

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2024-11-21

Detaljplan för nya bostäder och lokaler vid kvarteret Trätöffeln, Folkparksvägen i Solberga

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Sammanfattning

Planförslaget innehåller 140 lägenheter och lokaler i tre punkthus vid Folkparksvägen. Platsen är idag naturmark i en slänt med höga naturvärden, bland annat i form av många äldre tallar och ekar. Stadsdelsförvaltningen konstaterar att planförslaget är i linje med inriktningen för Folkparksvägen i översiktsplanen, men att den står i konflikt med bevarade naturvärden. Förvaltningen bedömer att intrånget i naturmarken kommer att bli större under byggtiden än vad som redovisas i planen, och föreslår att husen flyttas ihop, eller att ett av husen tas bort, för att minska intrånget. Vidare lämnar förvaltningen synpunkter på allmän plats mellan husen, grönkompensation, dagvatten, bergskärningar och butikslokaler.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till ny detaljplan för kvarteret Trätöffeln, Folkparksvägen i Solberga. Remisstiden sträcker sig till 14 november 2024, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 26 november 2024.

Ärendet

Den föreslagna platsen för nya bostäder ligger vid Folkparksvägen i Solberga, nära Älvsjö centrum. Tre bostadshus i nio våningar föreslås placeras i en naturmarksbrant i suterräng. Öster om platsen ligger Apelsinlunden med ett stort antal punkthus i tre våningar byggda på 1960-talet. Dessa har enligt stadsmuséets klassificering särskilda kulturhistoriska värden. På andra sidan Folkparksvägen ligger tre punkthus byggda på 2000-talet.

Av de tre nya byggnaderna ska två innehålla hyreslägenheter och ett hus utgöras av bostadsrätter. Totalt ska projektet innehålla ca 140 lägenheter, bland dem ett gruppboende med sex LSS-lägenheter. Entréer ska placeras mot gatan för att skapa ett tryggt gaturum. Hus 2 och 3 ska bindas samman av en lågdell som ska innehålla lokaler för centrumändamål och bostadskomplement, till exempel cykelrum och tvättstugor. Framför lågdellen skapas ett mindre torg, och uppe på lågdellen anläggs en uteplats för de boende. Hus 1 har inte någon bostadsgård, utan de boende hänvisas istället till en takterrass. Parkering ska ske i garage. Byggaktör är Storstaden.



De tre föreslagna husen till höger i bild.

Platsen utgörs idag av naturmark i en delvis brant slänt från Sandalmakarbacken ner mot Folkparksvägen. Naturmarken består av hällmark och blandskog med höga naturvärden. Där finns ett stort antal gamla tallar och flera gamla ekar. Där finns även död ved i olika stadier, både liggande och stående och flera av tallarna är hålträdd, även bland de levande träden. Här finns flera naturvårdsarter varav några rödlistade och knutna till gamla tallar.

För planförslaget har det kartlagts vilka träd med höga naturvärden som behöver tas bort. Totalt påverkas 21 naturvärdesträd av exploateringen. Ett särskilt skyddsvärt träd kommer att bevaras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informerades vid förvaltningsgrupp den 12 november 2024.



Illustration med gräns för planområdet i rött.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Översiktsplanen beskriver Folkparksvägen som en framtida lokal stadsgata som ska koppla ihop Älvsjö centrum med Telefonplan, genom nya bostäder och satsningar i det offentliga rummet. Planerna på bostäder och lokaler i detta läge, som kan skapa en inbjudande entré till Solberga ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Samtidigt kommer den föreslagna bebyggelsen i konflikt med platsens höga naturvärden. Stadsdelsförvaltningen kommenterar här planen och föreslår några förändringar.

Naturvärden

Planen beskriver de höga respektive påtagliga naturvärden som finns i området. Kartan med naturvärden i planbeskrivningen är dock svårtolkad och skulle behöva förtydligas, eftersom siffror och färger på kartan inte överensstämmer med teckenförklaringen.

Genom exploateringen kommer 21 naturvärdesträd att försvinna, eftersom de ligger inom planområdet. Stadsdelsförvaltningen bedömer att det inte kommer att gå att bygga de föreslagna husen utan att ytterligare ett antal naturvärdesträd behöver tas bort, eftersom de ligger strax utanför fastighetsgränsen.

Illustrationsplanen på sidan 21 visar flera stora träd nära fastigheterna, vilket enligt förvaltningens erfarenhet inte är realistiskt. I synnerhet inte i den här branta terrängen där bygget kräver omfattande sprängningar. Oroväckande är också att det träd som bedöms ha högst skyddsvärde ligger nära hus 1.

Mellan hus 1 och 2 föreslås allmän plats mellan husen för att bevara naturmarken så att den kan ses och nås från gatan. Där finns även en upptrampad stig upp till Sandalmakargränd, som fortsatt ska kunna nås genom en liten trappa upp i naturmarken från gatan.

Stadsdelsförvaltningen är mycket tveksam till att ha naturmark på allmän plats mellan husen. Efter att bygget är klart kommer naturmarken att vara skadad. Naturmark går inte att återställa, och därför kommer det istället att bli en mer anlagd miljö mellan husen, vilken kommer att uppfattas som tillhörande bostadshusen och inte allmän plats. Förvaltningens erfarenhet av att sköta allmän plats mellan bostadshus på andra platser visar att den används främst av de boende, varför det är lämpligare att en sådan yta hör till fastigheten.

Förvaltningen bedömer också att det är risk att trappan upp i naturmarken kommer att uppfattas som en entré som ska leda vidare i en anlagd parkväg, eftersom det idag finns en stig upp till Sandalmakarbacken där. Då kommer önskemål om att stigen ska göras om till en anlagd parkväg för att kunna användas året om. En sådan anläggning skulle innebära ett stort ingrepp som inte är lämpligt på platsen.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att husen flyttas närmare varandra och skjuts ihop mot sydost, där naturvärdena är något lägre. På det sättet minskar ingreppen i naturmarken och fler träd kan sparas. Avståndet till det träd som har högst naturvärde ökar. Ett alternativ är att hus 1 utgår ur planen. På det sättet försvinner också den allmänna platsmark som föreslås mellan husen.

Bergskärningar, dagvatten och grönkompensation

Exploateringen kommer att kräva bergskärningar mot naturmarken på allmän plats. Dessa bör inte ligga i fastighetsgräns, utan en bit innanför. Vid behov av fallskyddsräcke ska även sådant placeras en bit in på bostadsfastigheten för att kunna underhållas av fastighetsägaren. Stadsdelsförvaltningen önskar medverka i planeringen och byggskedet för att se till att anslutningen till naturmark sker på ett bra sätt.

Dagvatten från naturmarken rinner idag ner mot gatan. Det kommer efter exploateringen att rinna från naturmarken mot fastigheterna. Det är viktigt att fastighetsägaren planerar för att kunna omhänderta detta, då det inte är stadens ansvar. Även anläggningar för dagvattenhantering ska placeras innanför fastighetsgränsen.

Exploateringar i naturmark ska kompenseras med åtgärder i närområdet, så kallad grönkompensation. Stadsdelsförvaltningen

vill medverka i planeringen av denna. Vidare är det viktigt att i exploateringsavtalet klargöra att alla fällda naturvärdesträd ska tillfalla staden för att kunna användas för naturvårdsåtgärder, genom utplacering i till exempel Solbergaskogen.

Butikslokaler och trygghet i gaturummet

Butikslokaler föreslås i husens gavlar mot gatan samt i lågdelen. Syftet är att öka trygghet och trivsel i gatumiljön samt skapa folkliv vid det lilla torget, vilket skulle vara positivt. Planen innehåller däremot inte någon handelsanalys som visar att det finns underlag för butiker eller kaféer i det här läget. Förvaltningen bedömer att det kommer att bli svårt att hitta lokalhyresgäster med öppna verksamheter på den här platsen. Dels är det nära till Älvsjö centrum, dels använder de flesta gående på väg till och från Solberga motstående trottoar.

Risken är att lokalerna blir tomma, eller att det blir någon typ av kontor. Alternativet med bostadskomplement i form av cykelrum, källsorteringsrum eller tvättstugor känns inte heller särskilt tryggt eller stadsmässigt. Ett relativt nybyggt exempel är kvarteret Prästgårdsvreten 4 vid Götalandsvägen 213 A-B i Älvsjö centrum. Där består bottenvåningen av entréer och mörka cykelrum med frostade rutor som inte bidrar till tryggheten i gaturummet. Vid Nybohovsbacken finns också relativt nybyggda bostadshus med lokaler i bottenvåningarna, varav en är tom och övriga inte har någon öppen verksamhet. Förvaltningen anser att gaturummet istället blir tryggare med bostäder en halv trappa upp, där de boende har god överblick över vad som händer på gatan utanför på kvällar och nätter.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheterna Västberga 1:1 och Solberga 1:1 vid kv. Trätöffeln i stadsdelen Solberga, SDp 2017-14261.”

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2024-11-05
Linda Palo, avdelningschef	2024-11-04