

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 0850821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2022-01-27

Detaljplan för norra Folkparksvägen i Solberga, nya bostäder, kontor och hotell

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan möjliggör ny bebyggelse vid norra Folkparksvägen, Kontrollvägen och Safirgränd. Det handlar om ca 110 hyreslägenheter för SHIS i en byggnad, ca 110 bostadsrätter i sex punkthus, samt hotell och kontor. Stadsdelsförvaltningen är positiv till nya bostäder i Solberga men är tveksam till att ett så stort boende för SHIS placeras i ett utsatt område där förvaltningen arbetar för att bryta den negativa utvecklingen. Vidare har förvaltningen synpunkter på förslagen till lokaler i bottenvåningarna samt kommentarer till hur de nya husen ansluter till naturmarken.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till ny detaljplan för norra Folkparksvägen. Samrådstiden sträcker sig till 17 januari, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 1 februari 2022.

Ärendet

Förslaget till ny detaljplan gäller bebyggelse på naturmark vid norra Folkparksvägen, Kontrollvägen och Safirgränd i Solberga. Förslaget utgår från tre markanvisningar till tre olika byggaktörer.

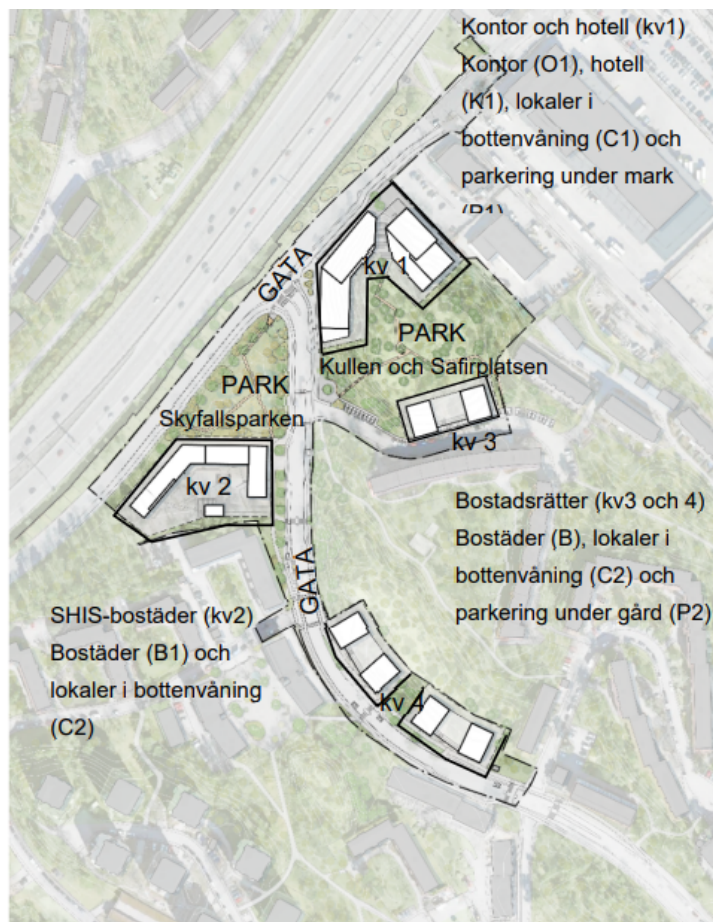
På en del av den så kallade cirkusplatsen i hörnet Folkparksvägen-Kontrollvägen planerar Stockholms hem att bygga ca 110 hyreslägenheter för Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS). De är Stockholms stads bostadssociala resurs och erbjuder genomgångsboenden för etablerade och nyanlända stockholmare som av sociala eller ekonomiska skäl befinner sig utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Den nedre delen av cirkusplatsen är en lågpunkt där vatten samlas vid kraftiga regn. För att klara ett så

kallat 100-årsregn planeras här för en skyfallspark, dvs en anlagd yta som ska kunna ta emot mycket vatten, men även kunna torka ut i perioder.

Utmed Kontrollvägen, mellan Folkparksvägen och McDonalds, planerar Skanska för 27.000 kvm kontor och hotell, upp till 22 våningar. För naturmarken på kullen bakom planeras för åtgärder som ska göra den mer tillgänglig.

Den tredje markanvisningen har gått till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB för ca 110 bostadsrätter. De föreslås i sex punkthus som placeras utmed Safirgränd och Folkparksvägen.

Syftet med den nya planen är att stärka de offentliga rummen och knyta samman Solberga och Älvsjö med Telefonplan och Västberga industriområde. Den nya bebyggelsen ska ha levande bottenvåningar och bidra till att stärka Kristalltorget som mötesplats och lokalt centrum. Den nya bebyggelsen är placerad så att så små ingrepp som möjligt ska göras i naturmarken, men ett antal träd med höga naturvärden kommer att behöva tas ner.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och intern service i samarbete med avdelningen för social omsorg. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 18 januari 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I Solberga pågår förtätning och planering för flera bostadsprojekt. Stadsdelsförvaltningen anser att det är positivt med nya bostäder i Solberga, men har tidigare påpekat behovet av att studera konsekvenserna samlat i ett program. De synpunkter som förvaltningen redovisar nedan gällande sociala konsekvenser, kommersiell och kommunal service samt gröstruktur skulle vinna på att en samlad analys för hela Solberga genomförs.

Sociala konsekvenser

Solberga har av polisen identifierats som ett utsatt område. Definitionen är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Stadsdelsförvaltningen har i samverkan med lokalpolisområde Globen gått igenom förslaget till ny bebyggelse och har några synpunkter på de sociala konsekvenser som förslaget kan medföra.

Inom stadsdelsområde Hägersten-Älvsjö finns idag flera stora SHIS-boenden samt andra kategoriboenden som riktar sig till socialt och ekonomiskt utsatta personer och familjer. Stadsdelsförvaltningen och polisen har erfarenhet att dessa boenden kan dra till sig verksamhet som bidrar till otrygghet både för dem på boendet och för andra runt omkring. Utifrån att Solberga är kategoriserat som ett utsatt område anser stadsdelsförvaltningen och polisen att det är mindre lämpligt att starta upp ett boende med drygt 100 genomgångslägenheter där. Att placera så många utsatta individer och familjer i en miljö som redan har socioekonomiska utmaningar gagnar dem inte. Även närheten till Västberga industriområde gör placeringen problematisk, då industriområdet enligt polisen tyvärr drar till sig olaglig verksamhet på kvällar och helger.

Stadsdelsförvaltningen har startat ett utvecklingsarbete i Solberga för att bryta den negativa utvecklingen, med målet att stadsdelen inte längre ska definieras som ett utsatt område. Förvaltningen arbetar aktivt med en rad insatser för att bryta segregationen och erhåller statsbidrag för riktade insatser såsom skolsociala team i områdets skolor, uppsökande arbete mot unga, förstärkt samhällsvägledning och boskola. En familjecentral planeras starta för att kunna erbjuda familjer adekvat stöd.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att SHIS-boendet görs mindre för att de som flyttar in där ska kunna integreras på ett bättre sätt och för att stadsdelsförvaltningen ska kunna ta hand om deras behov. En del av lägenheterna som nu planeras för SHIS kan istället planeras som ordinarie bostäder eller studentbostäder. Förvaltningen ser gärna att en social konsekvensanalys tas fram för den föreslagna bebyggelsen för att undersöka vilken inverkan den kan få på området och hur konsekvenserna kan hanteras på ett bra sätt.

Stadsdelsförvaltningen vill också framföra att behovet är stort av LSS-boenden, det vill säga boenden för personer med funktionsnedsättning som har rätt till stöd enligt LSS. I vanliga fall brukar stadsdelsförvaltningen få frågan från exploateringskontoret, om behov av LSS-bostäder, i samband med markanvisning. Förvaltningen kan inte se att någon sådan fråga kommit vid dessa markanvisningar. Om en del av SHIS-boendet istället utgörs av ordinarie lägenheter kan man där integrera en gruppboende eller ett antal servicelägenheter för funktionshindrade.

Levande bottenvåningar

Alla kvarter föreslås få lokaler i bottenvåningarna. I hotellet och kontoren mot Kontrollvägen kan det vara lämpligt. När det gäller bostadshusen ser förvaltningen flera problem med det. Kristalltorget intill har flera butikslokaler som stått tomma eller använts som kontor. Om planen ska stödja torget som lokalt centrum är det inte rimligt att lägga in flera lokaler i de nya bostadshusen. Det är mycket tveksamt om det finns underlag för verksamheter både vid torget och i de nya byggnaderna.

I planen är det inte tillåtet med bostäder i bottenvåningen mot Folkparksvägen, utan den förhöjda bottenvåningen ska innehålla lokaler eller bostadskomplement, till exempel cykelrum. Om lokalerna i bottenvåningen inte innehåller kvällsöppna verksamheter så anser förvaltningen att gaturummet istället skulle bli tryggare med bostäder en halv trappa upp, där de boende har god överblick över vad som händer på gatan utanför på kvällar och nätter.

Ett exempel på nybyggda bostäder med bostadskomplement i bottenvåningen mot gatan är kvarteret Prästgårdsvreten 4 vid Götalandsvägen i Älvsjö centrum. Där består bottenvåningen av entréer och mörka cykelrum med frostade rutor som inte bidrar till tryggheten i gaturummet. Ett annat exempel på mindre lyckad stadsmiljö är det nya studentboendet vid Armborstvägen i Älvsjö som i bottenvåningen mot gatan endast har mörka frostade rutor.

Om lokaler föreslås i bostadshusen bör de kompletteras med en marknadsanalys som visar om det finns kommersiella

förutsättningar för att hyra ut dem, till vilka verksamheter och i vilka lägen.

Park- och naturmark

Träd på både fastighetsmark och parkmark nära fastigheter skyddas i planen. Detta behöver kopplas till viten i exploateringsavtalet. Det är viktigt att det regleras hur bygget ska gå till när byggnaderna ligger så nära fastighetsgräns. Till exempel att schaktslätten inte får hamna på parkmark och att parkmark inte får användas för att lägga upp material eller ställa upp maskiner. Vid sprängningar där det blidas en brant mellan parkmark och fastighetsmark ska det framgå att fastighetsägaren ansvarar för att sätta upp ett skyddsstaket innanför sin tomtgräns. Eventuell bergssäkring står också fastighetsägaren för. Även där det inte behövs ett staket för att förhindra fallolyckor är det önskvärt att fastighetsgränsen markeras med staket eller häck för att tydliggöra den, så att inte en större yta av naturmarken runt husen uppfattas som privat.

Grönkompensation nämns i planförslaget. Det används för att förstärka ekologiska och rekreativa värden i närliggande natur och parker som kompensation för den grönyta som försvinner vid exploateringen. Stadsdelsförvaltningen är positiv till förslaget att de värdefulla träd som tyvärr måste fällas ska tillfalla förvaltningen och användas för åtgärder som stärker den biologiska mångfalden i till exempel Solbergaskogen. Förvaltningen medverkar gärna i utformningen även av andra kompensatoriska åtgärder i närliggande natur och park, till exempel en utökning av lekplatsen i Safirparken.

Skyfallsparken kommer att skötas av stadsdelsförvaltningen. Förvaltningen anser att den kan bli ett bra tillskott som ökar den biologiska mångfalden, och skapar rekreativa värden med de föreslagna gångbroarna. Men det är viktigt att den projekteras och anläggs av ett företag med dokumenterad erfarenhet av detta så att den kommer att fungera som det är tänkt. Om ytan schaktas ur för att bli djupare kan det till exempel innebära att grundvattnet tränger upp, vilket kan skapa ett nytt problem.

Kullen bakom hotellet och kontoren föreslås i planen utvecklas med rekreationsstråk på träspänger. Syftet är att inte göra för stora ingrepp i naturen. Förvaltningen är tveksam till att lägga så stora resurser på en anläggning som på grund av höjdskillnader måste omfatta flera trappor och därför inte blir tillgänglig för alla. Däremot medverkar förvaltningen gärna till en enklare naturstig, åtgärder för biologisk mångfald på kullen, och vill istället lägga resurser på att tillgängliggöra andra platser i närområdet.

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

Gunilla Davidsson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag förslag till detaljplan för norra Folkparksvägen.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2022-01-10
Linda Palo, avdelningschef	2022-01-10