

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 0850821083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2020-02-19

Detaljplan för kvarteret Tåjärnet vid Toffelbacken i Solberga

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, S-Dp 2016-16476

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Förvaltningen anser att det finns behov av att sätta in denna plan i ett sammanhang genom att redovisa aktuell områdesplanering för Solberga. Det behövs för att kunna hantera övergripande frågor som service, gröstruktur och trafik.

Utifrån de förutsättningar som getts anser förvaltningen att lösningen för Tåjärnet har blivit bra. Utformningen har gjorts med en tydlig tanke om att husen ska passa in i området även om de nya byggnaderna blir betydligt högre än befintlig bebyggelse.

Förvaltningen kommenterar i övrigt kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden, skydd av natur under byggtiden och parkeringsfrågan.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till ny detaljplan för ett område intill kvarteret Tåjärnet vid Toffelbacken i Solberga. Syftet med planen är att möjliggöra 110 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet.

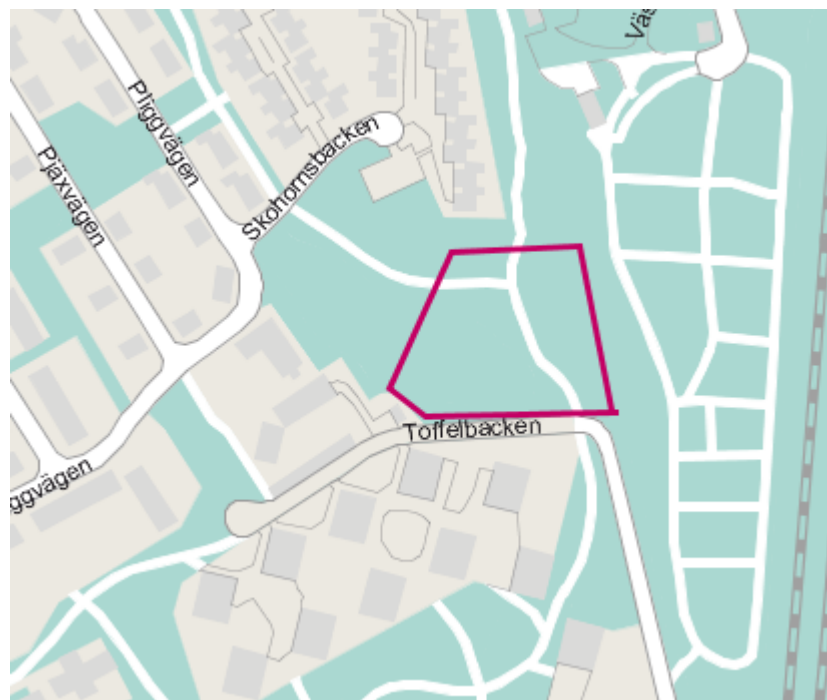
Ett antal fackförvaltningar, myndigheter, bolag, föreningar samt sakägare har inbjudits till samråd. Samrådstiden sträcker sig till den 28 januari 2020, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till den 20 februari 2020. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus på Älvsjös medborgarkontor den 14 januari 2020.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsutveckling. Pensionärsrådet samt rådet för funktionshinderfrågor har lämnat yttranden över remissen. De finns som bilagor till remissvaret. Ärendet behandlas av rådet för funktionshinderfrågor den 12 februari 2020 och av pensionärsrådet och förvaltningsgruppen den 13 februari 2020.

Ärendet

Vid Toffelbacken i Solberga föreslås fyra punkthus i sex till åtta våningar, med sammanlagt cirka 110 bostäder. Byggnadernas snedställda placering samt enhetliga färgsättning på fasaderna anknyter till den sammanhållna utformningen av Apelsinlunden i söder. Planen syftar även till att möjliggöra en ny allmän gata för angöring till de nya bostadshusen. Genom bevarandet av en trädriddå mellan den nya gatan och Västberga begravningsplats och val av kulör, syftar planen till att minimera inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.



Byggnadernas placering syftar även till att i möjligaste mån ta tillvara värden i omkringliggande naturmark. Tre träd skyddas genom planbestämmelser, ett karaktärsskapande träd på den nya kvartersmarken, samt två träd på allmän plats som står nära kvartersmark och bedöms ha stort bevarandevärde för att säkerställa de naturvärden som är karaktäristiska för Solberga.

I planarbetet har en avvägning gjorts mellan behovet av bilparkering och tillgång till en kvalitativ bostadsgård. En bostadsgård som är anpassad till Solbergas karaktär med utrymme för utevistelse och lek har prioriterats. Därför ingår detaljplanen i ett pilotprojekt för lägre parkeringstal. Projektet syftar till att underlätta för cykel som huvudsakligt transportmedel och endast en mindre markparkering föreslås. Den befintliga gång- och cykelvägen ges en något justerad placering.

Vidare syftar detaljplanen till att de nya bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott i området, såväl boendemiljömässigt som arkitektoniskt. Den arkitektoniska kvaliteten säkerställs genom att gestaltungsprinciper för Stockholmshusen regleras i detaljplanen. För att bebyggelsen ska bidra till ett mer levande och tryggt gaturum orienteras huvudentréer mot gatan och lokaler möjliggörs i bottenvåning.

Synpunkter och förslag

Förtätningen av Solberga fortsätter. Behovet av bostäder är stort i Stockholm och staden planerar nya bostäder i framför allt kollektivtrafikhöga lägen. Förvaltningen har tidigare lyft fram behovet av ett planprogram för Solberga för att ta ett samlat grepp om alla byggplaner som finns och kunna hantera alla olika frågor som är kopplade till de förändringar som Solberga går igenom, till exempel service, grönstruktur och trafikfrågor. Boende i Solberga har också många frågor kring förtätningen och oro över hur ovanstående frågor hanteras. Vid samrådsmötet presenterade stadsbyggnadskontoret en karta med andra pågående planer och aktuella markanvisningar i Solberga. Det skulle vara värdefullt att ta med en sådan även i planbeskrivningen för att sätta in denna plan i ett sammanhang, och få en redovisning av hur aktuell områdesplanering ser ut.

Denna plats i Solberga markanvisades redan 2016 och det har tagit lång tid att hitta fram till hur bebyggelsen ska placeras och utformas. Det är många frågor som har behövt hanteras. Utifrån de förutsättningar som getts anser förvaltningen att lösningen har blivit bra. Utformningen har gjorts med en tydlig tanke om att husen ska passa in i området och samspela med framför allt Apelsinlundens punkthus. De nya byggnaderna blir dock betydligt högre än husen omkring och blir ett inslag i Solberga som tydligt avviker från befintlig bebyggelse. Här har behovet av bostäder fått väga tyngre än anpassningen till befintliga hushöjder.

Förvaltningen uppskattar trygghetsåtgärden att två av husen planeras få entréer som vetter mot den nya gatan, vilket kan skapa mer liv för dem som passerar på gång- och cykelpendlingsstråket. Bullerplanket kommer däremot att ta bort möjligheten för passerande att se in på gården.

Förvaltningen beklagar att natur- och rekreationsvärden försvinner. 60 träd kommer att behöva tas ner och det finns idag mycket häckande fåglar i området. Förvaltningen anser att en naturinventering borde ha gjorts under häckningstiden. Även om Solbergaskogen finns nära så har denna typ av närnatur stor betydelse för kringboende. Förvaltningen oroas även över att det ekologiska sambandet mellan Solbergaskogen och Östberga-backarna försvagas ytterligare. Ungefär halva parken/naturmarken kommer dock att finnas kvar efter exploateringen. Förvaltningen anser att det är viktigt att de kompensationsåtgärder som föreslås i naturvärdesinventeringen genomförs.

En av kompensationsåtgärderna är att träd som avverkas kan tas omhand och placeras ut i naturmarken eftersom död ved har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Stadsdelsförvaltningen har efter förfrågan fått ta hand om en del av de avverkade ekstockarna från kvarteret Karneolen vid Folkparksvägen. De kommer att placeras ut i Solbergaskogen för att öka antalet arter av insekter och därmed antalet fågelarter i området. Stadsdelsförvaltningen tar gärna hand om de träd som man kommer att tvingas avverka även vid bygget vid Toffelbacken. De kan placeras ut i naturområdet intill eller i Solbergaskogen, beroende på vad som bedöms lämpligast. Förvaltningen vill även föreslå att holkar och bon placeras på fastigheten som ytterligare en kompensationsåtgärd.

Det är positivt att tre träd har getts skyddsbestämmelser i planen, ett på fastighetsmark och två på parkmark. I planbeskrivningen anges att parkmarken ska bevaras runt de nya husen. Förvaltningen vill poängtera att det är mycket viktigt att staden inte tillåter att byggherren, vid uppförandet av husen, anlägger en schaktslânt utanför tomtgränsen på parkmark. Det har inträffat vid andra byggprojekt där husen ska placeras nära fastighetsgränsen. Resultatet är att fler träd och naturmark tas bort än vad som är nödvändigt om bygget istället genomförs med spontning. Parkmark får inte heller användas för upplag under byggtiden. Att återställa parkmark är svårt och att återställa naturmark är inte möjligt.

Planområdet innehåller några lågpunkter där dagvatten kan samlas vid kraftiga regn. Det är positivt att planen innehåller genomtänkta dagvattenåtgärder. Förvaltningen saknar dock åtgärden gröna tak, som inte ens anges för cykelförrådet på gården. Inte heller föreslås någon öppen dagvattenhantering. Båda dessa åtgärder har betydelse för den biologiska mångfalden, och lyfts fram som lämpliga kompensationsåtgärder i naturvärdesinventeringen.

När det gäller den kulturhistoriska miljön vid Västberga begravningsplats har husen placerats med ett respektavstånd som förvaltningen anser är rimligt och en avskiljande trädridå ska finnas kvar. Remsan med naturmark blir dock smalare än idag, och det är därför extra viktigt att den inte skadas under byggtiden eftersom både naturvärden och den avskiljande funktionen då försvinner.

Planen innehåller endast 16 parkeringsplatser, vilket är ett mycket lågt p-tal. Syftet med Stockholmshuset är bland annat att hålla nere byggkostnaderna och därför ingår normalt inte garage. Ett garage under husen och gården skulle också omöjliggöra bevarandet av några av de befintliga träden. Förvaltningen anser att det är en rimlig avvägning att avstå det stora ingreppet som ett garage medför. För att minska behovet av bil hos dem som flyttar in kommer kvarteret att utgöra ett pilotprojekt där Stockholmshuset ska genomföra ett antal så kallade mobilitetsåtgärder. Det handlar bland annat om att bygga många cykelplatser, en tvätt- och reparationsplats för cyklar, informera om kollektivtrafik och upplåta platser för bilpool. Förvaltningen anser att det ska bli intressant att se hur pilotprojektet kommer att påverka bilinnehavet i kvarteret. Förvaltningen har tidigare påpekat behovet av avgifter på gatuparkeringen i Solberga för att minska antalet långtidsparkerade bilar på gatorna och frigöra plats. Tyvärr verkar sådana avgifter dröja, även om planen är att det ska införas i området.

I projektet ingår inte bostäder för personer med behov av särskild service. Förvaltningen brukar påpeka att den typen av specialboende bör ingå i större exploateringar, men inom projektet med Stockholmshuset finns inte möjlighet till det. Däremot planeras LSS-boende i andra bostadsprojekt i Solberga. Nya bostäder är enligt gällande byggregler alltid anpassade för rörelsehindrade.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det som svar på remissen.

Gunilla Davidsson
Stadsdelsdirektör

Daniel Granström
Avdelningschef

Bilagor

1. Yttrande från Älvsjö stadsdelsnämnds pensionärsråd
2. Yttrande från Älvsjö stadsdelsnämnds råd för funktionshinderfrågor
3. Remissen

Älvsjö stadsdelsförvaltning
Avdelningen för samhällsutveckling

Älvsjö Stationsgata 21
Box 48
125 21 Älvsjö
Växel 08-508 21 000
Fax 08-508 21 099
alvsjo@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, Stadsdelsdirektör	2020-02-17
Daniel Granström, Avdelningschef	2020-02-14