



Handläggare: Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2013-03-21

Detaljplan för Älvsjö centrum etapp 3

- remiss från stadsbyggnadskontoret (dnr 2012-02540)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Lars Arvidsson
Stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén
Avdelningschef

Sammanfattning

Etapp 3 i Älvsjö centrum omfattar de två sista kvarteren i centrumförnyelsen. Ett kvarter utgörs av bostäder i 5-6 våningar med ca 120 lägenheter. Kvarteret längst bort från stationen föreslås bli ett hotell i 16 våningar med ca 200 rum. Husen ska utformas för att klara störningar från trafik och ges en modern gestaltning, som bidrar till den nya stadsmiljö som nu byggs i Älvsjö centrum.

Förvaltningen anser att de båda kvarteren och intilliggande gator har fått en genomtänkt gestaltning. De kommer att skapa en helhet med stadskänsla kring stationen och det nya centrumet. Men förvaltningen uttrycker tveksamhet kring lösningen med kvartersgator och placeringen av garageinfarterna samt efterlyser fler korttidsparkeringar, gatuträd och gröna tak och konstaterar ett behov av att stärka närliggande parker.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen, samt på tvärpolitiska gruppen för trafik-, miljö- och planfrågor. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor, pensionärsrådet och förvaltningsgruppen 2013-03-14.

Remisstiden sträcker sig till 1 mars 2013, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 22 mars.

Bakgrund

Planområdet har tidigare varit föremål för plansamråd under 2007. Exploateringskontoret markanvisade 2012 de två aktuella tomterna till två nya byggherrar, NCC respektive Botrygg. Planförslaget huvuddrag är fortfarande i stort desamma, men då detaljplanen varit vilande länge och nya förslag på byggnation inkommit gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planprocessen behöver tas om.

Remissen i sammanfattning

Denna detaljplan är en del av förnyelsen av Älvsjö centrum. Syftet med förnyelsen är att skapa en sammanhängande stadsmiljö och ett attraktivt centrum för stadsdelen Älvsjö och att stärka Älvsjö som tyngdpunkt.

Ettapp 3 i Älvsjö centrum omfattar de två sista kvarteren i centrumförnyelsen. Ett kvarter utgörs av bostäder i 5-6 våningar med ca 120 lägenheter. Kvarteret längst bort från stationen föreslås bli ett hotell i 16 våningar med ca 200 rum. Byggnaderna har lokaler i bottenvåningen mot Götalandsvägen och parkering sker i garage samt på kvartersgata mot järnvägen. Husen ska utformas för att klara störningar från trafik och ges en modern gestaltning, som bidrar till den nya stadsmiljö som nu byggs i Älvsjö centrum.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till planförslaget till den sista etappen av förnyelsen av Älvsjö centrum och ser fram emot att dessa kvarter förverkligas. De kommer att skapa en helhet med stadskänsla kring stationen och det nya torget.

Fler hotellrum är positivt för Stockholmsmässan. Både hotellet och bostäderna genererar också ett ökat kundunderlag för befintliga och tillkommande butiker i Älvsjö centrum.

De båda kvarteren och intilliggande gator har fått en genomtänkt gestaltning som presenteras i ett detaljerat gestaltningsprogram. Hotellet har en tydlig profil och en intressant fasad som bör fungera bra som markör för Älvsjö. Bostadskvarteret fö-

reslås få en fint varierad tegelfasad mot Götalandsvägen med tydliga entréer. I gatuplanet finns möjlighet till butiker och verksamhetslokaler, men då detta kan vara svårt att hyra ut en bit från stationen finns också möjlighet att lägga cykelrum eller tvättstugor mot gatan. Förvaltningen ser förstås helst verksamheter mot gatan, men även andra lokaler är bättre ur trygghetssynpunkt än slutna fasader.

Skuggeffekten av den höga hotellbyggnaden kommer att påverka de närmaste befintliga bostäderna i Prästgårdsgårde. Solstudier redovisas i planen för sommar, höst och vår. På begäran har den närmast berörda bostadsrättsföreningen även fått tillgång till solstudier för vintern. På förmiddagen under höst, vinter och vår kommer bostäderna på de övre våningarna att påverkas. På de lägre våningarna skuggas många bostäder redan idag av befintliga hus. I bottenvåningen till ett av bostadshusen finns en förskola och de har en gård som under vintern ligger i skuggan av befintligt hus intill. Höst och vår kan det eventuellt bli lite mer skugga av hotellet någon timme på förmiddagen.

Gatorna mellan de nya kvarteren och järnvägen blir kvartersgator, d.v.s. inte allmänna gator, utan en del av respektive fastighet. Staden brukar föredra att gator är allmänna, men i detta fall anser stadsbyggnadskontoret det vara motiverat med kvartersgator då de inte är nödvändiga för allmän trafik. Fördelen för fastighetsägaren är att de på dessa kvartersgator kan anlägga parkering för boende respektive hotellgäster. Stadsdelsförvaltningen är tveksam till kvartersgator, då de minskar möjligheten till korttidsparkering för besökare till centrum.

Parkering är en viktig fråga och förvaltningen har i tidigare remissvar betonat behovet av en översyn av hela parkeringssituationen i Älvsjö centrum. Brist på korttidsparkering riskerar att minska attraktiviteten för de butiker som kommer att etablera sig i nya Älvsjö centrum. För att det fåtal parkeringsplatser som finns på allmänna gator ska fungera som korttidsparkering bör de förses med tidsbegränsning eller avgiftsbeläggas. Parkeringstalet för boende i det planerade bostadskvarteret blir 0,7. Då ingår 15 platser på kvartersgatan bakom hotellet, vilket regleras i avtal. Hotellet får 45 parkeringsplatser i garage/däck och på kvartersgatan. Frågan är om det räcker för 200 hotellrum. Cykelparkeringstal redovisas inte, vilket hade varit önskvärt. Tillräckligt med cykelplatser i bostadskvarteret är viktigt för att uppmuntra cykeltrafik.

Infarterna till garagen i båda kvarteren är förvaltningen tveksam till. De är placerade mot Götalandsvägen där bilarna på väg in eller ut ur garagen måste korsa cykel- och gångbanan. Denna cykelbana är del av ett stråk mellan Älvsjö och bland annat Solberga, Östberga och Årsta.

Behovet av bostäder för funktionsnedsatta är stort i staden. Stadsdelsförvaltningen har därför önskemål om att man ser över möjligheten att i bostadskvarteret inrätta en gruppbostad eller integrerade servicelägenheter för funktionsnedsatta.

Behovet av grönska berörs endast kort i planen. Utmed Götalandsvägen är träd planterade och på kvartersgatorna mot järnvägen föreslås ytterligare några träd. Förvaltningen anser att det är mycket viktigt med träd i tät stadsbebyggelse och skulle gärna se ytterligare några träd på kvartersgatorna samt gärna ett större träd på platsen framför hotellentrén. Positivt är att bostadsgården i kvarter 4 enligt gestaltungsprogrammet ska få en grön utformning. Grönskan är viktig för den estetiska uppfattningen av stadsmiljön, men även för ekosystemtjänster och klimatanpassning såsom luftrening och temperaturutjämning. Förvaltningen anser även att gröna tak är lämpliga här då de hjälper till att ta hand om större regn som förväntas bli vanligare och som avloppsnätet har svårt att hantera. Gröna tak nämns inte uttryckligen i planen, däremot förordas åtgärder som fördröjer dagvatten, eftersom möjligheten till lokal infiltration kommer att vara mycket begränsad.

Ökningen av både besökare och boende i Älvsjö centrum innebär att behovet ökar av att även stärka närliggande parker. Ingen del av Älvsjö centrum genererar någon grönkompensation, eftersom bygget inte sker på naturmark. Stadsdelsförvaltningen har ansökt om parkinvesteringsmedel för att utveckla Lerkrogsparken, som ligger nära centrum. Men även Prästgårdsparken och framför allt Sjörövarparkens lekplats förväntas få ett ökat besöksstryck och kan behöva ses över.

Bilaga

Detaljplan för Älvsjö centrum etapp 3: planbeskrivning, plankarta och gestaltungsprogram finns på stadens webbplats: <http://www.stockholm.se/detaljplaner>