

Handläggare
Louise Heimler
Telefon 08-508 27 368**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Kabelverket 8 m.fl. i stadsdelen Solberga (580 lägenheter), Dp 2013–00709

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi Bo Bergman Susanne Werlinder

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan med syftet att möjliggöra ca 580 nya bostäder inom aktuellt planområde samt föreslår ett övergripande gatunät, förstärkt grönstruktur och nya mötesplatser. Området har tidigare använts för industriändamål. Planförslaget förutsätter att delar av befintlig fabriksbyggnad och matsals- och laboratoriebyggnad rivs. Planförslaget är den första etappen av tre inom ramen för det program, *Program för kvarteret Kabelverket*, med sammanlagt ca 1500 bostäder. Inom den första etappen ingår även lokaler för centrumändamål, två förskolor samt områdets huvudgata där spårväg möjliggörs. Parkeringstalet för boendeparkering är 0,6 plats/lägenhet (inklusive bilplatser för besökande). Längs med allmänna gator medges utrymme för kompletterande besöksparkering. Parkeringstalet för cykel är 2,5 plats/lägenhet (inklusive cykelparkering för besökare).

Planförslaget sändes ut på samråd 18 oktober – 29 november 2013 då ett 30-tal yttranden inkom varav några med flera namnunderskrifter. De flesta remissinstanser och boende var i huvudsak positiva till att planförslaget skapar nya bostäder i Älvsjö samt att tillgängligheten till Solbergaskogen ökar. Dock framfördes synpunkter på att tillräcklig hänsyn inte tagits till kulturmiljö och att exploateringen är för hög i förhållande till Älvsjös karaktär, befintliga bostäder och Solbergaskogen. Även synpunkter om trafik och buller framfördes från sakägare.

*Bilagor: planbeskrivning, gestaltningsbilaga, plankarta,
samrådsredogörelse och granskningsutlåtande*

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

Synpunkter från samrådet som föranledde revidering av planhandlingarna gällde trafikbuller för befintlig bebyggelse, förskolegårdarnas utemiljö med hänsyn till elektromagnetisk strålning, markföroreningar, utrymme för elnätstation och sopsug, gestaltning av husen, skyddsbestämmelser för träd i anslutning mot Solbergaskogen, vindstudie samt redovisning av ekologiska värden.

Planförslaget skickades ut för granskning 2 juli – 27 augusti 2014 då åtta skrivelser inkom. Länsstyrelsen och övriga remissinstanser hade ingen erinran mot planförslaget. Några sakägare och övriga boende framförde att höjden på bebyggelsen i planområdets södra del skapar en sämre miljö gällande ljus och luft för boende längs med Götalandsvägen. Även synpunkter om trafik och buller framfördes från sakägare. Inkomna synpunkter under granskningen föranleder inga ändringar av planförslaget.

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. Enstaka redaktionella ändringar av planhandlingarna har gjorts inför antagandet. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan med syftet att möjliggöra ca 580 nya bostäder, varav 130 hyresrätter, inom aktuellt planområde samt föreslå en ny övergripande struktur med gator, grönstruktur och mötesplatser. Byggherrar för detaljplanen är JM och Familjebostäder, vilka även äger delar av planområdet. Syftet är även att skapa en tilltalande boendemiljö med stadsmässig karaktär, där bostäder och verksamheter samverkar. Området har tidigare använts för industriändamål. Planförslaget förutsätter att delar av den stora fabriksbyggnaden och matsals- och laboratoriebyggnaden rivs. Planförslaget omfattar blandstadsbebyggelse och är den första etappen av tre inom ramen för det program, *Program för kvarteret Kabelverket*, med sammanlagt ca 1500 bostäder. Inom den första etappen ingår även lokaler för centrumändamål, två förskolor samt områdets huvudgata där spårväg möjliggörs för en eventuell framtida utbyggnad av Spårväg Syd.



Planområdesavgränsning markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

I *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer och Älvsjömässan som betydande faktorer. Pågående och framtida stadsutveckling bör kopplas till framtida förstärkningar av kollektivtrafiken. Förslaget om en sydlig spårförbindelse från Älvsjö till Flemingsberg, Spårväg Syd, berör planområdet beroende på vilken sträckning av spårvägen som kan bli aktuell. Enligt översiktsplanen ska omgivande stadsdelar kopplas ihop med Älvsjö och dagens barriärer minskas. Älvsjö centrum behöver få bättre tillgång till parker och närliggande grönområden.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 13 december 2012 beslut om planprogram, *Program för kvarteret Kabelverket*, för området. Förslaget omfattade bostadsbebyggelse med cirka 1500 bostäder i flerbostadshus. Programmet anger intentioner för områdets utveckling och har legat till grund för det fortsatta planarbetet.

För planområdet gäller detaljplanerna Pl. 5476 från 1967 samt Pl. 7806 från 1981.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Området utgörs idag till större delen av ett storskaligt industri- och kontorslandskap i fyra till fem våningar. LM Ericsson etablerade sig på platsen 1909. Området har kompletterats med nya kontors- och industrilokaler fram till 1990-talet. Delar av bebyggelsen (från 1910 samt 50- och 60-talet) har ett kulturhistoriskt värde. Totalt finns idag ca 93 000 m² kontors- och verksamhetslokaler i hela området. Flertalet av fabriksbyggnader är idag tomställda medan kontorsbyggnaderna innehåller olika verksamheter. Kontorsbyggnaderna föreslås bevaras för att främja arbetsplatser i enlighet med Söderortsvisionen.



Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet, planområdesavgränsning markerat i rött.

Natur och rekreation

Planområdet gränsar till natur- och friluftsområdet Solbergaskogen. Solbergaskogen har höga natur-, rekreations- och kulturvärden och rymmer ett stort antal naturtyper. I anslutning till planområdet ligger två av Solbergaskogens ekområden och väster om planområdet finns en ekbacke. Även Prästparken och Sjörovarparken är en stor tillgång för området.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Stadsmuseet bedömer att anläggningen inom Kabelverket 8 har ett industrihistoriskt och kulturhistoriskt värde (grön klass). Tre byggnader (se bild ovan för husnumrering) inom programområdet har klassats som särskilt värdefulla enligt Stadsmuseet; den stora fabriks- och kontorsbyggnaden (hus 1), kraft- och värmecentralen (hus 11) samt Klockhuset mot Älvsjövägen-Armborstvägen (hus 3). I planområdet ingår endast den stora fabriks-/verkstadsbyggnaden (hus 1).



Planförslag



Strukturplan över planområdet., etapp 1 markerat med rött. Bild: Varg arkitekter

Planförslaget möjliggör för uppförande av blandstadsbebyggelse med ca 580 lägenheter, varav 130 hyresrätter. Mot huvudgatan möjliggörs centrumverksamhet i de två nedersta våningsplanen. Två förskolor om vardera 4 avdelningar kan inrymmas. Huvudgatans sektion medger en utbyggnad av spårväg, alternativt kan den trafikeras med buss, båda avsedda att trafikera området i blandtrafik.

Området föreslås utformas med en sammanhängande struktur av allmänna parker, stråk och platser. En del av den centrala gröna axel som knyter samman bebyggelsekvarteren med Solbergaskogen, Ekbacken, Älvsjövägen och Linbodastråket möjliggörs i denna utbyggnadsetapp. Längs Solbergaskogens bryn anordnas ett parkstråk som tillgängliggör skogen och kopplar samman Kämpetörpskolan, bollplanen, Kavlifabriken och Prästgårdsparken i öster (se bild ovan).



Exempel på föreslagen bebyggelse i granskningen. För ytterligare beskrivning och illustrationer hänvisas till gestaltungsplanen.

Kv. 1 – JM – Varg arkitekter

Kv. 2 – Familjebostäder – Varg arkitekter

Kv. 3 – JM – Arkitekturkompaniet

Kv. 4 – JM – Arkitekturkompaniet

Kv. 5 – JM – Varg arkitekter

Kv. 6 – JM – KUB arkitekter

Planförslaget förutsätter att delar av den stora fabriksbyggnaden och matsals- och laboratoriebyggnaden rivs. Bebyggelsen planeras uppföras i två kvarter nordost om de befintliga kontorshusen respektive fyra kvarter mot Solbergaskogen. Mot huvudgatan tillåts tätare bebyggelse i form av flerbostadshus mellan 5-16 våningar varav tre högdelar som får en våningshöjd på 12-16 våningar. Mot Solbergaskogen tillåts bebyggelse i 5-8 våningar samt i kvarteren nordost om Dragspelshusen tillåts bebyggelse i 4-8 våningar. Se bild s. 4 samt strukturplan s. 5.

Kvarteren i norr placeras i en solfjäderformad lamellstruktur, med byggnaders gavelsida mot den nya huvudgatan. Gårdarna mellan lamellhusen mot Solbergaskogen höjs upp för att rymma garage under dessa. Detta gör att en länkbyggnad i en våning kan skapas i kvarter 4 och 5. Utformningen med kopplade byggnader förutsätter att bottenvåningarna levandegörs och tillskapar trygghets- och gestaltningsvärden. Det dominerande landskapselementet som

berget mot Solbergaskogen utgör med sin höjd och trädvegetation motiverar att bebyggelsen i denna del kan accentueras. Högdelen mot huvudgatan bidrar till stadskvaliteter i området och kring huvudgatan, samtidigt som en lägre bebyggelse mot Solbergaskogen ger en större intimitet mot park- och skogsområdet och möjliggör goda solljusförhållanden.

De södra kvarteren, kvarter 1 och 2, i planområdet utgör en av entréerna till området och skapar också ny bebyggelse mot Götalandsvägen. Därför är det särskilt viktigt att skapa levande bottenvåningar mot Götalandsvägen och den nya huvudgatan.

Konsekvenser av planförslaget

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Plansamråd och granskning

Under samrådet framfördes ett flertal synpunkter. Länsstyrelsen framförde att förtätning av Solberga, där kollektivtrafiken är god, och att binda samman olika delar inom stadsdelen följer såväl regionplanen som stadens översiktsplan. De flesta remissinstanser och boende var i huvudsak positiva till att planförslaget skapar nya bostäder i Älvsjö samt att tillgängligheten till Solbergaskogen ökar. Dock framfördes synpunkter på att tillräcklig hänsyn inte tagits till kulturmiljön och att exploateringen är för hög i förhållande till Älvsjös karaktär, befintliga bostäder och Solbergaskogen. Även synpunkter om trafik och buller framfördes.

Vid redovisning av samrådet i stadsbyggnadsnämnden 2014-03-06 § 14 framförde nämnden bl.a. att en tydlighet mellan offentliga och privata rum bör eftersträvas samt att stor variation av uttryck samt varierat taklandskap efterfrågas. Kontoret har tillsammans med byggherrarna och arkitekterna bearbetat gestaltning av fasader och

byggnader inför granskningen enligt nämndens beslut. Gällande mötet mellan offentliga och privata rum anser kontoret att detta är väl definierat längs huvudgatan där gårdarna ligger upphöjda och en länkbyggnad kopplar ihop huvudbyggnaderna, vilket gör att bostadsgårdarna inte möter gatan i samma nivå. Även mot parken är gränsen mellan privat och offentligt tydliggjord genom planteringar och i vissa fall nivåkillnader.

Synpunkter från samrådet som föranledde revidering av planhandlingarna gällde trafikbuller för befintlig bebyggelse, förskolegårdarnas utemiljö med hänsyn till elektromagnetisk strålning, markföroreningar, utrymme för elnätstation och sopsug, gestaltning av husen, skyddsbestämmelser för träd i anslutning mot Solbergaskogen, vindstudie samt redovisning av ekologiska värden.

Planförslaget skickades ut för granskning 2 juli – 27 augusti 2014. Åtta skrivelser inkom. Remissinstanserna, däribland Länsstyrelsen, hade ingen erinran mot planförslaget. Några sakägare och övriga boende framförde att höjden på bebyggelsen i planområdets södra del skapar en sämre miljö gällande ljus och luft för boende längs med Götalandsvägen. Även synpunkter om trafik och buller framfördes. Inkomna synpunkter under granskningen föranleder inga ändringar av planförslaget. Enstaka redaktionella ändringar av planhandlingarna har gjorts inför antagandet.

Synpunkter inkomna under samrådet eller granskningen som inte tillgodosetts

- Sänkning av höjden på ny bebyggelse och exploatering.
- Bevarandet av befintlig struktur inom området.
- Att förskolegård i sin helhet bör ligga inom kvartersmark.
- Åtgärder på Älvsjövägen för att hantera den tillkommande trafiken.
- Separata spår- eller bussfält längs med huvudgatan.
- Breddning av parkeringszonen på huvudgatan.
- Bygglovsbefria solpaneler genom planbestämmelse.
- Att platser/ytor för snöupplag bör avsättas.
- Införa planbestämmelse gällande att markföroreningar ska ha avhjälppts innan bygglov kan ges.
- Upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att de flesta remissinstanser och boende i huvudsak är 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 och att exploateringen är för hög. Kontoret har under planprocessen vägt olika intressen mot varandra, bland annat de kulturhistoriska värdena mot att möjliggöra för spårbunden trafik genom området. Därtill har även stadsbyggnadsnämnden 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 etapper 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 att påverkan på befintliga bostäder bedöms som godtagbar i en växande stad.

Många synpunkter berör oro för ökad trafik på Älvsjövägen, Götalandsvägen och omkringliggande kvartersgator, och därmed ökade störningar i form av buller och köbildningar. Den enskilt största frågan som lyfts är hur Älvsjövägen ska hanteras, såväl nu som i framtiden. Denna fråga är samtidigt den svåraste att råda över i en enskild planprocess, eftersom Älvsjövägen tjänar ett betydligt större område. Mot bakgrund bland annat av kommande kollektivtrafiksatsningar är Älvsjö utpekad som en tyngdpunkt i stadens översiktsplan Promenadstaden, med flertalet pågående och planerade utbyggnadsprojekt inom området, däribland programområdet för Älvsjö-Örby med mellan 7000-10 000 bostäder. Därför menar kontoret att det kan komma att krävas förändringar för att förbättra transporteffektiviteten, minska infrastrukturens barriäreffekter och vidareutveckla trafik- och gatumiljön så att det blir mer attraktivt att röra sig i stadsmiljön.

Enstaka redaktionella ändringar av planhandlingarna har gjorts inför antagandet. Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT