

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2016-06-16

Detaljplan för 660 nya lägenheter m.m. i Älvsjöstaden /Kabelverket etapp 3

Remiss från stadsbyggnadskontoret (S-Dp 2014-19688)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Per Kjellander
Stadsdelsdirektör

Elisabet Tullgren
Avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan innehåller ca 660 lägenheter, varav ca 430 hyreslägenheter, 146 bostadsrätter och 86 studentlägenheter. Planen innehåller även några butikslokaler, en ny förskola med fyra avdelningar, ett parkeringshus och en ny park. Två befintliga och kulturhistoriskt intressanta byggnader ska bevaras.

Förvaltningen anser att planen lyckas skapa en bra miljö trots hög exploatering. De synpunkter förvaltningen för fram handlar bland annat om höjden på de högsta husen, skydd för stora träd, vilka ytor som planlagts som parkmark, lekplatsens placering, gröna tak, planbestämmelse för förskolegården, och besöksparkeringar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för HR och extern service i samråd med verksamhetsområde för barn, ungdom och vuxna. Förvaltningen har även gjort en bedömning ur jämställdhetsperspektiv. Förslag till beslut bedöms vara neutralt ur jämställdhetsperspektiv. Ärendet behandlas i rådet för funktionshinderfrågor, pensionärsrådet respektive förvaltningsgruppen den 9 juni 2016. Remisstiden sträcker sig till den 22 juni 2016.

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 ca 1500 nya lägenheter byggs. Området byggs av JM och Familjebostäder under namnet Älvsjöstaden. Även Kämpetorps-skolan och Kämpetorps bollplan är en del av programmet. Sedan programmet togs fram har stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag att öka exploateringen och hela programområdet planeras nu för ca 1800 lägenheter.



Planprogrammet genomförs i fyra detaljplaner/etapper. Detaljplan 1 antogs i november 2014, och där pågår grundläggningen för de två första kvarteren. Detaljplan 2 (Sandaletten) antogs den 10 december 2015 och där pågår rivning av de gamla kontoren. För utbyggnaden av intilliggande Kämpetorpsskolan, ny idrottshall och förskola finns en ny detaljplan som antogs den 18 maj 2016. Det föreliggande planförslaget utgör detaljplan 3.

Remissen i sammanfattning

Förslaget till detaljplan innehåller ca 660 lägenheter, varav ca 430 hyreslägenheter, 146 bostadsrätter och 86 studentlägenheter. Planen innehåller även några butikslokaler, en ny förskola med fyra avdelningar, ett parkeringshus, en ny park samt ett nytt allmänt grönt stråk som ska förbättra kopplingen från Älvsjövägen till Solbergaskogen.

Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med modern, tät och stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. Området blir tättbebyggt, och för att skapa variation och få in ljus är husen friliggande och har flera olika höjder, från 3 till 22 våningar.

Området har tidigare använts för industriändamål. Planförslaget förutsätter att alla utom två byggnader rivs. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till dessa kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De två byggnader som bevaras är en hög kontorbyggnad från 1950-talet samt en panncentral, båda i gult tegel. Kontorshuset ska omvandlas till studentlägenheter, men för panncentralen finns ännu inte någon beslutad användning.

Gatorna inne i området utformas som gångfartsgator, vilket innebär att bilar inte får köra fortare än gångfart, på de gåendes villkor. Gångfartsgatorna ingår även i det gröna stråket mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen och ska planteras med träd och annan växtlighet.

Parkering för boende kommer att ske i garage under kvarteren och i ett friliggande parkeringshus vid Älvsjövägen. Utifrån områdets läge med närhet till kollektivtrafik har parkeringstalet satts till 0,5 parkeringsplatser per lägenhet. Om byggherrarna uppfyller ett antal åtgärder för att underlätta bland annat cykling och bilpool kommer parkeringstalet att sänkas till 0,4, ett så kallat grönt parkeringstal. Besöksparkering ska ske utmed den nya huvudgatan genom området, samt i parkeringsgaraget.

Den nya parken utgörs av den ekbacke med ett flertal stora ekar som finns i området idag.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Gestaltning

Förvaltningen anser att planen har fått en bra struktur, som trots den höga exploateringen släpper in ljus till gårdar och bostäder. Det är också positivt att den nya bebyggelsen ansluter till den industrihistoriska miljön, och att fasaderna ska följa områdets tradition med ljust eller gult tegel. De hus som placeras mot Älvsjövägen kommer dessutom att bidra till att vägen mer får karaktären av stadsgata, än av dagens genomfartsled.

Förvaltningen känner dock tveksamhet inför de allra högsta husen på 16-22 våningar. De planerade byggnaderna i Kabelverket etapp 1 på andra sidan huvudgatan genom området kommer också att ha flera höga byggnader på 12-16 våningar. Det innebär att området kommer att ha ett flertal mycket höga byggnader på båda sidorna av huvudgatan som riskerar att skapa ett skuggigt och blåsig lokalklimat utmed denna.



Två äldre industrihistoriska byggnader ska bevaras i området. Förvaltningen tycker det är mycket positivt att en del av historien finns kvar i den nya stadsdelen. Det ena huset byggs om till studentlägenheter, men det andra som har varit panncentral saknar ännu användningsområde. Förvaltningen hoppas att staden kan hitta en funktion som innebär en publik verksamhet, t.ex. restaurang, kulturhus och samlingslokaler, vilka det råder brist på.

Park och grönstruktur

Den nya parken med de befintliga ekarna kommer att bli en grön lunga för området. Ekarna har mätts in och bevarandevärdet har bedömts. De två största ekarna hamnar på en bostadsgård och har försetts med skyddsbestämmelse. Det gäller även de större ekar som hamnar inom förskolegården. Förvaltningen anser att större ekar även på parkmark kan behöva en skyddsbestämmelse, till stöd för stadens parkskötsel, som kan utsättas för krav från närliggande fastighetsägare att ta bort träd som skuggar eller skymmer utsikten till exempel. Därutöver saknar förvaltningen en redogörelse för vilka större träd som kommer att tas bort till följd av planförslaget. Beskrivningen av den nya grönstrukturen och planens ekologiska konsekvenser är överlag mycket kortfattad i planbeskrivningen.

Ett grönstråk planeras genom området för att knyta ihop Viktoria-parken på andra sidan Älvsjövägen med Solbergaskogen. Stråket ska bestå av gångfartsgator och torgytor med träd och planteringar. Förvaltningen önskar en närmare beskrivning av stråket och anser att det är viktigt att det får tillräckligt med robust grönska för att fungera som ekologisk spridningszon.

Några av ytorna i grönstråket vid gångfartsgatan och vid Älvsjövägen har markerats som parkmark i planen trots att de mer kommer att utformas som planterade torgytor. Stadsdelsförvaltningen, som har skötselansvar för parkmark, är mycket tveksam till dessa små parkytor. Risken finns att de kommer att leda till gränsdragningsproblem vid drift och underhåll. Snöröjning, sandsopning och tömning av papperskorgar är uppdelade på olika förvaltningar (stadsdelsförvaltningen respektive trafikkontoret) och sköts av olika entreprenörer beroende på om det är parkmark eller gata/torg. Likaså underhåll och investeringar i till exempel möblering och markbeläggning är fördelat på de olika förvaltningarna. Ekbacken bör självklart planläggas som parkmark, men övriga planterade ytor bör planläggas som gata/torg. Detta har ingen betydelse för hur grönt stråket blir, däremot kan de uppsplittrade ytorna leda till oklarheter om skötseln. Träd på gatemark sköts av trafikkontoret som har bäst kunskaper om träd i hårdgjorda ytor. Planteringar och

övrig växtlighet sköts dock av stadsdelsförvaltningen både på parkmark och på gatumark.

En lekplats planeras i kanten av ekbacken. Placeringen har diskuterats och stadsdelsförvaltningen anser att det är viktigt, för att undvika framtida konflikter, att lekplatsen placeras så att stadens parkentreprenör som sköter den kan komma fram dit utan att behöva köra över fastighetsmark.

Dagvattenhantering

Fastigheternas dagvatten (regnvatten) ska i första hand omhändertas inom fastigheten. I ett så här pass tätbebyggt område kan det vara svårt att klara allt dagvatten inom fastighetsmark och en del kan ledas till allmän plats. Förvaltningen är oroad över att åtgärderna för att omhänderta dagvatten inom fastigheterna inte är tillräckliga eftersom möjligheterna till infiltration i lerjord är begränsade. Förvaltningen anser att staden i större utsträckning bör ställa krav på gröna tak i området. Förutom att fördröja dagvattnet har gröna tak även positiva effekter på lokalklimatet och den biologiska mångfalden.

LSS-boende

Inom området planerar stadsdelsförvaltningen tillsammans med Familjebostäder för olika typer av LSS-boende, såsom gruppboende och servicebostäder. Det råder brist på denna typ av boende i staden och möjligheten att inrätta sådant ska ses över i alla större byggprojekt. LSS-boende är dock inte en planfråga eftersom det inte kräver en särskild beteckning i planen.

Förskola

Förvaltningen planerar även för en förskola med fyra avdelningar inom området. Den kommer att placeras i de två nedersta våningarna i ett av Familjebostädernas hus. Till förskolan hör en gård på ca 1000 kvm som utgör en del av den nuvarande ekbacken. Förvaltningen vill påpeka att det kan finnas behov av att uppföra förråd för uteleksaker och skärmtak för barnvagnsparkering på gården, vilket inte medges i planförslaget.

Parkering

Förvaltningen är positiv till att byggherrarna uppmuntrar till cykling och bilpool för att sänka parkeringstalet. Samtidigt är förvaltningen tveksam till om det ändå inte finns risk för att många boende står på gatorna i detta och närliggande områden, vilka ska vara till för besökare. Den utbyggda Kämpetorpsskolan och framför allt den nya idrottshallen och konstgräsplanen kommer att attrahera många besökare, varav en del kommer med bil. Därför är det också viktigt att det nya parkeringshuset får tillräckligt med korttidsplatser för att

även tillgodose de behoven. Skolan och idrottshallen ligger i en angränsande detaljplan, där det nästan helt saknas besöksplatser.

Parkeringshuset kommer att ha lokaler i bottenvåningen mot Älvsjövägen för att skapa en levande gatumiljö. Stadsdelsförvaltningen anser att denna plats kan vara lämplig för ungdomsverksamhet, och har anmält intresse till Stockholm Parkering för att hyra lokaler där. Innan hyreskostnaden är klar, går det dock inte att säga om detta är möjligt.

Bilagor

Förslag till detaljplan för Kabelverket etapp 3 med plankarta, planbeskrivning och utredningar finns på:

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