till att enbart den nya bebyggelsen rekommenderas återberätta kvarterets historia. Stadsmuseet anser att även fornlämningarna utgör kulturhistoriska värden. Lämningarna i området sträcker sig åtminstone tillbaka till yngre järnålder varför även denna del av historien bör återberättas.

Landskapsbild/ stadsbild

Älvsjö Miljöråd riktar skarp kritik mot hela detaljplaneförslaget för Kabelverket när det gäller kvarterets täthet och främst dess höjd mot Solbergaskogen. De bedömer att ny bebyggelse ska underordna sig Solbergabranten. Stadsdelsförvaltningen anser att närheten till Kavlis storskaliga industrimiljö och de höga kontorsbyggnaderna utmed Älvsjövägen motiverar hög exploatering och stadsmässig utformning av bebyggelsen. Yimby menar att Stockholm behöver fler bostäder, speciellt i ett kollektivtrafikhärläge som detta, men framför farhågor för att högre bebyggelse brukar mötas med klagomål då de skapar en större skuggbild.

Brf Prästgårdsgärdet 2 framför att i grunden är planförslaget välbalanserat. Föreningen vill dock att avståndet mellan deras byggnad och kvarter 11 måste vara minst 30 meter samt att höjden på den nya bebyggelsen inte får överstiga fyra våningar, då detta skulle bidra till ökat buller och mindre ljusinsläpp för föreningens lägenheter.

Kollektivföreningen 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

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt programmet för Kabelverket och därmed den struktur som utgör underlag för efterkommande

detaljplaner. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att behovet av bostäder är ett så pass tungt vägande intresse att en rivning av kontors- och laboratoriebyggnaden är nödvändig för planens genomförande. Kontoret delar uppfattningen om att intressanta stadsmiljöer kan skapas med en blandning av bebyggelse med olika årsringar. Kontoret har dock gjort bedömningen dels utifrån stadsmuseets byggnadsklassificering, dels även utifrån vilka byggnader som ansetts vara bäst lämpade för utveckling, att de ligger inom etapp 3. En del av garaget inom fastigheten Sandaletten 1 kommer att bibehållas. Den antikvariska förundersökningen visar att industribyggnaden inom kvarter Sandaletten är kraftigt ombyggd invändigt och ursprungliga material och ytskikt är idag närmast helt borta. Interiörerna präglas av en renovering från tidigt 2000-tal. Vidare visar utredningen att Ellementels kulturhistoriska värde bedöms vara högre än den fysiska byggnadens, och den bedöms möjlig att bevara på andra sätt. Att Ellementels arkiv finns bevarat betraktas som viktigt i sammanhanget. Se vidare Stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Arkitektur och gestaltning" och "Allmänt om förslaget och utvecklingen".

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.

En förundersökning i syfte att bringa klarhet i fornlämningarnas placering och utbredning kommer att göras samt fortsatt dialog kommer att föras med länsstyrelsen. Skador på fornlämningar regleras med vite i exploateringsavtalet. Avgränsade instängsling kommer att ske under byggtiden efter samråd med länsstyrelsen. Vidare kan kontoret inte reglera ett synliggörande av fornlämningarna i detaljplan. Kontoret informerar stadsdelsförvaltningen om önskad skyltning. Vidare avses fornlämningarna finnas kvar, varför det inte föreligger samma behov av dokumentation som inom befintligt kvarter.

I programarbetet för Kabelverket (dnr 2011- 03445) togs en stads- och landskapsbildsanalys fram, där en av slutsatserna var att landskapets formation bedöms ge stöd åt högre bebyggelse. Se vidare stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Allmänt om förslaget och utvecklingen". Kontoret anser att strukturen och volymerna är väl avvägda efter platsens

förutsättningar och av stadsbyggnadsnämndens önskade exploatering.

Detaljplanearbetet berör inte de byggnader vid mässområdet som kollektivföreningen föreslår hysa studentbostäder.

Kontoret noterar att stadsdelsnämnden och Yimby är positiva till förslaget.

Olägenheter för grannar

Många boende i kollektivföreningen 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 kollektivföreningen 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 skäligen hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden."

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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

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".

Offentlig- och kommersiell service

Brf Prästgårdsgärdet 2 framför en rad förslag på vad som är viktigt i det nya området såsom t.ex. en mellanstor livsmedelsbutik då nuvarande butiker ligger en bra bit bort, även andra butiksmöjligheter och lokala arbetsplatser, mindre allmänna samlingslokaler för föreningslivet och småföretagen, samlingsplats för yngre och äldre tonåringar. Man framför även att Ungdomens

hus bör flyttas till t.ex. bottenplanet på Dragspelshusen då verksamheten idag ligger alldeles för nära bostadshusen.

Stadsdelsförvaltningen framför att användningen förskola skulle kunna ändras till skola för att möjliggöra för eventuellt kommande generationsväxlingar i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I pågående detaljplan för Kämpetorpsskolan så ses möjlighet om matsalen även kan hysa Ungdomens hus över. Vidare möjliggörs det för flera mindre verksamhetslokaler i detta detaljplaneförslag samt i etapp 1 (Dp2013-00709 laga kraft 29 december 2014) och kommande etapp 3 (Dp2014-19688).

Kontoret beaktar synpunkten om användningen skola i den fortsatta processen.

Parker och grönområden

Stadsdelsförvaltningen, Älvsjö Miljöråd och

Naturskyddsföreningen framför att planförslaget skapar en större skuggning än befintlig byggnad på Solbergaskogens bryn och att det saknas en redovisning av huruvida det får några ekologiska konsekvenser. Vidare menar Naturskyddsföreningen att det är en brist i samrådsunderlaget att inget kompletterande underlag om naturvärden för föreliggande detaljplan tagits fram.

Stadsdelsförvaltningen framför att trycket från besökare på Prästgårdsparken, Sjörovarparken och Lerkrogsparken kommer att öka. För Prästgårdsparken och Sjörovarparken behöver del av finansieringen komma från exploateringsprojektet.

Idrottsförvaltningen anser det vara angeläget att behålla spontanidrottsytorna intill det planerade bostadsområdet och att detaljplanearbetet bör säkerställa parkens funktioner, säkerhet och trygghet. Naturskyddsföreningen betonar vikten av att de förslag till ekologiska/sociala åtgärder som föreslås ges de finansiella och fysiska/rumsliga förutsättningar som krävs för genomförande. Naturskyddsföreningen anser vidare att grönkompensation ska kopplas till de ekologiska värden som går förlorade vid en exploatering och inte vara insatser som ändå skulle ha blivit utförda inom ramen för Solbergaskogens skötselplan.

Kollektivföreningen och boende framför farhågor, då grönområdet (bostadsgården) där studentbostäderna föreslås, kommer försvinna. 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. Även Stadsdelsförvaltningen påpekar att kollektivhuset kommer att förlora en del av sin utemiljö och att det är viktigt att Familjebostäder både kompenserar för grönskan samt den samlingsplats som försvinner i samråd med de boende.

Brf Prästgårdsgärdet 2 framför att de träd och den grönyta, som finns norr om deras hus idag, ska bevaras samt att det kompletteras med ytterligare grönyta på andra sidan gatan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen exploatering görs inom kvartersmark och tar inte Solbergaskogen i anspråk. Kontoret anser att förskolan har placerats där förutsättningarna är goda att skapa kvalitativ utevistelse i parken och Solbergaskogen. De ekologiska konsekvenserna av ökad skuggbild kommer att utredas inför granskningsskedet.

Detaljplanen möjliggör fysiska och rumsliga förutsättningar för ekologiska och sociala åtgärder inom planområdet.

Sjörövarparken och Prästgårdsparken ingår inte i planområdet och åtgärder i parken ligger utanför projektet. Kontoret framför synpunkterna om finansiering av åtgärder i Prästgårdsparken och Sjörövarparken samt av ekologiska och sociala åtgärder till exploateringskontoret.

Stadens grönkompensation innebär att i samband med förslag till bebyggelse i särskilt betydelsefulla mark- och vattenområden på allmän plats, ska grönkompensation med likvärdig funktion i närområdet ersätta den förlorade ytan. Den mark som tas i anspråk utgör huvudsakligen privat mark och därmed är ingen grönkompensation aktuell från stadens sida. Kontoret framför önskemål om kompensation inom den privata marken till byggherrarna.

Kontoret bedömer att innergården vid kollektivhuset är tillräckligt stor för antalet bostäder samt att det finns tillgång till rekreations- och aktivitetsytor i närområdet. Detaljutformning av bostadsgård regleras inte i detaljplan. I den fortsatta processen kommer kontoret att pröva om det är möjligt att justera studentbostadshusets volym och byggnadshöjd. 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. Se vidare stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Allmänt om förslaget och utvecklingen".

Förgårdsmarken som tillhör fastigheten Prästgårdsgärdet 2 ligger inte inom detaljplaneområdet och kommer därför inte att beröras. Ängsgatan, som är ett viktigt förbindelsestråk, förstärks och får en separat gång- och cykelväg. Träd kommer att tas ned för att medger den nya Ängsgatan, dock möjliggör detaljplanen utrymme för nya träd längs med gatan.

Gator och trafik

Biltrafik

Länsstyrelsen framför att planhandlingarna inte nämner något om angöringen till den nya förskolan som planeras inom kvarter 13. Till nästa skede bör planhandlingar förtydligas med hur hämtning/lämning med bil samt parkering för förskolans personal ska ske.

Stadsdelsförvaltningen framför att planförslaget inte tar hänsyn till hur framkomligheten för Kavlis transporter påverkas av ökade antal parkerade bilar längs med Armborstvägen. Eftersom en förutsättning för planen är att inte försämra Kavlis möjligheter att finnas kvar, behöver parkeringsfrågan analyseras, inklusive risken för olovlig parkering.

Brf Prästgårdsgärdet 2 framför att hänsyn måste tas till den ökande biltrafiken på Älvsjövägen och de ökade start/stopp som blir följden av de två planerade övergångsställena. Förslagsvis kan övergångsstället som ansluter grönstråket göras planskild och på så sätt hålls stadsdelen ihop.

Gång- och cykeltrafik

Boende i kollektivföreningen 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.

Stadsdelsförvaltningen framför att en trottoar bör anläggas på parksidan utmed den nya gatan, som kommer att gå intill Sjörovarparken. De anser att för boende i centrum och Prästgårdsgärde blir det den naturligaste vägen till nya förskolan.

Pensionärsrådet framför att det krävs tydliga zoner för ett gångstråk i planområdets sydvästra hörn. Gångstråket från Älvsjö torg mot planområdets båda bostadskvarter, studentbostäderna liksom arbetsplatsområdet (Kavli) och blivande seniorcenter kommer att fungera som ett huvudstråk. Upprustningsprogrammet av Lerkrogsparken liksom nu förelagt planförslag bör tydligare väga in detta.

Kollektivtrafik

Naturskyddsföreningen har fått information om att Spårväg syd inte kommer att vara aktuell förrän på sikt och menar att det är extra viktigt att alternativ, kapacitetsstark kollektivtrafik, finns tillgänglig i samma sträckning som Spårväg syd. Föreningen lyfter fram BRT-bussar eller trådbussar som alternativ till Spårväg Syd.

Parkering

Trafikkontoret och Naturskyddsföreningen framför att då planområdet är beläget i ett kollektivtrafikhärläge bör bilpoolslösningar, god tillgänglighet till cykelparkering i garage, vid verksamhetslokaler etc. premieras och på så sätt kan parkeringstalet för bil sänkas. Även Yimby framför att tillgänglighet till cykelparkeringar ska vara god och säker.

Stadsdelsförvaltningen framför att i planförslaget framgår det inte om antalet platser för parkering på befintliga gator blivit fler eller färre än tidigare. Pensionärsrådet framför vikten av att tillskapa trygga och goda lösningar för angöring och parkering för såväl besökare, boende som verksamhetsutövare inom kvarter Prästgårdshagen då kvarteret inhyser flera verksamheter.

Rådet för funktionshinder vill påminna om behovet av parkeringsplatser för personer med rörelsehinder.

Brf Prästgårdsgärdet 2 framför att parkeringsplatser och infart till parkeringsgarage via Ängsgatan är olämpligt då många i föreningen har sitt sovrum mot denna sida, förslagsvis kan man flytta dem mot parken istället menar föreningen.

Tillgänglighet

Kollektivföreningen 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

Trafikutredning ska uppdateras angående angöring och parkering till förskolan samt framkomlighet för Kavlis transporter.

Intill utbyggnadsetapp 1 vid Älvsjövägen planerar staden, genom exploateringskontoret och trafikkontoret, för en signalreglerad korsning mellan Älvsjövägen och Götalandsvägens förlängning, Nya Götalandsvägen. Korsningen utformas med en överfart i plan för gång- och cykeltrafiken vilket innebär att det lokala cykelnätet inom Kabelverket knyts ihop med pendlingsstråket, Magelungstråket samtidigt som Älvsjövägens barriäreffekt minskas. Korsningen kommer i högtrafik att innebära viss fördröjning för trafiken längs med Älvsjövägen. Vid grönstråket finns förslag på

ytterligare en punkt där gång- och cykeltrafiken kan korsa Älvsjövägen. Detta arbete omfattas av utbyggnadsetapp 3 av Kabelverket, för vilken detaljplanearbete kommer att påbörjas under 2015. Som en del av programarbetet för Kabelverket lät staden utreda möjligheten att utforma denna korsningspunkt med en planskildhet. Utredningen resulterade i att en planskild lösning inte rekommenderas. Orsaken till detta är att de ramper som krävs skulle medföra stora ingrepp på respektive sidor om vägen såsom i Ekbacken på nordöstra sidan av vägen samt parkmark och koloniträdgård på den sydvästra sidan. Därmed förordas en signalreglerad övergång i plan även i detta läge. För att övergångsstället vid grönstråket inte ska innebära ytterligare fördröjning för den längsgående trafiken, utöver den som skapas av korsningen med Nya Götalandsvägen, bör trafiksignalerna samordnas. Trafikkontoret informeras om synpunkterna.

Kontoret bedömer att det förslagna studenthuset förstärker gårdens karaktär som kvartersmark. Vidare detaljutformning görs i projekteringsskedet av Familjebostäderna.

Eftersom ytan är begränsad har kontoret har gjort bedömningen att parkens bevarande prioriteras före möjliggörandet av två trottoarer. En trottoar som leder till den nya förskolan möjliggörs på den västra sidan av gatan samt möjlighet finns att välja gångvägen inne i parken.

Befintlig gångväg öster om Lerkrogsparken fungerar idag som en viktig koppling till stationen och norrut. Föreliggande planförslag möjliggör för trottoar/gångstråk längs med Armborstvägen. Vidare detaljutformning görs i projekteringsskedet.

I detaljplanen för etapp 1, som har vunnit laga kraft, har kontoret förberett för spårväg inom området i syfte att förbättra resandet med kollektivtrafik ytterligare. Längs denna sträckning finns även möjlighet för busstrafik.

Parkeringsstalet är anpassat efter det kollektivtrafiknära läget och ett högre parkeringstal för cyklar. Vidare regleras inte bilpoolslösningar i detaljplan. I planbeskrivningen framgår att parkeringstalet för cykel är 2,5 plats/lägenhet och att de ska anordnas inom kvartersmark i lättillgängliga cykelrum eller garage samt för besökare ska anordnas tillgängliga cykelplatser inom kvartersmark. Cykelparkering på allmän plats vid verksamhetslokaler kräver inte bygglov såvida inte väderskydd såsom skärmtak anordnas.

Utanför Kristallgårdens vård- och omsorgsboende finns i dagsläget 9 st tvärställda bilparkeringar. Genom att längsgående parkering skapas minskas antalet parkeringar utanför Kristallgården till 6 st. På andra sidan gatan finns möjlighet att anordna 7 st tillkommande parkeringar, enligt föreliggande förslag, och längs med Armorstvägen finns utöver de 6 st platserna utanför Kristallgården möjlighet att anordna totalt 18 st tillkommande parkeringsplatser. Dessutom ligger verksamheten i ett kollektivtrafikhärläge. Antalet parkeringsplatser för personer med rörelsehinder behandlas vid behov av trafikkontoret.

Olägenheterna för närboende är inte större än vad som är normalt i en tät och växande storstadsregion. Garageinfart och parkering bedöms inte vara en betydande olägenhet. Slutgiltig placering av garage och parkeringsplatser behandlas i bygglovsskedet. Utfartsförbud i detaljplan ses över.

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. Vid Armorstvägen föreslås angöring för funktionshindrade.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten framför att anslutning för vatten, spill- och dagvatten för de två norra kvarteren kan ske mot Armorstvägen och södra kvarteret kan anslutas mot Ängsgatan. För det västra kvarteret blir anslutningen vid korsningen Armorstvägen/Götalandsvägen. Den planerade bebyggelsen måste ha intern tryckstegring som inte bekostas av Stockholm Vatten. Med hänsyn till att gatan byggs om blir det nödvändigt att flytta alla befintliga va-ledningar till nya lägen i Armorstvägen och Ängsgatan.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att dagvattenhanteringen är acceptabel enligt de förslag som redovisas i dagvattenutredningen. Det är viktigt att dagvattensystemet anpassas till förväntade klimatändringar med större vattenvolymer att hantera. I dagvattenutredningen anges bara kortfattat vilka flöden som kan bli aktuella vid ett förändrat klimat. Anpassningen kan med fördel tydliggöras i planbeskrivningen menar länsstyrelsen.

Enligt Stockholm Vatten och trafikkontoret ska dagvatten enligt stadens policy i största möjliga utsträckning hanteras inom fastighet. Grönområdet öster om planområdet kan utformas för att ta

emot dagvatten och fungera både för infiltration och som utjämning om anslutning mot det allmänna dagvattennätet sker med ett strypt utlopp. Dagvatten från Armborstvägen kan ledas till skelettjorden för trädallén och sen anslutas till det allmänna nätet med bara en bräddledning.

Naturskyddsföreningen framför att dagvatten inte bör dräneras bort långa sträckor i kulvertar, vilket är fallet inom en del av planområdet, utan att det istället tas omhand lokalt och även bli en del av stadsrummet.

El/Tele

Fortum Distribution framför att i Armborstvägens norra ände finns kablar som försörjer Kavli och i planens södra del finns elnät med kablar och kabelskåp. De behöver flyttas om planen genomförs.

Skanova framför att de har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Värme

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

Energiförsörjning

Naturskyddsföreningen framför att energianvändningen för den föreslagna bebyggelsen bör vara högst 55 kWh/kvm och år. De förordar även solceller på tak och eventuellt fasad på de nya husen samt att husen till en viss del blir självförsörjande på energi.

Avfallshantering

Stockholm Vatten Avfall önskar ett helhetsgrepp rörande avfallshanteringen i aktuellt detaljplaneområde och geografiskt angränsande områden där detaljplanearbete pågår. Trafikkontoret framför att om dockningspunkterna till sopsuganläggning i området anläggs på gatumark måste avtal upprättas mellan fastighetsägaren och staden rörande ansvar för drift och underhåll runt dockningspunkten.

Stockholm Vatten Avfall framför även att tillfartsvägar, angöringsplatser för hämtfordon, avstånd mellan entré samt avlämningsplats för hushållssopor, förpackningar, tidningar och grovavfall ska dimensioneras och anordnas enligt stadens riktlinjer för avfallshantering.

Stockholm Vatten Avfall påpekar att planbeskrivningen bör förorda att stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas för en resurseffektiv avfallshantering med god tillgänglighet.

Räddningstjänst

Länsstyrelsen framför att till nästa skede bör viktiga förutsättningar för räddningstjänstens insatser och utrymning tydliggöras med hänvisning till Spårväg syd. Vid en eventuell utbyggnad av spårvägen kan det komma att ställas krav på särskild hänsyn till räddningstjänstens framkomlighet vid insatser och utrymning av lägenheter med stegbil. Det kan i sin tur medföra krav på marken och/eller byggnaders utformning inom denna del av planområdet.

Storstockholms brandförsvär, SSBF, framför att framkomlighet vid insats ska beaktas både vad gäller vegetation och kontaktledningar från spårbunden trafik samt bärighet på innergårdar med garage. Utformning och placering av strömförande ledningar bör utredas i samråd med SSBF. Vidare ska tillgång till släckvatten säkerställas med konventionellt brandpostsystem.

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

Skötsel, renhållning och underhåll

Trafikkontoret framför att detaljplanen saknar ytor som behövs som upplag för snöröjning. Om detta inte finns kommer snö att läggas i vallar på gatan och får smälta bort på platsen. Stadens system för snöröjning förutsätter att parkering endast tillåts på ena sidan av gatan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar Stockholm Vatten/Avfall, Fortum och Skanovas synpunkter inför det fortsatta arbetet. Vidare samordning mellan ledningsrättshavare och exploatör fortsätter under planprocessen och regleras i avtal före antagande.

Dagvattenfrågorna kommer att fortsätta att utredas i det vidare planarbetet utifrån hur förslaget utvecklas. Dagvattenutredning och planbeskrivning kommer att kompletteras utifrån Länsstyrelsens synpunkter.

Hållbart stadsbyggande och arkitektur kommer att diskuteras vidare inom planprocessen. Solpaneler prövas i bygglov för att utformning och placering. Tekniska egenskapskrav regleras enligt Boverkets Byggregler, BBR.

Ett helhetsgrepp har tagits gällande planering av avfallshantering genom en översiktlig projektering för sopsugsanläggningen. Avtal kommer att upprättas mellan berörda fastighetsägare och staden. Kontoret informerar byggherrarna om stadens riktlinjer för avfallshantering.

Fortsatt dialog med SSBF kommer att föras avseende räddningstjänstens insatser. Vidare kommer framkomlighet vid räddningsinsats och utrymning utredas i samband med projektering av den eventuella spårvägen.

Stadsbyggnadskontoret anser att snö bör transporteras bort från planområdet i de fall föreslagna gatusektioner inte kan omhänderta kommande snömängder.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen framför att tills den nya vägledningen för industribuller har börjat gälla någon gång under 2015 anser länsstyrelsen att Naturvårdsverkets övergångsvägledning ska tillämpas. Detta innebär att 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 55 dB(A) högsta ljudnivå för momentana ljud gäller som utomhusriktvärden för industribuller nattetid.

Länsstyrelsen framför att även om föreslagna åtgärder genomförs på Kavli beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid kvarter 13 variera mellan 40 och 45 dB(A). Samtliga kvarter kommer delvis också exponeras för maximala ljudnivåer nattetid som överstiger gällande riktvärde 55 dB(A). Länsstyrelsen anser att det behöver klargöras att gällande riktvärden (i enlighet med övergångsbestämmelserna) kan innehållas genom åtgärder eller reglering i planbestämmelse.

Enligt planbeskrivningen kommer kvarter 14 inom fastigheten Prästgårdshagen 1 att exponeras för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad som ligger i intervallet 55-60 dB(A). Avsteg från dagens riktvärden kan i vissa fall göras, under förutsättning att minst hälften av boningsrummen i varje bostad/lägenhet kan orienteras mot fasad med högst 55 dB(A). Fem av lägenheterna på varje våningsplan kommer enbart att ha fasad mot den bullerstörda sidan.

Länsstyrelsen kan i undantagsfall acceptera enkelsidiga studentbostäder med något över 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Enligt bullerutredningen kommer ljudnivåerna utanför fasad för de nedre våningarna att ligga kring 59 dB(A) och för de övre våningarna kring 57 dB(A). Staden behöver till nästa skede redovisa att bebyggelsen kan utformas så att avstegfallet kan innehållas. Länsstyrelsen förutsätter att planens bestämmelser avseende störningsskydd även gäller för dessa studentbostäder (B1).

Länsstyrelsen och Trafikverket ser helst att siffror från år 2030 används i bullerutredningen både gällande järnvägstrafiken och annan trafik, även för planerad Spårväg syd. Trafikverket framför även att det är viktigt att det framgår vad källan till bullret är. Man framför även att det bör framgå hur mycket buller från järnvägstrafiken som bidrar till bullerstörningar i området. Beträffande vibrationer menar länsstyrelsen och Trafikverket att planhandlingarna bör säkerställa att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.

Risk

Länsstyrelsen har uppgifter om ett flyghinder i form av befintlig mast på kommunens fastighet Solberga 1:1. Planhandlingarna nämner inget om hur masten ska hanteras eller om dess höjd vid eventuellt ny placering kommer att förändras. Samråd med Luftfartsverket kan eventuellt behövas om inte masten ska tas bort.

Då Bromma riksintresse för kommunikationer berörs anser Trafikverket att innan planarbetet går vidare bör en flyghinderanalys göras som utreder påverkan på samtliga flygplatsers influensområden.

Trafikverket framför att järnvägen berörs av planförslaget och är av riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Detta bör framgå av planbeskrivningen. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområden.

Länsstyrelsen har uppgifter om förorenat grundvatten och klorerade ämnen i porluft på angränsande fastighet Kabelverket 2. För att inte riskera spridning och hälsoproblem i framtiden anser länsstyrelsen att en kartläggning av föreningssituationen bör göras inom det nu aktuella planområdet.

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.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bullerutredning, planlösningar och planhandlingar kommer att bearbetas utifrån Länsstyrelsens synpunkter.

Enligt Exploateringskontoret finns ingen upplåtelse av mast inom stadens fastighet Solberga 1:1. Inget bygglov finns registrerat för mast inom Solberga 1:1.

Då planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och inte överstiger 45 meter krävs ingen flyghinderanalys.

I trafikutredningen och i bullerutredningen har det förtydligats att de framtida trafikflödena för bil utgår från år 2030.

Bullerutredningen förtydligas avseende bullerkällor.

Bullerutredningen kommer att uppdateras så att hänsyn tas till estimerade tågtrafikflöden år 2030.

Planbeskrivningen kompletteras gällande riksintresse järnväg.

Stadsbyggnadskontoret tittar vidare på om det är aktuellt att komplettera plankartan med en planbestämmelse för vibrationer.

En markmiljöutredning är nyligen framtagen. Kontoret ser över, i samråd med miljöförvaltningen, om det finns behov av att komplettera markundersökningen med provtagning av markluft i syfte att detektera den eventuella närvaron av klorerade lösningsmedel.

Förekomsten av radon inom fastigheten Prästgårdshagen 1 samt en bedömning av dess påverkan vid en nybyggnation kommer att utredas inför granskningsskedet.

Miljö- och klimataspekter

Miljökonsekvenser

Gällande grundvatten, framför Naturskyddsföreningen att en permanent grundvattensänkning inom planområdet bör undvikas och att säkerhetsmarginaler bör finnas tydligt inritade under byggperioden.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning, baserat på redovisat underlag, att genomförandet av förslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen framför att nya indelningar och bedömningar för miljökvalitetsnormer är för närvarande ute på samrådsremiss och ska beslutas om i slutet av 2015, varför planförslaget även bör redovisa kommande indelningar och bedömningar.

Enligt VISS ligger planområdet i avrinningsområdet för Tyresån med utlopp i vattenförekomsten Kalvfjärden, som passerar bland annat Magelungen och Drevviken. I planbeskrivningen anges dock att området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm och att dagvatten från området avleds söderut i kulvert som mynnar i Mälaren vid

Hägersten. Uppgifterna i planbeskrivningen bör ses över och tydliggöra avrinningsvägar och om föreslagna åtgärder innebär att allt vatten kommer att avledas till Mälaren.

De vattenförekomster som kan påverkas av planförslaget är Mälaren-Fiskarfjärden och Mälaren-Riddarfjärden. Mälaren-Riddarfjärden bedöms idag ha problem med övergödning med påverkan bl.a. från urban markanvändning. I dagvattenutredningen nämns att utsläppen av fosfor och kväve eventuellt kommer att öka. Därför är det viktigt att man vidtar åtgärder som inte överskrider dagens nivåer, utan istället minskar dessa.

Sol- och skuggstudier

Stadsdelsförvaltningen, Älvsjö miljöråd och Naturskyddsföreningen saknar en redovisning av huruvida den ökade skuggningen på Solbergaskogen, som planförslaget tillför, får några ekologiska konsekvenser.

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

På plankartan regleras att grundvattensänkande åtgärder inte får vidtas inom området.

Dagvattenutredning och planbeskrivning ses över utifrån Länsstyrelsens synpunkter om MKN, avrinningsområden, indelning av vattenförekomster och åtgärder för att minska utsläppen av fosfor och kväve.

De ekologiska konsekvenserna av ökad skuggbild kommer att utredas inför granskningsskedet.

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

Övriga frågor

Gatunamn

Stadsdelsförvaltningen föreslår att exploateringen kan återberätta platsens industrihistoria genom att namngivningen av de nya lokalgatorna refererar till den verksamhet som funnits på platsen. Vidare framför Yimby att gatunamnen bör revideras i området så ett namn bara gäller för en rak gata, och inte som i fallet Armorstvägen.

Skyltning

Älvsjö Miljöråd och Naturskyddsföreningen föreslår att informationstavlor om Solbergaskogens natur- och upplevelsevärden samt för vissa fornlämningar ska sättas upp.

Bygglov

Miljörådet föreslår att alla bygglov ges med krav och aktsamhetsregler som tydligt reglerar ett skydd för Solbergaskogens alla miljöer bl.a. mot upplag av material och nedskräpning vid rivning av fastigheter och efterföljande nybyggnation.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret kan inte reglera namngivning i detaljplan. Kontoret informerar Lantmäterimyndigheten om önskad namngivning. Kontoret kan inte heller reglera ett synliggörande av fornlämningarna i detaljplan. Kontoret informerar stadsdelsförvaltningen om önskad skyltning

En detaljplan kan inte ställa ytterligare krav än det som anges i plan- och bygglagen samt Boverkets Byggregler, BBR.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att de flesta remissinstanser och boende är i huvudsak positiva till att planförslaget skapar nya bostäder i Älvsjö samt att tillgängligheten till Solbergaskogen ökar. Dock framförs synpunkter på att tillräcklig hänsyn inte tagits till kulturmiljö, avseende fornlämningar och befintlig bebyggelse, och att exploateringen är för hög i förhållande till Solbergaskogen och dess brant. Flera sakägare inom Prästgårdshagen 1 och deras kollektivförening motsätter sig placeringen av de föreslagna studentbostäderna och vill att det omlokaliseras eftersom det upplevs som ett hot mot kollektivhusets existens.

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 programsamrådet redovisades. Detta har sammantaget gjort att andra intressen vägt tyngre än att bevara stora delar av den befintliga bebyggelsen inom planområdet. I kommande etapp 3 (Dp2014-19688) finns delar av bebyggelsen kvar, vilket kontoret bedömer som positivt och ett värde för området. 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. Kontoret anser

således att påverkan på befintliga bostäder bedöms som godtagbar i en växande stad.

Föreslagna förändringar

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

- Förslagets påverkan på fornlämningarna och en eventuell justering av plangräns
- Skuggans påverkan på Solbergaskogens brynmiljö
- Angöring och parkering vid den nya förskolan
- Framkomlighet för Kavlis transporter
- Samordning teknisk försörjning samt räddningstjänst
- Påverkan av industribuller på kvarter 13
- Påverkan av trafikbuller kvarter 14
- Gestaltning av den nya bebyggelsen,
- Höjd och volym för kvarter 14
- Provtagning av markluft och markradon
- Dagvattenutredning utvecklas gällande föreslagna riktlinjer för MKN, avrinningsområden, indelning av vattenförekoster och åtgärder för att minska utsläppen av fosfor och kväve.

Vidare kommer mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingar och underliggande utredningar behövas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas efter varje ämne, i kursiv stil sidan 2-23. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2014-01201. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför att i direkt anslutning till detaljplaneområdet finns flera fornlämningar i form av gravfält, enstaka gravar och en by- och gårdstomt. Länsstyrelsen framför att det är de som gör bedömning om fornlämningar berörs eller inte. Av utredningen framgår att exploateringen av planområdet inte påverkar några fornlämningar. Länsstyrelsen gör bedömningen att detaljplanen i nordöstra delen kan komma att påverka fornlämning RAÄ Brännkyrka 219:1, by- och gårdstomt. Fornlämningen har idag oklar status och förmodas härröra från gården Solberga med anor förmodligen tillbaka till medeltid. Därmed kan det bli aktuellt med

en arkeologisk utredning alternativt en avgränsande förundersökning för att säkerställa att ingen fornlämning berörs av planen. Ytterligare samråd krävs därför med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö och bostadsstöd.

Länsstyrelsen vill också erinra om att skyddsåtgärder kan komma ifråga vad gäller omgivande fornlämningsmiljöer under byggtiden.

Länsstyrelsen framför att fornminnesregistret, FMIS, är tydligt med information om att antikvarisk status på lämningar, d.v.s. om de utgör lagskyddad fornlämning eller inte, är osäker med anledning av ändringen av Kulturmiljölagen 1 januari 2014. Detta har inte uppmärksammats i den antikvariska utredningen som finns framtagen för detaljplanen, där det dessutom hänvisas till tidigare version av lagstiftningen (den s.k. kulturminneslagen).

Vidare framför Länsstyrelsen att nya indelningar och bedömningar för miljö kvalitetsnormer är för närvarande ute på samrådsremiss och ska beslutas om i slutet av 2015, varför planförslaget även bör redovisa kommande indelningar och bedömningar.

Enligt VISS ligger planområdet i avrinningsområdet för Tyresån med utlopp i vattenförekomen Kalvfjärden, som passerar bland annat Magelungen och Drevviken. I planbeskrivningen anges dock att området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Mälaren-Stockholm och att dagvatten från området avleds söderut i kulvert som mynnar i Mälaren vid Hägersten. Uppgifterna i planbeskrivningen bör ses över och tydliggöra avrinningsvägar och om föreslagna åtgärder innebär att allt vatten kommer att avledas till Mälaren.

Vattenförekomen Mälaren-Stockholm är numera indelad i flera vattenförekomster. De som kan påverkas av planförslaget är Mälaren-Fiskarfjärden och Mälaren-Riddarfjärden. Om utloppet ligger i den ena vattenförekomen, men nära gränsen till den andra, är det viktigt att titta på påverkan på båda vattenföremösten. Mälaren-Riddarfjärden bedöms idag ha problem med övergödning med påverkan bl.a. från urban markanvändning. I dagvattenutredningen nämns att utsläppen av fosfor och kväve eventuellt kommer att öka. Därför är det viktigt att man vidtar åtgärder som inte överskrider dagens nivåer, utan istället minskar dessa.

Länsstyrelsen anser att dagvattenhanteringen är acceptabel enligt de förslag som redovisas i dagvattenutredningen. Det är emellertid angeläget att i den fortsatta planeringen studera förutsättningarna för att praktiskt genomföra de förslag som dagvattenutredningen anger.

Det är viktigt att dagvattensystemet anpassas till förväntade klimatändringar med större vattenvolymer att hantera. I dagvattenutredningen anges bara kortfattat vilka flöden som kan bli aktuella vid ett förändrat klimat. Anpassningen kan med fördel tydliggöras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har uppgifter om förorenat grundvatten och klorerade ämnen i porluft på angränsande fastighet Kabelverket 2. För att inte riskera spridning och hälsoproblem i framtiden anser Länsstyrelsen att en kartläggning av föreningssituationen bör göras inom det nu aktuella planområdet.

Länsstyrelsen framför att till nästa skede bör viktiga förutsättningar för räddningstjänstens insatser och utrymning tydliggöras med hänvisning till Spårväg Syd. Vid en eventuell utbyggnad av spårvägen kan det komma att ställas krav på särskild hänsyn till räddningstjänstens framkomlighet vid insatser och utrymning av lägenheter med stegbil. Det kan i sin tur medföra krav på marken och/eller byggnaders utformning inom denna del av planområdet.

Länsstyrelsen framför att tills den nya vägledningen för industribuller har börjat gälla någon gång under 2015 anser Länsstyrelsen att Naturvårdsverkets övergångsvägledning ska tillämpas. Detta innebär att 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 55 dB(A) högsta ljudnivå för momentana ljud gäller som utomhusriktvärden för industribuller nattetid.

Även om föreslagna åtgärder genomförs på Kavli beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid kvarter 13 variera mellan 40 och 45 dB(A). Samtliga kvarter kommer delvis också exponeras för maximala ljudnivåer nattetid som överstiger gällande riktvärde 55 dB(A). Länsstyrelsen anser att det behöver klargöras att gällande riktvärden (i enlighet med övergångsbestämmelserna) kan innehållas genom åtgärder eller reglering i planbestämmelse.

Enligt planbeskrivningen kommer kvarter 14 inom fastigheten Prästgårdshagen 1 att exponeras för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad som ligger i intervallet 55-60 dB(A). Avsteg från dagens riktvärden kan i vissa fall göras, under förutsättning att minst hälften av boningsrummen i varje bostad/lägenhet kan orienteras mot fasad med högst 55 dB(A). I kvarteret planeras för studentbostäder i sex våningar med enkelsidiga enrumslägenheter där flertalet av lägenheterna kommer att få en ljuddämpad sida som vetter mot en öppen loftgång. Fem av lägenheterna på varje våningsplan kommer dock enbart att ha fasad mot den bullerstörda sidan.

Länsstyrelsen kan i undantagsfall acceptera enkelsidiga studentbostäder med något över 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. En förutsättning är dock att riktvärdena inomhus klaras samt att planbestämmelserna reglerar att det endast kan vara fråga om

studentbostäder. Enligt bullerutredningen kommer ljudnivåerna utanför fasad för de nedre våningarna att ligga kring 59 dB(A) och för de övre våningarna kring 57 dB(A). Staden behöver till nästa skede redovisa att bebyggelsen kan utformas så att avstegfallet kan innehållas. Länsstyrelsen förutsätter att planens bestämmelser avseende störningsskydd även gäller för dessa studentbostäder (B1).

Länsstyrelsen framför att den framtida bullersituationen, till följd av planerad bebyggelse i omgivningen och planerad spårväg i gatan, behöver tydliggöras i bullerutredningen. Planhandlingarna bör även säkerställa att vibrationer på 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.

Länsstyrelsen har uppgifter om ett flyghinder i form av befintlig mast på kommunens fastighet Solberga 1: 1. Planhandlingarna nämner inget om hur masten ska hanteras eller om dess höjd vid eventuellt ny placering kommer att förändras. Samråd med Luftfartsverket kan eventuellt behövas om inte masten ska tas bort.

Länsstyrelsen framför att planhandlingarna inte nämner något om anläggningen till den nya förskolan som planeras inom kvarter 13. Till nästa skede bör planhandlingar förtydligas med hur hämtning/lämning med bil samt parkering för förskolans personal ska ske.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning, baserat på redovisat underlag, att genomförandet av förslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

Trafikförvaltningen (tidigare SL)

Trafikförvaltningen framför inga synpunkter som innebär ändringar av planförslaget.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

Stor Stockholms Brandförsvär, SSBF, framför att framkomlighet vid insats ska beaktas både vad gäller vegetation och kontaktledningar från spårbunden trafik samt bärighet på innergårdar med garage. Utformning och placering av strömförande ledningar bör utredas i samråd med SSBF. Vidare ska tillgång till släckvatten säkerställas med konventionellt brandpostsystem.

Trafikverket

Trafikverket framför att järnvägen berörs av planförslaget och är av riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Detta bör framgå av planbeskrivningen. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområden.

Trafikverket ser helst att siffror från år 2030 används i bullerutredningen både gällande järnvägstrafiken och annan trafik

samt vad källan till bullret är. Man framför även att det bör framgå hur mycket buller från järnvägstrafiken som bidrar till bullerstörningar i området. Gällande vibrationer menar Trafikverket att planhandlingarna bör säkerställa att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.

Trafikverket anser att de riktlinjer för trafikbuller som anges i propositionen 1996/ 97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse.

Då Bromma riksintresse för kommunikationer berörs anser Trafikverket att innan planarbetet går vidare bör en flyghinderanalys göras som utreder påverkan på samtliga flygplatsers influensområden.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra för upprättat förslag.

Stadsdelsnämnden

Älvsjö Stadsdelsnämnd ställer sig bakom stadsdelsförvaltningens synpunkter där det framgår att förvaltningen är positiv till att nya bostäder byggs nära Älvsjö centrum, som är en av översiktsplanens tyngdpunkter. Det bidrar också till trygghet i stråket mellan Älvsjö centrum och Solberga skogen.

Stadsdelsförvaltningen anser att närheten till Kavlis storskaliga industrimiljö och de höga kontorsbyggnaderna utmed Älvsjövägen motiverar en hög exploatering och en stadsmässig utformning av bebyggelsen. Förvaltningen framför att det är positivt att bebyggelsens högdal på tio våningar närmast Solbergaskogen har sänkts från tio till sex våningar från programförslaget. Förvaltningen är även mycket positiv till LSS-bostäder och till studentbostäder, som det finns ett stort behov av. Stadsdelsförvaltningen påpekar att kollektivhuset kommer att förlora en del av sin utemiljö och att det är viktigt att Familjebostäder både kompenserar för grönskan samt den samlingsplats som försvinner. Detta genom samverkan med de boende ordna en fungerande utemiljö både för befintliga hyresgäster och de tillkommande studenterna.

Stadsdelsförvaltningen framför att användningen förskola skulle kunna ändras till skola för att möjliggöra för eventuellt kommande generationsväxlingar i området.

Stadsdelsförvaltningen framför att planförslaget inte tar hänsyn till hur framkomligheten för Kavlis transporter påverkas av ökade antal parkerade bilar längs med Armborstvägen. Kavlis transporter har

problem att ta sig fram idag. Eftersom en förutsättning för planen är att inte försämma Kavlis möjligheter att finnas kvar, behöver parkeringsfrågan analyseras, inklusive risken för olovlig parkering.

Stadsdelsförvaltningen framför att i planförslaget har den tvärställda parkeringen, som används av besökare till Älvsjö servicehus och Kristallgårdens vård- och omsorgsboende, ersatts av längsgående parkering. Det framgår inte om antalet platser för parkering på befintliga gator blivit fler eller färre än tidigare. Det är viktigt att anhängiga som besöker servicehuset och vård- och omsorgsboendet även i fortsättningen har möjlighet att parkera.

Stadsdelsförvaltningen framför att en trottoar bör anläggas på parksidan utmed den nya gatan, som kommer att gå intill Sjörovarparken. För boende i t.ex. centrum och Prästgårdsgårde blir det den naturligaste vägen till nya förskolan.

Förvaltningen saknar en redovisning av huruvida den ökade skuggningen på Solberga skogen, som planförslaget tillför, får några ekologiska konsekvenser.

Stadsdelsförvaltningen framför att trycket från besökare på Prästgårdsparken, Sjörovarparken och Lerkrogsparken kommer att öka. För Prästgårdsparken och Sjörovarparken behöver del av finansieringen komma från exploateringsprojektet.

Förvaltningen föreslår att exploateringen kan återberätta platsens industrihistoria genom att namngivningen av de nya lokalgatorna refererar till den verksamhet som funnits på platsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra för upprättat förslag. Dock vill man upplysa om att anmälan krävs för livsmedelsanläggning t.ex. för förskolan som planeras i området.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen anser det vara angeläget att behålla spontan-idrottsytorna intill det planerade bostadsområdet. Det bör ingå i detaljplanearbetet att säkerställa parkens funktioner och att det blir en säker och trygg miljö att vistas i.

Trafikkontoret

Trafikkontoret framför att det är bra om cykelparkeringen anläggs på allmän gata och läggs i direkt anslutning till de verksamhetslokaler som planeras i området samt utanför entréportar.

Kontoret framför att då planområdet är beläget i ett kollektivtrafiknära läge bör bilpoolslösningar, god tillgänglighet till

cykelparkering i garage, vid verksamhetslokaler etc. premieras och på så sätt kan parkeringstalet för bil sänkas.

Trafikkontoret framför att detaljplanen saknar ytor som behövs som upplag för snöröjningen. Om detta inte finns kommer snö att läggas i vallar på gatan och får smälta bort på platsen. Stadens system för snöröjning, med s.k. PYTT-parkering förutsätter att parkering endast tillåts på ena sidan av gatan. På Armborstvägen föreslås dubbelsidig parkering.

Trafikkontoret framför att om dockningspunktema till sopsugsanläggning i området anläggs på gatumark måste avtal upprättas mellan fastighetsägaren och staden rörande ansvaret för drift och underhåll runt dockningspunkten.

Gällande tak- och dagvatten från fastigheter, meddelar kontoret, att det inte får släppas ut på gatumark.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet framför att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde, men att man dock inte finner tillräckliga kulturhistoriska skäl att avstyrka en rivning av byggnaden. Dock beklagar man detta med hänsyn till anläggningens industrihistoriska, samhällshistoriska och teknikhistoriska värden. Stadsmuseet ser även hellre ett mer hållbart förhållningssätt med ett återanvändande av befintlig bebyggelse.

Stadsmuseet framför att planområdets gräns mot nordost bör ses över så att planen inte inkräktar på fornlämningar eller deras skyddsområden och upplevelsen av dem. Den västra spetsen av fornlämning, RAÄ 219, ligger inom planområdet. Vidare ligger även stensättningen, RAÄ 220, nära planområdets nordöstra gräns och ytterligare en fornlämning som berörs av planförslaget är RAÄ 34:2, Göta Landsvägs fortsättning söderut. Den bebyggelse som föreslås i planförslagets sydvästra del berör denna fornlämning.

I den antikvariska utredningen som finns framtagen för fornlämningarna framgår inte att fornlämning, RAÄ 219, enligt lagen som trädde i kraft januari 2014, är att betrakta som fast fornlämning. Vidare framgår inte att en rapport utformad som en PM över den undersökning som utfördes 2006 av RAÄ 219 och 220 finns sökbar i stadsmuseets diarium.

Vad gäller de delar av planområdet som direkt berör fornlämningar eller deras närområden måste tillstånd ansökas hos Länsstyrelsen.

Då fornlämningarna kan utsättas för ökat slitage i och med planens genomförande anser museet att det är av stor vikt att fornlämningarna vårdas på ett adekvat sätt och att de förses med skyltar med en informativ text om både fornlämningarna och

områdets äldre historia. Stadsmuseet skulle även se positivt på ett synliggörande av den historiska sträckningen av Göta Landsväg. Huruvida den kan byggas över eller ej måste avgöras av Länsstyrelsen.

Vidare ställer sig Stadsmuseet frågandes till att enbart den nya bebyggelsen rekommenderas återberätta kvarterets historia. Stadsmuseet anser att även fornlämningarna utgör kulturhistoriska värden. Lämningarna i området sträcker sig åtminstone tillbaks till yngre järnålder varför även denna del av historien bör återberättas.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet framför att en del av det gamla kontorshuset skulle kunna integreras i den nya bebyggelsestrukturen, eventuellt med ny användning, för att ge området en mindre ensartad bostadskvarterskaraktär. Detta skulle skapa en betydligt intressantare stadsmiljö samt är ett betydligt mer hållbart sätt att hantera byggnadsbeståndet.

Rådet framför att det finns delar i gestaltningen av byggnaderna såsom fasadindelning, takutformning, färgskala, fönstersättning och utformning av balkonger, som behöver bearbetas inför bygglovsfasen. Se vidare Skönhetsrådets yttrande för mer ingående förslag kring bearbetning av bebyggelsens utformning.

Stockholms Stads parkerings AB

Stockholm Parkering har inget att erinra för upprättat förslag.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet vill påminna om behovet av parkeringsplatser för personer med rörelsehinder.

Stockholm Business region AB

Stockholm Business region framför att Stockholm är i stort behov av fler bostäder för att möta det stora intresset för att bo och verka i Stockholm, inte minst för att göra det möjligt för Stockholm att attrahera talanger och arbetskraft.

Vidare framför man att det är viktigt att lägenheter som är påverkade av Kavlis verksamhet har tillgång till en bullerskyddad sida, för att möta kraven i de riktlinjer som håller på att tas fram av regeringen. Detta öppnar för att bygga verklig blandstad.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten framför att anslutning för vatten, spill- och dagvatten för de två norra kvarteren kan ske mot Armorstvägen och södra kvarteret kan anslutas mot Ängsgatan. Servisernas läge måste anpassas så att de inte går genom skelettjordarna på Armorstvägens östra sida. För det västra kvarteret blir

anslutningen vid korsningen Armborstvägen/Götalandsvägen. Vattentrycket i befintliga ledningar varierar mellan + 50 m och + 70 m över stadens nollplan, vilket innebär att den planerade bebyggelsen måste ha intern tryckstegring. Detta bekostas inte av Stockholm Vatten. Med hänsyn till att gatan byggs om blir det nödvändigt att flytta alla befintliga va-ledningar till nya lägen i Armborstvägen och Ängsgatan.

Enligt Stockholm Vatten ska dagvatten enligt stadens policy i största möjliga utsträckning hanteras inom fastighet. Grönområdet öster om planområdet kan utformas för att ta emot dagvatten och fungera både för infiltration och som utjämning om anslutning mot det allmänna dagvattennätet sker med ett strypt utlopp. Dagvatten från Armborstvägen kan ledas till skelettjorden för trädallén och sen anslutas till det allmänna nätet med bara en bräddledning.

Stockholm Vatten Avfall framför att man önskar ett helhetsgrepp rörande avfallshanteringen i aktuellt detaljplaneområde och geografiskt angränsande områden där detaljplanearbete pågår.

Man framför även att tillfartsvägar, angöringsplatser för hämtfordon, avstånd mellan entré samt avlämningsplats för hushållssopor, förpackningar, tidningar och grovavfall ska dimensioneras och anordnas enligt stadens riktlinjer för avfallshantering. Vidare framför man att sopsystemet som planeras kan rymma fler fraktioner än två samt att varje fraktion borde kunna få ett separat inkast och container. Alternativet att installera avfallskvarn i lägenhetsköken bör ses över då den volym avfall som behöver hämtas med fordon minskar rejält.

Stockholm Vatten Avfall påpekar att planbeskrivningen bör förorda att stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas för en resurseffektiv avfallshantering med god tillgänglighet.

Fortum Värme AB

Fortum Värme, som inkommit med yttrande efter samrådstidens slut, framför att de har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom fastigheter och i gata inom planområdet, vilka måste beaktas.

Fortum Distribution AB

Fortum Distribution framför att i Armborstvägens norra ände finns 11kV kablar som försörjer Kavli och i planens södra del finns 0,4kV elnät med kablar och kabelskåp i planområdet. De behöver flyttas om planen genomförs.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova framför att man har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet t.ex. i östra och västra delen av

Armborstvägen samt Ängsgatan. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Naturskyddsföreningen

Stockholms Naturskyddsförening anser att samrådsförslaget kan tillstyrkas i det stora hela. Mer skuggning av de ekologiskt värdefulla brynmiljöerna vid Solbergaskogen bör dock undvikas, ett större avstånd mellan nya husets vägg och Solbergaskogen efterfrågas. Det är viktigt att innergårdarna inte blir för mörka då odling och barns lek säkerligen kommer bedrivas på innergårdarna.

Föreningen delar stadsdelsförvaltningens synpunkt, i sitt yttrande, att Solbergaskogens bryn får en större skuggning än av befintlig byggnad och att det saknas en redovisning av huruvida det får några ekologiska konsekvenser. Naturskyddsföreningen anser att grönkompensation ska kopplas till de ekologiska värden som går förlorade vid en exploatering och inte vara insatser som ändå skulle ha blivit utförda inom ramen för Solbergaskogens skötselplan.

Naturskyddsföreningen betonar vikten av att de förslag till ekologiska/sociala åtgärder som föreslås ges de finansiella och fysiska/rumsliga förutsättningar som krävs för genomförande. Tydligare skyltning och portal till Solbergaskogen samt vissa fornlämningar lyfts fram.

Naturskyddsföreningen framför att i Hållbarhetsprogrammet för Kabelverket uppges att energianvändningen ska vara högst 65 kWh/kvm och år. Föreningen anser att siffran bör vara högst 55 kWh/kvm och år, då tekniken för att kunna bygga energisnålt kommit långt. Man förordar även solceller på tak och eventuellt fasad på de nya husen samt att husen till en viss del blir självförsörjande på energi.

Föreningen framför att då planområdet är beläget i ett kollektivtrafikhärlig läge bör bilpoolslösningar, god tillgänglighet till cykelparkering i garage, vid verksamhetslokaler etc. premieras och på så sätt kan parkeringstalet för bil sänkas.

Naturskyddsföreningen har fått information om att Spårväg Syd inte kommer att vara aktuell förrän på sikt och menar att det är extra viktigt att alternativ, kapacitetsstark kollektivtrafik finns tillgänglig i samma sträckning som Spårväg Syd. Föreningen lyfter fram BRT-bussar eller trådbussar som alternativ till Spårväg Syd.

Föreningen framför även att dagvatten inte bör dräneras bort långa sträckor i kulvertar, vilket är fallet inom en del av planområdet, utan att det istället tas omhand lokalt och även bli en del av stadsrummet. Föreningen anser att grönkompensation ska innebära kompensation som kopplar till de ekologiska värden som går förlorade vid en exploatering. Kompensationen bör inte vara insatser t.ex. i Solbergaskogen som ändå skulle ha blivit utförda inom ramen för Solbergaskogens skötselplan.

Föreningen anser vidare att förslaget bör aktivt bidra med fler ekosystemtjänster på platsen jämfört med nuläget.

Gällande grundvatten, framför föreningen att en permanent grundvattensänkning inom planområdet bör undvikas och att säkerhetsmarginaler bör finnas tydligt inritade under byggperioden.

Älvsjö Miljöråd

Älvsjö Miljöråd ställer sig positiva till att redan hårdgjord mark återanvänds för stadens expansion. Dock kan man inte acceptera att en exploatering släpps fram utanför programområdet och därför avvisar förslaget att förtäta Prästgårdshagen 1, eftersom denna exploatering i hög grad förstör och försämrar boendemiljön för samtliga boende.

Vidare riktar man skarp kritik mot hela detaljplaneförslaget för Kabelverket när det gäller kvarterens täthet och främst dess höjd mot Solbergaskogen. Byggnationen måste underordna sig Solbergabranten, ett av det finaste landskapselementen i hela Älvsjö/Långbro/

Solberga sedan urminnestider. Rådet menar även att trots omfattande kritik mot husens höjd tidigare i processen har inte detaljplaneförslagen justerats tillräckligt och fortfarande saknas ekologiska analyser över beskuggningens effekter på skogens brynmiljöer.

Miljörådet föreslår att alla bygglov ges med krav och aktsamhetsregler som tydligt reglerar ett skydd för Solbergaskogens alla miljöer bl.a. mot upplag av material och nedskräpning vid rivning av fastigheter och efterföljande nybyggnation. Älvsjö Miljöråd föreslår att informationstavlor om Solbergaskogens natur- och upplevelsevärden samt för vissa fornlämningar ska sättas upp.

Pensionärsrådet

Pensionärsrådet framför vikten av att tillskapa trygga och goda lösningar för angöring och parkering för såväl besökare, boende som verksamhetsutövare inom kvarter Prästgårdshagen då kvarteret inhyser flera verksamheter.

Pensionärsrådet framför att det krävs tydliga zoner för ett gångstråk i planområdets sydvästra hörn. Gångstråket från Älvsjö Torg mot

planområdets båda bostadskvarter, studentbostäderna liksom arbetsplatsområdet (Kavli) och blivande seniorcenter kommer att fungera som ett huvudstråk. Upprustningsprogrammet av Lerkrogsparken liksom nu förelagt planförslag bör tydligare väga in detta.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Kollektivhusföreningen Prästgårdshagen och 15 st boende på Armborstvägen

Flera boende i kollektivhuset Prästgårdshagen och deras kollektivförening framför att de är positiva till omvandlingen av Kabelverksområdet och studentbostäder. De motsätter sig placeringen av det föreslagna studenthuset och vill att det omlokaliseras eftersom det uppfattas som ett hot mot kollektivhusets existens då kollektivverksamheten kräver gemensamma utrymmen för att fungera. 31 av 33 hushåll i kollektivhuset motsätter sig en byggnation.

Kollektivföreningen och boende framför farhågor, då grönområdet 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. Man menar att en kollektivförening är i behov av utomhusytor i större utsträckning än vanliga bostadshus. Vidare kommer ca 20-30 st träd fällas.

Många boende i kollektivföreningen framför även att man är oroliga över höjden på studentbostäderna samt placeringen av den nya byggnaden. Då ett uppförande av byggnaden kommer bidra till att föreningens gemensamma uteplats och balkonger skuggas samt att lägenheterna får mindre ljusinsläpp. Även ökad insyn och sämre utsikt tas upp som negativa konsekvenser. Man efterfrågar att den nya byggnaden ska anpassas efter befintliga förhållanden.

En boende i kollektivföreningen 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."

Kollektivföreningen anser att de föreslagna studentbostäderna inte kommer att bli ett positivt inslag i stadsbilden. Man framför att det finns en stor andel outnyttjad industrimark där ett uppförande av studentbostäder skulle lämpa sig bättre. Det finns även tomma byggnader, som t.ex. Tieto Enator-huset vid mässområdet och kontorshuset som är beläget norr om Armborstvägen, som skulle kunna nyttjas för ändamålet.

Boenden i kollektivhuset framför att Prästgårdshagen 1 är klassificerat som positiv betydelse för stadsbilden av Stadsmuseet. En boende framför att staden bör via Stadsmuseet se över om kulturklassificeringen kan skärpas ytterligare.

Kollektivföreningen är också bekymrad då studenterna kommer att trängas på en väldigt liten yta med angränsande kollektivhus. Boende i kollektivföreningen 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. Det blir även svårare för färdtjänst, matvaruleveranser etc. att ta sig fram när studentbostäderna uppförs.

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. 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, som är beläget inom fastigheten Prästgårdshagen 1, och själva kollektivföreningen framför att i startpromemorian, dnr 2014-01201, 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 förslaget framstår som oplanerat och en nödlösning.

Kollektivföreningen framför vidare att först i oktober 2014 hade Familjebostäder ett informationsmöte om planerna på uppförande av studentbostäderna. Föreningen har riktat stark kritik till Familjebostäder huruvida dem har sköt kontakten med föreningen och många boende känner sig överkörda i processen. Föreningen är besviken på Familjebostäders inställning gentemot kollektivhusets medlemmar och ifrågasätter deras ansvarskänsla rörande sina kollektivhusföreningar.

Brf Prästgårdsgärdet 2

Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgärdet 2 framför att i grunden är planförslaget välbalanserat. Man vill dock att avståndet mellan

deras byggnad och kvarter 11 måste vara minst 30 meter samt höjden på den nya bebyggelsen får inte överstiga fyra våningar, då detta skulle bidra till ökat buller och mindre ljusinsläpp för föreningens lägenheter.

Föreningen framför att de träd och den grönyta, som finns norr om deras hus idag, ska bevaras samt att det kompletteras med ytterligare grönyta på andra sidan gatan. Detta bl.a. då gångvägen (Ängsgatan) idag är i ett viktigt förbindelsestråk till park och skog. Även parkeringsplatser och infart till parkeringsgarage via Ängsgatan är olämpligt då många i föreningen har sitt sovrum mot denna sida, förslagsvis kan man flytta dem mot parken istället menar föreningen.

Föreningen framför en rad förslag på vad som är viktigt i det nya området såsom t.ex. en mellanstor livsmedelsbutik då nuvarande butiker ligger en bra bit bort, även andra butiksmöjligheter och lokala arbetsplatser, mindre allmänna samlingslokaler för föreningslivet och småföretagen, samlingsplats för yngre och äldre tonåringar. Man framför även att Ungdomens Hus bör flyttas till t.ex. bottenplanet på Dragspelshuset då verksamheten idag ligger alldeles för nära bostadshuset.

Brf Prästgårdsgärdet 2 framför att Solbergaskogen inte får röras, undantagsfall för utvecklingen av Kämpetorpsskolan med förskola. Vidare måste hänsyn tas till den ökande biltrafiken på Älvsjövägen och de ökade start/stopp som blir följden av de två planerade övergångsställena. Förslagsvis kan övergångsstället som ansluter grönstråket göras planskild och på så sätt hålls stadsdelen ihop.

Övriga, ej sakägare

Yimby

Yimby som, inkommit med synpunkter efter det att samrådstiden hade gått ut, framför att man förespråkar att man bygger i kvartersform och tycker att planen är i rätt riktning, man anser att studentbostäderna bör byggas för att fortsätta kvartersbildande bebyggelse. Man hoppas även på att det finns möjlighet att fortsätta bygga mer och sammanhängande kvartersstad runt omkring området.

Yimby menar att Stockholm behöver fler bostäder, speciellt i ett kollektivtrafiknära läge som detta, och att exploateringstalet bör vara högre än i föreliggande förslag. Man framför farhågor för att högre bebyggelse brukar mötas med klagomål då de skapar en större skuggbild, vilket kan vara ett hot mot den högre exploateringen.

Yimby framför att öppningar i kvarter bidrar till att grindar ofta monteras nära allmänna platser då de boende inte uppskattar att utomstående rör sig på innergården. Icke stängda innergårdar ger även lägre exploatering och en gård som blir mer utsatt för buller. Ljusinsläpp till gården, menar Yimby, kan man få med ljusa ytor på fasader och innergård.

Yimby framför att tillgänglighet till cykelparkeringar ska vara god samt att säkra lösningar för parkering bör anordnas. Man föreslår även att gatunamnen bör revideras i området så ett namn bara gäller för en rak gata, och inte som i fallet Armorstvägen. Detta skulle underlätta orienteringen i området.

Susanne Werlinder
planchef

Ann-Sofi Rundquist
stadsplanerare