

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheterna Västberga 1:1 och Solberga 1:1 vid kv. Trätöffeln i stadsdelen Solberga, Dp 2017-14261



Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för 140 bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål. Vidare syftar planen till att förbättra framkomligheten för gående genom att bredda gångbanan. Genom skala, placering och innehåll ska den nya bebyggelsen bidra till att skapa ett stadsmässigt möte med Folkparksvägen och att utveckla området intill Solberga.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla området Apelsinlunden, öster om planområdet. Genom en terränganpassad bebyggelse kan befintliga naturvärden i största möjliga mån tillvaratas.

Ny bebyggelse ska utformas och gestaltas för att utgöra ett samtida tillägg till Solbergas karaktäristiska hus i park. Entréer placeras mot gata för att bidra till ökad trygghet och ett aktivt stadsliv. En mindre platsbildning föreslås mellan husen som ska kunna användas för sociala aktiviteter.

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål i Solberga, nära Älvsjö centrum. Förslaget innehåller cirka 140 bostäder, inklusive ett gruppboende med sex LSS-lägenheter. Bostäderna avses uppföras både som hyres- och bostadsrätter.

Tre punkthus föreslås placeras mot Folkparksvägen och följer gatans utformning för att minimera intrånget i naturen. Byggnaderna ges en höjdskala på nio våningar. Två av de tre punkthusen binds samman med en markerad lågdel, där lokaler för centrumändamål och bostadskomplement samt en platsbildning med torgkaraktär föreslås. Parkering anordnas i garage delvis i lågdelen vänd bort från gatan. Ovanpå lågdelen planeras för en gård och vegetation. Entréer orienteras mot Folkparksvägen för att bidra till ett mer levande och tryggt gaturum.

Bebyggelsen ska medverka till att knyta samman Älvsjö med Telefonplan och skapa en mer stadsmässig miljö längs Folkparksvägen. Utöver detta bidrar det nya kvarteret med funktioner och miljöer som inte finns i området idag, såsom lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Därtill syftar platsen till att utgöra en välkommande entré till Solberga och skapar en övergång till den framtida storskaliga stadsutvecklingen i Älvsjö, enligt det beslutade start-PM för programmet för Älvsjö.

Parkmarken med naturkaraktären föreslås behålla sin karaktär i öst och nordost. Nya trappor och en mindre platsbildning föreslås mellan två av punkthusen, där naturen möter gatan. Detta görs för att skapa en fysisk koppling mellan gatan och naturen som också fungerar som en tydlig entré till skogspartiet.

Under samrådsperioden 24 september till 14 november 2024 inkom 72 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttrandena rörde framför allt intrång i naturmiljö, skala, gestaltning, påverkan på kulturmiljö, utformning av offentlig plats och dagvattenhantering.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till fortsatt arbete med planförslaget då bebyggelsen bidrar till att knyta samman Älvsjö med Telefonplan och skapa en mer stadsmässig miljö längs Folkparksvägen i enlighet med stadens översiktsplan. Utöver detta bidrar det nya kvarteret med nya funktioner och miljöer, såsom lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Förslaget bidrar till att markera entrén till Solberga från Älvsjö och skapar även en övergång till en kommande större stadsomvandling i Älvsjö. De synpunkter som inkommit under samrådet bedöms kunna hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

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

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 24 september och den 14 november 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Under samrådet har justeringar gjorts i planbeskrivningen och naturvärdesinventeringen, efter att felaktigheter uppmärksammats. Kartor och texter har uppdaterats för att tydliggöra trädinmätning och påverkan på naturmiljö. Samrådsperioden förlängdes därför med tre veckor till den 14 november 2024.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, Älvsjö bibliotek, Älvsjö stationsgata 21 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen *Mitt i Älvsjö* den 7 oktober 2024. Samrådsmöte hölls 15 oktober 2024 i Motel L, Götalandsvägen 209 där 57 personer närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 72 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt naturmiljö, naturvärden, dagvatten, skala och gestaltning.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljö kvalitetsnormer för vatten, naturmiljö och hälsa och säkerhet med avseende på risk för buller, förorenad mark och översvämning. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om naturmiljö, tekniska system, kulturmiljö, offentliga platser och gestaltning. Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden så inkom synpunkter om naturmiljö, kulturmiljö, trygghet, olägenhet för grannar och trafik.

Sammanvägt ställningstagande

Under samrådet har synpunkter inkommit avseende bebyggelsens påverkan på naturmark, skala, närboende och dagvatten. Utifrån inkomna synpunkter föreslås planförslaget justeras genom att antalet byggnadsvolymer minskats och husen koncentrerats, vilket möjliggör att mer naturmark bevaras och grönskan fortsatt är synlig mellan byggnaderna. Skalan bedöms vara hanterbar i relation till omgivningen.

Inför granskning kommer ytterligare utredningar att tas fram, bland annat avseende fladdermöss, spridningssamband, intrång i naturmiljö, dagvatten och skyfallsrisker. Dessa åtgärder syftar till att fördjupa kunskapsunderlaget, möjliggöra ytterligare anpassning av bebyggelsen samt identifiera behov av kompensationsåtgärder.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att detaljplanen har förutsättningar att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Föreslagna förändringar

Med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit under samrådet, särskilt avseende planförslagets påverkan på naturmark, kommer ett

antal kompletterande utredningar att genomföras inför granskning. Dessa omfattar en fladdermusinventering, spridningsanalys och en fördjupad konsekvensbedömning av intrång i naturmiljö, samt förslag till kompensationsåtgärder. Vidare ska hanteringen av dagvatten och skyfall tydliggöras, i linje med stadens riktlinjer.

Följande frågor föreslås studeras vidare i det fortsatta planarbetet inför granskning:

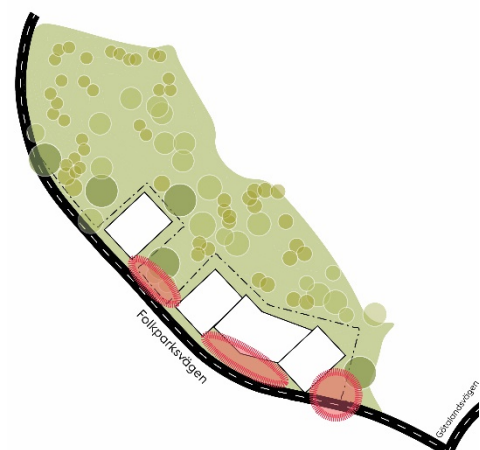
- **Gestaltning och husens riktning:**

Gestaltningen av bebyggelsen och husens riktning ska studeras vidare. Enligt Stockholmsprincipen bör punkthus inom en grupp ha en enhetlig riktning snarare än att följa gatustrukturen. Möjligheten att tillämpa detta i förslaget ska utredas, utan att det medför ytterligare påverkan på naturmiljön jämfört med samrådsförslaget. Riktningen ska även stärka kopplingen till Älvsjö och stödja den stadsutveckling som planeras där. Gestaltningen av husen ska också studeras för att bättre anpassas till Solbergas karaktär. Det som avses är fasadutformning, materialval, kulörer samt placering och utformning av fönster och balkonger, så att byggnaderna samspelar med områdets befintliga uttryck.



Illustration som visar ett exempel på hur riktningen kan ändras. Bild: SBK med underlag från AML arkitekter.

- **Lokaler och platsbildning på kvartersmark:**



Potentiella platser för platsbildning.

Placering och utformning av lokaler samt platsbildning på kvartersmark behöver ses över i det fortsatta planarbetet. Syftet är att säkerställa god tillgänglighet, funktion och samspel med befintlig och planerad bebyggelse samt offentliga rum. Detta ska bidra till en välkomnande entré till Solberga och stärka kopplingen till Älvsjö genom den föreslagna bron över spårområdet inom programmet för Älvsjö–Solberga.

- **Intrång i naturmark:**
Möjligheten att ytterligare minska intrånget i naturmark ska prövas, i syfte att stärka planförslagets hänsyn till ekologiska värden och långsiktig hållbarhet. Detta kan exempelvis innebära en fördjupad analys av schaktgränsernas läge samt en noggrann utformning av övergången mellan bebyggelse och naturmark, för att minimera påverkan på känsliga biotoper och bevara befintliga träd och vegetation i så stor utsträckning som möjligt.
- **Boendeform:**
Inför granskning kommer förutsättningar för att ändra boendeformen för hyresrättsdelen till seniorbostäder eller äldreboende att utredas.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Flera privatpersoner anser att samrådsmötet var bristfälligt och att frågestunden var för kort vilket innebar att frågeställarna inte hann få svar på sina frågor. Flera privatpersoner beskriver även en frustration över att politiker inte lyssnar på synpunkter som uppmanar staden att bevara grönska.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Samrådsmötet hölls i form av öppet hus med en kort redovisning av planförslaget samt en utställning med planscher och fysisk modell. Stadsbyggnadskontoret närvarade med enhetschef och handläggare samt moderator från stadsbyggnadskontorets strategiska enhet.

Exploateringskontoret representerades av projektledare, byggprojektledare, kommunikatör, ansvarig landskapsarkitekt och ansvarig trafikplanerare.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att den allmänna frågestunden vid samrådsmötet kompletterades med möjlighet att ställa frågor vid stationer indelade efter ämnesområde. Syftet med detta var att ge alla deltagare bättre möjlighet att få sina frågor besvarade.

Mötet hölls vid Motel-L för att vara nära planområdet och därmed underlätta för närboende att delta.

Samrådet utgör det första tillfället för staden att samla in frågor och synpunkter kring planförslaget. Stadsbyggnadskontoret tar emot och beaktar de synpunkter som kommer in under samrådet. En sammanfattning av dessa synpunkter presenteras för stadsbyggnadsnämnden, som därefter fattar beslut utifrån det underlag som kontoret tar fram. Planprocessen innebär en avvägning mellan olika intressen, då det inte är möjligt att tillgodose samtliga önskemål.

Allmänt om planförslaget

Trafikkontoret efterfrågar en tydligare redogörelse för plangränsernas utbredning. Gatumarken bör utformas sammanhängande, rationellt och plangränsen bör justeras för att samordnas med övrig gatumark. Särskilt i den västra delen av planområdet bör ses över.

Lantmäterimyndigheten framför att parkeringslösningen kan medföra behov av en gemensamhetsanläggning om den norra fastighetens parkeringsbehov planeras lösas i garaget vid den södra fastigheten.

Skönhetsrådet påpekar att lågdelen mellan de två punkthusen på ett olyckligt sätt skymmer den bakomliggande naturen. Lågdelen hade kunnat undvikas genom en annan parkeringslösning. Skönhetsrådet framhåller att en naturlig lösning för parkeringen vore att använda det befintliga parkeringsdäcket vid planområdets södra kant. Detta hade eliminerat behovet av lågdelen och skapat bättre förutsättningar för områdets utformning.

Stadsdelsförvaltningen uttrycker tveksamhet inför att inrätta naturmark som allmän plats mellan bostadshusen, då marken efter exploatering riskerar att bli skadad och inte kunna återställas. Stadsdelsförvaltningen bedömer att ytan sannolikt kommer att uppfattas som en integrerad del av bostadsområdet, därmed bör området tillhöra den aktuella fastigheten.

Utbildningsförvaltningen bedömer att det finns tillräckligt med skolplatser i området för att täcka det beräknade behovet planförslaget medför.

Älvsjö Miljöråd tycker att översiktsplanen tar för stor plats i planeringen av vilka områden som ska bebyggas och att för lite hänsyn tas till miljökrav och klimatanpassning.

Flera privatpersoner befarar att de höga husen som föreslås riskerar att leda till att Folkparksvägen blir blåsig och att det bildas vindtunnlar.

Flera privatpersoner är kritiska till att staden föreslår bebyggelse i naturområden istället för att använda redan i anspråktagen mark så som markparkeringar.

Flera privatpersoner lyfter kritik kring att det byggs för mycket bostäder i Solberga och lyfter önskemål om att det även byggs skolor, förskolor, vårdcentraler och idrottsplatser. Flera privatpersoner föreslår andra platser runt om i Stockholm som alternativa platser för bostadsbebyggelse.

Flera privatpersoner är kritiska till de störningar för redan boende i området som pågått under lång tid på grund av att så många byggen pågår i området.

Flera privatpersoner motsätter sig planarbete i sin helhet och anser att planarbetet ska avslutas.

En privatperson är negativ till att det föreslås lokaler i bottenplan då tidigare butiker i området behövt lägga ner och det redan finns tomma lokaler i området och *en privatperson* är negativ till torget mellan husen. Synpunktslämnaren anser att det inte skulle bli en attraktiv plats och pekar på redan existerande torg i området som inte används.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om gatuområdets utbredning och ser över frågan under kommande skede.

Stadsbyggnadskontoret ser över behovet av en gemensamhetsanläggning vid garaget under det kommande skedet.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Stadsbyggnadskontoret noterar skönhetsrådets synpunkt angående lågddelen. Under planarbetet har stadsbyggnadskontoret undersökt alternativa lösningar för parkeringsgaraget men den lösning som presenteras i förslaget bedöms vara den som går att genomföra. En dialog med bostadsrättsföreningen som äger parkeringsdäcket intill planområdet har genomförts och det finns inget intresse att samnyttja parkeringsdäcket.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns tillräckligt avstånd mellan byggrätten och fastighetsgränsen för att möjliggöra en hantering av schaktning som minimerar påverkan på naturmarken. Den exakta dragningen av schaktgränser kommer att utredas i nästa skede, och hänsyn kommer att tas till markens förutsättningar under den fortsatta planeringen.

Stadsbyggnadskontoret noterar Älvsjö Miljöråds synpunkt. Översiktsplanen utgör en viktig vägledning för stadens långsiktiga utveckling och anger övergripande strategier för markanvändning, inklusive var ny bebyggelse ska lokaliseras. Inom ramen för detaljplanearbetet genomförs dock alltid en noggrann prövning där miljökrav och klimatanpassning är centrala aspekter. Miljöfrågor hanteras genom olika analyser och utredningar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till lokala förutsättningar och att negativa effekter minimeras.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna kring risk för ökad vind och ser över behovet att göra en vindutredning.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna kring att flera privatpersoner anser att det byggs för mycket i Solberga och att planarbetet borde utgå. Förtätningsprojekt pågår i hela Stockholm i enlighet med stadens översiktsplan eftersom staden bedömer att det finns ett behov av fler bostäder. Solberga pekas i översiktsplanen ut som ett område som kan kompletteras med bebyggelse som stärker Folkparksvägen som stadsgata och stärker kopplingen mellan Älvsjö och Telefonplan. Stadsbyggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppgift att pröva lämpligheten för bostäder på aktuell plats. Stadsbyggnadsnämnden kommer ta ställning till projektet igen inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret gör inte en bedömning om andra platsers lämplighet för bebyggelse inom ramen för aktuellt planarbete. Stadsbyggnadskontoret utreder områdets kapacitet avseende service med stadens övriga förvaltningar.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att det är olämpligt med lokaler i bottenvåningen. Staden har en ambition att omvandla

Folkparksvägen till en stadsgata. Platsen har även ett strategiskt läge som entré till Solberga och kopplar Solberga till stadsutvecklingen i Älvsjö. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför lokaler i bottenvåning som lämplig.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten gällande torget mellan husen. Platsen föreslås fungera som en lokal platsbildning som skapar en mötespunkt för de boende i området. För att bidra till en levande och trygg miljö planeras bottenvåningen att inrymma lokaler och bostadskomplement, vilket ger förutsättningar för aktivitet och social samvaro.

Arkitektur och gestaltning

Trafikkontoret anser platsbildningarna bör planeras så att dessa får en tydlig användning och funktion för bebyggelsen. Platsbildningen mellan hus 2 och 3 bör få en genomtänkt gestaltning för att bidra till en god utemiljö, exempelvis kan platsen förseas med trädplanteringar för att bidra med mer grönska.

Trafikkontoret föreslår att markbeläggningen på allmän platsmark ska vara i enlighet med befintligt material i området (asfalt, betongplattor och granitkantsten) för en enkel och robust utformning.

Samfundet St Erik anser att materialvalen avviker från Solbergas typiska karaktär med puts i mustiga färger vilket anses splittra intrycket av bebyggelsen längs Folkparksvägen snarare än att hålla ihop stadsdelen som en helhet. Samfundet anser att den bevarade remsan naturmark i anslutning till bebyggelsen kommer upplevas som en bakgård.

Samfundet S:t Erik avstyrker förslaget i dess nuvarande form. De är kritiska till att planförslaget föreslås innehålla fler bostäder än det som presenterades i start-PM med fler men lägre punkthus.

Flera privatpersoner anser att den föreslagna bebyggelsen är för hög och inte passar in i området och flera framför att de föredrar förslaget som presenterades i start-PM med fyra lägre punkthus. Flera privatpersoner lyfter även kritik till att antalet bostäder har ökat jämfört med det som presenterades i start-PM.

Flera privatpersoner anser att färgskalan och materialvalet bör ses över och bättre anpassas efter befintlig bebyggelse. Flera privatpersoner anser även att föreslagen bebyggelse kräver för mycket schaktning och sprängning och att förslaget istället bör anpassas bättre till naturen likt kringliggande bebyggelse.

Flera privatpersoner uttrycker oro för att projektet bedrivs med för stort fokus på lönsamhet vilket kan påverka både byggmetoder och slutresultat. Synpunktslämnarna påpekar att billigare anläggningsmetoder, såsom grov sprängteknik, kan omöjliggöra bevarandet av naturen nära byggnaderna och pressad ekonomi kan leda till låg kvalité på material och gestaltning. För att säkerställa ett bra slutresultat föreslår en privatperson en hårdare reglering i detaljplanen, särskilt gällande gestaltning och bevarande av natur, samt att genomförandet styrs av strikta regler i exploateringsavtalet. En annan privatperson vill att staden ger garantier att byggnaderna håller god standard.

En privatperson anser att bebyggelsen bör få indragna balkonger som anpassar till befintlig kringliggande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar trafikkontorets synpunkt och tar med sig den i det fortsatta arbetet. Placeringen av platsbildningen på kvartermark kommer att ses över då gestaltning och byggnadernas riktning studeras vidare i kommande skede. Bebyggelsen har i huvudsak placerats nära gatan för att begränsa intrånget i naturmark, vilket medför begränsade ytor för platsbildningar. Lämpligheten av trädplanteringar behöver därför prövas vidare utifrån platsens förutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om gestaltning, materialval och bevarandet av naturmark. I det fortsatta arbetet kommer gestaltningsfrågorna studeras mer ingående med särskilt fokus på att bättre anpassa fasadernas utformning, material, kulörer, fönstersättning och balkonger till Solbergas befintliga karaktär. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att byggnadernas uttryck bör harmoniera med den omgivande bebyggelsen längs Folkparksvägen. Det är därför relevant att se över färgsättning och fasadmateriell i kommande skede.

Vad gäller synpunkterna kring genomförande och kvalitet instämmer stadsbyggnadskontoret att ett starkt lönsamhetsfokus kan påverka både utförande och slutresultat. Mötet med naturmark och utformningen av allmän platsmark ska studeras ytterligare. Exploateringskontoret kommer att teckna avtal med byggaktören gällande schaktning, gränser mot naturmark, påverkan på naturen samt bevarande av träd. Planbestämmelserna som regulerar gestaltningen av föreslagen bebyggelse är bindande, gestaltning som inte regleras i planbestämmelser utan enbart visas i illustrationer är inte bindande. Även regleringar av

planbestämmelser för utformning och gestaltning kommer att utvecklas i fortsatt arbete.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att det är mer lämpligt att ha fler men lägre hus. För att minska ianspråktagandet av natur har en avvägning gjorts som resulterat i ett förslag med tre hus men med flera våningar. Dessutom är detta även en praktisk och ekonomisk fråga. Att uppföra fler men lägre byggnader skulle kräva omfattande schaktarbete med stora terrängingrepp i den kuperade topografin, vilket inte bedöms som genomförbart ur vare sig ekonomisk eller teknisk synvinkel. Antalet lägenheter kan variera under planprocessen, det slutliga antalet lägenheter slås fast när projektet ska byggas.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att föreslagen bebyggelse är för hög. Idag finns 7–8 våningshus mittemot planområdet längs Folkparksvägen. Med hänsyn till planområdets strategiska läge bedöms den föreslagna skalan som lämplig.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseet instämmer i bedömningen att planförslaget har en måttligt negativ inverkan på området. Stadsmuseet anser att planen bör ta större hänsyn till grönriddån. En sänkning av byggnadshöjden under trädtoppsgränsen skulle kunna vara en framgångsrik åtgärd för att minska den negativa påverkan och låta bebyggelsen underordna sig landskapet.

Samfundet St:Erik är kritisk till punkthusens skala och anser att de föreslagna husen kommer dominera över närliggande bebyggelse och att den föreslagna bebyggelsen därmed påverkar Apelsinlundens välbevarade helhetsmiljö negativt. Samfundet håller inte med om att påverkan på kulturmiljön kan bedömas som måttlig, utan anser att byggnadshöjden bör sänkas och placeringen justeras enligt det rätvinkliga mönster som finns vid Apelsinlunden för att bättre ta hänsyn till kulturmiljön.

Flera privatpersoner anser att förslaget inte tagit hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och att bebyggelsens placering inte tar hänsyn till att naturen är en viktig del av stadsbilden i Solberga. Flera privatpersoner anser att den föreslagna bebyggelsen bör sänkas för att bättre anpassas mot närliggande punkthusbebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att skala och placering kan påverka upplevelsen av stadsbilden i Solberga. Under planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram som bedömer att förslaget har en måttligt negativ inverkan på kulturmiljön. Under ett planarbete vägs olika intressen mot varandra. Stadsbyggnadskontoret har under planprocessen gjort en avvägning mellan byggnadsskala och intrång i naturområdet och för att minimera påverkan på naturmarken har staden valt att reducera antalet hus och istället öka antalet våningar. Dessutom bedöms att påverkan på Apelsinlunden blir måttlig. Detta grundar sig i att en ridå av naturmark kommer att bevaras närmast den nya bebyggelsen. Därtill kvarstår ett respektavstånd mellan de föreslagna byggnaderna och Apelsinlunden, vilket ytterligare minskar den visuella och upplevda påverkan.

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att riktningen på bebyggelsen har betydelse för hur väl den samspelar med omgivande struktur. Det bedöms som värdefullt att bättre anpassa husens orientering för att stärka den rumsliga kopplingen till Apelsinlunden och ta hänsyn till dess kulturhistoriska karaktär. Därför kommer stadsbyggnadskontoret i det fortsatta arbetet att arbeta vidare med att samordna byggnadernas riktning så att samtliga hus i möjligaste mån följer ett gemensamt och mer platsanpassat orienteringsmönster.

Fornlämningar

En privatperson framför att Solberga har ett historiskt arv i form av fornlämningar så som Solberga gravfält som ligger i anslutning till den berörda skogen. Synpunktslämnaren påpekar att de äldre träden i planområdet är av betydelse för den historiska miljön.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte utgör ett hot mot områdets fornlämningar. Fornminnen, såsom Solberga gravfält, utanför planområdet och berörs inte av planförslaget. En kulturmiljöutredning och naturinventering har tagits fram som undersökt planförslagets påverkan på natur och kulturmiljö i området. Utifrån dessa bedöms att viktiga natur- och kulturvärden, såsom äldre träd och höjdryggen, i stor utsträckning kan bevaras. En ridå av naturmark lämnas kvar mot Apelsinlunden, vilket minimerar påverkan på den historiska miljön.

Park, natur och vatten

Park och grönområden

Länsstyrelsen bedömer att artskyddsförordningen inte utlöses för fåglar, förutsatt att avverkning sker utanför häckningstid. Kommunen bör dock utreda om planområdets hålträd används som boplatser av fladdermöss och säkerställa att planförslaget inte strider mot artskyddsförordningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan, under förutsättning att artskyddsförordningen följs avseende fladdermöss.

Trafikkontoret bedömer att den bevarade naturmarken kring husen sannolikt blir mindre än vad illustrationerna antyder, då schakt, sprängning och terränganpassningar kan påverka träd och rotsystem. Detta bör tydliggöras i det fortsatta planarbetet. Vidare uttrycks tveksamhet kring bevarandet av naturmarken mellan hus ett och hus två till tre, då skuggverkan från byggnaderna kan påverka vegetationen negativt. Solstudien bör därför kompletteras med en analys av hur naturområdet påverkas. Dessutom bör kompensationsåtgärder för förlorad naturmark diskuteras med stadsdelsförvaltningen.

Naturskyddsföreningen avstyrker detaljplanen i sin helhet och anser att området, med sin karaktärsskapande höjddformation med höga naturvärden och äldre skogsmiljö med lång kontinuitet, bör skyddas från exploatering. Området består av hällmarkstallskog med äldre tallar (150–250 år), ekar och solbelyst död ved, vilket skapar gynnsamma förhållanden för biologisk mångfald. Naturskyddsföreningen menar att stadsbyggnadskontorets bedömning av miljöpåverkan är otillräckligt underbyggd. Föreningen kräver en mer omfattande miljöutredning och en noggrann inventering av vedlevande insekter, inklusive kartläggning av om området utgör livsmiljö för den rödlistade reliktböcken. Den föreslagna bebyggelsen anses innebära ett stort ingrepp i terrängen. Sprängningar påverkar även naturen utanför planområdet. Ekmiljön som går förlorad kan heller inte återskapas och äldre träd går inte att ersätta under överskådlig tid.

Stadsdelsförvaltningen ser en konflikt mellan planförslaget och de höga naturvärdena i området. De bedömer att intrånget i naturmarken kommer att bli större än vad som redovisas i planen och föreslår att husen flyttas ihop eller att ett hus tas bort för att minska påverkan. Illustrationerna i planförslaget visar träd nära byggnader, men förvaltningen anser att detta inte är realistiskt i den branta terrängen där omfattande sprängningar krävs. Stadsdelsförvaltningen påpekar att det är viktigt att arbeta med grönkompensation.

Samfundet S:t Erik är negativ till att planförslaget minskar tillgången till oprogrammerad naturmark i Solberga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att en spridningsanalys och bedömning av påverkan på habitatnätverk bör tas fram. Möjligheten att minimera intrånget i naturmarken bör studeras ytterligare och under det kommande arbetet bör en tydligare analys över påverkan på närliggande naturmark tas fram, det finns träd utanför planområdet som kan påverkas av planförslaget. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att stadsbyggnadskontoret bör överväga att inkludera mer naturmark i planområdet och planlägga den som natur för att säkerställa bevarandet av områdets ekologiska värden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsdelsförvaltningen framför att naturmarken intill planområdet omfattas av stadens åtgärdsförslag för biologisk mångfald (SÅF) och att fällda träd eventuellt kan användas för att skapa faunadepåer i närområdet.

Skönhetsrådet beskriver planområdet som ett stiligt naturområde med dramatiska bergknallar som bidrar positivt till områdets helhet, även utan högt rekreativvärde. Rådet anser att avvägningen mellan bevarande av naturmark och ny bebyggelse i förslaget är rimlig, men föreslår kompensation för intrång i naturmark genom nyplantering av grönska på öppna ytor i närområdet.

Älvsjö miljøråd påpekar att planområdet idag är del av en spridningskorridor, rymmer en mängd arter, myrstackar och mycket väl kan vara del av den mindre hackspettens födosöksområde. Miljørådet påpekar att det är minst 134 större tallar och 72 ekar som hotas av fällning vid en exploatering, vilket innebär ett betydande ingrepp i naturmiljön. Tallskogen består främst av äldre träd, och provtagningar som miljørådet genomfört på två fallna tallar i området visar att tallarna är mycket gamla, vilket även bekräftas av förekomsten av tallticka. Miljørådet instämmer i naturvärdesinventeringens rekommendation att göra en inmätning av skyddsvärda träd samt en mer utförlig insektsinventering för att tydliggöra områdets naturvärden. Miljørådet anser att det lilla antalet bostäder som planen möjliggör inte kan motivera de stora naturvärden som går förlorade i området och den stora miljöbelastningen sprängning och transport av bergmassor en byggnation skulle medföra.

Flera privatpersoner uttrycker oro över att planförslaget påverkar Solbergaskogens grönområde negativt. Det framförs kritik mot att grönområdet exploateras för bostadsbebyggelse, då det används för rekreation och lek samt bidrar till klimattålighet och god luftkvalitet. När det blir fler boende i området ökar trycket på grönytor. Flera privatpersoner anser att den biologiska mångfalden

och djurlivet, inklusive fladdermöss och hackspettar, kan påverkas negativt.

Vidare upplevs det som otydligt vilka träd som kommer att avverkas, och det efterfrågas information om hur staden avser att kompensera för förlusten av träd. Det finns även kritik mot beskrivningen av sly, då orörd natur anses värdefull. Boende anser att byggnation nära naturen riskerar att påverka omgivande grönområden utanför fastighetsgränsen.

Det framförs även oro över förändrade förutsättningar för kringliggande natur, såsom sol- och skuggförhållanden. Dessutom efterfrågas studier om buller- och tryckvågors påverkan på djurlivet och byggnader i samband med sprängnings- och byggnadsarbete.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om påverkan på grönområdet. Ett planarbete innebär att avvägningar behöver göras mellan olika intressen, anpassningar av planförslaget har gjorts för att möjliggöra att mer grönyta kan sparas. I planbeskrivningen finns en karta som visar vilka träd som berörs av exploateringen. Den exakta dragningen av schaktgränser kommer att utredas i nästa skede. Ambitionen är att naturmarken utanför planområdet ska bevaras. Ett avtal mellan Exploateringskontoret och byggaktören kommer att tecknas för att säkerställa dessa gränser.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att underlaget för bedömningen av miljöpåverkan är tillräckligt i detta skede. En förundersökning har genomförts, liksom en naturvärdesinventering och en fågelinventering enligt SIS-standard. Dessa utgör ett samlat underlag för bedömningen. Utöver detta kommer en fladdermusinventering spridningssambandsanalys och konsekvensbeskrivning av planförslaget samt förslag på kompensationsåtgärder att tas fram, vilket ytterligare kommer att komplettera kunskapsunderlaget. Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen baseras på kriterier i bilaga 2 och 4 till förordning om miljökonsekvensbeskrivning.

När grönytor tas i anspråk genomförs grönkompensationsåtgärder för att kompensera att grönytor ersätts med bostadsbebyggelse. Grönkompensationsåtgärder ska i första hand ersätta de förlorade funktionerna med samma eller motsvarande funktion eller värde. Det är exploateringskontoret som ansvarar för att ta fram lämpliga åtgärder för grönkompensation, arbetet att ta fram lämpliga grönkompensationsåtgärder för de grönytor som tas i anspråk i och med förslaget kommer fortsätta under kommande skede.

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att träden i naturområdet mellan hus ett och två kan påverkas negativt av sprängning, ökad skuggning och förändrad vattentillgång. Trots dessa risker görs bedömningen att det finns en möjlighet för träden att stå kvar, och detta kommer att följas upp i den fortsatta planeringen.

Stadsbyggnadskontoret noterar oron kring förändrade förutsättningar för den kringliggande naturen, inklusive sol- och skuggförhållanden. Dessa aspekter beaktas i planprocessen, och skuggstudier har genomförts för att bedöma påverkan på omgivningen.

Vad gäller buller- och tryckvågors påverkan på djurlivet och byggnader hanteras dessa frågor inom ramen för kommande bygglovs- och entreprenadskeden. Vid sprängningsarbeten följs gällande riktlinjer och säkerhetsåtgärder vidtas för att minimera påverkan. Eventuella ytterligare utredningar kan bli aktuella vid dessa skeden om behov identifieras.

Trafik

Motortrafik

Flera privatpersoner anser att bebyggelse längs Folkparksvägen är olämplig på grund av genomfartstrafiken från E4an och bilisters höga hastighet på vägen. Flera privatpersoner anser att byggnaderna placerats för nära vägen, vilket utgör en säkerhetsrisk, och ifrågasätter varför avståndet understiger Trafikverkets rekommenderade 12 meter från vägbana. Vidare uttrycks oro över att bebyggelsen placeras i en kurva med skymd sikt samt att det planeras för få parkeringsplatser. Det framförs även kritik mot att förslaget innebär att det blir en vänstersväng med dålig sikt in i garaget. Flera privatpersoner uttrycker oro för framkomligheten på Folkparksvägen under byggtiden. Dessutom anses ökade transporter till och från området såväl under som efter byggtiden ha en negativ miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser inte att bebyggelsen är placerad för nära vägen eller att bebyggelsens placering i en kurva innebär en försämrad trafiksäkerhet på platsen. Trafikverkets riktlinjer gäller för de statliga allmänna vägarna, Folkparksvägen är en kommunal gata. Parkeringsantalet är beräknat utifrån de riktlinjer som staden beslutat om.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna gällande trafiklösningen och framkomligheten på Folkparksvägen. Utformningen av infarten till garaget har analyserats inom ramen för planprocessen, och lösningen bedöms vara trafiksäker. Siktförhållanden har också beaktats i analyser.

Gällande framkomligheten under byggtiden är detta en viktig fråga som hanteras i samband med bygglogistikplanen, där åtgärder planeras för att minimera störningar i trafikflödet.

Ökade transporter och deras miljöpåverkan beaktas i planeringen, och vid behov kan åtgärder vidtas i senare skeden för att minska påverkan på omgivningen.

Gång- och cykeltrafik

Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret ifrågasätter behovet av en föreslagen trappa som leder in i naturmarken.

Stadsdelsförvaltningen menar att det kan leda till krav på en anlagd parkväg vilket skulle innebära stora ingrepp i naturmarken. De föreslår istället att naturliga stigar används.

En privatperson framför att framkomligheten för cyklister skulle förbättras mer av att anlägga cykelbana längs hela Folkparksvägen istället för att bara bredda cykelbanan vid planområdet. Flera privatpersoner framför även att gångbanorna borde breddas längs Folkparksvägen. En privatperson föreslår att hinder i form av träd och blomkrukor ska placeras längs vägen för att motverka olovlig parkering. En privatperson uppmanar staden att säkerställa att det finns gott om cykelparkeringar utomhus vid planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har tagit del av stadsdelsförvaltningens och Trafikkontorets synpunkter. Bedömningen är att den föreslagna trappan kan bidra till att skapa en tydlig och säker tillgång till naturmarken utan att påverka den i stor utsträckning.

Stadsbyggnadskontoret avser att fördjupa arbetet med utformningen av allmän plats längs gatan under kommande skede. Möjligheten att bredda cykelbanan inom planområdet har utretts, men det visade sig att det finns begränsningar i form av markägoförhållanden i väst. Dessutom skulle ett genomförande kräva intrång på intilliggande fastigheter eller omritning av hela gatusektionen för att i stället ta i anspråk delar av skogsmarken österut, vilket medför betydande kostnader och stor påverkan på naturmiljön. De delar av cykelbanan som ligger utanför planområdet kan inte Stadsbyggnadskontoret påverka inom ramen för planarbetet.

Önskemål om utveckling av cykelbanor utanför planområdet kan framföras till trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontoret anser att det finns gott om cykelplatser. Planen föreslår 207 cykelparkeringsplatser inomhus och fem platser för besökare på platsbildningen invid husen. För att platsbildningen ska kunna användas för sociala ändamål har fler cykelparkeringsplatser inte föreslagits just där. Detta kommer att studeras närmare i fortsatt arbetet.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen framför att de önskar ytterligare information om hur planförslaget påverkar busshållplatsen i anslutning till planområdet.

Flera privatpersoner anser att kollektivtrafiken inte räcker till i området och känner oro för att planförslaget kommer leda till ökad trängsel.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att busshållplatsens placering och utformning inte påverkas av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det är trafikförvaltningen som ansvarar för kollektivtrafiken och för att anpassa turtäthet och avgångar i området utefter behov.

Tillgänglighet

Trafikkontoret påpekar att en parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) är inritad på gatumark, en sådan parkering ska i första hand anordnas på kvartersmark.

Rådet för funktionshinderfrågor är oroade över de stora höjdskillnaderna inom planområdet på upp till 10 meter. Det är viktigt att se över tillgängligheten avseende lutningar och åtkomst till parkeringarna och entréer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer det som lämpligt att lösa RHP-parkering på gatumark. Under planprocessen har olika alternativ prövats för att skapa en RHP-parkering vid hus ett. Den valda lösningen minimerar intrånget i naturmarken vilket bedöms väga tyngre än att möjliggöra ett större garage.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna avseende tillgänglighet och avser att säkerställa att planförslaget lever upp till kraven på tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) lämnar generella synpunkter avseende vatten och avlopp.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs synpunkter.

Dagvatten

Länsstyrelsen påpekar att dagvattenutredningen endast omfattar kvartersmark, staden måste redovisa hela planområdets belastning före och efter exploatering. Vidare påpekar länsstyrelsen att skyfallsutredningen visar på risk för vattenansamling vid en lågpunkt vid Folkparksvägen. Kommunen måste säkerställa att planerad bebyggelse inte översvämmas genom att justera reglerad markhöjd i plankartan. Länsstyrelsen påpekar även att föreslagen bebyggelse ligger i en slänt och kan påverkas av skyfallsflöden från högre belägen mark. Staden bör redogöra för vilka flöden som rinner mot husen och vidta åtgärder för att säkerställa att husen inte översvämmas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har granskat dagvattenutredningen för kvartersmark och förutsätter att föreslagna åtgärder genomförs för att uppnå stadens åtgärdsnivå för dagvatten. En skötselplan för dagvattenanläggningar bör upprättas för att säkerställa deras långsiktiga funktion. Exploateringen kräver en utbyggnad av dag- och spillvattenledningssystemet, SVOA vill involveras i det fortsatta arbetet för att säkerställa att nödvändiga VA-tekniska åtgärder inkluderas i planeringen.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden påpekar att det fortsatta planarbetet behöver inkludera en utredning av dagvattenåtgärder för gångbanan med anledning av den planerade breddningen. Plankartan bör dessutom kompletteras med bestämmelser som säkerställer genomförandet av planerade skyfallslösningar och dagvattenåtgärder

Naturskyddsföreningen är skeptisk till dagvattenlösningen som innefattar lokalt omhändertagande av dagvatten då föreningen bedömer att de ytor som idag kan hantera regnvatten kommer att påverkas av byggnationen.

Stadsdelsförvaltningen påpekar att dagvattnet i dagsläget naturligt rinner mot Folkparksvägen, men att exploateringen kommer att förändra flödet så att vatten istället leds från naturmarken mot föreslagna fastigheter. Fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvattnet, anläggningar för dagvattenhantering ska placeras inom fastighetsgränsen.

Flera privatpersoner har upplevt problem med avrinning vid regnskurar och känner oro för att exploateringen kan förvärra dessa problem. Området bedöms ha dålig infiltration.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna kopplat till dagvatten och skyfall. Kontoret avser fortsätta studera dagvattenlösningar under det kommande skedet genom att komplettera dagvattenutredningen och se över planbestämmelserna som regleras i plankartan i enlighet med länsstyrelsens synpunkter.

Utifrån den dagvattenutredning som tagits fram föreslås tekniska lösningar som regnväxtbäddar, skelettjordar och avskärande diken för att fördröja, rena och leda bort dagvatten på ett säkert sätt. Höjdsättning, val av material och utformning ska säkerställa att vatten leds bort från byggnader, entréer och garage även vid kraftiga regn. Eftersom området har begränsad naturlig infiltration är det särskilt viktigt att skapa fungerande avrinningsvägar och att minimera risken för översvämning.

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs synpunkter och tar kontakt för vidare dialog och samarbete.

El/Tele

Ellevio påpekar att befintliga ledningar längs Folkparksvägen och gång- och cykelbanan mellan Kängvägen och Folkparksvägen måste beaktas. Om dessa påverkas av markarbeten kan omförläggning krävas. Vidare framför Ellevio att det lokala elnätet kan behöva anpassas, och nätförstärkning kan bli nödvändig. Ellevio förutsätter att nya lokalnätsledningar ges utrymme inom allmän platsmark. Vidare efterfrågas en tidig dialog om elförsörjningen, behovet av nätförstärkning samt planerade effektbehov för både byggkraft och färdiga anslutningar. Om fordonsladdning ingår i projektet, önskar Ellevio få uppgifter om detta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och tar kontakt med Ellevio för fortsatt dialog under kommande skede.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi framför att avståndet mellan fastighet och befintlig ledning behöver stämmas av för att undvika en ledningsflytt.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden framför att en bestämmelse för att möjliggöra installation av solenergi bör övervägas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret avser att se över avståndet till Stockholm Exergis befintliga ledningar under det kommande skedet. Dialog har förts med Stockholm Exergi i syfte att identifiera möjliga lösningar som undviker ledningsflytt. Som en del av detta har förutsättningarna för spontning och andra tekniska åtgärder utretts för att säkerställa att planförslaget är genomförbart utan negativ påverkan på ledningsnätet.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om önskemål om planbestämmelse för att möjliggöra installation av solenergi och kommer att se över frågan i det fortsatta arbetet. Generellt bedöms det oftast inte som nödvändigt att reglera möjligheten till solenergianläggningar i detaljplan, eftersom sådana installationer vanligtvis ryms inom byggrätten. Möjligheten kan likväl påverkas av exempelvis takutformning, höjdbegränsningar eller andra specifika planbestämmelser. Därför kommer stadsbyggnadskontoret att analysera om det finns särskilda förutsättningar i det aktuella förslaget.

Avfallshantering

SVOA avfall konstaterar att det är viktigt att planförslaget lever upp till de riktlinjer för god avfallshantering som SVOA tagit fram. Verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett i avloppet än ett vanligt hushåll (t.ex. caféer och restauranger) ska ha en typgodkänd fettavskiljare. Angöringsytor på Folkparksvägen bör därför anpassas för tömning och slangdragnings av fettavskiljare

Samfällighetsföreningen för sopsugen i Älvsjö har rör i närheten av planområdet och ber stadsbyggnadskontoret att ta del av kartor över rörens placering, säkerställa att rören inte skadas under byggprocessen samt informera föreningen innan åtgärder vidtas som kan påverka anläggningen. Vidare vill föreningen bli kontaktad om fastighetsägare önskar ansluta sig till systemet. Föreningen önskar även betona vikten av att de planerade lösningarna för avfallshantering inte leder till ökad lastbils- eller sopbilstransport inom bostadsområdet eller ökad belastning på den lokala miljön och trafiken. Det var av dessa skäl den lokala sopsugen togs i drift.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna avseende avfallshantering. Kontakt med Stockholm Vatten och Avfall kommer att ske i det fortsatta arbetet för att säkerställa att planförslaget utformas i enlighet med gällande riktlinjer för avfallshantering. Synpunkten om sopsugsanläggningen kommer att vidarebefordras till byggaktören, som vid behov får ta kontakt med samfällighetsföreningen.

Räddningstjänst

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) noterar att byggnaderna enligt underlaget kommer att överstiga 24 meter i höjd, vilket innebär att de enligt Boverkets byggregler (BBR 5:321) som minst måste utformas med ett Tr2 trapphus. Dessutom kan det bli aktuellt att inkludera stigarledning enligt BBR 5:733. SSBF påpekar att även om detta är frågor som primärt hör till byggskedet, kan utformningar och volymer behöva beaktas under planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar i dialog med byggaktör att bebyggelsen föreslås fördes med TR2 trapphus. Stadsbyggnadskontoret avser komplettera planbeskrivningen med denna information.

Skötsel, renhållning och underhåll

Stadsdelsförvaltningen påpekar att bergskärningar kommer att krävas vid exploateringen och bör placeras innanför fastighetsgränsen, snarare än vid gränsen. Fallskyddsräcken vid bergskärningarna bör placeras på bostadsfastigheten, så att fastighetsägaren ansvarar för underhåll. Förvaltningen önskar delta i planeringen av bergskärningarna för att säkerställa en bra anslutning till naturmarken.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och tar kontakt med stadsdelsförvaltningen för fortsatt dialog under det kommande skedet. Den exakta dragningen av schaktgränser kommer att utredas i nästa skede, och hänsyn kommer att tas till markens förutsättningar under den fortsatta planeringen.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Trafikförvaltningen påpekar att busshållplatsen intill den föreslagna bebyggelsen kan leda till lågfrekvent buller. Detta behöver utredas och eventuella åtgärder behöver regleras plankartan.

Flera privatpersoner uttrycker oro över att den föreslagna bullerdämpningen kräver speciallösningar som upplevs som oattraktiva, tveksamma och kostsamma. En privatperson är orolig för att exploateringen kan leda till högre bullernivåer för befintlig bebyggelse när grönska försvinner. Flera boende påpekar även att området redan är utsatt för buller från vägtrafik, tågtrafik och verksamhetsbuller från kylanläggningar, vilket gör området olämpligt för nya bostäder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser över regleringarna i plankartan för att säkerställa risk för störning av lågfrekvent beaktas. Åtgärderna för att säkerställa god boendemiljö i övrigt har granskats och bedömts som acceptabla av staden. Bullerutredningen har även granskats av miljöförvaltningen och länsstyrelsen, som instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att föreslagna lösningarna är lämpliga.

Förorenad mark

Länsstyrelsen konstaterar att höga halter av föroreningar (PAH-M och bly) har påträffats i planområdet. Kommunen måste ange åtgärds mål och beskriva nödvändiga åtgärder för att säkerställa att markanvändningen inte utgör en hälsorisk. Kommunen måste också göra egna bedömningar utifrån de föreslagna kompletterande undersökningarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att de markföroreningar som påträffats hanteras i ett separat ärende.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret avser fortsätta utreda frågor kopplat till markmiljön under kommande skede och tydliggöra kontorets bedömning i planbeskrivningen.

Miljö- och klimataspekter

Hållbarhet och klimat

Länsstyrelsen påpekar att det är oklart om vegetationstäckta tak är nödvändiga för att uppfylla miljökvalitetsnormen eller om de har andra syften. Kommunen måste klargöra detta och säkerställa att föreslagna lösningar är genomförbara.

Flera privatpersoner framför oro att planförslaget kommer leda till förändrat lokalklimat i form av värmeöar och vindtunnlar.

En privatperson är kritisk mot att bygget kommer medföra mycket transporter av sprängmassor från området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i länsstyrelsens synpunkt att syftet med de vegetationsklädda taken behöver tydliggöras i planbeskrivningen och eventuellt regleras i plankarta

Stadsbyggnadskontoret avser att se över behovet av en vindstudie och vindanalys för att minska risken för värmeöar planeras trädplantering.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten kring transporterna i samband med byggnationen. Bygglogistik hanteras i bygglovsskedet, där transporttider och rutter samordnas och anpassas för att påverkan på boende och miljö ska bli så liten som möjligt.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Flera privatpersoner framför att trycket kommer öka på lekplatser och grönområden när fler bostäder tillkommer samtidigt som grönytor exploateras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna. Stockholm växer och med fler bostäder ges också fler invånare möjlighet att ta del av de kvaliteter som redan finns i området, såsom grönområden och lekplatser. Att förtäta i lägen där det redan finns tillgång till service och infrastruktur är en bärande princip inom hållbar stadsutveckling, då det innebär en effektiv användning av befintliga resurser.

Jämställdhet och trygghet

Trafikkontoret betonar vikten av att bottenvåningarnas lokaler fylls med verksamheter för att undvika tomma lokaler som kan skapa otrygghet. Trafikkontoret föreslår att centrumverksamheter fokuseras kring Klacktorget för att stärka Solbergas befintliga centrum. Trafikkontoret önskar att det i det fortsatta arbetet studeras hur planen kan få in aktiva bottenvåningar även på annat sätt.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till ambitionen att skapa ett tryggare gaturum genom butikslokaler men påpekar att en handelsanalys saknas för att säkerställa efterfrågan på butiker och kaféer. De bedömer att det kan bli svårt att hitta hyresgäster, eftersom området redan har närhet till Älvsjö centrum och de flesta gående använder trottoaren på motsatt sida av gatan.

Förvaltningen varnar för att tomma lokaler eller icke-publika verksamheter kan minska tryggheten, med hänvisning till tidigare exempel i Älvsjö och Nybohov där liknande lokaler förblivit outhyrda eller använts för slutna funktioner. Istället föreslås att bostäder placeras en halv trappa upp för att ge de boende bättre uppsikt över gatan och därmed öka tryggheten under kvällar och nätter.

Flera privatpersoner är negativa till visionen att binda ihop Solberga, Älvsjö och Telefonplan eftersom synpunktslämnarna befarar att det kommer leda till ökad otrygghet och ökad kriminalitet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planområdets strategiska läge, mellan Telefonplan och Älvsjö, med närhet till kollektivtrafik och andra funktioner, ger goda förutsättningar för att lokalerna ska efterfrågas och bidra till ett levande stadsrum. I takt med att området växer och fler bostäder tillkommer i Älvsjöområdet bedöms även kundunderlaget för service och kommersiella verksamheter att öka.

Stadsbyggnadskontoret anser därmed att de föreslagna lokalerna, i kombination med ökad befolkning och ett stärkt gångstråk mellan Solberga och Älvsjö, som föreslås i programmet för Älvsjö, kommer att bidra positivt till platsens liv, stadsmässighet och upplevda trygghet.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att förslaget skulle leda till ökad otrygghet och ökad kriminalitet. Tvärt om bedömer stadsbyggnadskontoret att flera bostäder och verksamhetslokaler på platsen medför liv och rörelse under dygnets alla timmar, vilket bedöms öka den upplevda tryggheten på platsen.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Utblick, insyn och ljusförhållanden

Flera privatpersoner är oroliga att förslaget leder till ökad skuggning och påverkar ljusförhållandena för de omkringliggande husen negativt. En privatperson är kritisk till att skuggningen leder till försämrad elproduktion.

Flera privatpersoner är negativa till att deras utsikt kommer försämras.

Flera privatperson är orolig att stora fönsterpartier ska orsaka störande reflektioner.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en sol- och skuggstudie som redovisar att planförslagets skuggverkan på omgivningen bedöms som acceptabel. En avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset av fler bostäder och den enskildas intresse i skuggpåverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en rimlig balans mellan dessa intressen. Som boende i Stockholm är det förväntat att omgivningen kan förändras genom att ny bebyggelse tillkommer som kan påverka utsikt.

Ekonomiska aspekter

Flera privatpersoner är oroliga för sättningsskador vid sprängning.

En privatperson är orolig för ökad radonspridning när det sker sprängning i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det är byggaktörens ansvar att säkerställa att närliggande bebyggelse inte drabbas av skador under byggtiden, exempelvis i samband med sprängningsarbeten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och ansvarar för att övervaka att bygg- och anläggningsarbeten inte orsakar olägenheter för människors hälsa eller miljö. Boende som upplever påverkan i form av buller, vibrationer eller andra störningar kan alltid vända sig till miljöförvaltningen för att få frågan prövad.

Stadsbyggnadskontoret noterar oron kring radon i samband med sprängning. Radon hanteras i bygglovsskedet, där krav ställs på radonsäkert byggande enligt gällande bestämmelser.

Övriga frågor

Flera privatpersoner är oroliga för störningar under byggtiden, så som exempelvis påverkan på framkomlighet och vart etableringsytorna under byggtiden kommer placeras.

En privatperson undrar om det planeras för någon konstnärlig utsmyckning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att byggtiden kan medföra störningar, naturvårdsverket har bland annat riktlinjer kring ljudnivåer från byggarbetsplatser som alla byggbolag ska följa. Information kommer i samband med byggstart att förmedlas till närboende om de kommande arbetena på platsen. Placering av etableringsytorna bestäms i ett senare skede.

Stockholms stad tillämpar principen att avsätta cirka två procent av projektbudgeten för konstnärlig gestaltning i sina stadsutvecklingsprojekt. Den konstnärliga utsmyckningen är således en del av planeringen. Exakt placering och utformning av konsten beslutas dock i ett senare skede av processen och med hänsyn till platsens förutsättningar.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket

Luftfartsverkets yttrande är sekretessbelagt och deras synpunkter är hanterade.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till fortsatt arbete med planförslaget. Det bedöms vara en lämplig utveckling av platsen då det bidrar till att stärka Folkparksvägen som stadsgata, knyta samman Älvsjö och Telefonplan samt markera en tydlig entré till Solberga. Den föreslagna bebyggelsen skapar bättre förutsättningar för stadsliv och upplevelsen av trygghet genom lokaler i bottenvåningar och entréer som vetter mot gatan.

Planförslaget bidrar till 140 bostäder, varav majoriteten hyresrätter, vilket är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Planförslaget innebär visserligen ett intrång i naturmark med hög och påtagliga värden. Planförslaget har anpassats, efter beslut att påbörja planarbetet, genom att bebyggelsen koncentrerats till färre byggnadsvolymer med mindre fotavtryck, vilket möjliggjort att mer naturmark kan bevaras. Placeringen av husen gör att grönskan fortsatt är synlig mellan byggnadsvolymer och bidrar till att bevara områdets karaktär av hus i park. Skalan om nio våningar bedöms vara rimlig i förhållande till topografi och närliggande bebyggelse längs Folkparksvägen.

I det fortsatta arbetet föreslår stadsbyggnadskontoret flera konkreta åtgärder som bedöms bidra till en god avvägning mellan olika intressen. Genom att genomföra en fladdermusinventering, spridningsanalys och fördjupad bedömning av intrång i naturmiljö får planen ett mer robust ekologiskt underlag. Dessa utredningar gör det möjligt att anpassa bebyggelsen ytterligare samt att identifiera och föreslå relevanta kompensationsåtgärder.

Vidare ska hanteringen av dagvatten och skyfallsrisker tydliggöras för att säkerställa teknisk robusthet och minska risk för negativ påverkan på bebyggelse och allmän plats. Utformning av platsbildningar, lokalernas placering samt byggnadernas gestaltning kommer också att ses över för att stärka samspel med befintlig bebyggelse och skapa en god stadsmiljö.

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

Karin Stenqvist

Golnaz Mirheidari

Enhetschef

Stadsplanerare