

Handläggare
Ann-Sofi Rundquist
Telefon 08-508 27 332**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Kabelverket 11 m fl i stadsdelen Solberga (ca 660 lägenheter, varav 86 studentlägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för detaljplan för Kabelverket 11 m.fl. i stadsdelen Solberga under tiden 11 maj – 22 juni 2016. Detaljplanens syfte är att pröva omfattning, utformning och placering av ny bebyggelse för omkring 660 lägenheter. Av dessa blir ca 430 hyreslägenheter, 86 studentlägenheter och 146 bostadsrätter. Planen ska även möjliggöra lokaler för centrumändamål, ny förskola, nya parker, ett nytt allmänt grönt stråk som förbättrar kopplingarna mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen samt ett parkeringshus. Byggaktörer är Familjebostäder, JM och Stockholm Parkering.

Förslaget innebär att Älvsjö förtätas i ett kollektivtrafikhärläge som dessutom har Solbergaskogen i sin omedelbara närhet. Det bidrar även till att stärka centrum med både bostäder och lokaler för centrum- och förskoleverksamhet. Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Solberga även bidra till

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilaga: Samrådsredogörelse för publicering PUL

stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Planen behandlar den sista av totalt tre utbyggnadsetapper av Kabelverket.

Planförslaget förutsätter att alla industribyggnader utom två rivs. Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med modern, tät och stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna där de nya tilläggen medvetet ska förhålla sig till dessa och på så sätt skapa en tydlig identitet. Parkering möjliggörs i garage i källare och under bostadsgårdar samt i ett nytt parkeringshus.

Under samrådet har omkring 25 yttranden kommit in. Flera remissinstanser och sakägare är positiva till att förslaget skapar nya bostäder nära centrum och kollektivtrafik i Älvsjö. De är även positiva till att redan ianspråktagen mark exploateras. Planförslaget har fått mycket positiva synpunkter för ambitionsnivå på utformning och anpassning till industrihistoria. Förslaget har även fått positiva synpunkter på hantering av buller, dagvatten och naturvärden. Några remissinstanser framför tveksamhet inför de högre byggnaderna. Övriga synpunkter har bland annat berört grönstråket, struktur, behov av fler arbetsplatser, skötsel, kulturmiljö och rivning av byggnader, Älvsjövägens utformning och trafik, fastighetsgränser, buller, dagvatten och ledningar.

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

- Höjd och placering av de höga byggnaderna
- Planläggning samt skötsel av park- och gatumark
- Behov av fler arbetsplatser, mer flexibel användning
- Placering av lekplats, sopkasuner, snötipp och justering av fastighetsgränser
- Utformning av intilliggande Älvsjövägen
- Uppställningsplatser för räddningstjänst och brandposter
- Huvudmannaskap för gata till parkeringshus
- Eventuellt behov av u-områden för ledningar
- Eventuell komplettering av reglering pga. buller
- Ytterligare förstärkning av platsens historia vid genomförandet samt genom konstnärlig utsmyckning
- Komplettering av dagvattenutredning, trafikutredning och bullerutredning.

Vidare behövs mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingarna och tillhörande utredningar. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att redovisningen av plansamrådet godkänns och att förslag till detaljplan upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.



Röd linje illustrerar ungefärlig avgränsning av planområdet

Utlåtande

Syfte

Planområdet ingår i det större utvecklingsområde kring kvarteren Kabelverket, för vilket *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö Centrum* (Dnr 2011-03445) upprättats.

Aktuell detaljplan syftar till att pröva omfattning, utformning och placering av bebyggelse innehållande främst bostäder inom området. Planen ska möjliggöra lokaler i bottenvåning för centrumändamål längs viktiga stråk. Planen reglerar även en ny förskola, en ny park, ett allmänt grönt stråk mellan Älvsjövägen och Solbergaskolan samt ett parkeringshus.

Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med modern, tät och stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och den nya bebyggelsens möte med dessa. Området ges en tydlig identitet när de nya bostadshusen gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och det industriella arvet.

Parkering möjliggörs i garage i källare och under bostadsgårdar samt i ett nytt parkeringshus. Besöksparkering ska ske på gata eller i parkeringshuset. Vidare ska planen även skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger strax nordväst om Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Kabelverket 11 och del av fastigheten Solberga 2:1, vilka ägs av Familjebostäder och JM respektive Stockholms stad samt en mindre del av Kabelverket 2 som ägs av Profi AB. Familjebostäder har fullmakt att driva planarbetet för denna detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

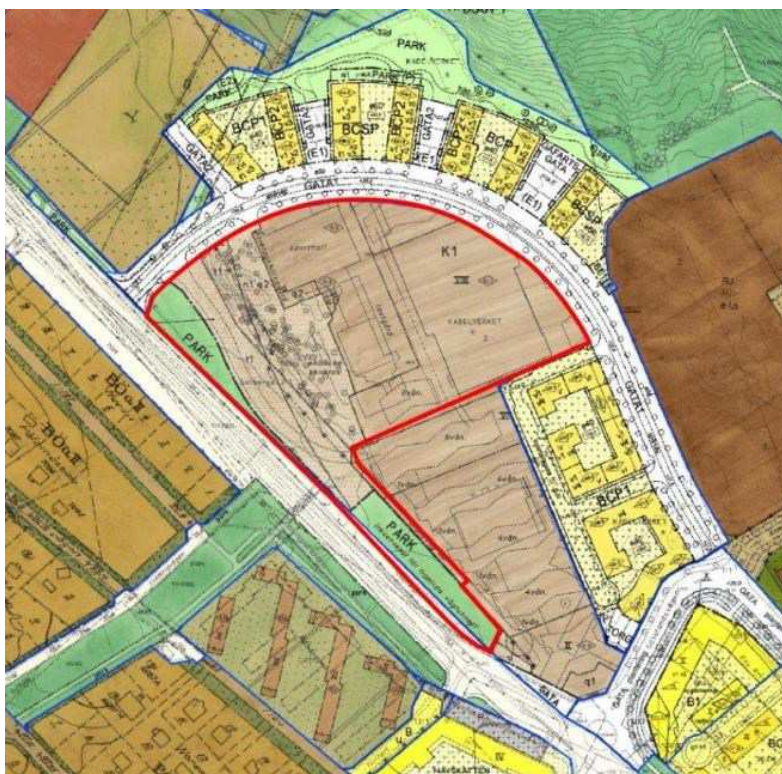
I *Översiktsplan för Stockholm*, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer och Stockholmsmässan i Älvsjö som betydande faktorer. Pågående och framtida stadsutveckling bör kopplas till framtida förstärkningar av kollektivtrafiken. Enligt översiktsplanen ska omgivande stadsdelar kopplas ihop med Älvsjö och dagens barriärer minskas. Älvsjö centrum behöver få bättre tillgång till parker och närliggande grönområden.

Program

Planområdet ingår i *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö centrum* (Dnr 2011-03445, godkänt i SBN den 13 december 2012). Programförslaget omfattade bostadsbebyggelse med cirka 1500 bostäder i flerbostadshus. Etappvis genomförande av programmet pågår och denna detaljplan behandlar den sista av tre som påbörjats.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner och användning: Dp 93071 som vann laga kraft 1994-12-19 och som anger markanvändning: Kontor, forskning, utveckling och produktion. Konferenslokaler, restaurang, hälsovårdscentral (K1). Parkområde (PARK). Där finns även ett reservat för vägtunnel (t1). Pl 7069 som vann laga kraft 1969-07-30 och som anger markanvändning parkmark.



Planmosaik, gällande detaljplaner.

Pågående planering i anslutning till planområdet

Sydost om Älvsjö station pågår ett programarbete (*Program för Älvsjö-Örby*, Dnr 2007-01539).

Detaljplaner inom programområdet för kvarteret Kabelverket:

- *Detaljplan för del av Kabelverket 2 mm* (dnr 2013-00709)
Laga kraft 2015. Detaljplanen möjliggör cirka 580 bostäder och förutsätter att delar av befintlig byggnad rivs.
- *Detaljplan för Medaljongen 3 mm* (Dnr 2014-05492).
Detaljplanen möjliggör utbyggnad av Kämpetorpsskolan, en förskola, en idrottshall samt flytt av Kämpetorps bollplan.
Laga kraft 2016.
- *Detaljplan för Sandaletten 1 mm* (Dnr 2014-01201).
Detaljplanen möjliggör cirka 540 bostäder.
Antagen 10 december 2015. Överklagad.
- Pågående planarbete med *detaljplan för Kabelverket 6* (Dnr 2016-00764) behandlar ändrad användning från industri och kontor till skola.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 december 2012, § 12 att godkänna redovisningen av programsamrådet och att ge kontoret i uppdrag att ytterligare öka exploateringen inom programområdet.

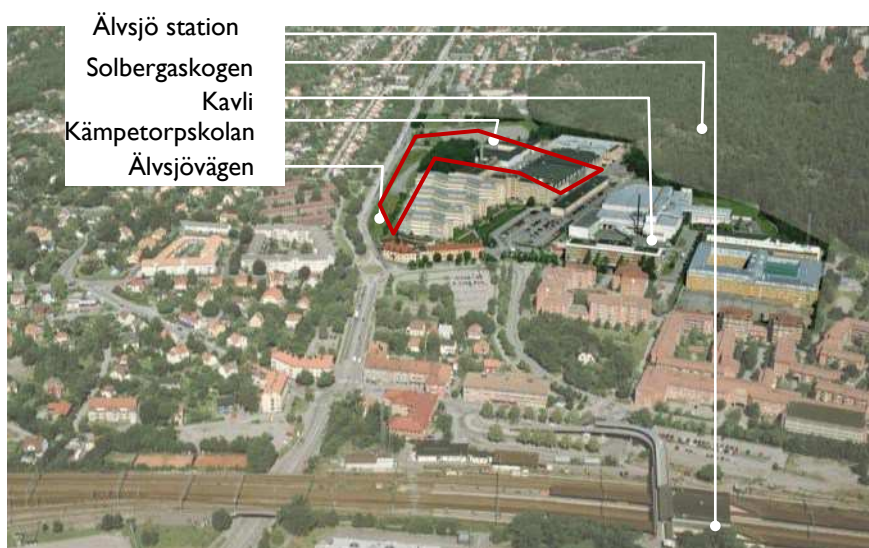
Kommunfullmäktige beslöt den 5 maj 2014 att uppdra till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att pröva möjligheten att öka exploateringsgraden (Dnr 023-331/2014).

Markanvisning

Staden har genom exploateringsnämnden den 14 april 2016 anvisat mark inom fastigheten Solberga 2:1 för bostäder och lokaler till JM AB och för parkering och lokaler till Stockholm Parkering AB (E2016-00790).

Spårväg Syd

En förstärkt koppling mellan Älvsjö och de andra i regionplanen utpekade regionala stadskärnorna är ett led i utvecklingen av Älvsjö som tyngdpunkt. Trafikförvaltningen i Stockholms län utreder i Programstudie "Spårväg syd" möjligheten att förbättra kollektivtrafiken i tvärlinje mellan Flemingsberg och Skärholmen samt Skärholmen och Älvsjö. På sträckan Skärholmen-Fruängen-Älvsjö finns ett antal alternativa spårdragningar, varav ett berör aktuell detaljplan.



Flygbild över området där röd linje visar ungefärligt läge för planområdet.

Samrådsförslaget

Planförslaget med totalt omkring 660 bostäder ersätter ett tidigare kontors- och industriområde och kommer att skapa en ny årsring i Älvsjö. Förslaget framhåller och organiserar de nya byggnaderna efter de riktningar och kvaliteter som finns i den historiska strukturen. Den historiska kopplingen förstärks ytterligare av att de högst värderade äldre byggnaderna ska bevaras och återanvändas. Gatorna i området understryker utmärkande riktningar och utformas som gångfartsområde med smala mått som ger goda möjligheter att vistas, gå och cykla tryggt. Mellan Älvsjövägen i sydväst och Kabelverksgatan i nordost binder ett grönt promenadstråk samman ett antal större och mindre, allmänna platser till en sekvens av stadsrum. Stråket leder från entréplatsen vid Älvsjövägen i sydväst via en park samt lek- och aktivitetsutrymmen, vidare till kvartersparken och entréplatsen vid Kabelverksgatan. Stråket

avslutas mot Solbergaskogen i nordost. Området blir tillgängligt för allmänheten och nya målpunkter skapas.



Vy från ovan med Älvsjövägen i förgrunden (AIX Arkitekter)

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget bygger på att skapa en hållbar stadsmiljö med urbana öppna mötesplatser och parkrum samt mer intima och lummiga gårdsmiljöer. Stråket är den nya stadsdelens huvudsakliga offentliga rum som med sina platsbildningar fungerar som visuell länk mellan de befintliga äldre husen i söder, den nya stadsdelen i mitten samt park- och naturområdena i norr och söder. Bebyggelsen organiseras kring detta pärlband av rum. Bottenvåningarna ska ge ett aktivt intryck för att medverka till upplevelse av urbanitet, kontakt mellan det privata och allmänna och därmed ökad trygghet. På strategiska platser ska lokaler för centrumändamål finnas.

Planförslaget är indelat i två områden. Område ett innefattar kvarteren A-D samt tidigare kontorshuset, hus 8 och Kraftcentralens hus 11. Område två innehåller kvarteren E-G.

Kvarter A-D

Gångfartsgator och det gröna promenadstråket bildar en finmaskig kvartersstruktur i vilken byggelsen inordnas och möjliggör omkring 430 hyreslägenheter samt 86 studentbostäder. Kvarteren planeras att utföras med fristående byggnader som är utformade med varierad skala. Kvarteren består av ett högre punkthus, ett eller flera lamellhus på 5-6 våningar och en lägre volym på en-tre våningar. Genom att byggnaderna är placerade fristående runt gården får lägenheterna tillgång till mer ljus och gårdarna blir ljusare genom de öppningarna som bildas mellan husen. Öppningarna mellan hus och trappor möjliggör kontakt mellan gård och allmän plats.



Situationsplan med kvarter A-G och platserna markerade. Området omsluts av Älvsjövägen, den nya Kabelverksgata och kontors och bostadsbebyggelse. Inom området finns park, gångfarts- och kvartersgator som ramar in de olika kvarteren (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter).



Vy från nordost med entréparken mellan kvarter A och B (AIX Arkitekter).



Vy från sydost längs Kabelverksgatan, söder om planområdet (AIX Arkitekter). Det högsta huset trappas av för att skapa bättre vindklimat och får ett nättare formspråk.

I kvarter C möjliggörs en förskola med fyra avdelningar. Gården är placerad mot parken. Förskolegårdens yta är på ca 1000 kvm.



Vy från söder med Kraftcentralens hus och möjlig utbyggnad samt del av det nya "stråket". Ekbacken blir en ny allmänt tillgänglig park (AIX Arkitekter).

Kraftcentralens hus kan bli en knutpunkt inte bara för planområdet utan för hela Älvsjö. Byggnaden kompletteras med en kontrasterande tillbyggnad i glas och trä anpassad till de kulturhistoriska värdena. Planbestämmelserna medger bred användning så som centrum- och kulturändamål. Familjebostäder planerar att genomföra till- och ombyggnad för att öka mervärdet till boende och området. I den sparade gamla kontorsbyggnaden möjliggörs bostäder.

Kvarter E-G

Kvarteren skapar en stadga mot Älvsjövägen och bygger vidare på den stadsmässiga karaktär som finns på den östra sidan om Kabelverksgatan. Bostadshusen är uppdelade i två kvarter. Det södra huset F får en smal gård mot kvartersgata. Angöring till bostäderna sker från Älvsjövägen.



Vy mot kvarter E från väster vid korsningen Älvsjövägen-Kabelverksgatan (AIX Arkitekter) Variation skapas mot Älvsjövägen genom byggnadernas olika höjd, livskillnader mot gata och med inslag av gavelmotiv mot gata.



Vy från sydväst med entréplatsen vid Älvsjövägen. Även i den nya detaljplanen blandas volym och detaljering kraftigt mellan byggnaderna. Den lilla skalan blandas med den större (AIX Arkitekter).

Inom kvarter G möjliggörs ett parkeringshus med omkring 95 platser. I bottenvåningen mot Älvsjövägen ska lokaler för centrumändamål finnas.

Park och stråk

Det offentliga rummet formas av sammankopplade platser som bildar ett grönt stråk. Det gröna stråket möjliggör förutsättningar för att ta hand om dagvatten, skapa ett bra mikroklimat och förstärka de ekologiska spridningssambanden.

Den stora befintliga stora ekbacken blir park. Parken är tänkt att fungera som ett naturligt nav i området och ansluter till Kämpetorpsskolan i norr med en ny gång- och cykelväg.



Inspirationsbild med föreslagen markbehandling stråk (Bild Andersson och Jönsson)

Elnätstation

En ny nätstation möjliggörs i parkeringshuset vid Älvsjövägen.

Gator och trafik

Gatunät

Utanför planområdet kommer den nya Kabelverksgatan att anläggas som knyter samman Älvsjövägen i väst med Götalandsvägen i öst. Till denna gata ansluts en gångfartsgata inom planområdet. Förutom gångfartsgatan anläggs endast en mindre lokalgata från Älvsjövägen. Bebyggelsen angörs från Älvsjövägen, Kabelverksgatan, gångfartsgatan samt kvartersgator. Förskolan angörs från Kabelverksgatan.

Gångfartsgata

Genom planområdet planeras en gångfartsgata. Gångfartsgatan ska utformas så att gående ges företräde och möjlighet att använda hela ytan och samtidigt förhindra att fordon rör sig snabbare än gångfart. Den ska utformas med träd, vegetation, planteringar och eventuellt med dagvattenhantering som gör att gröna värden skapas i området.



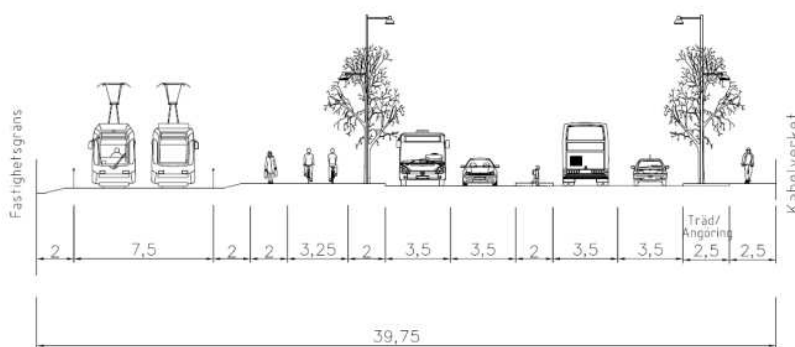
Vy från norr med gångfartsgatan och kvartersplatsen (AIX Arkitekter)

Älvsjövägen

Älvsjövägen som ligger utanför planområdet är planerad att utformas som en stadsgata. Två nya signalreglerade korsningar föreslås. Vid korsningarna fordras dubbla körfält i Älvsjövägens tillfarter för att möjliggöra särskilda svängmagasin.

Framtida gatusektion med spårväg

Vid planeringen av Kabelverket etapp 3 har olika scenarior för en eventuell framtida spårvägsdragning längs den södra sidan av vägen utgjort grund för studier av möjliga lägen för ny bebyggelse i syfte att inte hindra ett genomförande av spårvägen.



ÄLVSJÖVÄGEN VID KABELVERKET
Spårväg sidoplacerad, två körfält i varje riktning

SKISS 2015-11-25
RAMBÖLL /RL

Exempel på en sektion som visar en möjlig lösning för spårväg längs Älvsjövägen. Förslaget möjliggör för två körfält per riktning samt en uppgradering av gång- och cykelstråket. (Illustration Ramböll)

Biltrafik

Trafik inom planområdet kommer främst utgöras av lokaltrafik. Fullt utbyggt med hänsyn till bostäder, verksamheter och förskola beräknas det alstra ca 1800 fordonsrörelser/dygn. Biltrafikflödet beräknas till ca 125 fordon/dygn inne i gångfartsområdet. Samtliga garage och parkeringshus nås från Kabelverksgatan respektive Älvsjövägen. Den trafik som måste använda gångfartsgatan är räddningstjänst, driftfordon och viss angoringstrafik till bostäder och verksamheter.

Gång- och cykeltrafik

Trafikflödet för gång- och cykel förväntas ligga mellan ca 2400-3800 gång- och cykelresor/dygn. Allmänna gångförbindelser anläggs från entréplatsen vid Älvsjövägen, genom ekparken och på gångfartsgatan.

Bil- och cykelparkering

Garage placeras under kvarter A, B, C och E. I den södra delen av planområdet anläggs ett parkeringshus. Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering är i planområdet bedömt till 0,5 platser per lägenhet. Studentlägenheterna förutses endast förses med ett fåtal parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det projektspecifika parkeringstalet påverkas av lägenhetsstorlek där övervägande andel små lägenheter kan ges en sänkning av det lägesbaserade parkeringstalet. Besöksparkering ombesörjes i planen av kantstensparkering samt i det allmänna parkeringshuset.

Cykelparkering

För bostäderna ska 3 cykelplatser per 100 kvm BTA anordnas. För studentlägenheterna gäller cykelparkering motsvarande 1,5 platser

per lägenhet upp till 35 kvm och 2,5 platser per lägenhet över 35 kvm.

Gestaltungsprinciper

I planbeskrivningen redovisas övergripande gestaltungsprinciper samt specifika principer som fastställs genom planbestämmelser.



Fasadutsnitt, murning, detaljer, reliefer, balkonger (AIX Arkitekter)

Byggnaderna i planområdet ska ges en samtida prägel med referenser till de befintliga industribyggnaderna som idag kännetecknas av en konsekvent färgskala och materialval där variationen består i olika tiders tillägg av volymer och karaktärer präglade av olika användningsområden. Även i den nya detaljplanen blandas volym och detaljering kraftigt mellan byggnaderna. Avsikten är att skapa en sammanhållen och variationsrik helhet och samtidigt skapa luftiga och ljusa miljöer i en tät stad.

Solceller får placeras på tak både på befintliga och nya byggnader.

På strategiska platser ska bottenvåningarna innehålla lokaler för centrumändamål för att säkerhetsställa aktiva bottenvåningar.



Bottenvåning med trappor och djupa fönster som aktiverar gaturummet. Tillgänglig entré finns från trapphus/gård. (AIX Arkitekter)

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 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.

Planprocess

Samråd

Samråd för programmet för Kabelverket pågick under perioden 10 juli - 14 september 2012.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 11 maj - 22 juni 2016. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret på Älvsjö stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och

samrådsmöte publicerades i DN och SvD onsdag 11 maj 2016.
Samrådsmöte hölls på medborgarkontoret på Älvsjö
stadsdelsförvaltning där ca 30 personer närvarade.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan redovisas ämnesvis de främsta frågorna som från samrådet.
För fullständig sammanställning och bemötande av inkomna
yttranden hänvisas till bifogad remiss- och samrådsredogörelse.

Struktur, höga hus

Både Älvsjö stadsdelsnämnd och Rådet till skydd för Stockholms
skönhet är positiva till att planen fått en bra struktur som trots hög
exploatering släpper in ljus till gårdar och bostäder. De är
tveksamma till de högsta husen som de menar kan skapa ett
skuggigt och blåsig klimat och anser att de bör motiveras av
riktningar, topografi eller innehåll. Skönhetsrådet anser att det
saknas skäl till att låta byggnaderna utgöra landmärken och
bedömer att det kan finnas en otydlighet mellan det privata och det
allmänna i strukturen. Yimby är positiva till att antalet bostäder ökat
men är kritiska till gatustrukturen och anser att en mer småskalig
kvartersindelning skulle skapa mer stadsmässighet.

Flyghöjd

Luftfartsverket och Swedavia påpekar att byggnader inte får
överstiga 92 meters höjd p.g.a. radarstationen i Bällsta.

Kulturmiljö och gestaltning

Länsstyrelsen framhåller att det i genomförandeskedet är angeläget
att arbeta för att på olika sätt för in platsens historia i det nya
bostadsområdet. Stockholms stadsmuseum beklagar att inte större
del av industriebyggelsen sparas men ser positivt på att två av
byggnaderna bevaras och skyddas. Rådet till skydd för Stockholms
skönhet anser att kvalitetssäkringen i utförandet måste följas upp i
hela processen då planen visar en hög ambitionsnivå vad gäller
fasadbehandlingar och materialval.

Gröna stråket, skötsel, park- och gatumark

Älvsjö stadsdelsnämnd önskar en närmare beskrivning av stråket,
grönstrukturen och de ekologiska konsekvenserna samt önskar en
redogörelse för vilka större träd som ska tas bort. De är tveksamma
till parkytorna vid gångfartsgatan pga. gränsdragningsproblem vid
drift och underhåll. Miljö och hälsoskyddsnämnden anser att
förslaget har en positiv påverkan för att stärka spridningsstråket.
Trafikkontoret menar att det gröna stråket är för smalt och är
negativa till att den stora dubbeleken hamnar inne på en
bostadsgård. De ser även en risk att fler träd än vad som antagits

behöver tas bort. Trafikkontoret har synpunkter på vändplanerna samt på drift och underhåll. Naturskyddsföreningen anser att det är mycket bra att ekbacken bevaras och säkerställs som parkmark och att fler ekar bör planteras.



Övergripande grönstruktur. Koppling mellan Viktoriaparken och Solbergaskogen. (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter)

Återvinningskärl, fastighetsgränser

Trafikkontoret anser att förgårdsmark ska hållas fri från byggda/konstruerade delar samt att fastighetsgränser in och ut från gångfartsområdet ska vara raka av driftskäl och tydlighet i ansvarsfördelning.

Buller

Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att en tyst ljudmiljö inomhus eftersträvas och förordar en planbestämmelse som reglerar högsta tillåtna ljudnivåer utomhus för bostäder och uteplatser. Trafikförvaltningen önskar att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller innehålls i sovrum för bostäder som vetter mot gator trafikerade av buss. Trafikverket ser gärna att detaljplanen kompletteras med en bullerutredning för järnvägens framtida trafik påverkan på planområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att buller har beaktats och att det är acceptabelt att en liten del av bostäderna får speciallösningar och framför även att det är en fördel om bebyggelsen som skärmar buller vid Älvsjövägen byggs först.

Dagvatten

Älvsjö stadsdelsnämnd oroas över att åtgärderna för att omhänderta dagvatten inom fastigheterna inte är tillräckliga och att krav på gröna tak bör ställas. Miljö och hälsoskyddsnämnden bedömer att

dagvattenfrågan i stort har beaktats på ett bra sätt men att dagvattenutredningen behöver kompletteras. Trafikkontoret menar att dagvatten från fastigheter endast ska släppas ut om stadens grönska är betjänt av det.

Markundersökningar

Länsstyrelsen påpekar vikten av ytterligare undersökningar när befintliga byggnader rivits. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att rekommendationerna i markundersökningen är rimliga och påpekar att vikten av att de är med och bedömer vilka åtgärder byggherren behöver vidta.

Älvsjövägen

Trafikförvaltningen anser att Älvsjövägen ska vara utformad för stombuss och att en av körbanorna ska vara minst 3,5 meter bred. De påpekar att det i trafikutredningen felaktigt nämns att all busstrafik ska dras via Kabelverksgatan och har svårt att se att angöring, parkering ryms vid föreslaget parkeringshus. Både Trafikkontoret, Älvsjö stadsdelsnämnd och Naturskyddsföreningen är positiva till att Älvsjövägen ombildas till stadsgata. Trafikkontoret påpekar dock att det förekommer skilda uppgifter i trafikutredning och planbeskrivning och framhåller att det ska finnas utrymme för de trafiksäkerhets- och utrymmeskrav som ställs. De anser även att framtida spårvagnsspår bör läggas i mitten av Älvsjövägen.

Parkeringstal

Trafikförvaltningen och Trafikkontoret är båda positiva till att byggherrarna erbjuder rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster men att det är otydligt vilken rabatt som medges för det ambitiösa paketet. Naturskyddsföreningen menar att ett p-tal på 0,2 är motiverat här.

Arbetsplatser

Stockholm Business Region anser att det är positivt att området utvecklas till en tät och hållbar blandstad men att stadens ambitionsnivå avseende arbetsplatser och näringsliv borde höjas. De menar att det är viktigt att skapa förutsättningar för nya etableringar för att minska den rådande obalansen mellan söderort och norrort.

Olägenheter för grannar

En sakägare anser att parkeringsgaraget bör placeras på annan plats där det inte blir så dominerande samt att det kan försämra skyltmöjligheterna för befintliga kommersiella hyresgäster i grannfastigheten. En boende beklagar att idrottshallen Olympen rivs och en annan önskar att så många fastigheter som möjligt för solpaneler.

Formalia

Länsstyrelsen påpekar att det ska framgå när planen anses vara startad och enligt vilket planförfarande planen genomförs då det har betydelse för t ex hur buller hanteras i planen.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att den högsta byggnaden sänks, husen längs Älvsjövägen får en mer flexibel användning, sopkasunernas läge bearbetas och fastighetsgränser justeras. Planbeskrivningen kompletteras med rätt rubrik och tydligare beskrivning om tillgänglighet till kollektivtrafik. Beskrivningen av parkeringstal och mobilitetsåtgärder ses över. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att de flesta remissinstanser och boende i huvudsak är positiva till att planförslaget skapar nya bostäder och att tillgängligheten till Solbergaskogen ökar. Planförslaget har fått mycket positiva synpunkter på ambitionsnivå på utformning och anpassning till industrihistoria. Förslaget har även fått positiva synpunkter på hantering av buller, dagvatten och naturvärden. Dock framförs synpunkter på höjd och placering av de höga byggnaderna liksom på utformning av grönstråk, gatustruktur och kvartersindelning. Frågor som ligger utanför stadsbyggnadskontorets uppdrag kan också konstateras, bland annat infrastruktur, huvudmannaskap, genomförande samt drift och skötsel.

Bland synpunkterna har identifierats intressekonflikter mellan den höga exploateringen, höga hus och utrymme för det i planprogrammet föreslagna breda gröna parkstråket. Intressekonflikt finns även om plats för fler bostäder och bevarande av idrottshallen Olympen samt mellan placering av parkeringshus och skyltmöjligheter för verksamheter inom Kabelverket 2.

Kontoret har under planprocessen vägt olika intressen mot varandra och bedömer att föreliggande förslag stämmer väl överens med intentionerna i stadens översiktsplan, 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 bedömer även att förslaget följer de intentioner som finns i planprogrammet för området. Kontoret anser att påverkan på befintliga bostäder i planområdets närhet bedöms som godtagbar i en växande stad.

Föreslagna förändringar

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

- Höjd och placering av de höga byggnaderna
- Planläggning samt skötsel av park- och gatumark
- Behov av fler arbetsplatser, mer flexibel användning
- Placering av lekplats, sopkasuner, snötipp och justering av fastighetsgränser
- Utformning av intilliggande Älvsjövägen
- Uppställningsplatser för räddningstjänst och brandposter
- Huvudmannaskap för gata till parkeringshus
- Eventuellt behov av u-områden för ledningar
- Eventuell komplettering av reglering pga. buller
- Hur man ytterligare kan stärka platsens historia vid genomförandet och med konstnärlig utsmyckning
- Komplettering av dagvattenutredning, trafikutredning och bullerutredning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Den sammanfattande bedömningen är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Tidplan och fortsatt arbete

Nästa steg i planprocessen är revidering av handlingarna och sända ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att nedan redovisad tidplan kan följas:

| | |
|---------------|--------------------|
| Granskning | 1:a kvartalet 2017 |
| Antagande SBN | 2:a kvartalet 2017 |

Stadsbyggnadskontoret föreslår att redovisningen av plansamrådet godkänns och att förslag till detaljplan upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.

SLUT