

Utlåtande 2005:192 RII (Dnr 311-3562/2005)

**Förslag till detaljplan för del av kv. Armborstet m.m.
inom stadsdelen Solberga, Dp 2004-04403-54**

<p>Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande Förslag till detaljplan för del av kv. Armborstet m.m. inom stadsdelen Solberga, Dp 2004-04403-54, antas.</p>
--

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets beredning

Ett programförslag för omvandling av hela Älvsjö centrum var ute på remiss och samråd mellan juni till oktober 2002. Programsamrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden som i april 2003 beslöt att detaljplanering av området skulle påbörjas. Plansamråd hölls under tiden 12 november 2004 till 7 januari 2005. Plansamrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden. Nämnden beslutade i mars 2005 att ställa ut bebyggelseförslaget enligt kontorets förslag. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 1 september 2005 att i huvudsak anta planförslaget men att undanta delen i kv. Befriaren.

Sammanfattning

Ett obebyggt område som i gällande plan anges för kontor/laboratorium, park- och gatumark planeras för bostadsändamål. Möjlighet till verksamhet i mindre omfattning medges i bottenvåning. Området nyttjas idag för parkering. Mot Älvsjövägen föreslås ett lamellhus i fem våningar. Vid Götalandsvägen föreslås ett lamellhus även det i fem våningar. Inom kvarteret föreslås två lamell-

hus i tre våningar. Parkering för de nya bostäderna, totalt ca 70 platser, förläggs dels på kvartersgatorna, dels i garage under gården. Garagen nås från kvartersgatan mellan Armborstet 1 och 2. Handikapplatser kan anläggas inom 10 meter från fyra av bostadsentréerna samt inom 17 meter från två av entréerna. Två entréer nås från handikapplatser i garage. Hushållssopor lämnas inom 50 meter från entréerna.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag delar stadsbyggnadsnämndens bedömning av den föreslagna detaljplanen som i det stora bidrar till fler bostäder i ett attraktivt läge nära service och god kollektivtrafik. Marken är redan exploaterad och detaljplanelagd vilket följer översiktsplanens intentioner om att bygga staden inåt på redan exploaterad mark. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att låta en del av planen utgå eftersom byggnaden skulle bli alltför påträngande mot villorna. Jag anser att den åtgärden var nödvändig för att skapa en bra boendemiljö dels för befintliga villor, dels för att de boende i det tillkommande huset skulle ha minimalt med utrymme och därmed fått en minskad gård. Parkeringstalet är 0,7.

Stockholm växer. Vi måste se till att det finns bostäder för att möta behovet från dem som redan bor i Stockholm, men som inte har en fast adress, och dem som vill flytta till Stockholm. Bostadsbristen leder till att huvudstaden blir mindre attraktiv som etableringsort för företag och organisationer. Därför måste vi fortsätta satsa på att bygga fler bostäder som alla har råd att efterfråga, i kollektivtrafiknära lägen. Majoriteten skapar förutsättningar för 20 000 nya lägenheter fram till 2006. Därefter måste vi ha en fortsatt hög takt för att täcka behovet av nya bostäder. Målet till 2006 är inom räckhåll, men på lång sikt behöver vi fortsätta satsningen på att hitta nya områden för exploatering. Byggandet av fler bostäder ger inte bara en möjlighet för företagen att flytta hit, det ger också många nya arbetstillfällen till stockholmsområdet. Enligt en rapport från Stockholms handelskammare är just byggbranschen en anledning till att framtidstron i Stockholm har ökat. Med en ökad framtidstro blir det än mer viktigt att bygga fler bostäder och fullfölja målet om 20 000 nya bostäder till 2006.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

I Stockholm står över 100.000 personer i bostadskö och det finns inga tecken på minskat tryck. Den rödgröna majoriteten har utlovat 20.000 nya bostäder under nuvarande mandatperiod. Vi anser att det är en bra målsättning, men det räcker inte med att lova saker och tro att bostäder ska ramla ner från himlen. Det är nu uppenbart att majoriteten inte kommer att lyckas med att bygga 20.000 nya bostäder under mandatperioden. Från den 1 januari 2003 till och med den 31 augusti 2005 har endast 6 714 bostäder påbörjats. Hela 13 286 bostäder måste påbörjas på drygt ett år för att klara löftet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för del av kv. Armborstet m.m. inom stadsdelen Solberga, Dp 2004-04403-54, antas.

Stockholm den 9 november 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

SAMMANFATTNING

Som en mindre del i en större omvandling av Älvsjö centrum föreslås ca 100 nya bostadsrätter i fem flerbostadshus i tre och fem våningar i del av kvarteren Armorstet och Befriaren i Älvsjö centrum.

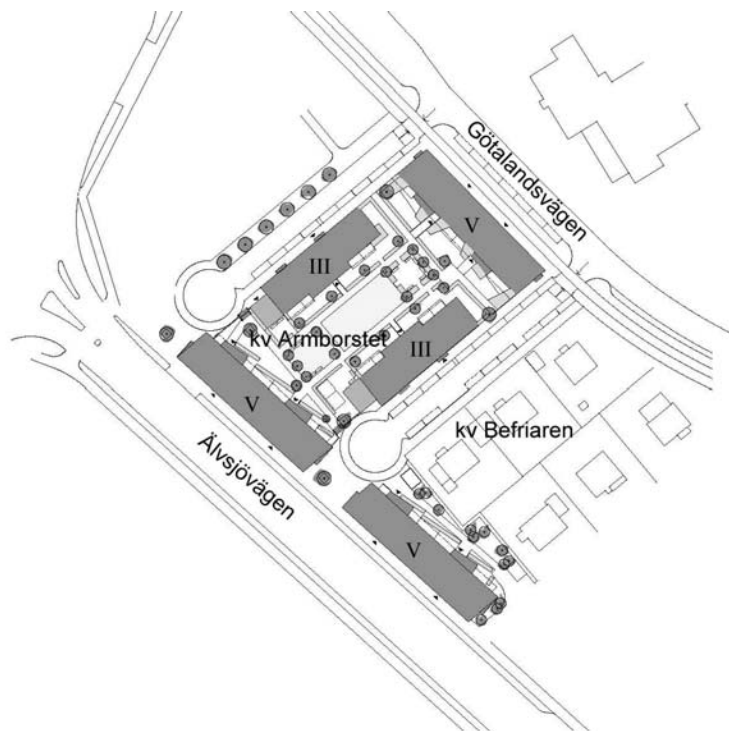
Villaägare i närområdet är kritiska till föreslagen bebyggelse men framförallt till ett förslaget femvåningshus i kv. Befriaren då de anser att det på ett negativt sätt påverkar närmiljön i deras villaområde. Ökad avskuggning av villatomterna och ökad insyn påtalas. Remissinstanserna är i huvudsak positiva till förslaget men framför synpunkter i sakfrågor. Stadsdelsnämnden avstyrkte i plansamrådet flerbostadshuset i kv. Befriaren.

Stadsbyggnadskontoret finner att ett gott kollektivtrafikläge, behovet av bostäder i Stockholm tillsammans med anpassning till en i sina delar storskalig bebyggelsekaraktär i Älvsjö motiverar en hög exploatering i centrum. Kontoret inser förslagets negativa konsekvenser för framförallt två av villatomterna men anser att förslaget representerar en rimlig avvägning mellan olika intressen. Kontoret föreslår att nämnden antar förslaget.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 1 september 2005 undanta och återremittera den del av detaljplanen som berör kv. Befriaren, godkänna övriga delar av förslag till detaljplan för del av kv. Armorstet m.m. i stadsdelen Solberga, Dp 2004-04403-54 och översända detaljplanen för antagande till kommunfullmäktige, samt att därutöver anföra följande.

Nämnden anser att den del av detaljplanen som rör bebyggelse i kv. Befriaren kommer för nära befintlig villabebyggelse och vill därför återremittera den till stadsbyggnadskontoret för att utreda eventuella lösningar tillsammans med de boende såsom till exempel inlösen av de två fastigheter som gränsar till planområdet, undanta byggnation i kv. Befriaren eller minska antalet våningar. I arbetet med att uppfylla kommunfullmäktiges mål om 20 000 nya bostäder i Stockholm till år 2006 måste också andra värden tas tillvara, såsom närhet till grannar och så vidare. Nämnden anser det mindre lämpligt med ett flerfamiljshus så nära villabebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 21 juni 2005 har följande lydelse.



Översiktsbild: Situationsplan

UTLÅTANDE

Bakgrund

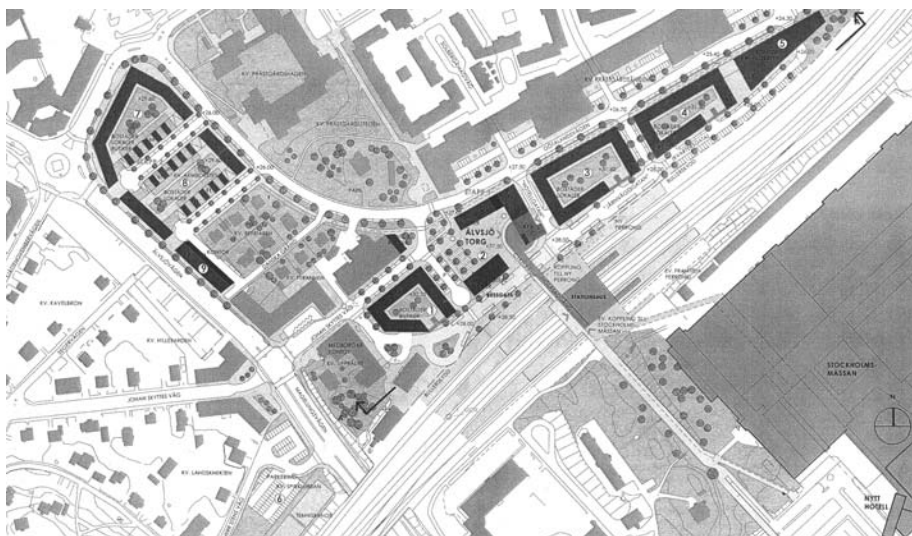
JM AB och Senorgården AB önskar uppföra fem nya bostadshus på fastigheterna Armborstet 1 och Befriaren 1 och 2, sammanlagt ca 100 lägenheter.

Föreslagen bebyggelse utgör en mindre del av en större omvandling i Älvsjö centrum. Älvsjö centrum är i stadens översiktsplan redovisat som ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden med inriktningen är att skapa en relativt tät stadsbebyggelse med utveckling av kollektivtrafikknutpunkten, fler bostäder och centrumverksamheter.

Programsamråd

Ett programförslag för omvandling av hela Älvsjö centrum var ute på remiss och samråd i juni - oktober 2002. I skrivelser från sakägare, intresseföreningar och allmänheten dominerade frågan om störningar från biltrafiken i området och då framförallt biltrafiken på Älvsjövägen. Krav på tunnelförläggning av Älvsjövägen framfördes. I ett par skrivelser framfördes synpunkter på den nya bebyggelsen i centrum, dess skala och innehåll. Remissinstanserna var i huvudsak positiva men framförde synpunkter i sakfrågor. Programområdet redovisades för stadsbyggnadsnämnden som i april 2003 beslöt att detaljplanering av området skulle påbörjas.

Översiktskarta: Programförslaget redovisat. Aktuell bebyggelseområde ligger i kv 8 och 9.



Planförslaget

Ett obebyggt område som i gällande plan anges för kontor/laboratorium, park- och gatumark planeras för bostadsändamål. Möjlighet till verksamhet i mindre omfattning medges i bottenvåning. Området nyttjas idag för parkering. Mot Älvsjövägen föreslås två lamellhus i fem våningar. Vid Götalandsvägen föreslås ett lamellhus även det i fem våningar. Inom kvarteret föreslås två lamellhus i tre våningar.

Entrén till området sker från Götalandsvägen via kvartersgator. Gatan Sten Stures gränd omvandlas från gatumark i stadens regi till gata på kvartersmark i den blivande

bostadsrättsföreningens regi. De befintliga fastigheterna Befriaren 3, 4 och 5 ska kunna nyttja denna kvartersgata för angöring och parkering utan att belastas med drift och underhåll. Kvartersgatan mellan Armborstet 1 och 2 knyts till dessa fastigheter i form av en gemensamhetsanläggning. Danska Gränd förblir gatumark i stadens regi men stängs av för in- och utfart mot Älvsjövägen. Möjlighet att vända ordnas på den befintliga fastigheten Befriaren 1.



Illustration: Vy från Älvsjövägen:



Illustration: Vy från Sten Gränd



FASAD MOT ÄLVSJÖVÄGEN



FASAD MOT STEN STURES GRÄND



FASAD MOT ÖSTLÅNGSGATAN

Parkering för de nya bostäderna, totalt ca 70 platser, förläggs dels på kvartersgatorna dels i garage under gården. Garagen nås från kvartersgatan mellan Armorstet 1 och 2. Handikapplatser kan anläggas inom 10 m från fyra av bostadsentréerna samt inom 17 m från två av entréerna. Två entréer nås från handikapplatser i garage. Hushållssopor lämnas inom 50 meter från entréerna. Grovsopor lämnas mellan 50-70 meter från entréer. Sopor kan hämtas inom 10 meter från gatan.

En tunnelförläggning av Älvsjövägen har diskuterats under flera år. En föreslagen alternativ dragning för bergtunnel går under det aktuella bebyggelseområdet. För att säkerställa att den nya bebyggelsen inte försvårar möjligheten till bergtunnel anges en lägsta nivå , +16 m för inverkan i undergrunden. Ett annat alternativ är en betong-tunnel som placeras i huvudsak i Älvsjövägens nuvarande sträckning. Den nya bebyggelsen ska uppföras så att även det alternativet går att genomföra.

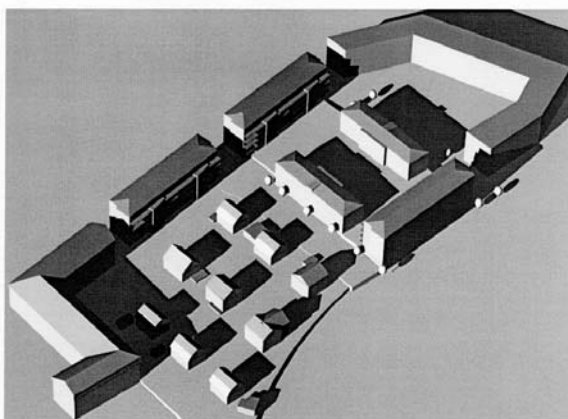
Miljökonsekvenser

Trafikbuller

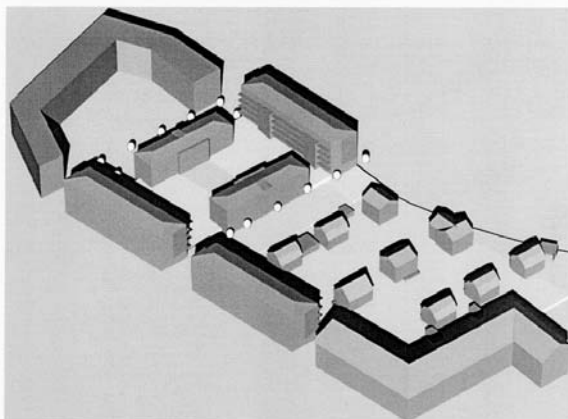
Alla hus uppfyller avstegsfall B (ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus, ekvivalent ljudnivå 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen samt maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07) enligt rapporten Trafikbuller och planering, förutsatt att de har sådan planlösning att minst hälften av bostadsrummen i alla lägenheter samt uteplatser och balkonger får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fasad.

Solstudier visar att fastigheten Befriaren 3 berörs mest av de nya bostadshusen då antalet soltimmar på tomten minskar. Beräkningarna gjorda för höst- och vårdagjämning.

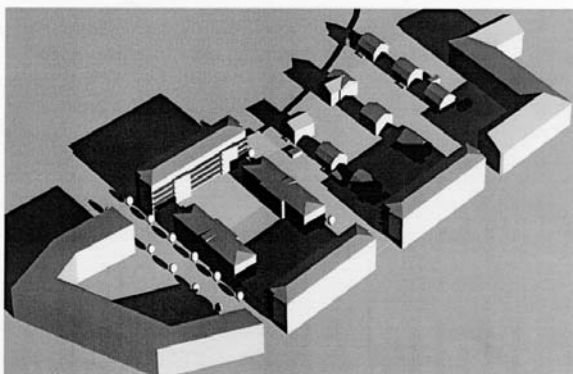
03/21 09/21 09.00



03/21 09/21 12.00



03/21 09/21 15.00



Övriga miljöfrågor ger ingen påverkan eller kan hanteras.

Plansamråd

Plansamråd hölls under tiden 12 november 2004 – 7 januari 2005.

Sakägare och boende i intilliggande villor var starkt kritiska till förslaget med ett femvåningshus i kv Befriaren. De skrev att femvåningshuset inte harmonierar till den låga villabebyggelsen då det är för högt och ligger för nära, skuggar för mycket av tomterna och medför besvärande insyn. Mer trafik befaras dessutom i området. Föreslåg att huset sänks till tre våningar eller att området görs till park. **Från allmänheten och intresseföreningar** befaras ökad trafik i området och tunnelförläggning av Älvsjövägen önskas. I skrivelserna förs resonemang både för och emot bebyggelseförslaget. Olika andra alternativ redovisas. **Länsstyrelsen** godtog redovisade bullernivåer för projektet men önskade ytterligare ansträngningar för att minska bullernivåer. Eventuella transporter av farligt gods på Älvsjövägen bör utredas. **Älvsjö stadsdelsnämnd** var positiv till bostadsbebyggelse i området men önskar att femvåningshuset närmast villorna på Danska gränd och Segervägen inte byggs då huset kommer för nära villorna med allvarliga konsekvenser för miljö och insyn. Nämnden ansåg att det totala antalet lägenheter inte bör minskas i projektet.

Plansamrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden. **Stadsbyggnadskontoret** förordade fortsatt handläggning enligt aktuellt bebyggelseförslag med viss komplettering av planbestämmelser. Ett gott kollektivtrafikläge, behovet av bostäder i Stockholm tillsammans med anpassning till en i sina delar storskalig bebyggelsekaraktär i Älvsjö motiverar en hög exploatering i centrum. Mot detta kan ställas hänsynen till den lilla skalan här i form av 9 centralt belägna villor. Kontoret ansåg att förslaget representerar en rimlig avvägning mellan olika intressen.

Nämnde beslöt i mars 2005 att ställa ut bebyggelseförslaget enligt kontorets förslag.

Ändringar efter remiss- och plansamråd

Efter remiss- och plansamråd infördes följande bestämmelser på plankartan.

- bestämmelse om u-område för ledningar
- bestämmelse om högsta tillåtna taknockshöjd
- bestämmelse om lägsta nivå för schaktning, borrhning m m
- bestämmelse om högsta tillåtna markhöjd
- bestämmelse om högsta tillåtna bjälklagshöjd
- bestämmelse om utfartsförbud
- bestämmelse om vändmöjlighet för trafik från allmän gata på kvartersmark
- bestämmelse om föreskriven höjd på gata
- bestämmelse om tekniska utrymmen inom takfall
- bestämmelse om förbud på balkonger mot Älvsjövägen och Götalandsvägen

I övrigt gjordes mindre justeringar av byggnadernas byggrätt på marken.

Text på plankartan och i de skrivna handlingarna kompletterades och redigerades.

Utställning

Planförslaget ställdes ut under tiden 9 maj - 7 juni 2005. Under utställningstiden inkom följande skrivelser. Synpunkterna sammanfattas.

Länsstyrelsen lämnar förslaget utan åtgärd. **Lantmäterimyndigheten, Stokab** har ingen erinran. **Telia Sonera** har kablar i området och önskar att utformningen av fastigheterna tar hänsyn till detta då kablarna är mycket kostasamma att lägga om.

Nina Hjärpe, Sturevägen 5, 177 56 Järfälla, insänder skrivelse med 18 namnunderskrifter utan adresshänvisning. I skrivelsen framförs att de gröna ytor som finns ska bevaras i sin helhet. Alla träd och övrig växtlighet är nödvändiga för det själsliga välbefinnandet. Kastanjen vid Älvsjö station bör absolut bevaras.

Cingla Fastigheter, Gunilla J-Linder, Hornsgatan 5, 118 49 Stockholm

Föreslagen vändmöjlighet, en T-korsning på Danska Gränd, är en oklar och besynnerlig lösning då Danska gränd är gatumark och vändningen är kvartersmark. Vändplanen saknar gångväg runt om, ligger dikt an huskroppen och har en handikapparkering på andra sidan. Önskar/kräver en vändplan lika generös som på Sten Stures gränd. Redovisar olika alternativ till vändmöjlighet. Motsätter sig att om avstängning sker mot Älvsjövägen deras gårdsplan nyttjas som vändplan för biltrafiken. Är emot att femvåningshuset uppförs om inte något av i skrivelsen föreslagna alternativ väljs.

Anna o Gunnar Sundqvist, Danska gränd 5 125 34 Älvsjö

Är ej emot byggande i området men kräver att föreslaget hus i kv Befriaren inte byggs utan där anläggs en park eller att huset bara byggs i två-tre våningar. Ingen byggnad i kv Armorstet 1 och 2 bör vara högre än tre våningar. Ur miljösynpunkt lämpligare att uppföra radhus mot befintliga villor och inte flervåningshus. Föreslår att trevåningshuset närmast villorna byter plats med planerade radhus i kv Armorstet 1. Alternativt att det bara byggs radhus innanför de omgivande trevåningshusen. Trafiksituationen för området bör beaktas på ett djupare sätt.

Brister i planhandläggning

Planarbete har skett utan helhetssyn för området. Det är stadsbildsmässigt oförsvarligt att skära av dessa villor från tomtområdena på västra sidan Älvsjövägen med ett 50 meter långt femvåningshus. Befintliga hus på Tyrannen 1 och 7 har takfotshöjd ca 11 m. Planerad bebyggelse får en takfotshöjd på ca 16 meter. I stället för de radhus som föreslogs i planskissen föreslås nu istället tre-våningshus som är 44 meter långa.

Tillåts föreslagna hus förlorar de innanförliggande villorna i princip all eftermiddagssol. Det blir även en miljömässig överbelastning i det begränsade området med så många bilar och boende. Sbk har missat hur barn och äldre på ett säkert sätt ska ta sig till och från området (2 kap 4 § första st. 1, 4-6 k och andra st PBL) då inga över- eller undergångar föreslås över den hårt trafikerade Älvsjövägen.

Sbk:s val att dela upp området i två olika delar trots att området är ganska litet gör det svårt för berörda att förstå omfattningen. Genom denna handläggning har inte vidden av projektet insetts och i tidigare skrivelsen synpunkter kunnat lämnas för att bevara hela området.

I samtal med berörda nämnders politiker, och tjänstemän har frågan om köp av aktuella fastigheter kommit upp. Varför har stadens tjänstemän inte påbörjat arbetet med att köpa fastigheterna?

Skälet till att bygga trevåningshus istället för radhus är enligt sbk för att tillmötesgå Seniorgården. Anledningen till femvåningshuset istället för ett trevåningshus skulle ha varit att JM skulle ha fått svårt med lönsamheten bl a för att de är dyra att grundlägga. Påstående låter ihåligt. Det är inte svårt att få lönsamhet i att bygga i ett så centralt läge som Älvsjö. Text som i trevåningshusen på Sjättenovembervägen 212-214. Vilka intressen företräder sbk?

Felaktigheter i handlingarna

På plankartan har felaktig symbol för takhöjd använts. Kan vara medvetet gjort för att inför politiker dölja slutgiltig höjd på femvåningshuset.

Enligt 5 kap 18 § ska både planprogram och MKB finnas redan i programskedet. Sedan ska MKB uppdateras allteftersom planförslaget bearbetas. En MKB ska behandla påverkan på den befintliga bebyggda miljön av en exploatering. Planförslaget har ingen MKB och i planbeskrivningen redovisas inga miljökonsekvenser alls för den befintliga bebyggelsen i villaområdet. Bara konsekvenser för den nya bebyggelsen. I planbeskrivningen finns ett innehållslöst avsnitt med rubriken "Miljökonsekvenser". Det har gjorts för att vilseleda politikerna. Med få ord berörs den avskuggning i villaområdet om den 350 m långa ringmuren realiseras. De villor som i stort året runt skulle drabbas av skugga nämns inte alls. Inte heller berörs att människor som står på balkongerna i femvåningshuset kan se rakt in och rakt ner i villorna och på villatomterna. Måste betecknas som betydande olägenhet (3 kap 2 § PBL). Villorna skulle inte uppfylla boverkets byggregler om att bostäder ska ha tillgång till direkt solljus. Gjorda solstudier redovisar inte konsekvenserna av beskuggningen som föreslagna femvåningsbyggnad med kraftig senareläggning av snösmältning och tjällossning på våren.

Planförslaget vill bebygga den tomt där barn leker. Barn och gamla skulle tvingas korsa trafikfarliga Älvsövägen och Götalandsvägen för att komma till park eller lekplats. Detta berörs inte i förslaget. Trafiksäkerheten är bortglömd.

I en väl fungerande detaljplan ska "respektavstånd" tillämpas. Med föreslagna byggnaders taknockhöjd på ca 17 m och förslaget avstånd till villorna som närmast endast 5 meter blir intrycket att balkongerna på de högsta våningarna hänger över uteplatserna på villafastigheterna Befriaren 3 och 8. En olägenhet även för de boende i flerbostadshuset. Villaägarna mister förutsättningarna att använda utegrillen om presumtiva boende i flerbostadshuset besväras av grillos och matos.

Inger o Peter Landerholm, Danska Gränd 3, Staffan Ericsson, Danska Gränd 1, Leif o Anna Norin, Danska Gränd 2, Renée o Leif Bomander, Danska Gränd 6, Kate Hackzell, Danska Gränd 4, Katarina Wickberg, Segervägen 197, Carl-Erik Ellingsen o Carina Johansson, Segervägen 195, Cristina Rehnberg, ägare till Tyrannen 1, Stig Johansson, Älvsjövägen 4, Peter Öquist m fl, Anders Jansson, Segervägen 203, Lena Sjölinder m fl, Sjättenovembervägen 203, Leif Norin, Danska

Gränd 2. Ett par namn oläsliga inkommer med i stort likalydande skrivelser där de ställer sig bakom brevet från Gunnar och Anna Sundqvist. Motsätter sig ej byggande i kv Armorstet 1 och 2 men kräver att husen inte är högre än tre våningar samt att planerat hus i kv Befriaren helst inte byggs eller bara byggs i två-tre våningar.

Önskar radhus mot befintliga villor och inte flervåningshus. Föreslår att trevåningshuset närmast villorna byter plats med planerade radhus i kv Armorstet 1. Alternativt att det bara byggs radhus innanför de omgivande trevåningshusen.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Handläggning

Aktuellt detaljplaneförslag utgör en del i en större föreslagen omdaning av Älvsjö centrum. Ett omfattande programarbete med deltagande av boende och verksamma i Älvsjö har legat till grund för planeringen där utgångspunkten har varit att skapa en attraktiv och effektiv kollektivtrafikknutpunkt samt ge förutsättningar för nya bostäder, arbetsplatser och service i en sammanhängande stadsmiljö, som tillvaratar och utvecklar Älvsjös karaktär.

Grundtanken för hela området innebär att hela den nya tillkommande bebyggelsen har fem våningar mot Älvsjövägen och Götalandsvägen och att man har en lägre bebyggelse inne i kvarteren. Kontoret är medveten om den negativa påverkan med skuggning och närhet till befintliga villor. Alla villor berörs mer eller mindre av skuggningseffekter, främst på de mörkare delarna av året. Under sommaren är påverkan inte lika stor. Villorna på fastigheterna Befriaren 3 och 8 berörs mest av närhet och avskuggning.

Ett gott kollektivtrafikläge, behovet av bostäder i Stockholm tillsammans med anpassning till en i sina delar storskalig bebyggelsekaraktär i Älvsjö motiverar en hög exploatering i centrum. Mot detta kan ställas hänsynen till den lilla skalan här i form av 9 centralt belägna villor. Kontoret inser förslaget negativa konsekvenser för framförallt två av villatomterna men anser att förslaget representerar en rimlig avvägning mellan olika intressen.

Efter ett programarbete med översyn av ett större område, vilket gjordes för hela centrala Älvsjö, är det normalt att detaljplanering för olika delar av området sker i skilda detaljplaner. Anledningen till att ny bebyggelse i kv Armorstet 2/Befriaren 1 och 2 utgör ett planförslag och att bebyggelse i kv Armorstet 1 hanteras i ett särskilt planförslag är att markanvisning skedde vid olika tidpunkter. I det fortstatta planeringsarbetet för kvarteren närmast järnvägen kommer området även där att delas upp i skilda detaljplaner.

Köp av fastigheter hanteras inte av stadsbyggnadskontoret utan av markkontoret. Enligt markkontoret är köp av fastigheter inte aktuellt.

Planbestämmelser

Kontoret har genom val av planbestämmelser velat förvissa sig om byggnadernas framtida utformning. Det finns ett flertal vedertagna sätt att med planbestämmelser åskådliggöra tillåten höjd på en byggnad. Den av kontoret angivna symbolen förnockhöjd rekommenderas av Boverket i "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser", - 2002 års revidering-.

Takfoten på de planerade nya bostäderna längs Älvsjövägen är högre än på intilliggande flerbostadshus. Kontoret har dock funnit det rimligt att nya byggnader längs Älvsjövägen i princip håller samma taknockshöjd som befintliga byggnader. Även om takfotshöjden varit densamma hade det i det här fallet inte haft någon betydelse för husets egentliga höjd. Kontoret har dock eftersträvat att inga större volymskapande byggnadsdelar skjuter upp över taknock varför kontoret infört en bestämmelse som reglerar att tekniska utrymmen ska hållas inom takfallet, undantaget mindre hisstopp. Redovisade illustrationer visar att hisstoppen ej sticker upp ovannock. För att på ett enkelt sätt åskådliggöra planerad bebyggelse redovisas i planbeskrivningen en illustrationsbild (elevation) som beskriver den nya bebyggelsens utformning och förhållande till intilliggande bebyggelse längs Älvsjövägen. Som ett sätt att reglera byggnadernas utformning redovisas även byggnadernas tillåtna takvinkel.



Illustration: Elevationsbild av bebyggelse mot Älvsjövägen.

Angående frågan om höjd på radhus eller flerbostadshus inne i kvarteret kan kontoret meddela att taknockshöjden på de planerade radhusen på fastigheten Armborstet 1 ligger som högst på ca +36 meter över stadens nollplan. De planerade trevåningshusen i aktuellt planförslag ligger på ca +36,5. De radhus som redovisades i programförslaget hade i princip samma nockhöjd då de föreslogs placeras ovanpå en upphöjd garagevåning.

Miljökonsekvensbeskrivning

I varje planärende anpassas miljökonsekvensbeskrivningen till ärendets storlek och komplexitet. Enligt gällande rutiner för stadsbyggnadskontoret beställs ett MKB-program av miljöförvaltningen inför upprättandet av ett planförslag. I programmet redogör miljöförvaltningen för de miljöfrågor som ska konsekvensbeskrivas i varje enskilt planärende. Frågan om påverkan på omgivande bebyggelse togs inte upp. Kontoret anser dock att frågan om skuggning är klart påtaglig i ärendet varför solstudier för intilliggande villor gjorts.

Under framtagandet av planförslaget gjordes ett flertal utredningar i enlighet med mkb-programmet. Enligt vedertagen praxis i ett ärende av den här arten redovisas de viktigaste miljöfrågorna under rubriken miljökonsekvenser i ärendets planbeskrivning. Som en extra service fanns utredningarna med vid samrådsvisningen i medborgarkontoret i Älvsjö och i tekniska nämndhuset. Utredningarna skickades under plansamrådet endast till de utvalda remissinstanser som har att bevaka miljöfrågor.

Angående redovisade solstudier kan det ibland vara svårt att med ord beskriva ett planförslags konsekvenser varför kontoret ofta använder illustrationer för att åskådliggöra hur intilliggande fastigheter skuggas. Vedertagen praxis är att redovisa läget i mars och september. I planbeskrivningen redovisades även läget vid midsommartid.

Trafik

I samband med översynen av centrala Älvsjö har även trafikfrågorna studerats. I arbetet ingår bl a utformning och upprustning av Älvsjövägen, Götalandsvägen och anslutande befintliga och nya gator.

För Danska Gränd är en avstängning mot Älvsjövägen nödvändig då korsningen Johan Skyttes Väg - Älvsjövägen kommer att byggas om. Ombyggnaden kommer att innebära att bilar magasineras längs Älvsjövägen och blockerar utfart från Danska Gränd söderut. Trafikmängderna på Älvsjövägen innebär dessutom att staden strävar efter att minimera antalet lokala anslutningar.

Vändzonen på Danska Gränd kommer att utformas med T-vändning. Vändzonen är dimensionerad så att en sopbil eller motsvarande fordon ska kunna vända. Vändzonen kommer att skyltas på vanligt sätt och inordnas i lokala trafikföreskrifter. Den del av vändzonen som ligger på tomtmark kommer genom avtal att behandlas på samma sätt som gatumark. Gångbanan längs södra sidan av Danska Gränd kommer inte att ändras. Vad gäller gatans ytskikt kommer den att beläggas som gatan i övrigt.

I det aktuella närområdet finns två signalreglerade korsningar över Älvsjövägen. En i närheten av Johan Skyttes Väg och en i närheten av Götalandsvägen. För att bl a öka trafiksäkerheten på Älvsjövägen ingår i programmet att ta fram ett planförslag som medger ombyggnad av rondellen vid Johan Skyttes Väg – Älvsjövägen till signalreglerad fyrvägskorning. Den nuvarande lösningen med rondell och trafiksignal för gångtrafikanter är ur trafiksäkerhet mindre lämplig.

För att korsa Götalandsvägen i det aktuella centrumområdet finns fyra markerade övergångsställen. Ett av dessa är signalreglerat.

Ombyggnad av Götalandsvägen med upprustning av gaturummet bidrar förhoppningsvis även till en lugnare trafikrytm.

Parker, grönfrågor

Vad gäller frågan om att anlägga nya parker i de aktuella kvarteren istället för ny bebyggelse kan kontoret konstatera att det i närområdet (inom 350 meter) redan idag finns flera fina parker bl a parken som ligger i omedelbar anslutning till bebyggelsen strax norr om Götalandsvägen. För parken finns ett upprustningsförslag framtaget. Nordost om kv Sandaletten ligger den upprustade Prästgårdsparken med "Sinnenas park". I Prästgårdsparken ligger en lekpark som planeras rustas upp. Inom 500 meters promenadavstånd ligger även Solbergaskogen.

Med anledning av att bussterminalen flyttas och föreslås placeras i anslutning till järnvägsspåret kommer inte den befintliga kastanjen där att kunna stå kvar. Om möjligt flyttas den till annat läge.

Inkomna synpunkter under utställningen föranleder inte någon ändring i förslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget.

Genomförande

Planens genomförande regleras i avtal mellan staden och byggherrarna.

Planens genomförande bedöms medföra normala exploateringskostnader för staden. Planen i sig bedöms inte ge ett underskott men den är en del av det kostnadsstunga Älvsjö centrumprojektet. De större utgiftsposterna i denna plan utgörs bl a gång- och cykelvägar längs Götalandsvägen, flyttning av ledningar och VA-serviser samt följdkostnader i samband med ersättning av p-platserna inom planområdet.

Stadens intäkter består av tomträttsavgäld men samtidigt bortfaller intäkter från nuvarande parkeringsupplåtelse på tomten.

PLANBESKRIVNING

Strategiska avdelningen

2005-04-27

Dp 2004-04403-54

Eva Strömbäck

Tfn

Fax 508 266 72

Detaljplan för del av

kv Armborstet m m

inom stadsdelen Solberga

i Stockholm

Dp 2004-04403-54

HANDLINGAR

Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av nya bostadshus på fastigheten Armborstet 2 och på fastigheterna Befriaren 1 och 2. Planen reglerar även allmän platsmark.

PLANDATA

Planområdet omfattar del av kv Armborstet, mindre del av kv Befriaren samt gatumark. Området uppgår till ca 15 000 kvm. I planområdet ligger ett villaområde som undantagits. Där gäller bestämmelserna från plan, Pl 393.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I stadens översiktsplan, ÖP 99, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1999, ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet för centrala Älvsjö.

Planen ersätter del av stadsplanerna Pl 393, fastställd 1926, Pl 7248, fastställd 1972 samt Pl 7873 fastställd 1981. Berörda områden redovisas i planerna som områden för bostäder, parkeringsanläggning, kontor/laboratorium och park- och gatumark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Fastigheterna Armborstet 1 och Befriaren 1 och 2 ägs av staden och avses upplåtas till JM AB och Seniorgården AB med tomträtt. JM och Seniorgården önskar på fastigheterna uppföra 5 bostadshus om 100-talet lägenheter.

Älvsjö centrum är ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden. Under flera år har ett omfattande programarbete med stor lokal förankring och deltagande genomförts. Inriktningen är att skapa en relativt tät stadsbebyggelse med utveckling av kollektivtrafikknutpunkten, fler bostäder och centrumverksamheter. Arbetet resulterade i ett programförslag för hela Älvsjö centrum. Som ett led i planeringen upprättas nu denna plan.

Fastigheterna ligger mellan älvsvägen och götalandsvägen och används idag antingen för parkering eller är outnyttjade. Omgivande bebyggelse utgörs av ett verksamhetsområde i nord-nordväst med ericsson, kavli m fl. I den nära omgivningen finns även flerbostadshus för äldreboende samt villor.

I Älvsjö centrum finns bl a livsmedelsaffär, järnvägsstation, bussterminal.

Planens innehåll

Planen innebär i huvudsak att områden för kontor/laboratorium samt park- och gatu- mark övergår till bostadsändamål. Byggrätt ges för nya bostadshus och små komplementbyggnader. I bostadshusen vid Älvsjövägen och Götalandsväg ges även möjlighet att i bottenvåningen bedriva verksamheter som inte är störande för omgivningen.

Av plantekniska skäl ingår ett mindre villaområde i planområdet som dock undantages från planen. För området gäller stadsplan Pl 393.

Bostadshusen

Mot Älvsjövägen uppförs två lamellhus i fem våningar. Mot Götalandsvägen uppförs ett lamellhus även det i fem våningar. Inom kvarteret uppförs två trevåningars lamellhus.



FASAD MOT ÄLVSJÖVÄGEN



FASAD MOT STEN STURES GRÄND



FASAD MOT GÖTALANDSVÄGEN

Angöring/parkering

Entrén till området sker från Götalandsvägen via gator på kvartersmark (kvartersgata). Gatan Sten Stures gränd omvandlas från gatumark i stadens regi till gata på kvartersmark i den blivande bostadsrättsföreningens regi. De befintliga fastigheterna Befriaren 3, 4 och 5 ska kunna nyttja denna kvartersgata för angöring och parkering utan att belastas med drift och underhåll. Denna rätt säkras genom y-bestämmelse i planen och genom servitut.

Kvartersgatan mellan Armborstet 1 och 2 knyts till dessa fastigheter i form av en gemensamhetsanläggning

Gatan Danska Gränd förblir gatumark i stadens regi men stängs av för in- och utfart mot Älvsjövägen. Möjlighet att vända ordnas på den befintliga fastigheten Befriaren 1.

Parkering för de nya bostäderna, totalt ca 70 platser, förläggs dels på kvartersgatorna dels i garage under gården. På Götalandsvägen kan två handikapplatser ordnas. Beräknat parkeringstal uppgår till 0,17/rumsenhet. Stadens parkeringsnorm ligger på mellan 0,16-0,22/re.

Tillgänglighet

Handikapplatser (hkp) kan anläggas inom 10 m från fem av bostadsentréerna varav två av dessa ordnas på Götalandsvägen. Från en av entréerna nås hkp inom 15 m. Två entréer nås från handikapplatser i garage.

Avfallshantering

Hushållssopor lämnas inom 50 meter från entréerna. Grovsopor lämnas mellan 50-70 meter från entréer. Sopor kan hämtas inom 10 meter från gatan.

Byggnadsteknik

En tunnelförläggning av Älvsjövägen har diskuterats under flera år. En alternativ dragning för bergtunnel går under fastigheterna Armborstet 2 och Befriaren 1 och 2. För att säkerställa att den nya bebyggelsen inte försvårar möjligheten till bergtunnel anges en lägsta nivå , +16 m för inverkan i undergrunden.

Ett annat alternativ är en betongtunnel som placeras i huvudsak i Älvsjövägens nuvarande sträckning. För att säkra att aktuell bostadsbebyggelse inte negativt påverkar möjligheten till denna regleras planerade hus genom en b1-bestämmelse i planen.

Gestaltning

Ett särskilt gestaltungsprogram upprättas mellan staden och byggherrarna för att säkerställa de kvaliteter i utformning och materialval som man enats om under planarbetet. I detta skede är slutlig utformning och materialval ej klar. De skisser, ritningar och beskrivningar som redovisas här förmedlar grundtankarna i diskussionen. Slutlig prövning sker i bygglovskedet.

Bebyggelsens skala anpassas till befintliga kvarter och speglar samtidigt vår tids arkitektur. Mot Älvsjövägen och Götalandsvägen uppförs en högre bebyggelse i fem våningar. Inne i kvarteret vid kvartersgatorna placeras en lägre bebyggelse i tre våningar.

De nya kvarteren bör ha ett lugnt och sammanhållet uttryck då den befintliga bebyggelsen i området skiljer sig åt i både formspråk och volym.

Fasader

Fasaderna utförs i huvudsak i puts utan synliga fogar. Vid fasadernas utformning är framförallt bottenvåningen viktig för intrycket av stadens rum.

Fasad mot gatan är öppen och inbjudande. Vertikala element minskar skalan, det gäller såväl fönster som fasadindelning. I bottenvåningen markeras i huvudsak inte höga socklar.

Färgsättning

Mot de större gatorna kan fasaderna gärna ha en mörkare nyans medan det är lämpligare att fasadfärgen mot gårdar och kvartersgator är ljus.

Entréer

Stor omsorg läggs på utformning av entréerna. Dörrar utförs i gedinga material Entréerna görs inbjudande och ombonade. Husens entréer kan utformas olika för att ge god

orienterbarhet och för att ge variation i gaturummet. Entréer görs genomgående så att man lätt når både gård och gata.

BALKONGER, BURSPRÅK

Balkonger orienteras mot gårdssidan. Balkonger får ej ordnas mot Älvsjövägen och Götalandsvägen. Balkongerna mot gården får glasas in. Balkongfronten utförs genom-siktig, företrädesvis glas. Burspråken på de lägre byggnaderna har ett maximalt djup på 80 cm för att inte verka överbelastande på den relativt låga fasaden.

Tak

De nya flerbostadshusen får valmat tak vilket flera av de befintliga byggnaderna i centrum har. Maximal taklutning är 15 grader. Taken kläs med mörkgrå plåt eller mörkgråa takpannor. Komplementbyggnader kan ha tak med vegetation s k gröna tak.

Tekniska utrymmen ska rymmas inom takfallet men hisstoppar kan skjuta upp ovanför takfallet.

Gård

I kvarteren eftersträvas en tydlig gräns mellan det privata (gården) och det offentliga rummet. Gården får ett bättre buller- och klimatskydd och upplevs säkrare om den inte är tillgänglig för utomstående. Den blir på så sätt mer användbar. Gården görs grön och inbjudande med gräs och planterade buskar. Gården kommer att ligga högre än gatan då garage placeras under gården. Detta ger en naturlig avgränsning. Höjdskillnaden mellan gården och gatan tas upp med mur och trappa. I öppningen mellan huskropparna planteras träd vilka bidrar till upplevelsen både i gaturummet och på gården. Trappor utförs i granit. Murar mot kvartersgata utförs i granit.

KVARTERSGATOR

De nya kvartersgatorna i området ansluter till den befintliga gatustrukturen. Kvartersgatorna har en integrerad trafiklösning varför en medveten utformning av de olika användningsytorna behövs.

Kvartersgatorna får kantsten i granit. Trottoarer utförs med plattor i betong. Olika format i betongbeläggningen samverkar vilket ökar förståelsen för gatans användning. Körytan kan beläggas med asfalt. Kvartersgatans möte med Älvsjövägen och Götalandsvägen markeras för att visa övergången till stadens gator och ansvarsområde.

Kvartersgatorna planteras med ett par karaktärsskapande större lövträd.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensutredning har gjorts utifrån ett program framtaget av miljöförvaltningen.

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller

Långsiktigt mål enligt riksdagens beslut (proposition 1996/97:53):

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
 - Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid
- Riktvärdena är inte rättsligt bindande utan är vägledande för bedömningar. Om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärden prioriteras.

Riktvärden enligt rapporten Trafikbuller och planering (Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholms län, 2000):

Kvalitetsmål / grundvärden:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse,
- Ekvivalent ljudnivå 40 dBA utomhus vid bostadens tysta sida,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07 och 70 dBA utomhus vid fasad, balkong och uteplats.

Avstegsfall A:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus,
- Ekvivalent ljudnivå ner mot 40 dBA utanför minst hälften av boningsrummen,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07,
- Tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus,
- Ekvivalent ljudnivå 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07.

Hel inglasning av balkonger godtas inte som åtgärd för att uppnå riktvärdena. Däremot kan balkongutformning, glasskärm, ljudabsorbent m m minska ljudnivån på balkongen och därmed utanför delar av fasaden. Ett sätt att förbättra situationen vid bullerutsatt bebyggelse är att minst ett fönster orienteras mot tyst sida eller mot skärmad balkong för att klara 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i avstegsfall B. Om en gemensam uteplats på gården med högst 55 dBA kan ordnas ställs inga ljudkrav på balkonger.

Ekvivalent ljudnivå i dBA, 3 m över mark

Alla hus uppfyller avstegsfall B enligt rapporten Trafikbuller och planering, förutsatt att de har sådan planlösning att minst hälften av bostadsrummen i alla lägenheter samt uteplatser och balkonger får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fasad. Med delvis glasade balkonger kan lägre ljudnivåer uppnås.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostadsprojekt alltid bör planeras som en sammanvägning av olika intressen till en bra helhetslösning. Utgångspunkten är stadens strategi för en långsiktigt hållbar utveckling och ett helhetsperspektiv på människors livskvalitet och hälsa. Ur hälsosynpunkt är det avgörande att inomhusriksvärdena alltid måste klaras vid nybyggande.

Det finns platser i staden där Riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller klaras utan avsteg eller speciella åtgärder. Dessa platser är dock ofta grönområden och ligger generellt långt från kollektivtrafik av hög kvalitet. Om nya bostäder enbart skulle byggas i dessa lägen skulle invånarna i dessa bostäder i hög grad tvingas välja bilen som transportmedel, vilket innebär ökad trafik, sämre miljö och högre bullernivåer på andra platser.

Den föreslagna nybebyggelsen i kv Armborstet/Befriaren är belägen centralt i Stockholmsregionen och med god tillgång till kollektivtrafik i form av pendeltåg och buss. I en framtid kanske även tvärspårväg och tunnelbana.

Stockholms stad är landets största kommunala väghållare, med ansvar för drygt 160 mil gator och vägar. Staden har sedan början av 1970-talet arbetat aktivt och medvetet för att åtgärda bullerstörningar, orsakade av trafik på det kommunala vägnätet. 25 000 fönster i 8 500 lägenheter längs 5 mil gator har bytts ut och 4 mil bullerskyddsskärmar/vallar har byggts. Ett exempel på de resultat som har uppnåtts är att antalet lägenheter med inomhusbuller över 35 dB(A) har reducerats med ca 90 % sedan 1970. Bullerskyddsarbetet fortsätter och ett åtgärdsprogram till och med år 2010 håller på att tas fram. I stadens budget för 2005 och flerårsprogram 2006-2008 är 15 respektive 20 miljoner kr per år avsatta för detta bullerskyddsarbete.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kontoret att avstegsfall B är motiverat, och att den i plan föreslagna bebyggelsen är acceptabel ur bullersynpunkt.

Arbetsplatsbuller

Hörselmässigt dominerande fläktljud från verksamheter i kv Kabelverket. Även ventilationsljud från Kavli noterades.

Visst buller kan dagtid förekomma från lastning och lossning. Trafikintensiteten till och från fastigheterna är dock relativt låg och omfattas inte av någon större mängd trafik.

Vibrationer

Detaljutredningar gjorda avseende vibrationer i mark visar att vare sig industri i området eller trafik på Älvsjövägen och Götalandsvägen ger upphov till störande vibrationer.

Risker

De verksamheter som bedrivs inom de olika industrifastigheterna utgörs av kontorsadministration och innehåller inte några moment av tillverkning. Riskerna för brand, utsläpp av exempelvis kemiska ämnen bedöms därmed som låga.

Mark - markföroreningar

Översiktliga miljöundersökningar visar att inom området förekommer fyllning med på vissa ställen förhöjda halter av cancerogena polycykliska kolväten och tjärämnen samt metallerna zink och kadmium. De förhöjda halterna ligger mellan de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning och känslig markanvändning enligt SNV. Utöver dessa diffusa föroreningar har förekomst av diesel/eldningsolja noterats i två gropar och en svart missfärgning av grundvattnet från en gammal lutbrunn har dokumenterats i en tredje provgrop.

Under nuvarande förhållanden bedöms ingen direkt hälsorisk föreligga. För det fall att inget byggande sker inom området kommer föroreningarna att bibehållas med risk för att oljeföroreningarna med tiden kan spridas. Uppförande av bostäder innebär att de föroreningar som kan utgöra risk för miljö och människor kan åtgärdas. En stor del av den lätt förorenade fyllningen tas bort i samband med planerat byggande och genom tillförsel av nya överbyggnadslager kommer ett skyddsskikt att skapas.

Geoteknisk undersökning

Området består av dels belagda parkeringsytor och dels gräsbevuxna slänter med nivåer varierande mellan +23,3 och ca +25,8. Det totala jorddjupet varierar mellan 1,0 och 8,8 m. Grundvattennivån faller inom området från nivåerna ca +23 nordost vid Göta-landsvägen till ca +20 i sydväst vid Älvsjövägen.

Dagvattenhantering

Inom området finns tät lera med mellan 0,5-6,5 meters mäktighet, vilket inte lämpar sig för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dessutom verkar grundvattennivån i friktionsjordlagret, som underlagrar leran, ligga motsvarande 2 meter under markytan som mest. Det innebär att trycknivån i leran försvårar anläggandet av LOD, varför det inte rekommenderas. Fördröjning av dagvattnet på tomtmark bör kunna ske.

Lägsta nivå för dränerande ingrepp

Undersökningar visar att grundvattennivån faller från öster mot väster, nivåskillnaden är ca 3 meter på en sträcka av 80 m. Även markytan faller i samma riktning och storleksordning. Väster och öster om området förekommer byggnader och anläggningar vars grundläggning bedöms vara känsliga för sättningar om grundvattennivån tillåts sjunka. Stor varsamhet måste därför ske vid byggnadsarbeten för att undvika sättningsskador.

Vid anläggande av byggnadsdränering ska lägsta dräneringsnivå utföras högre eller i nivå med låg-grundvattennivån. Det innebär att med nuvarande utformning av källar/garageplanet kan höjdpunkten väljas till nivå 22,8 i nordöstra delen och att utformningen i övrigt utförs i fall men vid behov kan dränlagret tätas med lera eller bentonitblandad sand i strängar tvärs grundvattengradienten.

Solstudier

Solstudier visar att fastigheten Befriaren 3 berörs mest av de nya bostadshusen då antalet soltimmar på tomten minskar. Beräkningarna gjorda för höst- och vårdagjämning.

HANDLÄGGARE

Planen har handlagts av Eva Strömbäck.

Peter Jacobsson

Eva Strömbäck

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Strategiska avdelningen
Eva Strömbäck
Tfn

2005-04-27

Dp 2004-04403-54

Detaljplan för del av
kv Armborstet m m
inom stadsdelen Solberga
i Stockholm
Dp 2004-04403-54

BAKGRUND

Som en del i en större omvandling av Älvsjö centrum föreslås ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Armborstet 2 samt Befriaren 1 och 2. I planområdet ingår en mindre del av fastigheten Armborstet 1 samt allmän platsmark. Planområdet uppgår till ca 15 000 kvm och är beläget mellan Älvsjövägen och Götalandsvägen i Älvsjö centrum.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Ansvaret för planens genomförande vilar på berörda förvaltningar inom staden samt JM AB och Seniorsgården AB.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Gatu- och fastighetskontoret medverkar genom sitt markägaransvar, träffar erforderliga avtal samt ansvarar för upprustning och investeringar i gatumark.

Omläggning av en del av en fjärrvärmeledning och teleledning utförs av Fortum och Telia-Sonera och bekostas av gatu- och fastighetskontoret.

Byggherrarna ansvarar för dagvattenhantering inom fastigheten (LOD) efter samråd med Stockholm Vatten.

GENOMFÖRANDE

Ett exploateringsavtal upprättas mellan staden och byggherrarna. I avtalet regleras bl a genomförande av upprättat gestaltungsprogram.

Preliminär tidplan

Plansamråd	nov 2004- jan 2005
Ställningstagande i SBN	mars 2005
Utställning	maj/juni 2005
Antagande i SBN	augusti/sept 2005
Laga kraft	november 2005
Byggstart	I kv 2006

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter är i stadens ägo och kommer att upplåtas med tomträtt till byggherrarna.

Gällande tomtindelning för berörda fastigheter upphör att gälla helt eller delvis. Se administrativ bestämmelse i detaljplanen.

Ny fastighetsplan erfordras ej. Fastighetsbildning sker med detaljplanen som grund.

Gemensamhetsanläggning för kvartersgata mellan Armborstet 1 och 2 skapas. Allmänhetens tillträde till kvartersgatorna säkras i planen och i avtal.

Gatan Sten Stures gränd är i dagsläget allmän gatumark. I och med planens genomförande övergår den till kvartersgata i den blivande bostadsrättsföreningens regi. Rätten för fastigheterna Befriaren 3, 4 och 5 att nyttja gatan för angöring och parkering säkras genom servitut. Avtal mellan den blivande bostadsrättsföreningen och staden ska säkra rätten för fastigheterna Befriaren 3, 4 och 5 att nyttja Sten Stures Gränd utan andel i drift och underhåll. Avtalet bör träffas innan planen antas.

I den blivande kvartersgatan ligger ledningar för vatten, avlopp, el och tele. Ledningsägande bolags rätt att nyttja och underhålla ledningarna säkras genom u-område i planen samt genom servitut eller ledningsrätt.

Gatan Danska Gränd förblir gatumark i stadens regi men stängs av för in- och utfart mot Älvsjövägen. Möjlighet att vända ordnas på den befintliga fastigheten Befriaren 1 (o1-bestämmelse i planen). Rätten regleras genom fastighetsbildningsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande bedöms medföra normala exploateringskostnader för staden. Planen i sig bedöms inte ge ett underskott men den är en del av det kostnadstunga Älvsjö centrumprojektet.

De större utgiftsposterna i denna plan utgörs bl a gång- och cykelvägar längs Göta-landsvägen, flyttning av ledningar och VA-serviser samt följdkostnader i samband med ersättning av p-platserna inom planområdet.

Stadens intäkter består av tomträttsavgäld men samtidigt bortfaller intäkter från nuvarande parkeringsupplåtelse på tomten.

MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Eva Strömbäck i samarbete med Olof Sjöblom, lantmäterimyndigheten samt Andris Rozenbachs gatu- och fastighetskontoret.

Peter Jacobsson

Eva Strömbäck

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Plansamråd

Strategiska avdelningen
Eva Strömbäck
Tfn

2005-02-25

Dp 2004-04403-54

Detaljplan för
del av kv Armborstet mm
i stadsdelen Solberga i Stockholm
i Stockholm
Dp 2004-04403-54

INNEHÅLL

1. **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
2. **Hur programsamrådet bedrivits**
3. **Hur plansamrådet bedrivits**
4. **Länsstyrelsen**
5. **Lantmäterimyndigheten**
6. **Sakägare och boende**
7. **Övriga intresseföreningar m.fl.**
8. **Remissinstanser**

1. Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Länsstyrelsen godtar redovisade bullernivåer för projektet. Ansträngningar bör göras för att ytterligare minska nivåerna. Förutsätter att fläktbuller från näraliggande verksamhet går att dämpa. Eventuella transporter av farligt gods på Älvsjövägen bör uppmärksammas. Älvsjö stadsdelsnämnd ser positivt på att området planläggs för bostadsbebyggelse, men anser att det femvåningshus som planeras närmast villorna på Danska gränd och Segervägen inte skall byggas. Huset kommer alldeles för nära villorna med allvarliga konsekvenser för miljö och insyn. Ett alternativ vore att köpa ut samtliga nio villor, vilket skulle skapa en större markyta för att bygga ett större bostads/affärshus. Även om en sådan lösning inte är aktuell nu, så kan den bli det på sikt.

Nämnden anser dessutom att det totala antalet lägenheter inte bör minskas i projektet. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* önskar att Älvsjövägens framtida utformning redovisas. Alternativa former för lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas. Ev begränsningar som bostäderna kan medföra för möjliga kommande verksamheter i närområdet bör studeras. Miljökonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med hur lukt och dofter från Kavli kan påverka ny bebyggelse. *Stockholms handikappråd* framför att handikapplatser i garage placeras i anslutning till hissar. Sopor bör kunna lämnas på bottenvåning i varje trapphus. Grovsopor bör kunna lämnas i utrymmen som nås via inomhusförbindelse utan nivåhinder. *Gatu- och fastighetskontoret*, *Brandförsvaret* samt *ledningsansvariga bolag* har ingen erinran.

Sakägare och boende i intilliggande villor motsätter sig förslaget med ett femvåningshus i kv Befriaren. Ett femvåningshus harmonierar inte till den låga villabebyggelsen då det är för högt och ligger för nära, skuggar för mycket av tomterna och insynen blir besvärande. Mer trafik befaras i området. Föreslår att huset sänks till tre våningar eller att inget hus byggs och att området görs till park. *Från allmänheten och intresseföreningar* befaras ökad trafik i området. Önskan om tunnelförläggning av Älvsjövägen framförs. I en skrivelse accepteras femvåningsbyggnaderna då dessa dämpar trafikbullret medan trevåningsbebyggelsen bör tas bort och där istället anordnas park.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Aktuellt detaljplaneförslag utgör en del i en större föreslagen omdaning av Älvsjö centrum. Ett omfattande programarbete har legat till grund för planeringen där utgångspunkten har varit att skapa en attraktiv och effektiv kollektivtrafikknutpunkt samt ge förutsättningar för nya bostäder, arbetsplatser och service i en sammanhängande stadsmiljö, som tillvaratar och utvecklar Älvsjös karaktär.

För närvarande pågår detaljplanering för hela den befintliga parkeringsytan öster om villorna. På fastigheten Armborstet 1 planeras för ca 100 lgh. Grundtanken för hela området innebär att hela den nya tillkommande bebyggelsen har fem våningar mot Älvsjövägen och Götalandsvägen och att man har en lägre bebyggelse inne i kvarteren. Kontoret anser att det bebyggelseförslag som presenteras är en bra avvägning mellan en rad ibland sinsemellan motstridiga ambitioner:

- Hög exploatering – motiverad av Älvsjös status som stadsutvecklingsområde bl a med anledning av det goda kollektivtrafikläget.
- Behovet av bostäder i Stockholm och en politisk vilja att under mandatperioden planera för 20 000 bostäder i Stockholm.
- Hänsyn/anpassning till befintlig småskalig/storskalig bebyggelse och att med en ny bebyggelse och befintlig bebyggelse skapa en sammanhållen stadsstruktur. En grundläggande tanke har varit att tillkommande bebyggelse bör upplevas ha samma skala som befintlig hus. Älvsjö karaktäriseras idag både av en storskalig bostads-, kontors- och industribebyggelse och av en småskalig villabebyggelse. Den storskaliga miljön finns främst norr om Älvsjövägen medan den småskaliga villa-

bebyggelsen ligger söder om Älvsjövägen. Dock finns ett fåtal villor (9 st) i det mest centrala läget strax norr om Älvsjövägen.

- Skapa god boendemiljö i det nya bostadsområdet. Stadsdelsnämndens önskemål om att inte minska antalet lägenheter i projektet skulle i praktiken innebära att man höjer våningsantalet på de resterande husen. Att t ex höja trevåningshusen till fyra/fem våningar ger en sämre boendemiljö än ursprungsförslaget. På gården i Armborstet 1 är det ca 25 meter mellan trevåningshusen och 65 meter mellan femvåningshusen. Med högre hus blir gårdsmiljön mörkare och möjligheten till ljusintag i lägenheterna skulle minska. Att hålla en lägre skala inne i kvarteren är också en anpassning till villorna.
- Hålla en enhetlig skala och ett enhetligt uttryck längs Älvsjövägen. Det tidigare nämnda programarbetet resulterade i ett programförslag som i kv Befriaren redovisade ett fyra våningars kontorshus. Marknaden för nybyggda kontorshus i denna del av ytterstaden har i flera år varit vikande varför vi i det fortsatta arbetet istället tittade på möjligheten att uppföra bostäder. Ett fyra våningars kontorshus och ett femvåningars bostadshus skiljer inte mycket i höjd då en kontorsvåning i normalfallet är högre än en bostadsvåning.

Kontoret är medveten om den negativa påverkan med skuggning och närhet till befintliga villor. Alla villor berörs mer eller mindre av skuggningseffekter, främst på de mörkare delarna av året. Under sommaren är påverkan inte lika stor. Villorna på fastigheterna Befriaren 3 och 8 berörs mest av närhet och avskuggning.

Kontoret har studerat vad en sänkning till fyra våningar skulle innebära. I juni ger en sänkning mätbara värden endast på kvällen. Under höst- och vårdagjämning är skuggningen naturligen större då solen står lägre och fler av villatomterna blir berörda. I princip berörs alla på kvällstid. En sänkning till fyra våningar innebär att huset blir lägre än befintligt grannhus i kv Tyrannen. En ytterligare sänkning eller att huset inte skulle byggas alls anser kontoret inte stämma med tanken på en hög exploatering för bostäder, i kollektivtrafiklägen och att hålla en enhetlig och sammanhållen miljö längs Älvsjövägen.

Vad gäller frågan om att anlägga nya parker i de aktuella kvarteren istället för ny bebyggelse kan kontoret konstatera att det i närområdet (inom 350 meter) redan idag finns flera fina parker bl a parken som ligger i omedelbar anslutning till bebyggelsen strax norr om Götalandsvägen. För parken finns ett upprustningsförslag framtaget. Nordost om kv Sandaletten ligger den upprustade Prästgårdsparken med "Sinnenas park". I Prästgårdsparken ligger en lekpark som planeras rustas upp. Inom 500 meters promenadavstånd ligger även Solbergaskogen.

Trafik

I dagsläget finns inga beslut om planering/projektering för en förläggning av Älvsjövägen i tunnel även om ett par utredningar är gjorda. Projektering av trafiktunnlar är mycket dyrbart och bör ej genomföras förrän finansiering säkrats och ett genomförande är aktuellt. Kontorets uppfattning är att planeringen för Älvsjövägen bör behandlas i ett övergripande planeringssammanhang och inte i samband med de många mindre förnyelseprojekt som aktualiseras i närheten. Aktuellt planförslag är anpassat till ut-

rymmesbehoven för en ev. tunnelförläggning av Älvsjövägen. I väntan på denna långsiktiga trafiklösning klaras trafiken från den föreslagna centrumutbyggnaden med ombyggnader av de båda rondellkorsningarna vid centrum.

Framtida trafikökningar på Älvsjövägen, på grund av hela centrumprojektet, bedöms totalt sett bli små. Planförslaget förutsätter dock en upprustning av Älvsjövägen på sträckan förbi centrum, bl a. genom ombyggnad av Älvsjörondellen till fyrvägs signalkorsning och en breddning av vägen till fyra körfält på sträckan mellan Johan Skyttes väg och Götalandsvägen.

Angöring till garage planeras ske från den nyanlagda kvartersgatan mellan fastigheterna Armborstet 1 och 2 vilket medför en mycket ringa ökning av trafiken på Stures gränd.

Avstängningen av Danska Gränd mot Älvsjövägen föranleds inte av den nya bebyggelsen i kv Befriaren och Armborstet. Avstängningen genomförs med anledning av den tidigare redovisade ombyggnaden av rondellen i korsningen Johan Skyttes väg – Älvsjövägen. Signalregleringen kan medföra långa köer som skulle kunna komma att gå upp förbi Danska Gränd varför in- och utfart där försvåras.

Möjlighet till back-vändning på Danska Gränd ordnas på befintliga fastigheten Befriaren 1. Regleras med planbestämmelse.

Miljö

Enligt gällande detaljplaner medges på fastigheten Kabelverket 2 endast kontorsanvändning. På fastigheterna Kabelverket 3 och 6 och på Sandaletten 1 medges i teorin tyngre industriverksamhet. I praktiken är dock den möjligheten redan idag begränsad i och med byggandet av äldreboendet i kv Prästgårdshagen och bostadsområdet Prästgårdsgärdet båda uppförda under 1980-talet vilka ligger närmare än aktuellt projekt.

I ett fortsatt planarbete studeras hur lukt och dofter från Kavli påverkar den nya bostadsbebyggelsen.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten genom t ex fördröjning studeras i ett fortsatt planarbete.

Frågan om eventuella transporter av farligt gods på Älvsjövägen har diskuterats med Brandförsvaret. De meddelar att vägen har förbud för transportbilar längre än 12 meter. Vägen är inte heller primär- eller sekundärled för farliga transporter. Det finns andra rekommenderade vägar för att nå industriområdet. Frågan lämnas utan åtgärd.

Övrigt

Önskemålet om redovisning av den föreslagna övergripande helhetslösningen för Älvsjö centrum tillgodoses genom en översiktskarta i planbeskrivningen.

2. Hur programsamrådet bedrivits

Programsamråd hölls under tiden 7 juni - 1 oktober 2002. Samrådshandlingarna skickades till sedvanliga remiss- och samrådsinstanser. Dessutom skickades programhandlingarna till ett antal lokala föreningar, verksamheter och serviceinrättningar i området som på olika sätt deltagit i programarbetet samt till fastighetsägare enligt förteckning.

Allmänhet, boende m fl informerades om programsamrådet genom annons i lokal-tidning samt genom att lappar sattes upp i närområdet. Programförslaget presenterades med en samrådsvisning i Tekniska nämndhuset och i medborgarkontoret i Älvsjö. Samrådsmöte hölls den 17 juni 2002 i medborgarkontoret. Mötet besöktes av 50-talet personer.

3. Hur plansamrådet bedrivits

Plansamråd hölls under tiden 12/11 2004 – 7/1 2005. Samrådshandlingarna skickades till: Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, hyresgästföreningen, gatu- och fastighetskontoret, miljöförvaltningen, Stockholm Vatten AB, Fortum Distribution AB, Fortum Värme AB, Stokab, Stockholms brandförsvär, stadsdelsförvaltning i Älvsjö, stadsbyggnadsnämndens handikappråd, Telia AB

Vägverket, Region Stockholm, Posten AB, Svenska studentbostadsföreningen, Stockholms studentbostäder, JM AB, Seniorgården AB, Brännkyrka hembygdsförening, Älvsjö företagarförening samt till sakägare enligt fastighetsförteckning

Allmänhet, boende m fl informerades om plansamrådet genom annons i lokal-tidning samt genom att lappar sattes upp i portar och på andra platser i närområdet. Planförslaget presenterades med en samrådsvisning i Tekniska nämndhuset och i medborgarkontoret i Älvsjö. Samrådsmöte hölls den

22/11 2004 i medborgarkontoret. Mötet besöktes av 18 personer.

3. Länsstyrelsen

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från omgivande vägar, framförallt från Älvsjövägen. I en bullerutredning har även buller från järnväg funnits med i beräkningarna. En ekvivalentnivå på högst 55 dB(A) utanför hälften av boningsrummen i varje lägenhet är enligt länsstyrelsen en godtagbar avvikelse från de av regering och riksdag uppställda riktvärdena för vägtrafikbuller i det här kollektivtrafiknära området.

Genom föreslagen utformning bör avstegskravet kunna uppfyllas, men med mycket liten marginal. I varje situation bör ansträngningar göras för att minska ljudnivåerna. Av stor betydelse har att den s.k. tysta sidan blir så tyst som möjligt. I den fortsatta

planprocessen vore det därför önskvärt att en bebyggelseutformning prövas som ytterligare dämpar bullernivån på gårdssidan.

Vidare bör om möjligt bebyggelsen dras bort från Älvsjövägen för att nedbringa de maximala bullernivåerna inomhus, då maxbullernivåer på upp mot ca 87 dB(A) kan vara svåra att dämpa. Bland annat krävs speciella fönsterutformningar.

Länsstyrelsen förutsätter att fläktbuller och annat buller från närliggande verksamheter går att dämpa enligt planförslagets föresats, så att den tysta sidan utanför fönster och på uteplatser blir så tyst som möjligt. I det fortsatta planarbetet bör klaras ut att planbestämmelserna under rubriken störningsskydd kan innehållas och att även naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller kan klaras för den s.k. tysta sidan.

Farligt gods på väg

Del av den planerade bebyggelsen inom planen angränsar direkt till Älvsjövägen. Älvsjövägen är en relativt väl trafikerad väg men är inte en rekommenderad väg för farligt gods. Den kan dock mycket väl användas för farliga godstransporter både till närliggande målpunkter och som smitväg mellan E4:an och Huddingevägen. Detta bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

5. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar. Framför synpunkter i sakfrågor. Planförslaget berör även fastigheten Armborstet 1 till en mindre del. Förslag till ny fastighetsindelning tas fram innan utställning. Preliminärt beräknas en fastighet bildas för JM:s del av projektet, samt en fastighet för Seniorgårdens del. Därvid skall klaras ut till vilken fastighet(er) angöringsytorna på kvartersmark skall tillhöra. Servitutsavtal som reglerar rätten för in- och utfart för fastigheterna Befriaren 3-5 skall vara underskrivet innan detaljplanen antas.

6. Sakägare och boende

Gunilla J-Linder, Cingla fastigheter ägare av fastigheten Tyrannen 7 skriver att på fastigheten finns en hyresgäst som driver en bilverkstad. Infart sker från Danska Gränd. Verksamheten kräver biltrafik för mottagning/utlämning av fordon, lastbilsleveranser m m. Gården nyttjas för parkering. Huvudsaklig in- och utfart sker mot Älvsjövägen. Enligt planförslaget föreslås avstängning av trafik mot Älvsjövägen. Ingen vändplan är redovisad. Önskar/kräver anslutning mot Älvsjövägen. Emotsätter sig att gården nyttjas som vändplan för biltrafiken.

Wickberg, Segervägen 197, Ellingsén, Segervägen 195, Virmoux, Segervägen 193, Svanberg, Segervägen 193, Norin, Danska Gränd 2, Hackzell, Danska gränd 4, Bomander, Danska Gränd 6, Öqvist, Segervägen 203, Alsterklint, Sjättenovembervägen 203, Ericsson, Danska Gränd 1, Landerholm, Danska gränd 3, Ahlbom Sundqvist, Danska Gränd 5 ägare av närmaste berörda villafastigheter insänder flera skrivelser.

Hur skulle du uppleva att få ett femvåningshus byggt några meter från din villa? Det är allmänt känt att bygglov behövs för att göra även små förändringar på en villa.

Däremot verkar det inte finnas några hinder för kommuner att göra stora ingrepp såsom att planera femvåningshus några få meter från ett villaområde.

Mars år 2002 skickade Stockholms stad ut en inbjudan att medverka i ett så kallat samråd för hur Älvsjö centrum skulle utformas. Vi som bor i området uttryckte en samstämmig åsikt att det inte är lämpligt med några högre hus intill de villor som ligger på Danska Gränd och Segervägen mellan Älvsjövägen och Götalandsvägen. I det färdiga förslaget från Rosenbergs Arkitekter står: "Den ursprungliga småstadskarakteren och parken i kvarteret Prästgårdstegen, där "Lerkrogen" ligger, utgör utgångspunkten i kompletteringen". Vi tycker att det är en absurd situation som uppkommit nu när Stockholms stad planerar tre femvåningshus i detta område.

Det finns en rad olika argument för varför femvåningshus inte passar in där de är planerade.

SKUGGA

Under stora delar av eftermiddagen kommer en stor del av området mellan Götalandsvägen och Älvsjövägen att ligga i skugga. Speciellt villorna på Danska Gränd 4 och 6 samt Segervägen 197 och 195. Argumenten som framförts av representanter för Gatu- och Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad att man med hänsyn till intilliggande hus planerar trevåningshus längs med blivande Sten Stures Gränd, ter sig mycket onaturligt eftersom trevåningshusen skuggar intilliggande hus enbart på sen eftermiddag. Detta ter sig som en efterhandskonstruktion eftersom fastigheternas uteplatser ändå inte är placerade i den riktningen. Det är i detta sammanhang även mycket underligt att enbart halva området planerar att bebyggas i en första fas istället för att ha en helhetslösning.

Oestetiskt & kulturellt byggnadsbrott

Femvåningshusen kommer estetiskt att se mycket konstigt ut eftersom både taknock och takfot kommer högre upp än de intilliggande hyreshusen närmast Älvsjö centrum, på Älvsjövägen 2 och 4. De husen som planeras på Älvsjövägen i riktning bort från centrum är planerade i lägre höjd. Utgångspunkten för att estetiskt harmoniera borde vara att de befintliga husen på Älvsjövägen 2 och 4 är högst och att nivån sänks för att anpassas till Klockhusets lägre nivå på vid Ericsson-rondellen. Den estetisk utgångspunkt borde vara att fasaderna ligger i samma höjd utmed Älvsjövägen vilket innebär att trevåningshus är en rimlig lösning. Hänsyn brukar normalt tas till befintlig bebyggelsens karaktär vid planering av nybebyggelse. Hänsyn borde tas till det kvarvarande stråk av "gamla" Älvsjö med villor, hembygdsmuseum och det lilla parkområde som finns på den motsatta sidan av Götalandsvägen i förhållande till de planerade husen. Läkarvillan vid Hembygds museet är K-märkt vilket gör så pass hög bebyggelse ännu mer olämplig. Det är mycket märkligt att flerbostadshuset vid Vivo på Blackensvägen sänktes från fem till tre våningar på grund av kulturell hänsyn där det i mindre grad påverkar omgivningen med intilliggande villabebyggelse. Ett annat aktuellt exempel är kv. Rullen och Spolen vid Hägerstensåsen (Dp 2002-12666-54) där man sänkt från

femvåningshus till två- och trevåningshus med hänsyn till intilliggande villabebyggelse.

Insyn

5-våningshusen kommer att medföra en total insyn i de intilliggande villorna, då dessa ligger väldigt nära. Insynen förstärks av planerna på att bygga balkonger mot villorna.

Mer trafik

Den planerade nerfarten till garage i den ena ändan av Sten Stures Gränd kommer att medföra en ökning av trafik på Sten Stures Gränd. Områdets alla villor blir ointressanta för barnfamiljer p.g.a. ökad trafik i området. Denna nedfart är därför mer lämplig att förlägga i anslutning till den planerade nya gränd som ligger längst bort från Älvsjö centrum.

Värdeminskning av villorna

En kraftig värdeminskning är att vänta för berörda villor, särskilt för villorna i närheten av de planerade femvåningshusen. Under byggnationen kommer dessa villor i praktiken vara omöjliga att sälja.

Förslag

Vi föreslår att balansera det allmännas behov av att bygga flervåningshus och det befintliga villasamhällets självklara krav på att hänsyn tas till estetiska, ekonomiska och funktionella krav. Vi föreslår därför att bygga två- till trevåningshus bredvid villorna på Segervägen och Danska Gränd mellan Älvsjövägen och Götalandsvägen i stället för att där bygga ett femvåningshus. Ett alternativ vore att förlägga femvåningshusen nära Prästgårdsgårde på den nordvästra delen av områden där Ericsson nu har en parkeringsplats. Där skulle inte femvåningshus vara lika störande utan till viss del smälta in i bebyggelsen med de större husen vid Prästhagen.

Ett annat alternativ vore att byta plats mellan det trevåningshus som ligger längst bort från Älvsjö centrum och femvåningshuset nedanför kvarteret Befriaren och bygga det lägre huset längs med Älvsjövägen mot villorna. Detta torde inte vara omöjligt då JM AB och Seniorgården AB ingår i samma koncern.

Parkförslag

Vi som bor i det berörda området vill presentera ytterligare ett förslag. Utgångspunkten är att istället för det femvåningshus som skugglägger villorna på Danska Gränd och Segervägen göra en liten parkyta bakom ett bullerplank. Vi vill därför mer ingående presentera detta förslag som innebär ett antal fördelar för det berörda området förutom att det eliminerar de problem som vi berört i tidigare skrivelser. Att ersätta detta hus med en parkyta torde ytterst marginellt minska det totala antalet lägenheter i området.

Då vi har verandor som vetter ut mot Älvsjövägen vet vi att denna tomt är trafikstörd vid rusningstrafik (vardagar morgon ca 6.30-9.00 och eftermiddag ca 16.00-

18.30) eftersom det då blir kö på Älvsjövägen. Detta skulle motverkas med ett bullerplank. Gärna ett sådant med vissa glasade partier som släpper igenom ljus. Eftersom trafiken, enligt ansvariga bygghandläggare, kommer att öka kraftigt på Götalandsvägen finns behov av en liten parkyta eftersom det blir avsevärt svårare att korsa både Älvsjövägen och Götalandsvägen från området. Speciellt gäller detta för barn. Vi har två inriktningsförslag som en sådan parkyta skulle kunna utgöra:

1. En park som är inriktad på både barn och vuxna. En sådan park skulle bl.a. kunna inrymma grillmöjligheter och ett par bouleanor.
2. En mer traditionell lekpark med sandlådor, gungor etc.

Fördelar för området med denna lösning är bl a:

- En liten parkyta skulle kunna bryta den kompakta karaktär som området annars skulle få eftersom det är inramat med femvåningshus. Den skulle harmoniera med övrig villabebyggelsen och hembygds museet på andra sidan Götalandsvägen. Det skulle dessutom kunna utgöra en trivsamt liten yta för rekreation i detta område.
- Lösningen med denna parkyta skulle kunna möjliggöra att även förlägga en vändplan i ändan mot Älvsjövägen på Danska Gränd. Att vända på Danska Gränd skulle annars bli omöjligt eftersom parkeringsplatsen (som är enda möjligheten att vända) i ändan på gatan är privat. Ett alternativ till detta kan vara att förlägga infarten från Älvsjövägen och vändplan i den andra riktningen mot Götalandsvägen.
- Från Älvsjövägen ser tidigare lösningsförslag mycket konstigt ut då takfot och fasadhöjd på de byggnader som ligger vid rondellen närmast Älvsjö centrum ser helt annorlunda ut. Då fasaderna i ovanstående förslag inte är intill varandra skulle detta inte längre utgöra ett estetiskt problem.
- Det planerade femvåningshuset skulle troligen bli mycket svårsålt eftersom det är direkt insyn mellan huset med tillhörande balkongerna och villorna. Dessutom underlättas frågor med grundläggning och parkeringsplatser i området som annars skulle bli både dyrt och krångligt. Tomten skulle under byggtiden kunna utgöra en plats för byggupplag eftersom den övriga marken bebyggs.

Gunnar Sundqvist insänder fyra skisser med förslag på utformning av parken. Här visas två.

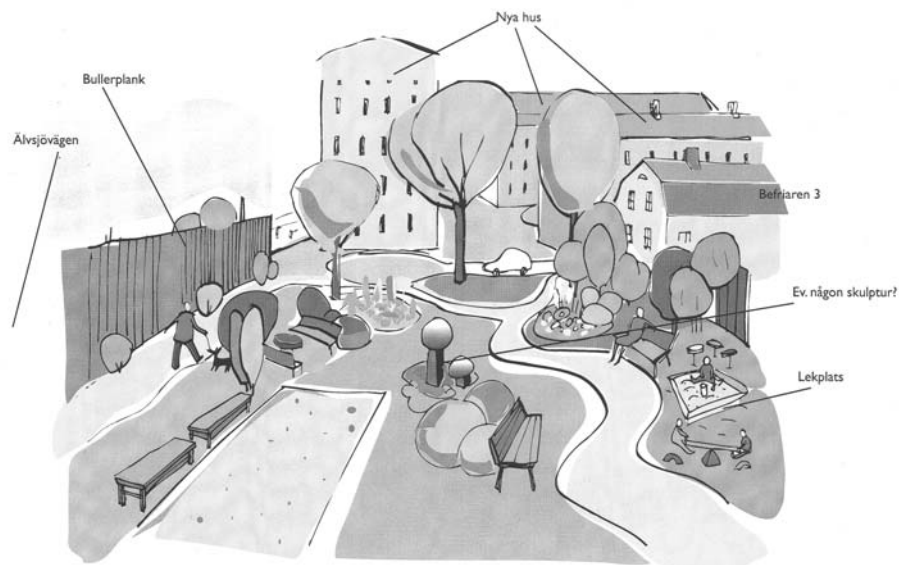


Illustration: Vy från Danska gränd mot Sten Stures gränd. Alternativ parkskiss, lekplats för barn.



Illustration: Vy från Älvsjövägen.

7. Allmänheten, intresseföreningar m fl

Svenne Forstén har bott i Älvsjö i 14 år och undrar hur trafikproblem med parkering o s v ska lösas när det redan är katastrof i området.

Det finns inte infrastruktur för 400 hushåll till. Älvsjö är inget Manhattan utan ett "fjuttområdet". Idag tar det 10 min att köra från Kämpetorpsskolan till centrum. Är det

bara för att uppfylla löften som ni kör på med nya lägenheter och nya byggnadsjobb? Det finns hur mycket markområden som helst i denna stad. Bygg inte på varandra.

Ingemar Svensson, Sävstaholmsvägen 203, 125 71 Älvsjö, önskar att den helhetslösning som är tänkt för hela programområdet redovisas i planförslaget.

Staden har fullständigt misslyckats med bostadsbebyggelsen i kv Prästgårdsgärdet och industribbyggelsen i kv Kabelverket (Ericssons anläggning). Prästgårdsgärdet har genom sin slutenhet fått en starkt negativ prägel. Industribbyggelsen är inte anpassad till de naturliga förutsättningarna och någon åtskillnad finns inte längre mellan industriområdet och naturområdet i Solbergaskogen.

Föreslagen femvåningsbebyggelse kan accepteras då den skärmar av trafiken på Älvsjövägen och Götalandsvägen. Innanförbyggande trevåningsbebyggelse bör däremot tas bort. Det ger samma slutenhet som i Prästgårdsgärdet och är inte acceptabelt. I stället bör en park anordnas då det i anslutning till Älvsjö centrum bör skapas ett spatiöst offentligt rum för rekreation, motion och lek. På sikt bör även delar av kv Befriaren och Tyrannen ingå då staden självklart borde lösa in de nio villafastigheterna i kvarteren. Att som staden gjort uttala en viljeriktning att helt omdana kv Armorstet utan någon som helst hänsyn till de boende i småhusen måste betraktas som oanständigt. Gatan Sten Stures gränd bör inte privatiseras.

Fredrik Sandberg, Kärrbössevägen 8, 125 30 Älvsjö är positiv till en omdaning av Älvsjö Centrum men saknar en helhetssyn över den rådande trafiksituationen. Att inte ta ett helhetsgrepp riskeras man att skapa en än mer katastrofal trafiksituation i Älvsjös centrala delar. Trafiken på Älvsjövägen är idag mycket intensiv och kommer att öka i framtiden vilket gör att vägen är en mycket barriär mellan centrum och de södra delarna av Älvsjö. Genomfartstrafiken dominerar och upplevs som mest störande. Med beaktande av den nuvarande situationen och den stora förändringsplanen är det oheldigt mot nuvarande och framtida Älvsjöbor att ignorera nödvändiga infrastrukturella satsningar.

Föreslår en tunnel genom den centrala delen vilket ger positiva bieffekter:

- högre exploateringsgrad då byggbar yta ökar
- lägre byggkostnader då inga särskilda åtgärder för inglasning av balkonger behövs
- ökad trafiksäkerhet, särskilt i korsningen Älvsjövägen/Johan Skyttes väg
- förenklad byggprocess av tunneln, så länge kv Armorstet och Befriaren inte bebyggs finns plats för vägavledning, uppläggning av schaktmassor m m.
- förbättrad allmänmiljö med mindre buller, bättre flyt i trafiken och barriäreffekten försvinner
- en politisk markering som visar att många generationers Älvsjöbor önskemål betyder något.

Brännkyrka hembygdsförening önskar en bättre redovisning av konsekvenserna av byggandet av ett femvåningshus på kort avstånd från befintlig villabebyggelse. Dagerförhållandena och miljön i allmänhet för närboende försämras avsevärt. Lamellhusen mot Älvsjövägen bör minskas till trevåningshus.

Tillfredsställande ljudnivåer från trafikbuller torde i praktiken inte uppnås förrän tunnelförläggning av Älvsjövägen genomförs.

Samrådsmöte

Berörda grannar ställer sig kritiska till projektet, framförallt när det gäller höjden på bebyggelsen mot Älvsjövägen, eftersom den nya bebyggelsen skuggar intilliggande villor. Frågor och synpunkter om trafik och parkering framfördes liksom hur resten av Älvsjö ska planeras.

8. Remissinstanser

Älvsjö stadsdelsnämnd avslår förvaltningens förslag till svar på remissen.

Nämnden beslutar att det femvåningshus som planeras närmast villorna på Danska gränd och Segervägen inte skall byggas samt anför därutöver följande. Nämnden ser positivt på att området planläggs för bostadsbebyggelse, men menar att det femvåningshus som planeras närmast villorna på Danska gränd och Segervägen inte skall byggas. Huset kommer alldeles för nära villorna med allvarliga konsekvenser för miljö och insyn. Ett alternativ vore att köpa ut samtliga nio villor, vilket skulle skapa en större markyta för att bygga ett större bostads/affärshus. Även om en sådan lösning inte är aktuell nu, så kan den bli det på sikt. Den totala mängden lägenheter bör inte minska i projektet.

Sbk: Nämnden gick med sitt beslut emot stadsdelsförvaltningen som förordade en sänkning av byggnadshöjden mot Älvsjövägen liksom en större variation och omsorg vid gestaltningen av fasader och bottenvåningar. Förvaltningen ifrågasatte att planprogrammet frångåtts i kvarterets inre delar då programmet angav att bebyggelsen skulle utgöras av radhus för att ansluta till den mer lågskaliga villabebyggelsen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplaneförslaget under förutsättning att planen redovisar Älvsjövägens framtida utformning. Risken för omgivningsstörningar till nya bostäder från verksamheter som kan inrymmas i intilliggande område enligt där gällande detaljplaner redovisas. Alternativa möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten i form av t ex vegetationsklädda takytor eller dagvattendamm studeras.

I planförslaget finns ingen återkoppling till programfrågan om Älvsjövägens framtida utformning. Då Älvsjövägen har stor betydelse för kommande bostadsbebyggelse vore en sådan beskrivning lämplig att tillföra detaljplanen.

Om planer fortfarande finns för Älvsjövägen i tunnel, enligt ett alternativ i pågående trafikledsutredning kring en ”södra inre tvärled”, bör liggande detaljplaneförslag

uppmärksamma detta genom att t ex avsätta mark för tunneländamål och eventuellt formulera skyddsåtgärder till kommande bostäder för t ex buller och vibrationer.

Samlokalisering

Detaljplaneförslagets MKB redovisar konsekvenser till ny bostadsbebyggelse utifrån dagens förhållanden vad avser verksamheter vilket, enligt Miljö- och hälsoskyddsnämnden, kan vara något missvisande. En bedömning bör istället göras av eventuell påverkan till kommande bostäder utifrån den industriella verksamhet som skulle kunna bedrivas i området. I det fortsatta detaljplanearbetet bör studeras vilken typ av verksamhet som idag kan bedrivas på platsen, enligt gällande detaljplaner. Erhållen kunskap jämförs sedan med föreslagen bostadsbebyggelse, för att se att denna inte utgör en begränsning av markanvändningen för industri samt vilka eventuella skyddsåtgärder som behöver vidtas för den nya bebyggelsen.

Planförslagets MKB bör kompletteras med en bedömning av hur lukt och dofter från intilliggande verksamheter ex vis Kavli kan påverka kommande bebyggelse. I ”Bättre plats för arbete” anges ett riktvärde för skyddsavstånd om 200 meter till bostäder.

Markföroreningar

Förhöjda halter av oljeföroreningar och PAH samt tungmetaller har påträffats. Inkommen rapport föranleder ingen åtgärd i detta skede. För kommande markarbeten i förorenad jord gäller anmälningsplikt enligt miljöbalken.

Buller

I planförslaget redovisas frågan om buller från olika typer av källor till planerad bebyggelse, inklusive skyddsåtgärder, på ett utmärkt sätt.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Detaljplaneförslagets MKB är ambitiös samt redovisar i stort de miljöaspekter som miljöförvaltningen angett i tidigare framtaget underlag för MKB.

Dagvatten

Förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet verkar, enligt Stadsbyggnadskontoret, inte föreligga på grund av tät bebyggelse. Även om planområdet saknar infiltrationsytor bör olika lösningar kunna prövas som både innebär ett lokalt omhändertagande liksom även en fördröjningseffekt för dagvattnet till nätet. Ett exempel nämns i planbeskrivningen i form av vegetationsklädda tak till vissa byggnader. En annan lösning, med utgångspunkt i att den nya bebyggelsen innehåller gårdsutrymmen, är att anlägga en dagvattendamm.

Luftkvalitet

Föreslagen bebyggelse försvårar *inte* utventileringen av luftföroreningar på Älvsjövägen i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Fortum Värme AB har en distributionsledning i Götalandsväg som troligtvis behöver flyttas. Flyttning utförs av Fortum Värme och bekostas av gfk. Om den kan ligga kvar inom kvartersmark, helt eller delvis bör ledningsrätt eller servitut upprättas. Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ingen erinran vad gäller stadsgas eller fjärrkyla.

Fortum Nätplanering har ingen erinran men anför att nätförstärkningsåtgärder behöver genomföras i området.

Stockholm Vatten AB

Vattenförsörjning kan beredas genom anslutning till interna nätet. Spillvatten ansluts till befintligt nät.

Dagvatten bör i första hand tas omhand inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten, innan avledning till befintlig dagvattenledning. Träd får inte planteras inom 2,5 meter från befintliga vatten- och avloppsledningar.

Stockholms brandförsvär och **Stokab** har ingen erinran. Stokab skriver att nya fastigheter kan anslutas till befintligt nät.

Stadsbyggnadsnämndens handikappråd framför att handikapparkeringsplatser i garage ska placeras i anslutning till hissarna. Hushållssopor bör kunna lämnas på bottenvåning i varje trapphus och grovsopor i utrymmen som nås via inomhusförbindelse utan nivåhinder och hinder i form av tunga dörrar.

Peter Jacobsson

Eva Strömbäck

