

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2024-05-30

Detaljplan för bostäder och lokaler på fastigheten Taffelstenen 1 med panncentralen 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

Fastigheten Taffelstenen 1 ägs av Stockholmshem. Förslaget till ny detaljplan innebär att den gamla panncentralen och kontorsbyggnaden får ny användning i form av lokaler och bostäder. Några komplementbyggnader rivs och två nya punkthus med bostäder byggs. Planen innehåller ca 72 hyreslägenheter. Panncentralen föreslås få en publik verksamhet, men även kontor möjliggörs.

Förvaltningen är positiv till att nya bostäder i Solberga byggs på redan exploaterad mark, att det idag inhägnade området öppnas upp och att den gamla panncentralen kan få en publik användning. Förvaltningen lämnar synpunkter på bland annat behovet av samlingslokaler i Solberga, möjligheten till en ny entré till panncentralen över parkmark, samt skydd av naturmark under byggtiden.

Bakgrund

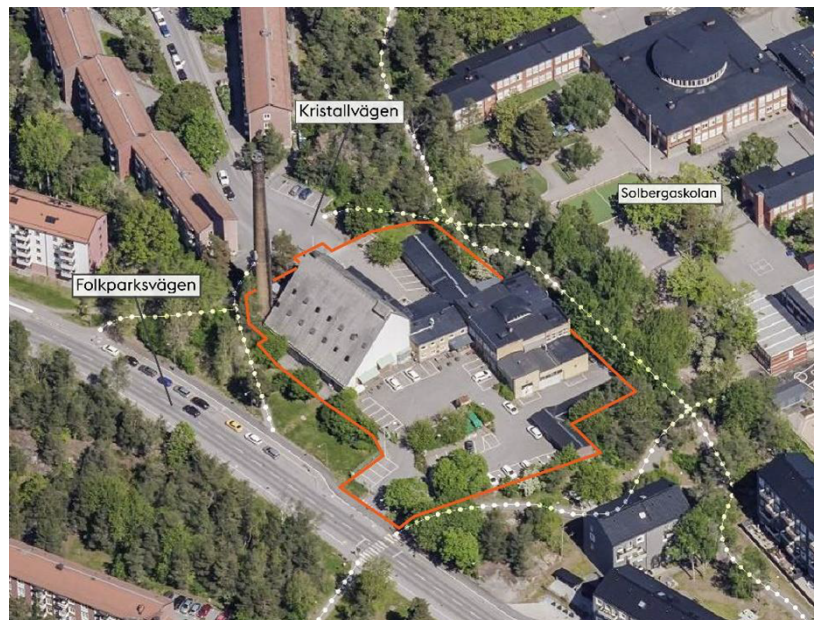
Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till ny detaljplan för fastigheten Taffelstenen 1. Remisstiden sträcker sig till 30 maj 2024, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 4 juni 2024.

Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Taffelstenen 1 som ligger centralt i Solberga mellan Folkparksvägen och Solbergaskolan. På fastigheten finns en före detta panncentral med tillhörande skorsten och kontorsbyggnad från 1950. Där finns också senare

tillbyggnader och komplementbyggnader. Tomten är inhägnad med stängsel och marken är till största delen asfalterad parkering. Stockholmshem äger fastigheten och har använt lokalerna för sina verksamheter inklusive bland annat verkstad, förråd och kundtjänst.

Panncentralen med sitt karaktäristiska utseende och sin 50 meter höga skorsten bedöms ha höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden. De utgör ett viktigt inslag i stadsdelen och ett landmärke för Solberga. Panncentralen med skorsten och den intilliggande kontorsbyggnaden (tidigare stortvättstuga) med lanternin ska bevaras och ges olika skyddsbestämmelser i den nya planen. De är ritade av det välkända arkitektkontoret Backström & Reinius, liksom större delen av norra Solberga.



Planområdet (röd linje) är huvudsakligen asfalterat och omges av parkmark. Runt planområdet leder flera gångstråk (vitprickade).

Planförslaget innebär att senare tillbyggnader och komplement rivs. På så sätt ges plats för två nya punkthus i 8 våningar på tomten. De nya punkthusen ska innehålla hyreslägenheter. Kontorsbyggnaden ska byggas om för att innehålla både bostäder och lokaler. Totalt innehåller planen ca 72 lägenheter.

De nya punkthusen placeras så att panncentralen blir fortsatt väl synlig från Folkparksvägen och Kristallvägen. Punkthusen ska anpassas till stadsbilden och omkringliggande bebyggelse genom material och kulörer.

Panncentralen har potential för att utvecklas till en lokal mötesplats med publika verksamheter. Den ska inte innehålla bostäder, utan lokaler för centrumändamål (planbestämmelse C), vilket kan vara

till exempel samlingslokal, restaurang, butik, gym, vårdmottagning eller kontor. Där finns ca 1470 kvm möjlig lokalyta.

Parkering för bostäderna ska ske inom fastigheten i form av 23 utomhusplatser. Resten av tomten ska dels bli en grön bostadsgård, dels ett entrétorg för panncentralen. Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig för att klara lokalt omhändertagande av dagvatten. Eftersom inget underjordiskt garage planeras kan stora träd planteras på tomten och växtbäddar kan fungera som fördröjning för dagvattnet.



Illustrationsplan. Befintliga byggnader som bevaras (mörka) och nya byggnader (ljusa).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 21 maj 2024.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att nya bostäder i Solberga byggs på redan exploaterad mark, att det idag inhägnade området öppnas upp och att den gamla panncentralen kan få en publik användning.

Viktiga frågor för Solberga är bland annat stadsdelens kulturhistoria, gröna värden och trygghetsfrågor. Dessa redogörs för i planbeskrivningen på ett bra sätt.

Planbeskrivningen innehåller även en redovisning av andra pågående planarbeten, vilket är ett bra sätt att få en översikt över utvecklingen av hela Solberga. Önskvärt är att även planer som vunnit laga kraft men som ännu inte är påbörjade eller inte helt genomförda tas upp i redovisningen. I Solberga gäller det projektet Toffelbacken som har startat, Diamantbacken som inte har genomförts, samt det nyligen påbörjade arbetet med Mässtunneln i form av en stor etablering vid Kontrollvägen.

Planbeskrivningen tar upp att det saknas samlingslokaler i Solberga vilket stämmer. Flera föreningar som är aktiva i Solberga har tagit upp behovet av lokaler för kultur, fritid och föreningsliv. Bland annat har den nybildade paraplyorganisationen Norra Folkparken varit i kontakt med både stadsdelsförvaltningen och Stockholmshem för att diskutera möjligheten att använda panncentralen på Folkparksvägen som föreningslokaler. Förvaltningen instämmer i att samlingslokaler är viktiga för områdets trygghet och sociala hållbarhet, men har i nuläget inget eget uppdrag eller finansiering för att kunna hyra in sådana lokaler. Förhoppningen är att det går att hitta en lösning så att panncentralen kan bli en samlingsplats för föreningslivet i Solberga.

De lokaler som planeras i Taffelstenen får planbeteckningen C, vilket kan innebära till exempel samlingslokaler. Det framgår inte om beteckningen även omfattar ateljéer och verkstäder för konstnärer, vilket vore önskvärt.

Mellan panncentralen och Folkparksvägen finns en yta med parkmark. Det är en klippt gräsyta med buskar och sly. Förvaltningen är positiv till förslaget att öppna upp vegetationen på parkmark för att öka synligheten mot panncentralen, om det finansieras inom projektet. Däremot är förvaltningen tveksam till att anlägga en ny parkväg till panncentralen eftersom gångvägar på parkmark normalt inte leder till fastighetsmark. Förvaltningen är dock angelägen om att panncentralen får en bra entré mot Folkparksvägen eftersom det kan förbättra dess publika funktion och öka tryggheten i gaturummet. Enligt planförslaget ska denna yta studeras vidare i ett senare skede. Förvaltningen förslår att man ser över möjligheten att definiera om denna parkmark till torgyta. Den kan fortfarande vara grön, men kan även innehålla andra funktioner, såsom entré till fastigheten.

De nya byggnaderna på Taffelstenen föreslås placeras minst två meter innanför fastighetsgräns. Här har stadsbyggnadskontoret uppmärksammat förvaltningens synpunkt att det blir problem när byggnader läggs direkt intill fastighetsgränsen mot natur- och parkmark. Det har i tidigare projekt dels orsakat skador på naturmarken under byggtiden, dels skapat besvärliga frågeställningar under driftskedet. Även med byggnader två meter innanför fastighetsgränsen är det viktigt att park- och naturmark skyddas under byggtiden. I synnerhet naturmark kan inte återställas om den skadas. Staden bör inte godkänna att park- och naturmark används som byggområde, transportväg eller upplag, eller att schaktslänter anläggs utanför fastighetsgränsen. Vidare är det viktigt att tomtgränsen markeras när gårdarna anläggs, för att undvika att allmän parkmark privatiseras.

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

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Förslag till detaljplan för fastigheten Taffelstenen 1 i stadsdelen Solberga, S-Dp 2021-03110 samt upphävande av del av ÄDp 2019-16196”

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Lee Orberson, stadsdelsdirektör

Linda Palo, avdelningschef

Datum

2024-05-15

2024-05-14