

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083**Till**
Älvsjö stadsdelsnämnd
2015-01-29

Detaljplan för 470 lägenheter och 70 studentlägenheter i Kabelverket etapp 2 (Sandaletten 1)

Remiss från stadsbyggnadskontoret (S-Dp 2014-01201)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Omedelbar justering.

Göran Sjödin
T.f. stadsdelsdirektörPål Tennek
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar 470 lägenheter i tre kvarter i nuvarande kvarter Sandaletten 1, samt 70 studentlägenheter i kvarteret Prästgårdshagen 1. Planen innehåller också en förskola med fyra avdelningar, en gruppbostad enligt LSS och några mindre butikslokaler.

Förvaltningen är positiv till att nya bostäder byggs nära Älvsjö centrum, som är en av översiktsplanens tyngdpunkter. Det bidrar också till trygghet i stråket mellan Älvsjö centrum och Solbergaskogen. Förvaltningen anser att kringliggande parker behöver förstärkas för att kunna ta emot så många nya besökare, önskar en trottoar utmed Sjörovarparken, uttrycker en viss oro för parkering och framkomlighet för Kavlis transporter, samt har därutöver endast några mindre synpunkter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor, i pensionärsrådet, samt i förvaltningsgruppen den 22 januari 2015. Remisstiden sträcker sig till den 23 januari 2015, men Älvsjö stadsdelsnämnd har fått förlängd svarstid till den 30 januari 2015. Ärendet kräver därför omedelbar justering.

Bakgrund

2012 upprättades ett planprogram för Ericssons före detta kontors- och verksamhetsområde i kvarteren Kabelverket och Sandaletten. Området ligger mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen nära Älvsjö centrum. Programmet innebär att en ny blandad stadsmiljö skapas genom att en del av de gamla verksamhetslokalerna rivs och att 1500 nya lägenheter byggs.

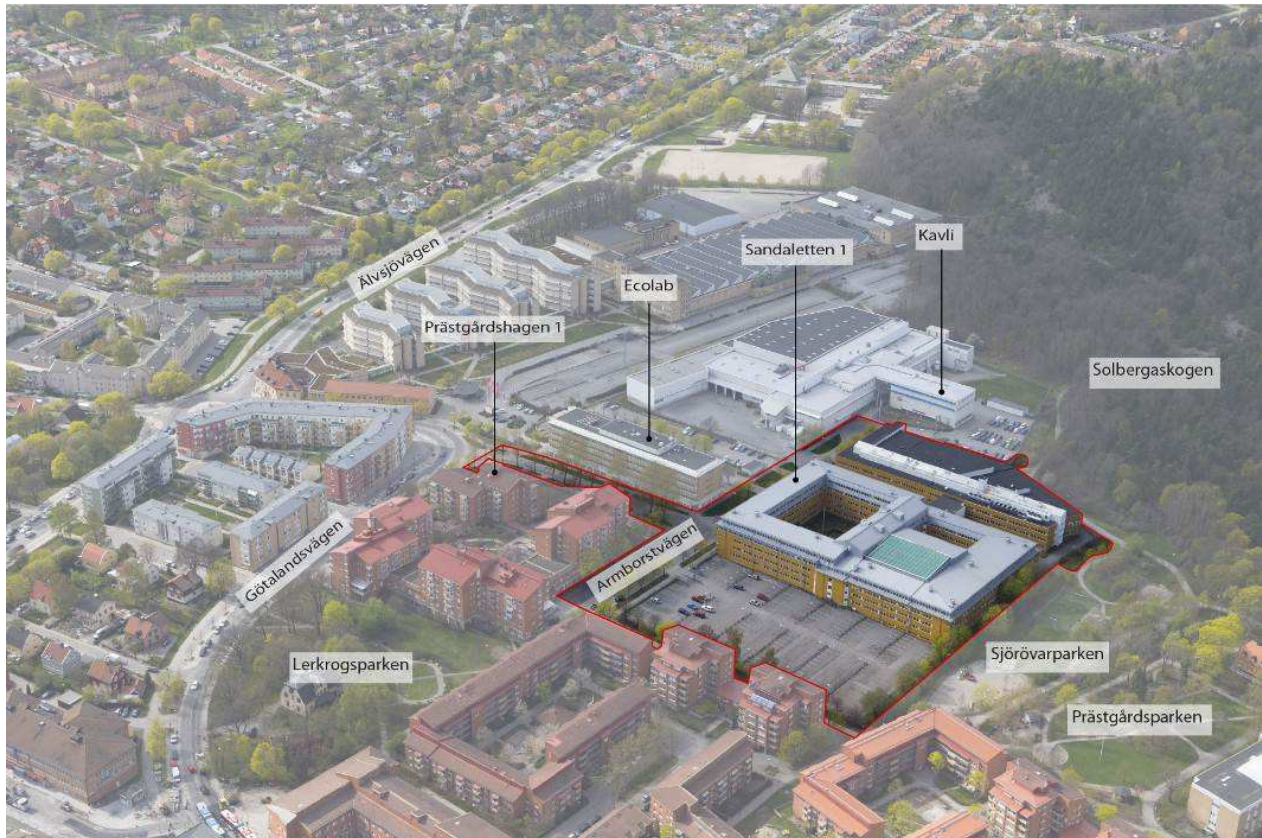
Planprogrammet planeras genomföras i tre detaljplaner/etapper. Den första detaljplanen antogs i november 2014. Den omfattar 580 lägenheter samt lokaler och två förskolor. Den föreliggande detaljplanen utgör etapp 2 och omfattar kvarteren Sandaletten 1 och Prästgårdshagen 1. Under 2015 kommer detaljplanen för etapp 3 att starta.



Samtidigt pågår detaljplanearbete för intilliggande Kämpetorps-skolan och Kämpetorps bollplan. Skolan ska byggas ut med högstadium, bollplanen ska ändra läge och få konstgräs, två idrotts-hallar planeras och en friliggande förskola med sex avdelningar ska byggas. Därutöver fortsätter Stockholms läns landsting, tillsammans med Stockholms stad, utredningen av en möjlig dragning av Spårväg Syd utmed Älvsjövägen.

Remissen i sammanfattning

Detaljplanen omfattar 470 lägenheter i tre kvarter i nuvarande kvarter Sandaletten 1, samt 70 studentlägenheter i kvarteret Prästgårdshagen 1. Planbeställare är JM AB samt Familjebostäder.



Sandaletten 1 ligger mellan Kavlis fabrik och Sjörovarparken, intill bostadsområdet Prästgårdsgårde. Där finns idag två tomma kontors- och laboratoriebyggnader med gul plåtfasad och en stor inhägnad parkeringsyta. Byggnaderna har ett samhällshistoriskt värde starkt kopplat till företaget Ellemtel, Televerkets och LM Ericssons gemensamma utvecklingsbolag. Det var ett av den svenska teleindustrins viktigaste laboratorier under 1900-talets senare del, där framför allt utvecklingen av växelsystemet AXE skedde.

Kontorsbyggnaderna föreslås rivas och tre nya bostadskvarter skapas med 470 lägenheter inom Sandaletten 1. Två kvarter byggs som bostadsrätter av JM AB och ett kvarter blir Familjebostäders hyresrätter. Byggnaderna ska vara 6-8 våningar höga mot Armorstvägen och 5-6 våningar mot Sjörovarparken och tvärgatorna. Hörnet närmast Solbergaskogen blir 4 våningar högt. Gårdarna föreslås bli upphöjda för att inrymma garage under.

Kvarteret närmast Solbergaskogen föreslås inrymma en förskola med fyra avdelningar i bottenvåningen, med en liten gård mot parken. I kvarterens hörn mot Armborstvägen föreslås mindre butikslokaler.

I kvarteret Prästgårdshagen finns idag Familjebostäders kollektivhus intill Älvsjö servicehus och Kristallgårdens vård- och omsorgsboende. Mellan kollektivhuset och Armborstvägen/Götalandsvägen vill Familjebostäder uppföra en byggnad i 6 våningar med ca 70 studentlägenheter. Ytan består idag av gräsmattor med träd och buskplanteringar. Denna yta ingick inte i planprogrammet för Kabelverket, utan har tillkommit senare. I bottenvåningen i hörnet föreslås en butikslokal.

Parkering för boende sker i garage med 0,6 platser per lägenhet i Sandaletten och 0,1 platser per lägenhet för studentbostäderna. Utmed de befintliga och tillkommande gatorna kommer det att finnas ca 66 platser för besökare.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att nya bostäder byggs nära Älvsjö centrum. Det följer översiktsplanens intentioner om att förstärka ytterstadens tyngdpunkter. Det bidrar också till trygghet i stråket mellan Älvsjö centrum och Solbergaskogen.

Kvarteren i Sandaletten

De tre nya kvarteren i Sandaletten föreslås bli tätare och högre än i intilliggande Prästgårdsgärde. De har också i det närmaste helt slutna gårdar, vilket avviker från Prästgårdsgårdens friare kvartersstruktur. Exploateringen kommer dock att motsvara den täthet som de nya kvarteren i Kabelverket etapp 1 kommer att få. Närheten till Kavlis storskaliga industrimiljö och de höga kontorsbyggnaderna utmed Älvsjövägen motiverar också en hög exploatering och en stadsmässig utformning av bebyggelsen.

Fördelen med hög exploatering är att kvarteren rymmer många bostäder. Nackdelarna är att gårdarna blir mörka och kvarteren kan uppfattas som massiva. Planförslagets gestaltungsprinciper syftar dock till att skapa ett mindre massivt intryck.

De högdelar på tio våningar som fanns med i planprogrammet har tagits bort, och övriga delar har istället blivit någon våning högre. De är generellt 5-6 våningar höga med två högdelar på 7 respektive 8 våningar. Positivt är framför allt att tio vångsdelen närmast

Solbergaskogen har sänkts till sex våningar. På plankartan är det lite svårt att utläsa att byggnaden sluttar till fyra våningar i hörnet mot Solbergaskogen, eftersom antal våningar inte är angivet där. Förvaltningen föreslår att man lägger in en hänvisning till illustrationen på plankartan.

Förvaltningens är mycket positiv till att Familjebostäder tillsammans med förvaltningen nu planerar för en gruppbostad enligt LSS med sex lägenheter i det mellersta kvarteret. Det råder stor brist på LSS-bostäder och den här kommer att få ett fint läge med utsikt mot parken. Gruppbostäder anges dock inte med någon särskild beteckning i plankartan, utan räknas enligt plan- och bygglagen som en ordinarie bostad. Därför behöver den egentligen inte heller tas upp i planbeskrivningen.

Studentbostäderna

Förvaltningen är positiv till att det byggs studentlägenheter i området. Dels finns ett stort behov av studentbostäder, dels bidrar studenter aktivt till det lokala stadslivet. Boende i Familjebostäders kollektivhus intill de planerade studentbostäderna kommer dock att förlora en stor del av sin utemiljö, där de idag har en samlingsplats, och generellt försvinner grönska från området, även om det inte är parkmark utan fastighetsmark.

Familjebostäder kommer att kompensera den förlorade grönskan med en grön innergård och klätterväxter på fasaden. Förvaltningen vill betona att det är viktigt att även kompensera för den samlingsplats som försvinner genom att i samverkan med de boende ordnar en fungerande utemiljö för både befintliga hyresgäster och de nya studenterna.

Trafik, parkering och gatumiljö

Kavlis transporter med långtradare har idag framkomlighetsproblem, på grund av parkerade bilar på gatorna. Enligt planförslagets trafikutredning påverkas inte godstransporterna av utbyggnaden, eftersom den ökande trafiken inte är så stor att den medför problem för framkomligheten, utom vid anslutningen till Götalandsvägen och Älvsjövägen. Däremot tar planförslaget inte upp hur framkomligheten påverkas av att det kommer att bli betydligt fler parkerade bilar på gatorna. Eftersom en förutsättning för planen är att inte försämra Kavlis möjligheter att finnas kvar, behöver parkeringsfrågan analyseras, inklusive risken för olovlig parkering.

Parkeringen för besökare till Älvsjö servicehus och Kristallgårdens vård- och omsorgsboende som idag består av tvärställd parkering på gatumark, har i planförslaget tagits bort och ersatts av längsgående parkering. Det framgår inte om antalet platser för parkering på befintliga gator blivit fler eller färre än tidigare. Det är viktigt att anhöriga som besöker servicehuset och vård- och omsorgsboendet även i fortsättningen har möjlighet att parkera.

I planförslagets trafikutredning påpekas att en avgiftsbeläggning av gatuparkeringen i området bör utredas för att säkerställa nyttjandet av de privata parkeringsgaragen. Förvaltningen vill tillägga att det är mycket viktigt att gatuparkeringen i området regleras med tid eller avgift för att det ska finnas plats för besökare.

Utformningen av gatorna får gröna inslag genom förgårdsmark, gatuträd och gatuplanteringar på vissa sträckor. Positivt är också att vändplanen utanför servicehuset inte längre kommer att behövas, och då finns möjlighet till en mindre torgbildning där.

Utmed den nya gatan som kommer att gå intill Sjörovarparken finns dock inte någon trottoar planerad på parksidan. Förvaltningen anser att det behövs en trottoar här även om det inte ska vara tillåtet att parkera på denna sida. För boende i till exempel Prästgårdsgårde och Älvsjö centrum blir detta den naturligaste vägen till den nya förskolan. Tryggheten i parken ökar också om människor rör sig utmed gatan på parksidan och om det finns flera entréer till parken från den nya gatan.

Park och natur

Solbergaskogen och Sjörovarparken ligger i direkt anslutning till planområdet, och berörs av en viss skuggning från de nya bostadshusen. Solbergaskogens bryn får en större skuggning än av befintlig byggnad. Förvaltningen saknar en redovisning av huruvida det får några ekologiska konsekvenser. Sjörovarparken får en något mindre skuggning jämfört med dagens byggnader, men det tillkommer skugga från det nya kvarter som ska byggas på det som idag är en obebyggd parkeringsyta. Lekplatsen får alltså mer skugga, men det är först på sen eftermiddag.

Mycket nära de nya kvarteren finns även Prästgårdsparken och Lerkrogsparken. Alla de närliggande parkerna kommer att få ett betydande tillskott av besökare när cirka tusen nya invånare flyttar in. I nyproducerade bostäder brukar det dessutom bo många småbarnsfamiljer. Därför finns det ett behov av att rusta parkerna för detta. För Solbergaskogen har en åtgärdsplan tagits fram för att

stärka de rekreativa och ekologiska värdena i skogen. Även övriga parker, och i synnerhet lekplatsen i Sjörovarparken behöver förstärkas.

För närvarande finns endast finansiering för en upprustning av Lerkrogsparken, där stadsdelsnämnden preliminärt fått parkinvesteringsmedel beviljade 2016-2017. Kristallens parklek i Solbergaskogen genomgår en upprustning nu. För att de övriga parkerna ska vara tillräckligt rustade för de nya invånarna behöver en del av finansieringen komma från exploateringsprojektet.

Förskola

I kvarteret närmast Solbergaskogen planeras i bottenvåningen en förskola med fyra avdelningar. Förskolan kommer att drivas i kommunal regi och ska tillgodose det tillkommande behovet av förskoleplatser som inte kan täckas genom ledig kapacitet i befintliga förskolor i Solberga.

Förvaltningen bedömer att detta är ett mycket bra läge för en förskola, eftersom den ligger i direkt anslutning till skogen och parken. Till förskolan hör en mindre gård, som är den enda yta i planförslaget som tas från befintlig parkmark. Förvaltningen stödjer förslaget att gården bör höra till fastigheten och inte utgöra parkmark, eftersom det innebär en osäkerhet vad gäller kostnader och kontinuitet att hyra parkmark för en förskolegård. Gården är dock inte så stor på grund av närheten till parken och den kan på helgerna användas av barnfamiljer som ett komplement till lekparken.

Förskolegården har sol på förmiddagen och skugga på eftermiddagen. En kartering av förväntade vindförhållanden visar dock att förskolegården riskerar att bli blåsig. Karteringen baserar sig dock på det tidigare planprogrammet där en tio våningsbyggnad var placerad nära förskolan. Nu har byggnaden sänkts till sex våningar, vilket bör orsaka mindre vind. Men åtgärder i form av olika vindskydd som plank eller växtlighet kan behövas på förskolegården.

På plankartan anges för lokalen endast förskola. Förvaltningen anser att det kan vidgas även till skola. Då blir planen mer flexibel och lokalen kan i framtiden användas även för till exempel fritidsverksamhet eller en mindre specialskola.

Kulturhistoria och nya gatunamn

I den antikvariska konsekvensanalys som genomförts bedöms rivningen av det gula Ellemtel-huset medföra vissa negativa konsekvenser för platsens industrihistoria. Konsekvensanalysen föreslår

att kvarterets framtida exploatering på något sätt bör återberätta dess sena 1900-talshistoria.

Förvaltningen föreslår att detta bland annat kan göras genom namngivningen av de fyra nya lokalgator som byggs. Lämpliga namn skulle till exempel kunna vara Växelgatan och Ellemtelgatan.

Bilagor

Förslag till detaljplan för Kabelverket etapp 2 (Sandaletten) med plankarta, planbeskrivning och utredningar finns på:

<http://bygg.stockholm.se/Alvsjo-Kabelverket/>