

Samrådsredogörelse Detaljplan för Kabelverket 11 m fl i stadsdelen Solberga, Dp 2014-19688

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	4
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	9
Övriga remissinstanser	18
Sakägare enligt fastighetsförteckning	20
Övriga, ej sakägare.....	21
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	22
Föreslagna förändringar.....	23

Sammanfattning

Planen syftar till att pröva omfattning, utformning och placering av bebyggelse innehållande främst bostäder inom området. Planen ska även möjliggöra lokaler för centrumändamål i bottenvåning längs viktiga stråk, ny förskola, en ny park samt ett allmänt grönt stråk mellan Älvsjövägen och Solbergaskolgen samt ett parkeringshus. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-11 – 2016-06-22. Under samrådet har 26 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller; buller, kulturmiljö, Älvsjövägens utformning och trafik, stombusslinje och eventuell spårväg, tillgänglighet för räddningstjänst, grönstråket, träd, vändplaner, fastighetsgränser, drift och underhåll, den höga byggnaden och de högre volymerna, parkmark och skötsel, behov av fler arbetsplatser, sanering av mark, dagvatten och gröna tak, rivning av befintlig bebyggelse, kraft- och värmecentralen, ledningar, gatustruktur och kvartersindelning.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att parkeringshuset flyttas, att skyltmöjligheterna inte försämras, att inte idrottshallen Olympen rivs och önskar solpaneler på tak.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: höjd och placering av de höga byggnaderna, planläggning samt skötsel av park- och gatumark, behov av fler arbetsplatser, placering av lekplats, möjlig snötipp, sopkasuner och justering av fastighetsgränser, utformning Älvsjövägen, uppställningsplatser för räddningstjänst och brandposter, huvudmannaskap för gata till p-hus, eventuellt behov av u-områden, eventuell komplettering av reglering pga. buller, hur man ytterligare kan stärka platsens historia och med konstnärlig utsmyckning, komplettering av dagvattenutredningen, trafikutredning, bullerutredning och uppdatering av bildmaterial.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att den högsta byggnaden sänks, husen längs Älvsjövägen får en mer flexibel användning, sopkasunerna i det östra gångfartsområdet tas bort och flyttas och fastighetsgränser justeras, planbeskrivningen kompletteras med rätt rubrik och en tydligare beskrivning om tillgänglighet till kollektivtrafik samt beskrivningen av parkeringstal och mobilitetsåtgärder ses över för att om möjligt göras tydligare. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planområdet ingår i det större utvecklingsområde kring kvarteren Kabelverket, för vilket *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö Centrum* (Dnr 2011-03445) upprättats.

Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Solberga bidrar de nya bostäderna till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Området har tidigare använts för kontors- och industriändamål.

Aktuell detaljplan syftar till att pröva omfattning, utformning och placering av bebyggelse innehållande främst bostäder inom området. Planen ska även möjliggöra lokaler i bottenvåning för centrumändamål längs viktiga stråk, ny förskola, en ny park samt ett allmänt grönt stråk mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen samt ett parkeringshus.

Planförslaget förutsätter att alla utom två byggnader inom fastigheten Kabelverket 11 rivs. Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med modern, tät och stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och den nya bebyggelsen möte med dessa. Bebyggelse ska utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen för en god helhetsverkan. På så sätt får området en tydlig identitet när de nya bostadshusen gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och industriella arvet.

Parkering möjliggörs i garage i källare och under bostadsgårdar samt i ett nytt parkeringshus. Besöksparkering sker på gata eller i parkeringshuset. Cykelparkering anordnas inom kvartersmark. Syftet är även att skapa trygga och tillgängliga miljöer för gång- och cykeltrafikanter för att främja en hållbar utveckling. Vidare ska planen även skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-05-11 – 2016-06-22. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret på Älvsjö stadsdelsförvaltning, Älvsjö stationsgata 21 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i DN och SvD onsdag 11 maj 2016. Samrådsmöte hölls den 2016-06-01 på medborgarkontoret på Älvsjö stadsdelsförvaltning, Älvsjö stationsgata 21 där ca 30 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. För yttranden i sin helhet hänvisas till planakten för projektet dnr 2014-19688. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska nämndhuset på Flemminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning är att föreslagen utformning av bebyggelsen och redovisade lägenhetslösningar ger en godtagbar boendemiljö ur bullersynpunkt. Med tanke på de höga bullernivåerna invid framför allt Älvsjövägen är det enligt Länsstyrelsen emellertid önskvärt att en tyst ljudmiljö inomhus eftersträvas för att åstadkomma en god boendemiljö.

Det framgår av bullerutredningen (Niras, 2016-04-04) att utbyggnadsordningen har betydelse för ljudnivåerna inom området. Husen mot Älvsjövägen bör byggas först, därefter husen längs den nya huvudgatan, för att få ned ljudnivåerna. Länsstyrelsen är av uppfattningen att när ny bebyggelse planeras i ett bullerutsatt läge som kräver en särskild utformning för att bebyggelsen ska bli lämplig för sitt ändamål så behöver detta regleras på plankartan. Länsstyrelsen anser att det behöver finnas en planbestämmelse som reglerar högsta tillåtna ljudnivåer utomhus för bostäder och uteplatser.

Länsstyrelsen vill påpeka vikten av att det genomförs ytterligare undersökningar och eventuella åtgärder när befintliga byggnader på området rivits.

Länsstyrelsen noterar att staden har försökt tillvarata de kulturhistoriska värden som finns på platsen så att områdets historia kan uppfattas, genom bl.a. materialval och i viss utsträckning bevarande av den befintliga strukturen. Länsstyrelsen vill framhålla att det i genomförandeskedet är fortsatt angeläget att aktivt arbeta för att på olika sätt föra in platsens historia i det planerade bostadsområdet.

Länsstyrelsen påpekar att det inte tydligt framgår i planbeskrivningen när planen anses vara startad och enligt vilket planförfarande planarbetet genomförs. För detaljplanen finns ett start-PM med beslut att påbörja planarbete daterat 2014-12-08. Planarbetet bör således genomföras enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 2 januari 2015.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det av planbeskrivningen tydligt framgår ett datum för när planen anses vara startad och enligt vilket planförfarande planen genomförs då det har betydelse t.ex. för hur buller hanteras i planen. I planhandlingarna hänvisas till förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). SFS 2015:216 trädde i kraft den 1 juni 2015 och gäller för planärenden påbörjade från och med den 2 januari 2015. För

planärendet påbörjade innan 2 januari 2015 gäller äldre riktvärden i enlighet med prop. 1996/97:53.

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen önskar att tillgängligheten till kollektivtrafiken beskrivs tydligare och mer samlad i planbeskrivningen.

Älvsjövägen är ett viktigt stråk för kollektivtrafikens stamnätstrafik. Om eller till dess att Spårväg syd byggs bör Älvsjövägen vara utformad för stombuss. En av körbanorna, där det finns två, ska vara minst 3,5 meter bred.

I trafikutredningen nämns felaktigt att all busstrafik ska dras via Kabelverket. Den större omfattningen av busstrafik kommer fortfarande trafikera Älvsjövägen. Till dess att beslut finns på om eller när Spårväg syd kan vara på plats längs Älvsjövägen så kommer stombusslinjen vara fortsatt viktig på Älvsjövägen. Genom området planerar trafikförvaltningen att flytta in den lokala busstrafiken, från Älvsjövägen till Kabelverksgatan.

Det kommer att finnas stombusstrafik på Älvsjövägen även förbi området som kommer i konflikt med anslutning till nämnda parkeringshus. Trafikförvaltningen har därmed svårt att se att angöring/parkering längs Älvsjövägen ryms på denna sträcka förbi Kabelverket 11.

Trafikförvaltningen anser att en hållplats för en lokal busslinje genom Kabelverket bör placeras centralt i området på Kabelverksgatan.

Byggherrarna erbjuds en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster vilket trafikförvaltningen ser som positivt.

Plankartan bör kompletteras med följande text pga. närheten till tunnelbanan. "Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sek."

För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

SSBF bedömer att de risker som identifierats i risk-PM (Brandkonsulten 2013-08-27), är komplett.

Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter.

Om ett garage under jord etableras inom området bör det tas hänsyn till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon.

SSBF bedömer det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Det bör säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig och att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas.

SSBF påpekar att byggnader som överstiger åtta våningar (23 meter) måste dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning.

Kontaktledningar för spårvägen inklusive eventuella upphängningsanordningar kan försvåra insatsmöjligheter. Utformning och placering av dessa bör studeras så att de inte påverkar en räddningsinsats negativt. SSBF ser det som en fördel om spårvägen (åtminstone där stegutrustning måste vara möjlig att resa) förses med fasta installationer för arbetsplatsjordning.

SSBF anser att behovet av nya brandposter bör ses över inom ramen för planen.

Försvarmakten

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Trafikverket

Trafikverket är positivt till att Stockholm stad planlägger i kollektivtrafiknära lägen. Trafikverket ser gärna att detaljplanen kompletteras med en bullerutredning för hur järnvägens framtida trafik kan komma att påverka bullersituationen inom planområdet.

Luffartsverket (LFV)

LFV har som sakägare av CNS-utrustning (utrustning för kommunikation, navigation och radar) inget att erinra mot etableringen förutsatt att ingen punkt på byggnaderna blir högre än 92 meter över havets medelvattennivå. Samtliga berörda fastigheter

ligger inom skyddsområdet för LFVs radarstation i Bällsta där begränsning i byggnadshöjd råder.

Swedavia Airports

Med positioner beskrivna i LFV's hinderanalys kommer dessa att uppföras utanför Stockholm Arlandas hinderfria zon med höjdbegränsning på 120 m.

Swedavia Stockholm Arlanda Airport har inget att erinra utifrån ett flygsäkerhetsperspektiv gällande placering och höjd.

De påpekar dock att LFV avstyrker uppförandet av byggnad A1 med föreslagen höjd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadens bedömning är att reglering av trafikbuller med angivelse av ljudnivåer i detaljplan, som huvudregel inte är nödvändigt eftersom det innebär dubbelreglering av gällande förordning.

Bestämmelserna 3-8 §§ i förordningen ska tillämpa i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6a § PBL är uppfyllt i såväl planläggning som i ärenden om bygglov och förhandsbesked. Stadens bedömning är att aktuell detaljplan klarar i huvudsak de bullervärden som anges i förordningen.

Kommunen får i detaljplan bestämma om skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen. Kontoret bedömer dock att det inte föreligger särskilda skäl till att reglera inomhusbuller inom planområdet med skyddsåtgärder. För buller inomhus gäller Boverkets byggregler, BBR. Oavsett avvikelser från trafikbullerförordningen ska bullervärden inomhus alltid uppfyllas. I fortsatt arbete med detaljplanen kommer kontoret att arbeta vidare med frågan och se om det behöver kompletteras med annan typ av reglering såsom utformningsbestämmelser.

Frågan om utbyggnadsordningens betydelse för ljudnivåerna inom planen kommer att ytterligare utredas.

Om en förening påträffas ska byggherren omgående kontakta miljöförvaltningen. Det en lagskyldighet enligt Miljöbalken.

Kontoret delar Länsstyrelsens synpunkt angående de kulturhistoriska värdena. Kontoret kommer att uppmuntra byggherrarna att ytterligare stärka platsens historia vid genomförandet och med konstnärlig utsmyckning.

Planarbetet med detaljplanen påbörjades i samband med att stadsbyggnadsnämnden beslutade att bifalla kontorets tjänsteskrivelse, start-PM 2015-01-15. Det innebär att planen ska genomföras enligt plan och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter den andra januari 2015. Planbeskrivningen kommer att förtydligas med datum för när planen anses vara startad och med vilket planförfarande planen genomförs med.

Kontoret noterar att länsstyrelsen bedömer att planen inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Tillgängligheten till kollektivtrafiken som beskrivs i planbeskrivningen kommer att ses över.

Körbanornas bredd för stombuss på Älvsjövägen kommer att studeras vidare i fortsatt arbete. Stombusstrafiken ska inte komma i konflikt med anslutning till parkeringshus.

Trafikutredningen ska revideras avseende felaktig uppgift om att all busstrafiken ska dras via Kabelverksgatan.

Placering av busshållplats på Kabelverksgatan berör inte denna detaljplan då gatan ligger utanför planområdet.

Trafikförvaltningen anser att plankartan ska kompletteras med bestämmelse om vibrationer för tunnelbanan. Det planeras ingen tunnelbana inom Kabelverket och därmed behövs inte den bestämmelsen.

Vad gäller synpunkterna om buller, se stadsbyggnadskontorets kommentar till länsstyrelsen.

Synpunkterna avseende räddningstjänstens framkomlighet och åtkomlighet noteras och förmedlas till byggherrarna. Det styrs av Boverkets byggregler och regleras inte i detaljplan.

Uppställningsplatser för räddningsfordon ska studeras vidare. Behov av nya brandposter ses över i samband med projektering.

Bullerutredningen ska kompletteras med buller från järnväg.

Den höga byggnaden ska sänkas så att kraven på begränsning i byggnadshöjd för LFVs radarstation i Bällsta uppfylls.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran på planförslaget, men uppmärksammar att rubriken på planbeskrivningen är felaktig (Kabelverket 8 är avregistrerad, rubriken på plankartan är korrekt).

Älvsjö stadsdelsnämnd

Nämnden ställde sig bakom förslaget från stadsdelsförvaltningen samt bifogade pensionärsrådets synpunkter.

Pensionärsrådet önskar att staden tillsammans med förvaltningen och föreningslivet prövar möjligheten att tillskapa en samlingslokal i området.

Förvaltningen anser att planen har fått en bra struktur, som trots hög exploatering släpper in ljus till gårdar och bostäder. De anser även att det är positivt att den nya bebyggelsen ansluter till den industrihistoriska miljön och att fasaderna ska följa områdets tradition med ljust eller gult tegel. De anser att det är mycket positivt att en del av historien finns kvar i den nya stadsdelen genom att två äldre industrihistoriska byggnader bevaras och att Älvsjövägen mer får karaktären av stadsgata.

Förvaltningen är dock tveksam till de allra högsta husen på 16-22 våningar vilket riskerar att skapa ett skuggigt och blåsig lokalklimat.

Förvaltningen anser att större ekar på parkmark kan behöva en skyddsbestämmelse till stöd för stadens parkskötsel och de saknar även en redogörelse för vilka större träd som kommer att tas bort.

Vidare önskar stadsdelen en närmare beskrivning av stråket, grönstrukturen och de ekologiska konsekvenserna i planbeskrivningen.

Stadsdelsförvaltningen, som har skötselansvar för parkmark, är mycket tveksam till de små parkytorna vid gångfartsgatan eftersom det kan leda till gränsdragningsproblem vid drift och underhåll. Stadsdelsförvaltningen ansvarar för parkmark och trafikkontoret för gata/torg och sköts därför av olika entreprenörer. Förvaltningen anser att de mindre föreslagna parkytorna istället bör planläggas som gata/torg då det inte har någon betydelse för hur grönt stråket blir.

Vidare anser stadsdelsförvaltningen att lekplatsen ska placeras så att parkentreprenören som sköter den kan komma dit utan att behöva köra över fastighetsmark.

Förvaltningen är oroad över att åtgärderna för att omhänderta dagvatten inom fastigheterna inte är tillräckliga och anser att staden i större utsträckning bör ställa krav på gröna tak i området.

De påpekar att det inom området planeras för olika typer av LSS-boende, såsom gruppboende och servicebostäder.

Förvaltningen påpekar att det vid förskolan kan finnas behov av förråd och skärmtak för barnvagnsparkering på gården.

Förvaltningen är även orolig för att många boende parkerar på gatorna, vilka ska vara till för besökare samt anser att det nya parkeringshuset måste få tillräckligt med korttidsplatser.

Stadsdelsförvaltningen har anmält intresse till Stockholm Parkering att hyra lokaler för ungdomsverksamhet i parkeringshusets bottenvåning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Riktvärdena för industribuller klaras och större delen av bostäderna klarar riktvärdena för trafikbuller enligt förordningen, färre än 10 % behöver tekniska lösningar såsom delvis inglasad balkong för att klara riktvärdet och riktvärdena för industribuller klaras. Förskolegården klarar Boverkets riktlinje med högst 50 dBA ekvivalentnivå på större delen av ytan.

Nämnden anser att buller har beaktats och att det är acceptabelt att en liten del av bostäderna får speciallösningar med tanke på att en god ljudmiljö med nivåer under 50 dBA skapas inom stora delar av planområdet. Ur bullersynpunkt är det en fördel om bebyggelsen som skärmar bullret från Älvsjövägen byggs först.

Nämnden bedömer att förskolan och dess gård har en bra placering, med ett bullerskyddat läge och närhet till natur- och parkområden.

Nämnden anser att förslaget har beaktat naturvärden i området och anpassat bebyggelsestrukturen efter områdets förutsättningar. En ekologiskt värdefull ekbacke har bevarats och ges en betydande plats i den nya stadsdelen. Förslaget bedöms ha positiv påverkan för att stärka detta spridningsstråk.

Nämnden anser att rekommendationerna i den översiktliga miljötekniska markundersökningen (WSP 2013-10-17) är rimliga och att det är viktigt att miljöförvaltningen är med och bedömer vilka åtgärder som byggherren behöver vidta för att sanera marken. Nämnden anser även att det är viktigt att överskottsmassor återanvänds inom området där det är möjligt.

Vidare bedömer nämnden att dagvattenfrågan i stort har beaktats på ett bra sätt. Mer detaljerade utredningar behövs i ett senare skede. Dagvattenutredningen behöver kompletteras med bland annat föroreningsberäkningar, recipientbeskrivning samt hur området förhåller sig till de omkringliggande områdena. Det framgår inte var höga grundvattennivåer finns.

Nämnden är positiv till planförslaget och bedömer att de viktigaste miljö- och hälsofrågorna har beaktats på ett tillfredställande sätt. Detaljplanen bidrar med ett stort antal bostäder, förskola i ett läge som är väl försörjt av kollektivtrafik och har bra möjlighet att koppla på det befintliga cykelvägnätet. Det ges ett generöst utrymme för cykelparkeringar samtidigt som ett lågt p-tal för bilar eftersträvas, platsspecifika gröna parkeringstal för bilar provas i planen. En god ljudmiljö skapas i större delen av planområdet. För dagvatten och markföroreningar kvarstår en del arbete men förslaget bedöms ha goda förutsättningar för att skapa en hållbar stadsdel med god boendemiljö.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser gärna att planbestämmelsen GÅNGFARTSGATA utgår och ersätts med GATA.

Trafikkontoret påpekar att ombildningen av Älvsjövägen till stadsgata går hand i hand med stadens gemensamma vilja att skapa urbana stråk. I trafikutredningar och planbeskrivning förekommer skilda uppgifter om sektioner, infarter och siktkrav. Kontoret utgår från att det finns utrymme för de trafiksäkerhets- och utrymmeskrav som ställs samt även en plan för vad som ska göras med de impediment som eventuellt uppstår om spårvägen inte byggs. Framtida arbete med Älvsjövägen kan eventuellt ställa krav på ändringar i plankartan.

Trafikkontoret menar att det gröna stråket är för smalt för att fungera och uppfattas som sådant och att det bör vara minst 25 meter brett och till största delen bestå av grönyta. Man påpekar vidare att de två stora ekarna (n1), som i programmet för Kabelverket låg i stråket, nu hamnar inne på en bostadsgård samt att

placering av omgivande byggnader och tillbyggnaden invid stråket bör ses över.

Trafikkontoret anser att det vore bättre att lägga ett framtida spårvagnsspår i mitten av Älvsjövägen och att skapa en mer stadslig karaktär på gatan än i ett läge på södra sidan av vägen.

Vidare menar trafikkontoret att det är viktigt att förgårdsmarken hålls fri från byggda/konstruerade delar som t.ex. återvinningskärl i den nordöstra delen av stråket. Kontoret vill av driftskäl och tydlighet i ansvarfördelning att fastighetsgränserna in och ut från gångfartsområdet är raka. Kontoret ser en påtaglig risk att fler träd än vad som antagits kommer att behöva tas bort då många av dem hamnar nära husen. Vilka träd som kan sparas och hur de påverkas under byggtiden bör redovisas.

Trafikkontoret anser att det ska finnas en vändplan, med tillhörande gångbana tydligt separerad från vändplanen, där allmän gata slutar. Kontoret utgår från att vändplanerna har erforderliga mått, minst 12 meter i diameter för vändning av personbil och det separerade gångstråket minst 2,5 meter.

Trafikkontoret påpekar att ett arbete påbörjats med lägesspecifika och gröna p-tal, men det är otydligt vilken rabatt som staden erbjuder för det ambitiösa paketet vad gäller mobilitetstjänster.

Drift och underhåll

1. Dagvatten från fastigheter ska bara släppas ut om stadens grönska är betjänt av det
2. Fri höjd under utskjutande byggnader ska vara minst 3,6 m och fri bredd för renhållningsfordon 2,5 m mellan stolpe och fasad
3. All sophantering ska ske på fastighetsmark, även sopsugsanläggning. Dockningspunkter till ett sopsugssystem kan placeras på gatemark förutsatt att avtal gällande skötsel tecknas mellan staden och fastighetsägaren
4. Trafikkontoret önskar att den snötippsplats längs Älvsjövägen som försvinner ersätts med ytor inom detaljplaneområdet.
5. Kontoret vill uppmärksamma översvänningsrisk om infarter till garageparkeringar ligger lägre än intilliggande allmän gata och dagvatten rinner in på fastighetsmark.
6. Trafikkontoret förutsätter att höjd tas i detaljplanen för fysiska åtgärder som syftar till att minska vibrationsproblematiken längs Älvsjövägen

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret framhåller att huvudmannaskap för den lokalgata som löper norr om kvarter F fram till parkeringshuset behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet. En överenskommelse behöver tecknas innan detaljplanen antas om det ska kunna bli aktuellt med en annan huvudman än befintlig markägare.

Stockholms stadsmuseum

Kabelverket har industrihistoriskt värde, miljövärde och lokalhistorisk förankring och är grönmarkerad på klassificeringskartan såsom särskilt kulturhistoriskt värdefull. Inom planområdet så är det följande två byggnader som utmärker sig:

1) En stor och relativt välbevarad fabriks- och kontorsbyggnad uppförd under 1950- 60-talen med tidstypisk arkitektur som ses bl a genom det gula fasadteglet och dess sågtandstak.

Planförslaget förutsätter att den stora tillverkningsdelen med sågtandstak rivs och södra kontorsdelen bevaras.

2) kraft- och värmecentral från 1950-talet som trots vissa förändringar bevarar sin ursprungliga karaktär och arkitektur inspirerad av den tidiga modernismens formspråk.

Genom att bibehålla värmecentralen finns vittnesbörd kvar i området som minner om anläggningens industrihistoria och LM Erikssons plats i stadsdelen.

Om markarbeten och schaktning i eller i närheten av fornlämningar blir aktuellt ska tillstånd inhämtas från Länsstyrelsen.

Museet ser att delar av platsens unika förutsättningar och stadsdelens äldre förankring går förlorade då det nya området berövas stor del av sin historia till följd av omfattande rivningar. Stadsmuseet beklagar att inte större del av industribebyggelsen sparas men ser positivt på att två av byggnaderna planerats in i nybebyggelsen och skyddas.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet anser att det är en positiv vidareutveckling av den urbana strukturen när planen visar ett mer varierat bebyggelsemönster men rådet anser att det också finns en risk i att planformen ger en

otydlighet avseende det privata och det allmänna. Rådet anser också att förskolegården måste prioriteras högre.

Rådet har inget att erinra mot en tätare struktur men anser att de högre volymerna bör motiveras av riktningar, topografi eller innehåll. De anser att det inom kvarteret Kabelverket saknas skäl till att låta byggnadskropparna utgöra landmärken i terrängen och att de därför bör utgå.

Rådet anser att kvalitetssäkringen i utförandet måste följas upp i hela processen då planen visar en hög ambitionsnivå vad gäller fasadbehandlingar och materialval.

Bilaga – särskilt yttrande från ledamot:

Det ursprungliga förslaget (programförslaget) innehöll en snett löpande planterad gata med på vardera sidan ett stort kvarter med sammanhängande gård. Ledarmoten anser att denna planlösning borde ha vidareutvecklats. Vidare anser ledarmoten att avståndet mellan fönsterförsedda fasader är på flera ställen alltför kort.

Det är glädjande att det stora kontorshuset inte halveras som i programförslaget utan bevaras i sin helhet. Ledarmoten anser att kraftcentralsbyggnaden bör behållas intakt med kontorsdelen bevarad. Han anser att den föreslagna tillbyggnaden har illustrerats med en spektakulär utformning.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

I planbeskrivningen sidan 31 står det att trappsteg behövs för att ta upp nivåskillnader mellan Älvsjövägen och gångfartsområdet. Rådet förutsätter att man kan anlägga ramper med godkänd lutning och utformning vid sidan om trappstegen.

Stockholms Parkering

Stockholm Parkering har inga synpunkter.

Stockholm Business region AB

Stockholm Business Region anser att framlagt samrådsförslag möter stadens övergripande bostadsbehov. De anser att det är positivt att området utvecklas till en tät och hållbar blandstad. Vidare anser man att stadens ambitionsnivå avseende arbetsplatser och näringsliv i stadsdelen borde höjas. Att i huvudsak fokusera på service i bottenvåningarna är enligt Stockholm Business Region inte förenligt med ambitionen om fler arbetsplatser och en levande och attraktiv stad.

Enligt Vision 2040 ska staden och regionen bli mer sammanhållen och det ska finnas goda förutsättningar för bostäder, arbetsplatser och service. Ska den rådande obalansen mellan söderort och norrort minska bedömer man att det är av vikt att staden skapar förutsättningar för nya etableringar.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot föreliggande planförslag.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Rubriken på planbeskrivningen ska justeras.

Inom området möjliggörs samlingslokaler i markanvändningarna C och Q samt i bostadshusens bottenvåningar.

Stadsbyggnadskontoret noterar stadsdelsnämndens positiva synpunkter på planens struktur och hänsyn till den kulturhistoriska miljön. De höga byggnaderna har placerats för att ge minimal påverkan på lokalklimatet. Placeringen och höjder ska dock studeras vidare i fortsatt arbete.

Skydd av träd på parkmark görs inte i detaljplan då staden har rådighet över marken. Vad gäller synpunkterna på det gröna stråket och skötsel av park och gata, placering av lekplats avser stadsbyggnadskontoret att ytterligare samråda med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stockholms dagvattenstrategi ska följas. Gröna tak är möjliga men kan inte regleras på plankartan med anledning av dagvatten utan endast av gestaltningsskäl.

Byggrätt finns för förråd och skärmtak för förskolan ut mot Kabelverksgatan.

Detaljplanen reglerar inte hur många korttidsplatser parkeringshuset får. Stockholms Parkering informeras om önskemålet.

Vad gäller synpunkterna om buller, se stadsbyggnadskontorets kommentar till länsstyrelsen.

Kontoret noterar att Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att förskolan och dess gård har en bra placering.

Om en förorening i mark påträffas ska byggherren omgående kontakta miljöförvaltningen. Det en lagskyldighet enligt Miljöbalken.

Dagvattenutredningen ska kompletteras inför granskning av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret noterar att Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till planförslaget och att de viktigaste miljö- och hälsofrågorna beaktats på ett tillfredställande sätt.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att planbestämmelsen GÅNGFARTSGATA bibehålls. Planförslaget bygger på att minimera fordonstrafiken inne i området och på gångfartsgatan. Bilar ska röra sig på gåendes villkor. Parkering sker utifrån, varför gatan i princip endast behövs för angöringstrafik och räddningstjänst. Eftersom området har en relativt hög exploateringsgrad med ganska små bostadsgårdar kommer även gatumarken att behövas för människorna att vistas på. Pga. områdets täthet ger gångfartsgatan även lägre hastighet och mindre buller.

Kontoret noterar den gemensamma viljan att ombilda Älvsjövägen till en stadsgata. Trafikutredningen och planbeskrivningen kommer att ses över så att uppgifter om sektioner, infarter och siktkrav stämmer. Utrymme för trafiksäkerhet och utrymmeskrav. Planavgränsningen ska medge Älvsjövägens framtida ombyggnad, vilken ligger utanför planområdet. Plankartan kan inte ändras i efterhand.

Beslut på ökad exploatering och utveckling av planområdet har medfört att det breda gröna stråket inte har bibehållits. Stråket får istället mer variation i rumslighet med olika platsbildningar som länkas samman istället för ett stråk med jämn bredd. Det kommer att bli tydligt att det är ett allmänt stråk som leder upp till Solbergaskogen och det kommer att kompletteras med ny grönska.

Placeringen av byggnaderna har studerats och placerats för att koppla ihop rumsligheten mellan Solbergaskogen och Viktoriaparken.

Älvsjövägen ligger utanför planområdet. I arbetet med detaljplanen studeras att en framtida intilliggande spårväg kan finnas längs Älvsjövägen. Planen ska inte lösa frågan om placering av spåren eftersom det ligger utanför planområdet.

Placering av sopkärl och fastighetsgränser, vilka träd som sparas/tas bort, storlek på vändplan samt snötipp, ska studeras vidare. Sopkasunerna i den östra delen gångfartsområdet ska tas bort och flyttas.

Beskrivningen av parkeringstal och mobilitetsåtgärder ses över för att om möjligt göras tydligare.

Stadsbyggnadskontoret noterar och förmedlar synpunkterna avseende drift och underhåll, till byggherrarna. Flertalet synpunkter är redan omhändertagna. Inom planområdet finns endast plats för en mindre snötippplats. Parkeringsplaster på Kabelverksgatan kan eventuellt nyttjas för detta. Placering av denna ska studeras vidare.

Stadsbyggnadskontoret noterar exploateringskontorets synpunkter och arbetar vidare med frågan om huvudmannaskap för lokalgatan till parkeringsgaraget.

Planförslaget har utgått från programmet för Kabelverket och den laga kraft vunna planen del av Kabelverket 8, dnr 2013-00709. Där utreddes och beslutades att en stor del av bebyggelsen skulle rivas såsom den stora byggnaden med sågtandstak. I aktuellt planförslag sparas mer än vad som föreslogs i programmet. De ganska sentida byggnader som rivs bedöms inte enskilt vara värdefulla av Stadsbyggnadskontoret. Kvarvarande byggnader har försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Kontoret kommer att uppmuntra byggherrarna att ytterligare stärka platsens historia vid genomförandet och med konstnärlig utsmyckning.

Planens struktur bygger på uppbrutna kvarter med en blandad skala inom varje kvarter. Placering, proportioner och volymer har studerats för att uppnå bästa boendemiljöer, ljusförhållanden och luftighet i en tät urban miljö. Med en egen stadskaraktär där gångfartsgatan och park blir ett gemensamt vardagsrum skapas kvarter. Det privata är lätt avläsbart genom att de privata gårdarna är förhöjda. Skillnader mellan det privata och offentliga kommer även märkas i materialitet. Gatornas riktningar och nya byggnader har tagit avtryck av de kulturhistoriska miljöerna. Resultatet är en modern och varierad stadsbild utan att vara en traditionell rutnätsstad. Förskolegården som är ca 1000 kvm stor och placeras i direkt anslutning till den allmänna ekparken bedöms ligga i ett bra läge i området med närhet till skog och andra parker. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskan att satsa just på denna förskola och gård.

De höga byggnaderna ska studeras vidare i fortsatt arbete.

Stadsbyggnadskontoret noterar skönhetsrådets synpunkter vad gäller den höga ambitionsnivån på fasadbehandlingar och materialval och delar denna uppfattning.

Planförslaget grundar sig på det vinnande förslaget i en arkitekttävling som anordnades av Familjebostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att kvarvarande byggnader behandlas med respekt och dessa har försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Tillbyggnaden på kraft- och värmecentralen bedöms vara gestaltad med en hög arkitektonisk klass.

En ramp med godkänd lutning för att klara tillgängligheten kommer att anläggas i ekparken väster om trapporna.

Stadsbyggnadskontoret ser problemet och håller med om att det behövs fler arbetsplatser. I fortsatt arbete föreslås byggnaderna längs Älvsjövägen kompletteras med flexibel användning.

Övriga remissinstanser

Ellevio AB

Ellevio påpekar att åtgärder i deras befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB samt bekostas av byggherren.

Ellevio anser att avstånden är relativt långa med avseende på eldistribution och föreslår att elnätstationen placeras i den västra delen av parkeringshuset för så kort ledningsväga som möjligt. För att klara eldistributionen i planområdet med bibehållen leverans kvalitet behövs även u-områden på kvartersmark.

AB Fortum Värme

Fortum Värme påpekar att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. Genomförandeavtal bör tecknas snarast möjligt.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledning inom detaljplaneområdet som de önskar att så långt som möjligt behålla i

nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning och önskar att denna ståndpunkt noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter vi att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Naturskyddsföreningen

Stockholms Naturskyddsförening anser att detaljplanen har en stor fördel i att främst redan ianspråktagen mark används och kan därför tillstyrkas.

Föreningen anser att det är av stor vikt att den gröna infrastrukturen ges utrymme och rekommenderar starkt att husen inom detaljplanen utformas utifrån ett social-ekologiskt stadsbyggande.

Föreningen menar att ett parkeringstal på 0,2 är motiverat här då bebyggelsen kommer ligga nära Älvsjö C och att parkeringar bör förläggas under husen.

Föreningen stöder planerna på att göra Älvsjövägen till en stadsgata. Den bör få en hastighet på 30 km/h och hastighetskameror bör sättas upp.

Föreningen anser att det är mycket bra att den befintliga ekbacken bevaras och säkerställs som parkmark och att fler ekar bör planteras för att stärka ekhabitatnätverket. De anser även att gröna tak bör eftersträvas liksom solceller på lämpliga tak med bra lutning och att vatten bör omhändertas på ett sätt som gör att det blir en attraktivitet i stadsmiljön.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret kommer att ytterligare samråda med alla ledningsägare innan granskning av detaljplanen. Vad gäller Skanovas ledningar är byggnaderna rivna och ledningarna behövs inte längre.

Stadsbyggnadskontoret noterar att Naturskyddsförening är i huvudsak positivt inställda. Den i planen föreslagna parkeringslösningen och parkeringstal samstämmer med stadens mobilitetstjänster. Tillåtna hastigheter på gator regleras inte i detaljplan. Plantering av träd möjliggörs men trädsort regleras inte i detaljplan. Gröna tak är möjliga men kan inte regleras på plankartan med anledning av dagvattenskäl. Även solceller på tak är möjliga inom planförslaget.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Profi Fastigheter (Kabelverket 2)

Profi anser att parkeringsgaraget bör placeras på annan plats där det inte blir så iögonfallande och dominerande då de menar att Kabelverket 2 annars blir helt omgärdat av byggnader och tappar mycket av sin visualitet som är viktig för en kommersiell verksamhet. De anser att den nuvarande grönytan bör förbli grön. Om ett nytt parkeringshus blir nödvändigt bör det i så fall planeras med tanke på att även Kabelverket 2 kan utvecklas och därmed får krav på ytterligare parkering.

Profi anser att den nya detaljplanen också måste säkerställa:

- Att den tillgodoser fullvärdig access till garaget i Kabelverket 2.
- Att vägen mellan Kabelverket 2 och de planerade byggnaderna längs Älvsjövägen tillgodoser transportbehov och brandkrav för hyresgäst (Gemalto).
- Att utformning och höjderna på byggnaderna längs Älvsjövägen inte försämrar skyltmöjligheterna för Kabelverket 2 och dess kommersiella hyresgäster.
- Att gatuparkering inom området begränsas till besökande och inte boende.
- Att en markskyltplats tillåts för orientering i anslutning till infarten för Kabelverket 2 från Älvsjövägen.
- Att hänsyn tas till den verksamhet som bedrivs av Gemalto vad avser säkerhetsavstånd m.m.
- Att den inte påverkar ytor inom Kabelverket 2 utöver vad som skriftligen har avtalats.

Den utveckling som nu sker i området känns väldigt spännande. Profi Fastigheter ser fram mot en fortsatt dialog.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Parkeringslösningen bygger på uppförande av ett parkeringshus. Placeringen av parkeringshuset är studerad. Det föreslagna området vid Älvsjövägen är inte lämpligt för bostäder. Området ska förtätas och Älvsjövägen bli en stadsgata. Placeringen av parkeringshuset bedöms som lämplig. En del av parkeringshuset kommer att vara öppen för allmänheten.

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, pekas Älvsjö ut som en av tyngdpunkterna där det kollektivtrafiknära läget är gynnsamt för att till skapa nya bostäder i en blandad stad. I de tyngdpunkter, som pekas ut i översiktsplanen, bedömer kontoret att

planområdet är lämpligt för högre exploatering än intilliggande befintliga områden för att svara upp mot bostadsmålet om 140 000 nya bostäder till 2030. Förtätning och utveckling i syfte att göra den växande staden tillgänglig för fler, bedöms inte möjlig att genomföra utan påverkan på omgivningen. Kontoret bedömer att olägenheter för närboende såsom ökad beskuggning och sämre skyltmöjligheter, sannolikt inte är större än vad som är normalt i centrala delar av en tät och växande storstadsregion.

Detaljplanen tillgodoser access till garaget i Kabelverket 2. Vägen mellan Kabelverket 2 och de planerade byggnaderna tillgodoser transportbehov och brandkrav. Profi kan som fastighetsägare ingå i gemensamhetsanläggningen för vägen. Skyltmöjligheter för Kabelverket 2 kommer att påverkas. Att begränsa gatuparkering till besökande eller boende och frågan om markskyltplats regleras inte i detaljplan. Vad gäller verksamhet som bedrivs av Gemalto kan den inte lägga hinder på annans fastighet. Frågan om eventuell påverkan på ytor inom Kabelverket 2 kommer att studeras vidare.

Övriga, ej sakägare

Yimby

Yimby är positiva till att antalet bostäder har ökat och att bebyggelsen mot Älvsjövägen vänder sig mot gatan med lokaler i bottenplanet, men är däremot kritiska till gatustrukturen och anser att en mer småskalig kvartersindelning skulle skapa mer stadsmässighet.

Yimby menar att staden i praktiken har ett SCAFT-inspirerat gatunät med otydlig struktur, avsaknad av tvärgator och dålig orienterbarhet.

De bedömer att parken inte får någon tydlig avgränsning och att den blir otillgänglig för folk som inte bor i området.

Yimby menar att punkthus i planområdet skapar mängder av semiprivata gräsplättar som inte är till någon användning och att en annan struktur på gatunätet frigör mer ytor till privata innergårdar.

De föreslår istället småskaliga kvarter som är i snitt 90 meter långa med gator som fortfarande är gångfartsvägar, att parken behåller sin ursprungliga storlek och att tvärgatan mellan Älvsjövägen och Kabelverksvägen trädplanteras.

Privatperson

En privatperson anser att många unga motionärer är stora förlorare om idrottshallen Olympen försvinner, t.ex. Älvsjö innebandysektion, de som tränar fotboll samt även motionsträning för anställda. Vidare påpekas att förutsättningarna blir sämre, barn/ungdomar måste köras av vuxna till och från hallar på långt avstånd i bil.

Privatperson

En privatperson anser att så många fastigheter som möjligt bör få solpaneler på sina tak.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kvartersstruktur i likhet med Yimbys föreslagna struktur har tidigare studerats och skulle ge negativa konsekvenser; dåliga ljusförhållanden, ekparken skulle försvinna, mörka trånga gårdar, mycket och hårdgjord gatumark samt inga ekologiska spridningsvägar.

Planförslaget har inte ett SCAFT-inspirerat gatunät. De punkthus som föreslås ingår i en gårdsstruktur som inte skapar semiprivata gräsplättar.

Planens struktur bygger på uppbrutna kvarter med en blandad skala inom varje kvarter. Placering, proportioner och volymer har studerats för att uppnå bästa boendemiljöer, ljusförhållanden och luftighet i en tät urban miljö. Med en egen stadskaraktär där gångfartsgatan och park blir ett gemensamt vardagsrum skapas kvarter. Det privata är lätt avläsbart genom att de privata gårdarna är förhöjda. Gatornas riktningar och nya byggnader har tagit avtryck av de kulturhistoriska miljöerna. Resultatet är en modern och varierad stadsbild utan att vara en traditionell rutnätsstad.

Redan i planprogrammet har man utrett och beslutat att ta bort idrottshallen Olympen, vilken kommer att ersättas med två hallar i intilliggande Kämpetorp. Idrottsförvaltningen har godkänt detta.

Solpaneler är möjliga men inget som får regleras i detaljplan.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan den höga exploateringen, höga hus och ett bibehållande av det tidigare i planprogrammet föreslagna breda gröna stråket kunnat identifieras

samt mellan att ge plast för fler bostäder och att bibehålla idrottshallen Olympen. Intressekonflikt har även kunnat identifieras mellan placering av parkeringshus och skyltmöjligheter för Kabelverket 2.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Höjd och placering av de höga byggnaderna
- Planläggning samt skötsel av park- och gatumark
- Behov av fler arbetsplatser, mer flexibel användning
- Placering av sopkasuner och justering av fastighetsgränser
- Placering av lekplats och möjlig snötipp
- Utformning av intilliggande Älvsjövägen
- Uppställningsplatser för räddningstjänst och brandposter
- Huvudmannaskap för gata till parkeringshus
- Eventuellt behov av u-områden för ledningar
- Eventuell komplettering av reglering pga. buller
- Hur man ytterligare kan stärka platsens historia vid genomförandet och med konstnärlig utsmyckning
- Komplettering av dagvattenutredningen med föroreningsberäkningar, recipientbeskrivning samt hur området förhåller sig till de omkringliggande områdena samt var höga grundvattennivåer finns.
- Komplettering av trafikutredning med korrekta uppgifter om busstrafik, sektioner, infarter och siktkrav.
- Komplettering av bullerutredning med järnvägstrafik
- Uppdatering av bildmaterial till planbeskrivning

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att den högsta byggnaden sänks, husen längs Älvsjövägen får en mer flexibel användning, sopkasunerna i det östra gångfartsområdet tas bort och flyttas och fastighetsgränser justeras, planbeskrivningen kompletteras med rätt rubrik och en tydligare beskrivning om tillgänglighet till kollektivtrafik samt beskrivningen av parkeringstal och mobilitetsåtgärder ses över för att om möjligt göras tydligare. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Susanne Werlinder
planchef

Ann-Sofi Rundquist
stadsplanerare