

Samrådsredogörelse Detaljplan för Kabelverket 2 i stadsdelen Solberga, Dp 2018-18246

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar.....	5
Övriga remissinstanser	7
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	9
Övriga, ej sakägare	10
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10
Föreslagna förändringar.....	11

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en ny byggnad innehållande kontor, bostäder om ca 55 lägenheter och centrumsfunktioner samt möjlighet till påbyggnad i två plan på befintlig kontorsbyggnad. Planförslaget sändes ut på samråd 2020-06-30 - 2020-08-25. Under samrådet har 22 yttranden inkommit, varav 16 från remissinstanser. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller bostadshusets höjd, förhållanden till befintlig kulturmiljö och möjlighet för kvalitativ bostadsgård för de nya bostäderna. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att bostadshusets höjd sänks.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att genom förtätning med ny bebyggelse utvidga området med centrumkaraktär kring Älvsjö C och på så sätt binda samman centrala Älvsjö och Kabelverksområdet. Den nya bebyggelsen avses få blandade funktioner; kontor, bostäder och centrumändamål. Nya och tydligare passager för gående genom planområdet skapar nya siktlinjer som bidrar till att centrumområdet kan upplevas fortsätta från Älvsjö C till Kabelverksområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en större blandning av dag- och nattbefolkning och bättre överblickbarhet kan öka tryggheten i området.

Den föreslagna höga delen av huset om 14 våningar utformas för att minimera skuggverkan på omgivande bebyggelse. Den nya byggnaden skall som helhet samspela med det kulturhistoriskt värdefulla Klockhuset och övriga byggnader i kv Kabelverket. Påbyggnader på de s.k. Dragspelshusen ska accentuera deras karaktäristiska form och upplevas som lätta.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-06-30 - 2020-08-25. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Älvsjö stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Hägersten-Liljeholmen tisdag 30 juni 2020. Inget samrådsmöte hölls på grund av pågående covid-19 pandemi.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk att föreslagen utformning av planförslaget innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap.

miljöbalken inte följs, eller att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet gällande buller och urspårningsrisk. I dagvattenutredningen (Tyréns 2020-03-30) framgår att det finns ett behov av att med ökad fördröjning undvika bräddning av orenat avloppsvatten i det kombinerade ledningsnätet, för att skydda Mälaren-Fiskarfjärden vid höga flöden. För det dagvatten som kommer att renas i Henriksdals reningsverk och sedan gå till vattenförekomst Strömmen behöver kommunen kunna visa att detta är lämpligt eller begränsa flödet, då reningen försämras vid stora flöden. Dagvattenutredningen är enbart gjort på den del av planområdet som det byggs nytt på. För att ta ställning till hur planen påverkar möjligheten att nå MKN och därmed är lämplig behöver Länsstyrelsen se en redogörelse för dagvattenhanteringen och dess påverkan för hela planområdet.

I planbeskrivningen bör båda berörda vattenförekomsters status och miljö kvalitetsnormer beskrivas utförligare.

Planområdet ligger i närheten av Kavlis fabrik som hanterar ammoniak. Kommunen behöver utreda eventuella risker för olycka med hanteringen av ammoniak och om/hur det kan påverka planområdet. Eventuella skyddsåtgärder kan behöva säkerställas i planhandlingarna.

Intill planområdet planeras Spårväg Syd, spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta spårvägen i det fortsatta planarbetet och säkerställa att planförslagets utformning blir lämpligt med hänsyn till risken för urspåret tåg.

Kommunen behöver visa på att planförslaget blir lämpligt gällande buller. Intill planområdet finns planer för Spårväg Syd, vilket behöver beaktas gällande utformning såväl gällande trafikbuller, som eventuella spårskrik, samt vibrationer då delar av marken beskrivs som vibrationskänslig.

I planområdet kommer även riktvärden för externt industri- och verksamhetsbuller överskridas om inga åtgärder vidtas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta ställning till och säkerställa vilka åtgärder som kommer att användas till granskningsskedet.

Länsstyrelsen bedömer att ett höghus med 14 våningar kan bli dominerande i stadsbilden och bidra till att klockhuset upplevs som inklämt och underordnat. För att bättre tillgodose hänsynsbestämmelserna gällande kulturmiljövärden enligt 2 kap. PBL bör förslaget bearbetas så att höghuset blir mindre dominerande och bättre samspelar med befintlig bebyggelse.

Storstockholms lokaltrafik (SLL)

Spårväg syd är en planerad spårväg mellan Flemingsberg och Älvsjö planerad att gå via bland annat Kungens kurva/Skärholmen. Spårvägen är resultatet av en överenskommelse slutet mellan staten, regionen och berörda kommuner i den så kallade Sverigeförhandlingen. Det ligger i alla parterers intresse att säkerställa ett resurseffektivt genomförande av objektet.

Sidoförläggning av spårväg syd förordas av WSP alternativt Stockholms stad, inte av trafikförvaltningen. Trafikförvaltningen anser att både sidoförläggning samt mittförläggning ska vara möjligt innan frågan utretts vidare.

Enligt den till planen hörande bullerutredningen har planerad spårväg syd marginell påverkan på buller. Då dennas dragning planeras på Älvsjövägen i nära anslutning till planerad bebyggelse ser trafikförvaltningen ett behov av att detta resonemang utvecklas, för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå. Trafikförvaltningen ser gärna att bullerutredningen tar hänsyn till en eventuell spårväg för att inte fördyra, alternativt omöjliggöra genomförandet av spårväg syd. Då en spårväg även riskerar att orsaka stomljud och vibrationer anser trafikförvaltningen att följande skyddsbestämmelser ska tillföras plankartan: "Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage." "Byggnader ska grundläggas och utformas så komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage."

Storstockholms Brandförsvär

Huvudentrén för kontor är placerad på insidan av gården och SSBF har svårt att se att avståndet om 50 meter uppfylls från uppställningsplats till denna entré.

Byggnadens utformning ställer särskilda krav på installationer vid invändig insats av räddningspersonal som ska beaktas i senare projekteringsskede. Det är viktigt att dialog förs med SSBF kring förutsättningarna för räddningsinsats under projektets gång.

Trafikverket

Bullerutredning bör kompletteras utifrån Trafikverkets basprognosår för 2040. Antagna trafiksiffror för tåg är lågt beräknade i relation till Trafikverkets nuvarande prognos.

Trafikverket anser även att bullerutredningen bör kompletteras med en redovisning av både enskilda och summerade transportslag. Detta gäller alltså för olika tågtyper och vägtrafik.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende remiss gällande detaljplan (samråd) för Kabelverket 2, Stockholms stad och län.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efterfrågade uppdateringar av utredningar kommer göras inför granskning. Stadsbyggnadskontoret anser att framförda synpunkter kan behandlas inom vidare planarbete.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Frågor och kommentarer kring bland annat plangräns och reglering av underjordiskt garage, och vilka fastigheter som är berörda. Samtliga frågor kan lösas och inkluderas inom planarbetet.

Stadsdelsnämnden

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning är positiv till att det nya lilla Götalandstorget blir större och får fler lokaler för butiker och restauranger. De 55 nya bostäderna i denna plan är förvaltningen mer tveksam till. De finns inte med i det ursprungliga planprogrammet där grönytor, parker och förskolor beräknats utifrån de drygt 1700 lägenheter som planerades. Förvaltningen är oroad över hur utemiljön för barn, i de planerade bostäderna kommer att bli. Det innebär att de nya invånarna inte finns med i planeringen för förskolor och parkmiljöer i ett växande Älvsjö.

Stadsdelsförvaltningen vill se ett förtydligande kring vem som ansvarar för drift och underhåll på x-mark.

Förvaltningen ser även gärna en vidare diskussion om trygghetsaspekterna på den nya ”halvoffentliga” torgmiljö som skapas, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och kommunpolisen. Förvaltningen önskar därför att stadsbyggnadskontoret kallar till ett särskilt möte med stadsdelsförvaltningen och kommunpolisen där trygghetsfrågan diskuteras.

Det blir långt från lastplatserna till affärslokalerna och vissa bostadsentréer. Risken finns då att leveransbilar och privatbilar kör in på gångytor.

När området står klart ska man även kunna gå utmed den norra sidan Älvsjövägen och då finns det ett behov av att förbättra situationen för gående vid Klockhuset.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att en planbestämmelse formuleras som säkerställer att riktvärden för industribuller innehålls och att en planbestämmelse formuleras som säkerställer att byggnaderna grundläggs och konstrueras på sådant sätt riktvärden för markvibrationer innehålls.

Trafikkontoret

I planbeskrivningen står: *"Planförslaget håller sig utanför Älvsjövägens vägområde och ska inte påverka Spårväg syd och framtida sektionsförslag för vägen."* Trafikförvaltningen förutsätter att denna skrivning är att likställa med att både en framtida sidoförslag likväl som mittförslagd spårväg går att genomföra på Älvsjövägen.

Enligt den till planen hörande bullerutredningen har planerad spårväg syd marginell påverkan på buller. Trafikförvaltningen ser gärna att bullerutredningen tar hänsyn till en eventuell spårväg för att inte fördyra, alternativt omöjliggöra genomförandet av spårväg syd. Då en spårväg även riskerar att orsaka stomljud och vibrationer anser trafikförvaltningen att skyddsbestämmelser ska tillföras plankartan.

Stockholms stadsmuseum

Stadsutvecklingsenhetens bedömning är att den sammanvägda påverkan på områdets kulturhistoriska värden är acceptabel varför aktuellt planförslag kan tillstyrkas.

Stadsutvecklingsenheten skulle dock gärna se att interiören i Klockhuset inventerades och att delar värda att bevara gavs ett skydd i plan i. Det framgår av bildmaterialet i kulturmiljöanalysen att huvudtrapphuset besitter sådana kvalitéer att ett skydd i plan är motiverat.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form och anser att högdelen ska sänkas till omgivande bebyggelsehöjd samt att påbyggnad av dragspelshusen är möjlig med en våning.

Skönhetsrådet finner att en av de stora kvalitéerna i Älvsjö är den lilla stadskärnan runt stationen, vilket programmet för Älvsjöstaden också bygger vidare på där det visserligen finns högdelar mot

Solbergaskogen men där bebyggelsen trappar ned till en lägre skala om ca fyra våningar mot centrala Älvsjö. Rådet anser att den låga skalan är välgörande och att den ger uttryck för en intressant och viktig princip. I planbeskrivningen står att det är det grönklassade Klockhuset som även i framtiden ska utgöra fondmotiv från Älvsjövägen och att nytillkommande bebyggelse ska anpassas till detta. Rådet anser att detta omöjliggörs om en högdal om 14 våningar placeras precis bakom

Klockhuset och tävlar om uppmärksamheten. Bostadsdelen borde istället anpassas till samma höjd som den tillkommande kontorsdelen och hålla maximalt fyra våningar.

Under rådets sammanträde diskuterades ett utvidgande av detaljplaneskyddet för Klockhusets exteriör till också delar av dess interiör. Särskilt skyddsvärda delar är trappan i kalksten, smidesräcken och det dekormålade taket i nationalromantisk stil.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bostadshusets osymmetriska volym är gestaltad med hänsyn till både framförliggande Klockhuset och bakomliggande Dragspelshusen. En vridning av den högre byggnaden jämt emot Klockhuset gör att husen inte läses tillsammans i stadsbilden. Samtidigt fångar den nya byggnaden upp formen av de bakomliggande dragspelshusen, genom norra fasadens spegling av dragspelshusens form, för att skapa en logisk kontinuitet och tillhörighet mellan det nya och det befintliga. Planen möjliggör flera genomgående rörelser och på det sättet knyts ihop centrumsområdet med övriga Kabelverket, vilket bedöms som en trygghetsfrämjande åtgärd. Stadsbyggnadskontoret välkomnar en dialog med stadsdelsförvaltningen och lokalpolis för att se hur detta kan optimeras. Behov av bostäder och fler arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge bedöms vägra tyngre än de ändringar planen medför. Övriga frågor kring uppdateringar av utredningar bedöms kunna arbetas in i planarbetet.

Övriga remissinstanser

Swedavia

Swedavia Bromma Stockholm Airport har granskat planhandlingar för Kabelverket 2 inom stadsdelen Solberga i Stockholm Stad (Diariernr 2018-18246). Den i handlingarna beskrivna planen utgör inget hinder mot flygplatsens verksamhet som därmed inte har något att erinra.

Stockholm Vatten och avfall

Allmänt: Överslagsutredning som gjorts för området visar på att den planerade exploateringen inte kommer överbelasta befintliga ledningar. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +80 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +60 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Befintlig anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten, via gemensamhetsanläggningen Kabelverket GA:1, finns för fastigheten. Vid fastighetsstyckning behövs en servisanmälan skickas in till Stockholm Vatten och Avfall, även om den avstyckade fastigheten ska

ansluta till gemensamhetsanläggningen. Byggherren bör se över om de befintliga anslutningarna har tillräcklig kapacitet för den nya exploateringen.

Dagvattenutredningen tillhörande planen (Tyréns, 2020-03-30) omfattar planerad ombyggnation av den södra delen av fastigheten, där en byggnad ska rivas för att ge plats för bostäder, kontor och centrumfunktioner. Planen möjliggör även viss påbyggnad på två av de befintliga kontorshusen, men dessa hanteras inte vidare i dagvattenutredningen. Även där det inte är aktuellt att tillämpa åtgärdsnivån ska dagvattenhanteringen utvecklas i en hållbar riktning, det bör därför redovisas hur det kan ske även här.

Dagvattenutredningen visar på behovet av fördröjning för att inte öka flödet till det allmänna ledningsnätet vid ombyggnation. Det är bra att det görs en jämförelse för att se flödesförändringen jämfört med dagens flöden, däremot är åtgärdsnivån styrande för dimensionering av föreslaget dagvattensystem för kvarteren.

De volymer som redovisas för behovet av rening och fördröjning enligt åtgärdsnivån är förvirrande beskrivna då man omväxlande nämner växtbäddar och grönytor. Anläggningarna har olika ytbehov och dimensioneringsförutsättningar, vilket gör det svårt att följa hur dagvattenhanteringen föreslås utformas i den aktuella planen.

Vid skyfall kan ökande flödesmängder eventuellt behöva fördröjas inom planområdet för att inte förvärpa situationen i belastade lågpunkter nedströms planområdet.

Stockholm Exergi AB

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Ellevio

Kapacitet för den tillkommande bebyggelsen finns i bakomliggande elnät. Ellevio förutsätter att ny bebyggelse ansluts till fjärrvärme. Förstärkningsarbete fram till området kan dock bli aktuellt vilket påverkar ledtid för anslutningar.

Ellevio har ett befintligt 11 kV och 0,4 kV kabelstråk vid plangräns mot rondell och längs med Götalandsvägen. Kablarna måste beaktas och kan vid åtgärd i allmän mark längs med gatan behöva skyddas eller omförläggas.

Bostadsrättsföreningen Entrékvarteret

Överklagar planen av följande skäl: Det sänker antalet soltimmar på den gemensamma innergård och för över 30 balkonger och alla fönster som vetter mot projektet. Det påverkar utsikten från fönster och balkonger negativt och sänker värdet på fastighetens lägenheter och gör dem mindre attraktiva. Det försämrar också stadsbilden av Älvsjö – främst då en högre byggnad påverkar kulturobjekt Klockhuset ofördelaktigt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planens högsta byggnad är reglerad till en sådan höjd att den inte förändrar antal timmar skugga på bostadsrättsföreningens innergård. Den primära skuggningen av bostadsgården kommer även fortsättningsvis utgöras av bostadsrättsföreningens eget hus. Övriga frågor bedöms kunna arbetas in i planarbetet.

Sakägare enligt fastighetsförteckning**Dnr 2018-18246-45**

"Den nya byggnaden är markant högre än befintlig byggnad, men utan att det påtagligt försämrar förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse"

Bifogad är en bild av min balkongutsikt, som redan som det är är ganska skynd för sol och utsikt. "utan att det påtagligt försämrar" var ju verkligen inte vad jag tänkte när jag såg detta.

Dnr 2018-18246-49

Jag bor på Götalandsvägen 251 (på våning 3) i Älvsjö dvs fastigheten mittemot Klockhuset. Jag har sett bilder över det föreslagna bostadshuset på 14 våningar som är påtänkts att byggas bakom Klockhuset (projekt Kabelverket 2).

Min sambo och jag undrar om det finns skisser, ritningar eller andra underlag som visar hur dags- och solljuset kommer att falla över fastigheten där vi bor - om bostadshuset byggs. Hur kommer det att påverka vår tillgång till dags- och solljus samt påverka andras insyn till vår bostad?

Dnr 2018-18246-52

We live ni Götalandsvägen 232 and I have some concerns about the construction of Apartment in Kabelverket. As per the planning the apartment is planned for 14 floors which would leave no sunlight to our balcony and the apartment garden.

Dnr 2018-18246-56

Jag är boende i Brf Entrékvarteret. Jag har tagit del av planerna för projektet Kabelverket 2 och är väldigt bekymrad över den position och den höjd som byggnaden i detta projekt kommer att ha.

När jag tittar på solstudien så ser jag att den enda lucka för solljus in mot vår byggnad kommer att täckas nästan helt av den 14 våningar höga byggnad som ingår i detta projekt. Detta kommer ha en betydande negativ effekt för hela föreningen och jag tycker inte att det är rimligt att en sådan hög byggnad ska byggas så pass nära befintliga bostäder.

Övriga, ej sakägare**Dnr 2018-18246-46**

Hur planerar ni för fler mataffärer i Älvsjö centrum i takt med att Kabelverket och övriga nybyggen i området färdigställs? I dagsläget finns samma antal butiker med samma, Coop och Hemköp, som före det började byggas. Till och med före kvarteren runt Älvsjö torg färdigställdes. Willys och Coop i Västberga finns förstås fortfarande, men för den lilla kompletteringshandlingen är det långt och omständligt för många. Coop och Hemköp är säkert glada över fler kunder, men jag upplever ofta att det är längre köer än för några år sedan. Särskilt då åtminstone Coop gärna stänger bemannade kassor till förmån för de obemannade.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Med närboende i åtanke har planens högsta byggnad satts till en sådan höjd att den inte ändrar antal timmar skugga på bostadsrättsföreningens innergård. Planens bedöms som helhet att bidra till en förbättrad stadsbild och trygghet då området ändras från att vara en barriär till levande stad. En större torgyta och fler målpunkter samt passage möjligheter genom området är positivt för närboende och bedöms väga upp för påverkan av utsikt för de lägenheter som vetter ut mot planområdet. Det finns utrymme inom planen för verksamheter som kan svara mot önskan om ökad närservice i området.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan tillskapande av nya bostäder och skugga och ljusförhållande för närmaste granne, i synnerhet lägenheter som vänder ut mot planområdet, kunnat identifieras. Byggnadens höjd i förhållande till Klockhuset är också ifrågasatt av några. Stadsdelsförvaltningen

uttrycker oro för att den ökat belastningen på service och rekreatiomsområde flera bostäder har och att ett mer öppet område inte nödvändigtvis medför ett tryggare område.

Planen bidrar både med bostäder och en betydlig mängd kontorsyta i ett område med relativt underskott på arbetsplatser. Planstrukturen bidrar till att koppla Älvsjö centrumsområde med övriga Kabelverket. Orienterbarheten ökar med öppna siktlinjer från Götalandsväg, genom området mot Älvsjövägen.

Den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön bedöms kunna bevaras trots tillägget av en högre byggnad.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer tillgänglig markareal, speciellt grönytor inom planområdet studeras vidare för att utveckla kvalitativa och säkra vistelseplatser för både barn och vuxna. Utredningar kommer uppdateras baserat på inkomna synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kontoret föreslår att *förslagets huvuddrag för utveckling kvarstår*.

Pia Ölvebro
planchef

Nina Mjaaland
stadsplanerare