

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2013-11-21

Detaljplan för kvarteret Kabelverket etapp 1

**Remiss från stadsbyggnadskontoret
(S-Dp 2013-00709)**

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Lars Arvidsson
Stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén
Avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan för Kabelverket etapp 1 omfattar blandstadsbebyggelse med ca 580 lägenheter, områdets nya huvudgata, två förskolor integrerade i bostadshus samt en ny park. Det blir den första utbyggnadsetappen av tre-fyra etapper med sammanlagt ca 1500 bostäder.

Förvaltningen är positiv till att planen öppnar upp ett idag slutet kontors- och industriområde och skapar en ny blandad stadsdel. Den förbättrar älvsjöbornas tillgänglighet till Solbergaskogen, Kämpetorps bollplan och Kämpetorpsskolan. Förvaltningen är dock tveksam till den höga exploateringen och har en del synpunkter på parken och förskolorna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen i samverkan med verksamhetsområde barn, ungdom och vuxna. Ärendet har behandlats i pensionärsrådet, rådet för funktionshinderfrågor och förvaltningsgruppen den 14 november 2013.

Bakgrund

Företagen Ericsson och HP lämnade för några år sedan kontors- och fabrikslokalerna i kvarteren Kabelverket 2 och 6 samt Sandaletten 1 nära Älvsjövägen och Älvsjö centrum. Fastigheterna ägs nu av Valad AB som genom JM AB inkom till stadsbyggnadskontoret med en ansökan om planändring för att kunna ersätta en del av de äldre byggnaderna med nya bostäder. Mitt i området ligger även Kavlis ostfabrik på egen fastighet.

Ett planprogram, Program för kvarteret Kabelverket, upprättat i juli 2012, har tagits fram för området. Programmet anger intentioner för områdets utveckling och har legat till grund för det fortsatta planarbetet. Syftet med programmet var att möjliggöra bostäder i ett idag renodlat verksamhetsområde och därmed skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar. Förslaget omfattade bostadsbebyggelse med cirka 1500 bostäder i flerbostadshus. En målsättning med programmet var att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen

Remissen i sammanfattning

Detaljplanen för Kabelverket etapp 1 omfattar delar av Ericssons område mellan Kämpetorps bollplan och Kavli. Planområdet är cirka 4,3 ha stort. Planens syfte är att möjliggöra ny markanvändning inom ett område som tidigare använts för industriändamål. Planförslaget förutsätter att delar av den stora fabriksbyggnaden samt matsals- och laboratoriebyggnaden rivs.

Planen omfattar blandstadsbebyggelse med ca. 580 lägenheter. Det blir den första utbyggnadsetappen av tre-fyra etapper med sammanlagt ca. 1500 bostäder. Inom den första etappen ingår även områdets nya huvudgata, lokaler för verksamheter eller butiker i bottenvåningarna av bostadshusen, två förskolor

integrerade i bostadshus samt en ny park. Planen ska även skapa trygga och tillgängliga miljöer för gång- och cykeltrafikanter, samt förbättra kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen.

Bebyggelsen planeras uppföras i två kvartersområden som hyser två kvarter nordost om de befintliga Dragspelshusen respektive fyra kvarter mot Solbergaskogen. Bebyggelsen blir flerbostadshus på 5-8 våningar samt tre högdelar på 12-16 våningar. Planbeställare är JM AB och Familjebostäder.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att det nu finns ett förslag till detaljplan för etapp 1 av bostadsbebyggelsen i Kabelverket. Stadsdelsnämnden har tidigare svarat på remissen av planprogrammet för Kabelverket och en del synpunkter som där framfördes har åtgärdats i denna detaljplan. Här redovisas en del nya synpunkter och några av de tidigare tas upp igen.

Förvaltningen är mycket positiv till det nya förslaget som kommer att öppna upp ett idag slutet kontors- och industriområde och skapa en ny blandad stadsdel med en ny huvudgata. Älvsjöbornas tillgänglighet till Solbergaskogen, Kämpetorps bollplan och Kämpetorpsskolan förbättras med en ny huvudgata och nya parkstråk.

Gestaltningen av området följer programmet men är mer detaljerad och med ett par viktiga förändringar.

Exploateringen har ökat genom att bebyggelsens lågdelar ökat från 5-6 våningar till 5-8 våningar och högdelarna ökat från 12 våningar till 12-16 våningar. De högdelar som tidigare föreslogs placeras mot Solbergaskogen är nu flyttade så att de istället ligger mot

huvudgatan. Det är positivt att högdelarna inte längre ligger intill Solbergaskogen, men förvaltningen känner tveksamhet inför den höga exploateringen, som saknar motsvarighet i Älvsjö. Höga hus och tät bebyggelse ger skugga och kring höga hus skapas virvelvindar. Förvaltningen saknar en utredning om hur lokalklimatet kring de nya husen kommer att bli. Det har stor betydelse för vistelsevärdet i parkerna och gaturummen samt på förskolegårdarna.

Den nya parken vid Solbergaskogen kommer också att få ett högt besöksstryck. De flyttade högdelarna innebär att den nya parken mot Solbergaskogen blir något mindre skuggig. Men

det är ändå tveksamt om man kan säga att parken får ”goda solljusförhållanden”. På eftermiddagarna vår och höst ligger en stor del av parken i skugga. 16-våningshusen innebär också att dessa hus blir en bra bit högre än Solbergaskogens högsta berg. Illustrationen på sidan 19 i planbeskrivningen har blivit fel då den visar ett 12-våningshus i förhållande till Solbergaskogen, istället för ett 16-våningshus.

Ytterligare en otydlighet i planbeskrivningen är modellfotot på sidan 8 som avser programmet. Det kan vara bra att poängtera och att ändringar därefter gjorts, framför allt placeringen av och höjden på högdelarna.

För att minska det massiva intrycket anger gestaltungsprogrammet att fasaderna ska vara arkitektoniskt varierade och delas upp vertikalt för att ges ett slankt uttryck. Förvaltningen anser att det är bra och vill även komplettera med möjlighet till gröna (växtklädda) fasader.

Fasaderna ska enligt gestaltungsprogrammet i huvudsak utföras av tegel i gult eller grått. Där anges också att material från befintliga byggnader som rivs med fördel kan återanvändas. Förvaltningen tycker det är positivt att man knyter an till den industrihistoriska miljö som försvinner. Det skulle också vara intressant om man någonstans i området kunde återskapa de sågformade taklanterniner, som finns på den stora industribyggnaden som ska rivas. Likaså hoppas förvaltningen att områdets gator och kvarter kommer att ges namn med anknytning till den industri- och teknikhistoria som området rymmer.

Den nya parken som ska anläggas mot Solbergaskogen kommer, som redan nämnts, att bli välbesökt. Nybyggda bostadsområden brukar locka många småbarnsfamiljer och behovet av lekplatser blir stort. Eftersom stadsdelsnämnden ansvarar för skötsel av parkmark är det viktigt att förvaltningen får delta i utformningen och projekteringen av parken. Förvaltningen har framför allt frågor kring hur cykelstråket genom parken samt anslutningen till den befintliga bergskärningen ska kunna förenas med kraven på en trygg lekplatsmiljö. Bergväggen blir som mest fem meter hög och behöver, enligt en riskutredning, spolås och rengöras för att inte bli halkig. Tillgängligheten i parken behöver också belysas ytterligare. Vidare är det viktigt att markutfyllnaden för parken inte görs med schaktmassor som kan innehålla

markföreningar. Det är också bra om planbeskrivningen kan poängtera att parken inte tar i anspråk någon del av Solbergaskogen, utan byggs på det som idag är kontors- och industrimark. Illustrationen på sidan 11 verkar inte stämma.

Detta förslag till detaljplan innehåller två förskolor på vardera 4 avdelningar. 580 lägenheter genererar egentligen barn till 9 förskoleavdelningar, men eftersom alla lägenheter troligen inte kommer att färdigställas samtidigt kan det ändå fungera. Förskolorna är placerade i bottenvåningen och första våningen i kvarter 3 och kvarter 5. Förskolan i kvarter 3 förväntas dela gård med de boende. Denna lösning fungerar endast om förskolan disponerar gården själv under sina öppettider. Övrig tid kan boende självklart använda den. Förskolan i kvarter 5 förväntas ha sin gård på parkmark. Fördelen med det är att om behovet av förskoleplatser minskar kan förskolan avvecklas och gården återgår till att bli parkmark. Nackdelen är att förskolan måste teckna avtal om markupplåtelse eller arrende, vilket innebär en kostnad och en osäkerhet. Förvaltningen anser att det är bättre om förskolegården placeras på kvartersmark.

Gruppboende för funktionsnedsatta råder det stor brist på i staden. Förvaltningen vill därför framföra önskemål om en gruppboende i denna första etapp av Kabelverket. Vidare finns ett stort behov av ungdomslägenheter. Även denna kategori av bostäder bör integreras med vanliga bostäder och förvaltningen anser att det skulle vara lämpligt att se över den möjligheten inom Kabelverket.

Trafik inom området kommer, enligt planen, främst att utgöras av lokaltrafik. Förvaltningen vill lägga till att det finns risk för smittrafik från Älvsjövägen under högtrafiktid, då det lätt blir köer där. Även transporter till Kavli kan tänkas köra genom området. Därutöver tillkommer trafik till skolan, bollplanen och den planerade idrottshallen. Korsningen mellan Älvsjövägen och den nya gatan genom Kabelverket föreslås bli signalreglerad. Det anser förvaltningen vara nödvändigt för trafiksäkerheten. Med ett nytt övergångsställe på denna plats minskar också Älvsjövägens barriäreffekt och tillgängligheten förbättras avsevärt till Solbergaskogen och Kämpetorps bollplan. Det innebär också att Älvsjövägen blir mer av en stadsgata och mindre attraktiv för genomfartstrafik.

Avslutningsvis vill förvaltningen kommentera att en del inte vedertagna namn används i planbeskrivningen och program för stadens mark. Det gör att beskrivningen blir otydlig. Det gäller Linbodastråket (Viktoriaparken), Sinnenas trädgård (Prästgårdsparken), Solursparken (förslag till namn på den nya parken mot Solbergaskogen). Kämpetorps bollplan kallas i planen endast idrottsytan eller bollplanen.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Detaljplan för Kabelverket etapp 1: planbeskrivning, plankarta och gestaltungsprogram finns på:

<http://www.stockholm.se/kabelverket>

Alla underliggande utredningar finns på:

<http://www.stockholm.se/detaljplaner>