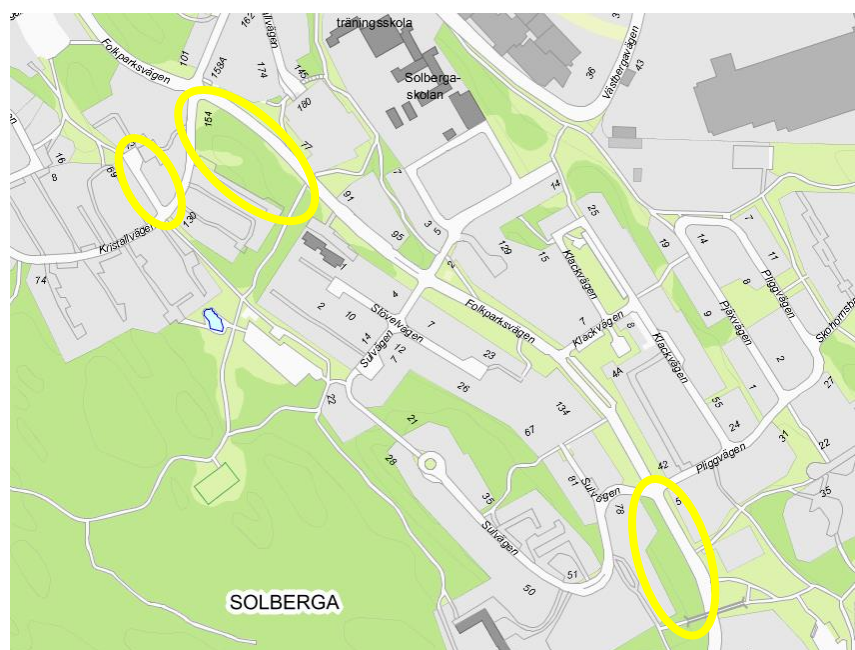


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1 vid kv Rosenstenen och Snabelskon vid Folkparksvägen i Stockholm, Dp 2017-13952



Planområdets lokalisering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Bakgrund

Stockholmshus

Kommunalfullmäktige har genom Stockholm stad budget gett de kommunala bostadsbolagen i uppdrag att fortsätta verka för byggande av fler ”Stockholmshus” som möjliggör bostadsprojekt med förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och lägre hyra. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material samt förhålla sig väl till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad.

Exploateringsnämnden anvisade den 9 november 2017 det aktuella planområdet för del av fastigheten Västberga 1:1 invid kvarteret Rosenstenen till Stockholmshem AB för att uppföra ca 80 lägenheter. 28 juni 2019 blev Västberga 1:1 invid Snabelskon markanvisad till Stockholmshem AB och inkluderad i planen för att uppföra ca 40 lägenheter.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 130 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott avseende boendemiljö och arkitektur. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Karaktärsträd, berg i dagen och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Planen möjliggör utbyggnad av Mästsunneln under delar av planområdet.

Båda områdena inom planen omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. Planområdet invid Rosenstenen i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen bebyggs med tre byggnader. De nya byggnaderna kommer att orientera sig längs gatorna och mot söder vänder sig byggnaderna mot bevarad natur inom kvarteret. I planområdet invid Snabelskon placeras ett hus längs Folkparksvägen. Byggnaderna placeras något indragna från gata för att möjliggöra grön förgårdsmark. Entréer placeras mot gata

för att bidra till trygghet och ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fyra-fem våningar, utförs som lamellhus med släta sadeltak. Byggnadsvolymer bryts på några ställen upp med livförskjutning. Hårdgjorda ytor ska i huvudsak utföras av genomsläppligt material. Bottenvåningar är förhöjda för att ge en flexibilitet för framtida användning. Planen möjliggör även lokaler i bottenvåning för centrumändamål längs Folkparksvägen, vilket skulle bidra till en mer stadsmässig karaktär.

Genom att byggnaderna vänder sig mot gatan kommer de att utgöra ett mer urbant inslag i stadsmiljön än den befintliga bebyggelsen och bilda en ny årsring i Solberga.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller och naturvärden på platsen och dessa beskrivs i planbeskrivningen.

Tidplan

Plansamråd 27 augusti till 24 september 2019

Granskning 30 september till 27 oktober 2020

Antagande 10 december 2020

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Natur.....	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden	13
Markavvattning och Dagvatten.....	13
Befintlig bebyggelse	14
Stadsbild och landskapsbild	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Ny bebyggelse.....	18
Dagvatten	22
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	28
Gestaltungsprinciper.....	29
Konsekvenser	33
Behovsbedömning.....	33
Naturmiljö	33
Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	33
Landskapsbild/ stadsbild	34
Kultuhistoriskt värdefull miljö	34
Störningar och risker	34
Ljusförhållanden och lokalklimat	36
Barnkonsekvenser	38
Tidplan	38
Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor.....	41

Tekniska frågor	42
Genomförandetid	43

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /Geoteknik, (NCC Building Stockholm, 2019-04-26)*
- *Översiktlig markmiljöundersökning Rosenstenen 1, och utlåtande markmiljö Rosenstenen 2, Solberga, Stockholm stad. (NCC, 2018-11-20)*
- *Rosenstenen, Hägersten, Stockholm. Bullerutredning för detaljplan – bostäder. (ÅF-Infrastructure AB, 2019-06-13)*
- *Naturvärden Folkparksvägen/Kristallvägen, Solberga (CONEC konsulterande ekologer 2018-11-06, Uppdaterad 2020-08-21)*
- *Naturvärden Snabelskon, Folkparksvägen/Sulvägen, Solberga (CONEC konsulterande ekologer 2018-11-06, Uppdaterad 2020-08-21)*
- *Rosenstenen del 1 Dagvattenutredning (NCC 2018-10-26, granskningshandling Rev. 2020-08-24)*
- *Rosenstenen del 2 Dagvattenutredning (NCC 2018-11-08, granskningshandling Rev. 2020-08-24)*
- *Försöksrapportfält Rosenstenen 1 och 2, Stockholm stad (Tyréns 2018-10-17)*
- *Integrerad barnkonsekvensanalys Rosenstenen (NCC 2019-02-22)*
- *PM avfallshantering till samrådshandling (Larsson Arkitekter 2019-05-27)*
- *Trafik- och parkerings PM för detaljplan vid Folkparksvägen intill Rosenstenen i Solberga. (Stockholmshem 2019-05-23)*

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsplanerare Nina Mjaaland och Kartingenjör Jenny Selin på Stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Vanja Westerlund, Monika Markus, Johanna Stjernström och Peter Staflin ingått. Planen har tagits fram i samråd med Stockholmshem. Illustrationer är framtagna av Larsson Arkitekter och Ettelva Arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 130 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott avseende boendemiljö och arkitektur. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Planen innefattar två områden längs med Folkparksvägen. Ena delen ligger i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen bredvid Rosenstenen 1. Denna del benämns härafter som område 1. Det andra området ligger cirka 500 m söder om område 1, mellan Folkparksvägen och Snabelskon 7. Denna del benämns härafter som område 2. Båda delarna av planområdet omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. De nya byggnaderna kommer att orientera sig längs gatorna och en bostadsgård med bevarad natur på södersidan av husen. Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsark, ett karaktärsdrag som återfinns utmed Folkparksvägen. Entréer placeras mot gata för att bidra till trygghet och ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna.

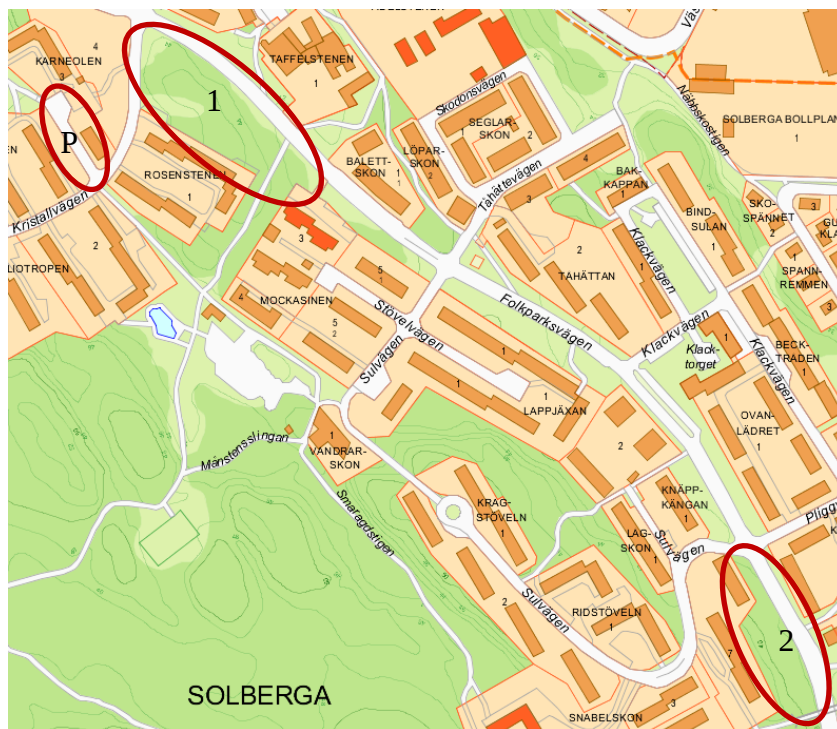
Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fem våningar mot gatan, utförs som lamellhus med släta sadeltak. Byggnadsvolymer bryts upp med livförskjutning. För att säkerställa att värdefull och karaktärsskapande natur bevaras i så hög utsträckning som möjligt och goda vistelsezoner på gård tillskapas, behöver ett lägre p-tal uppnås. Marken mellan och framför husen ska i huvudsak utföras av genomsläppligt material. Sockelvåning är förhöjd för att stärka känslan av stadsmässighet i gaturummet. Bottenvåningen i del av byggnaden mot Folkparksvägen ska utformas för att möjliggöra verksamhet i bottenvåningen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Båda områdena ligger väster om Folkparksvägen i Solberga och omfattar delar av natur och parkmarken i fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholm stad. Återvändsgatan, markerad med P

i illustration nedan, är i dag en allmän gata som styckas av och överförs till kvartersmark.



Planens olika områden markerad med 1 och 2 samt parkering (P) tillhörande planområde 1.

I sociotopkartan över Älvsjö beskrivs Solberga som gles bebyggelse, med många värdefulla sociala och kulturella värden. Större delen av den täta bebyggelsen ligger närmast Älvsjö centrum. Fastigheterna Rosenstenen 1 och Rosenstenen 2 ligger inom områden med gles bebyggelse, där 50-75% av området utgörs av värdefulla friytor.

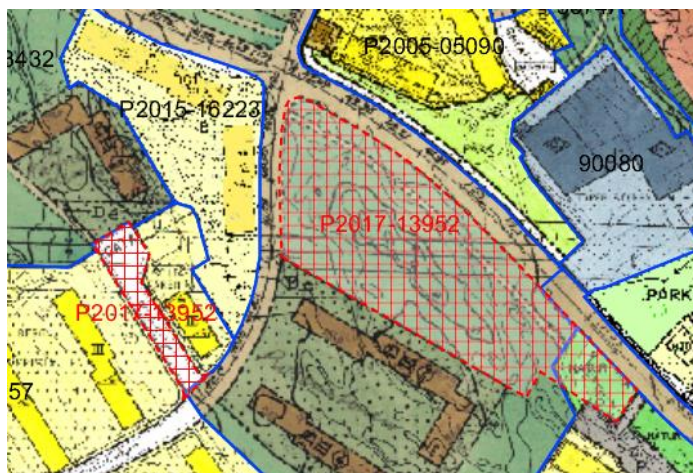
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Folkparksvägen är enligt översiktsplanens stadsutvecklingskarta från 2018 utpekad som ett prioriterat strategiskt samband för att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö. Detta kan göras genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga.

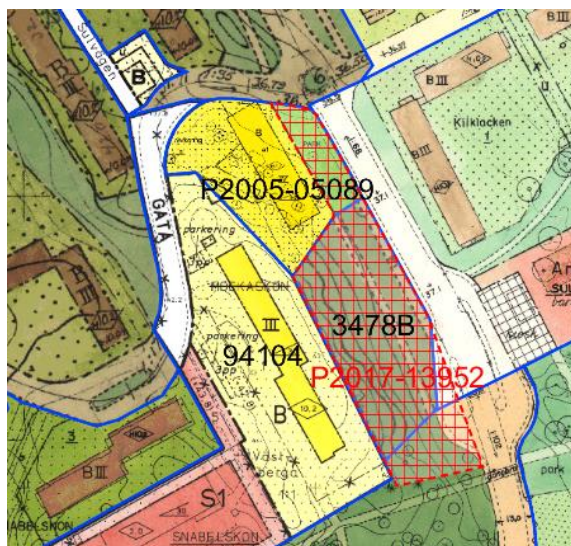
Detaljplan

Område 1 är idag planlagt som parkmark och naturmark i två olika detaljplaner (Pl 3432, fastställd 470912 samt Dp1997-698-54). Ingen genomförandetid återstår.



Planmosaik, planområdet i rödrutig markering

Område 2 är idag planlagt som park eller planerad allmän plats (Pl 3478B, fastställd 480630). Ingen genomförandetid återstår.



Planmosaik, planområdet i rödrutig markering

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmshusen

Bristen på bostäder är en av Stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka. Kommunfullmäktige gav år 2015 kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafikenämnden i uppdrag att ta fram

en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material samt måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

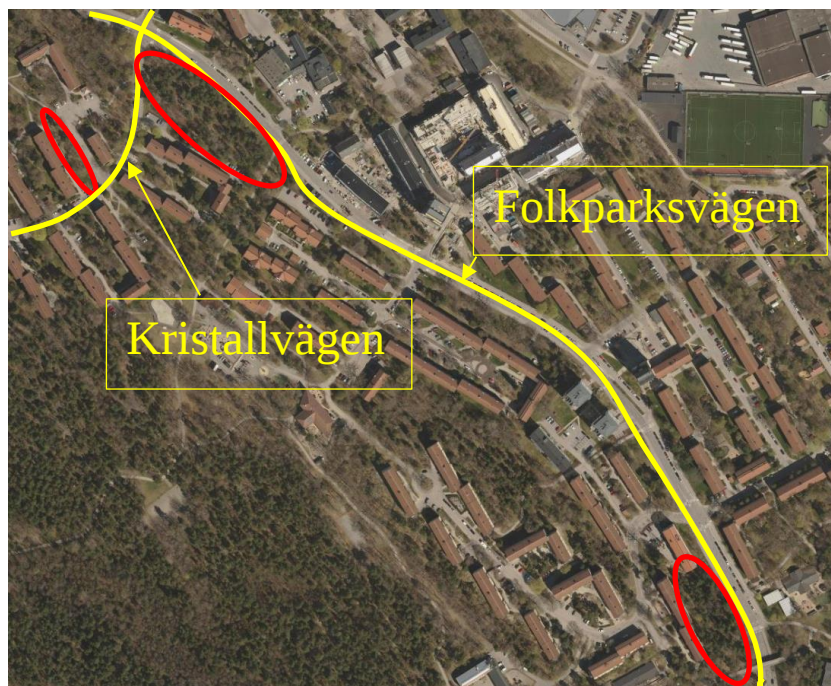
Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad.

Exploateringsnämnden anvisade den 9 november 2017 område 1 för del av fastigheten Västberga 1:1 invid Rosenstenen till Stockholmshem AB för att uppföra 80 lägenheter. 28 juni 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa ytterligare mark i Solberg, på del av Västberga 1:1 intill fastighet Snabelskon, till Stockholmshem AB.

Riksintressen

Södertäljevägen E4/E20 ligger ca 400 m nordväst om planområdets område 1 och utgör ett riksintresse. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

Förutsättningar



Ortofoto, ungefärligt planområde är markerat med röda cirklar.

Natur

Mark och vegetation

Naturvärdeutredning har tagits fram för båda områden (Firman Conec, Konsulterande Ekologer, 2018-11-06, uppdaterad 2020-08-21).

Område 1 täcks av en tunn, glesblockig morän men berget går i dagen på flera ställen. Närmast Folkparksvägen dominerar gräsmatta med en del lövträd. I övriga delar dominerar tall, där de flesta träd är tämligen unga och smälväxande.

Område 2 består av en sluttning mot Folkparksvägen med lutning mot nordväst. På flera ställen går berget i dagen, men på de flesta ställen är det morän som täcker marken. Blandskog med relativt stort inslag av blåbärsgranskog dominerar. Närmast Folkparksvägen står en del lövträd på gräsmatta.

Naturvärden

Området 1 ligger inte inom ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Söder om utbredningsområdet ligger Solbergaskogen, ett naturområde som både har ett högt rekreativt värde och är livsmiljö för skyddsvärda arter.

Område 1 har viss betydelse för habitatsnätverk och ligger inom en spridningszon för barrskogsmesar (relativt hög tillgänglighet), strax utanför habitatnätverk för eklevande insekter, i ytterkant av spridningszon för groddjur (spridning möjlig) och över det aktuella området sträcker sig i en spridningszon för barrskogarter. Området har därför visst naturvärde, som är den lägsta klassen (klass 4).

Område 2 ligger i utkanten av ett ESBO-område, i en spridningszon (hög tillgänglighet) för barrskogsmesar, inom yttersta delen av habitatnätverket för eklevande insekter och inom spridningszonen (spridning trolig) för groddjur. Området har därför visst naturvärde, som är den lägsta klassen (klass 4).

Rekreation och friluftsliv

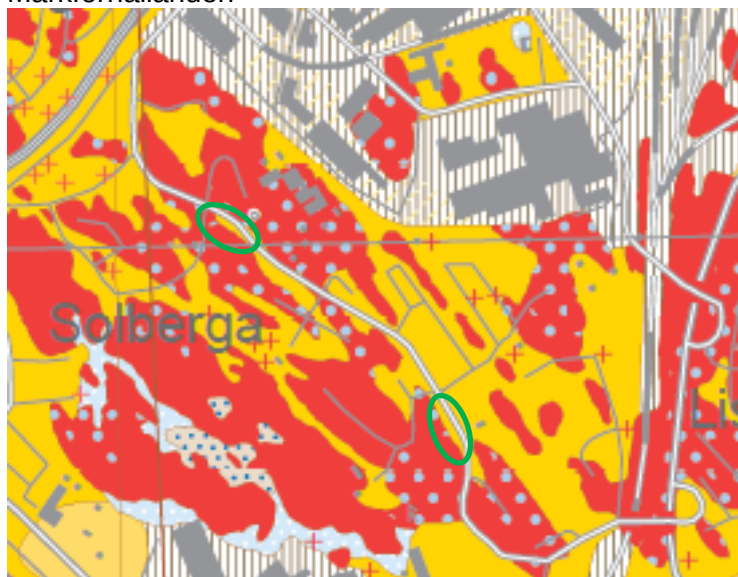
Det finns god tillgång till rekreativmiljöer, främst i form av Solbergaskogen med både natur och den mycket uppskattade parkleken i Kristallparken. Solberga är byggt enligt principen hus i park och grönytorerna mellan husen har sociala och rekreativa värden. Klippställar sparades när denna typ av stadsmiljö planerades för att stärka känslan av hus i park och en stark

koppling till naturen. Dessa rundhällar är ett minne från istiden och blottades först vid landhöjningen, sedan i samband med byggnationen på 40-60-talet.

Friliggande parkvägar har en stor betydelse i området. De skiljer rekreativa stråk från bilvägar och möjliggör bilfria passager för barn.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Området består huvudsakligen av glacial lera (gul färg) och urberg(röd färg)

Den generella jordlagerföljden inom området är fyllning och friktionsjord på berg. Större delen av båda fastigheterna består av berg i dagen.

Området som utgör Rosenstenen 1 består till största del av berg i dagen men med inslag buskar och träd. I lågpartierna finns gräsytor. Markytan i läget för planerad bebyggelse varierar mellan ca +40,8 och 45,7.

Invid område 1 finns befintliga ledningar längs med gångvägarna utmed Kristallvägen och Folkparksvägen samt längs med gång- och cykelvägen genom fastigheten.

Område 2 består till största del av berg i dagen, men med inslag av buskar och träd, I lågpartierna finns även gräsytor. Markytan i läget för planerade hus varierar mellan +37,2 och +40,4. Befintliga ledningar finns längs med gångvägen utmed Folkparksvägen invid område 2.

Markradon

Risk för markradon är inte utrett men ska säkerställas inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Område 1 utgörs av en naturlig höjd med avrinning mot samtliga väderstreck, utan instängda områden eller översvämningsrisker. Den sydvästra delen av området avrinner mot Kristallvägens lågpunkt, sydväst om området. Vid skyfallsflöden större än det som ledningsnätet kan hantera kan den ytliga avrinningen från området flöda vidare på Kristallvägens lågpunkt mot en utpekad lågpunkt i området Karneolen väster om planområdet.

Område 2 har i dagsläget inga instängda områden eller ytor som utpekats som översvämningsområden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Årstavikens tillrinningsområde. Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2019-10-01). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status idag (VISS, 2019-10-01). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås till år 2027. Inom staden pågår arbetet med att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för att god ekologisk och kemisk status ska kunna nås i Årstaviken. En stor påverkanskälla för Årstaviken är dagvatten, och därför är åtgärder för att rena och fördröja dagvatten viktiga. Fokus ska ligga på åtgärder uppströms, nära källan. Det lokala åtgärdsprogrammet fokuserar på att minska utsläpp i redan bebyggda områden. Det görs också en bedömning av hur stor påverkan idag kända byggplaner i tillrinningsområdet kommer att ha på Årstaviken.

Markavvattning och dagvatten

Det aktuella området utgörs idag av naturmark och är inte anslutet direkt till det kombinerade systemet. Viss avvattning till dagvattensystemet i gatan sker vid kraftiga regn då dagvatten från området ytledes rinner mot omgivande vägar och parkeringar där det tas upp i befintliga dagvattenbrunnar.

I Folkparksvägen finns en kombinerad ledning med början i Folkparksvägens västra del som leder dagvatten västerut och ett ledningssystem som finns i Folkparksvägens östra del som leder dagvatten österut. Det befintliga kombinerade nätet har dimensionerats efter befintlig gles bebyggelse och tillkommande förtätningar gör att ledningsnätet idag har begränsad kapacitet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt men omges till största delen av smala lamellhus med enkla sadeltak i 3-4 våningar från slutet av 1950-talet. Karakteristiskt för denna bebyggelse är lamellhusen är noggrant infogade i naturen med bevarad grönska mellan husen. Livskillnader i fasad och trappningar i höjd är vanliga. Naturmarken är ofta sparad intill vägkorsningar. Husen fasader karaktäriseras av grov puts i varma jordfärger, med fönsteromfattningar i ljus, slät puts. Stor omsorg är lagd på material och detaljer såsom utformning av portar, fönster, balkonger och smidesarbeten.

Stadsbild och landskapsbild

Planområdet ligger i Solberga, som till största del planerades och byggdes ut på 1950-talet. Planerna för Solberga genomsyrades av de för tiden nya idéerna om grannskapsenheter. Idén var att en enhet inom staden skulle vara i det närmaste självförsörjande med allt som behövdes för det dagliga livet: Skola, barnomsorg, kultur, kyrka och handel. Områdena skulle ha ett centralt placerat handelstorg med föreningslokaler och annan service i nära anslutning till bostaden. Centrumstorget var viktig som plats för spontana möten där gemenskapen skulle stärkas.

Byggnadsskalan är genomgående måttlig med trevånings lamellhus kompletterade med punkthus i sju till åtta våningar vid torgen. Punkthusen i Solberga är placerade i grupp och är likt övrig bebyggelse omsorgsfullt inplacerad i den kuperade terrängen. Naturmarken är sparad nära intill husen och inne på bostadsgårdarna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet ligger i anslutning till bebyggelse som har särskilda kulturhistoriska värden och är grönklassade enligt stadsmuseets klassificering. Solberga som helhet utgör ett kulturhistorisk

värdefullt område utpekat av Stockholm stadsmuseum, se kartan nedan.



Kulturhistorisk klassificering av området. Planens två områden är markerade på kartan med runda ringar. Utsnitt ur Stockholms stads kulturhistoriska klassificeringskarta. Gul – Bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Grön – Kulturhistoriskt värdefullt område.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturminneslagen.

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdena ligger några hundra meter från Solbergaskolan med årskurserna F-9. På skolans område finns även Mockasinens grundskola samt Broskolan. I närområdet finns flera kommunala förskolor.

Kommersiell service

Närservice inom Solberga finns vid de två torgen Kristalltorget och Klacktorget. Där finns restauranger och enklare serviceinrättningar. Mer service finns vid Älvsjö Centrum, ca 1 km från område 1 och ca 600m från område 2, såsom vårdcentral

och affärer. Ca 600 från område 1 och ca 1 km från område 2, finns en större mataffär (Stora Coop Västberga).

Gator och trafik

Gatunät

Båda områden angränsar till Folkparksvägen som utgör områdets huvudgata. Folkparksvägen är utpekad som huvudcykelstråk i stadens cykelplan.

Parkering

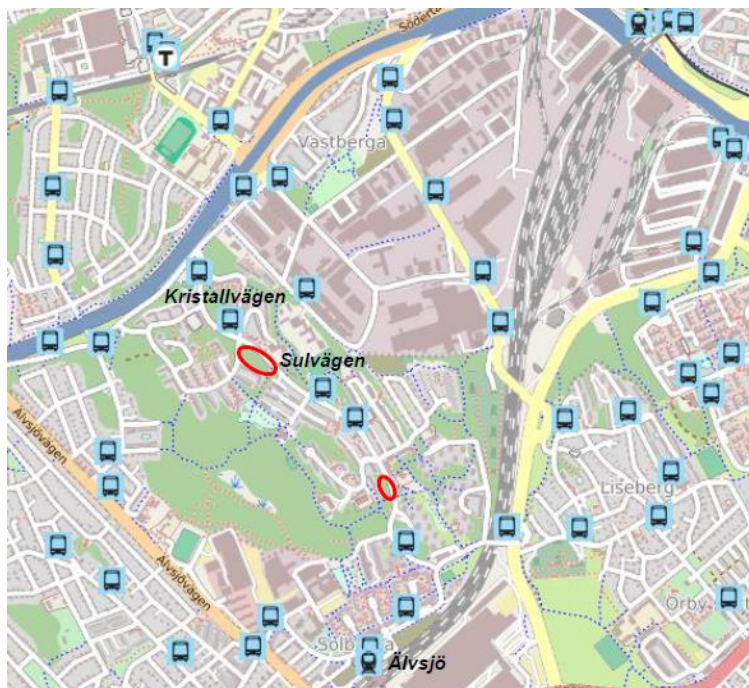
Idag finns inga lediga parkeringsplatser på Stockholms shems fastigheter i Solberga. Idag är gatuparkering gratis i Älvsjö och parkeringsplatserna är ofta fullbelagda.

Gång- och cykeltrafik

Det finns enkelriktade cykelbanor längs nästan hela Folkparksvägen. Framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister har ökat genom separering från motorfordonstrafiken. Genom planområdets område 1 finns en gångväg från Solbergaskogen fram till Folkparksvägen och vidare till Västberga industriområde.

Kollektivtrafik

Älvsjö station med pendeltågstation är belägen ca 1,6 km från planområdet. Från planområdet är det ca 1,2 km till Telefonplans tunnelbanestation. Planområde 1 och 2 har 5 -50 m meter till hållplats Kristallvägen där buss 142 trafikerar Telefonplan – Älvsjö station. I rusningstrafik finns en direktbuss mellan Sulvägen och Fridhemsplan. Även nattbuss 190 stannar vid Kristallvägen med halvtimmestrafik mellan Farsta Strand och Sergels torg.



Det finns busshållplatser direkt vid och nära planområdena. Områdena som är del av planen är markerad med röd ring.

Störningar och risker

Förorenad mark

Naturmarken inom planområdet har inte tidigare varit bebyggd och någon industriell verksamhet har inte förekommit inom området.

Fastigheten bredvid område 1 kan ha haft verkstad verksamhet och prover har därför tagits för lösningsmedel, men ingen förorening har påvisats.

Luft

Enligt uppgifter från miljöförvaltningen överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luft inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av ÅF- Infrastructure AB. Vid Folkparksvägen uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 64 dbA och vid Kristallvägen är ljudnivåer lägre än eller lika med 60 dbA. En busshållplats som kan ge upphov till störningar finns i direkt anslutning till område 1. Vägbanan närmast busshållplatserna ligger så att bussar inte tvingas att starta/accelerera i uppförsbacke.

Planförslag



Område 1 Folkparksvägen

Ny bebyggelse

Både Rosenstenen 1 och 2 är placerade i befintlig naturmark med orörd terräng och befintliga träd. Den övergripande tanken med bostädernas utemiljöer är att i största möjliga utsträckning ta tillvara naturmarken. All mark bakom husen kommer fortsatt att vara naturmark. Så mycket som möjligt av befintlig naturmark bevaras genom att byggnaderna placeras längs med gatan. Mellan husen möter naturen en gårdsyta och en trappa fångar upp höjdskillnaden mellan gård och natur. Mellan husen och gatan finns utrymme för både gång- och cykelväg samt angöring av fordon. För att ge bostäderna en privat zon, är husen indragna med förgårdsmark som har avvikande, huvudsakligen genomsläppligt, markmaterial och växtlighet.

Område 1



Situationsplan område 1

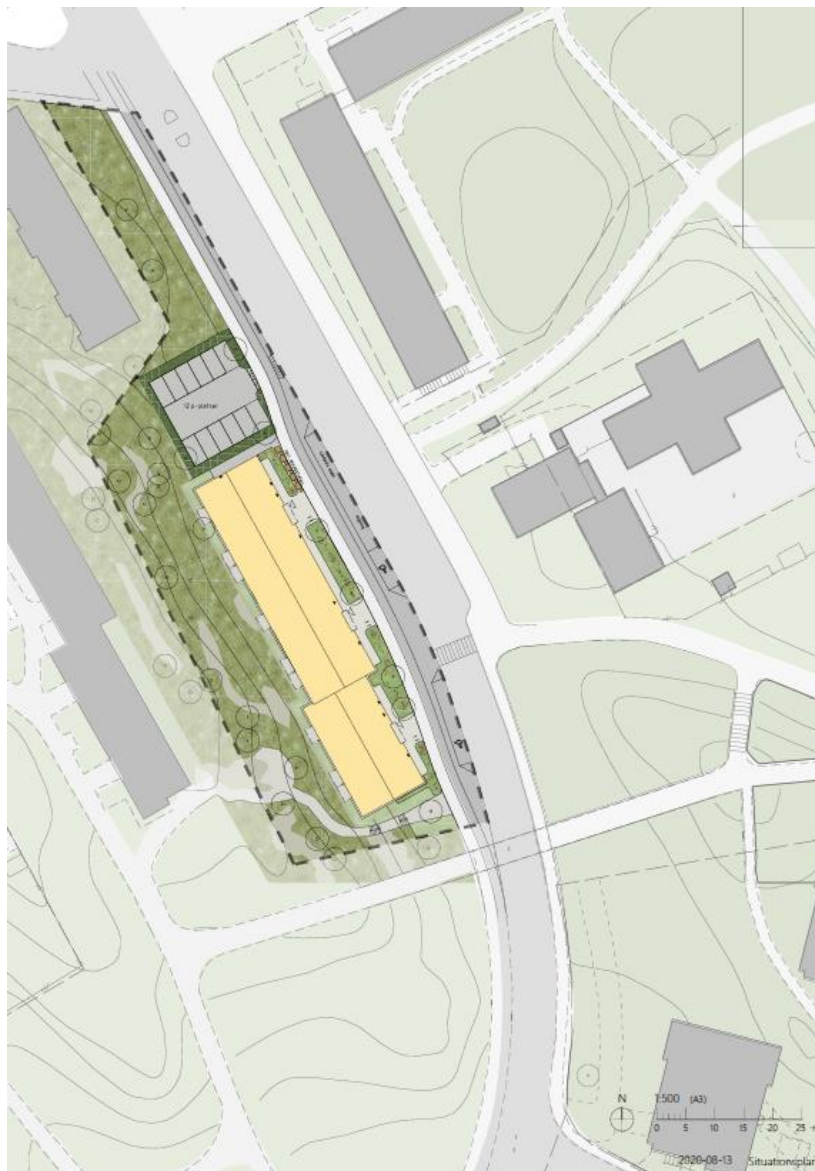
Förslaget innebär ca 90 lägenheter i tre lamellhus placerade i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna kommer att orientera sig längs gatorna, men något indragna från gatan för att möjliggöra för grön förgårdsmark.

Vid korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen skapas ett grönt hörn mellan husen. Det förstärker korsningens rum där det på korsningens motstående sidor återfinns liknande grönytor.



Område 1 Kristallvägen

Område 2



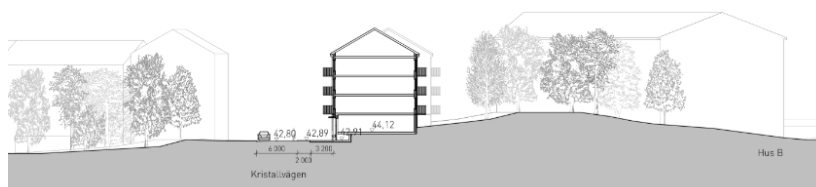
Situationsplan område 2

Förslaget innebär ca 40 lägenheter i ett lamellhus längs Folkparksvägen. Likt byggnaderna i område 1 kommer den nya byggnaden att orientera sig längs gatan, något indragen för att möjliggöra för en grön förgårdsmark. Husen har enkelsidiga entréer mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv. Entréer mot gata ökar även upplevelsen av trygghet i området genom fler människor i rörelser och fler ögon på gatan.



Området 2 Folkparksvägen

Planförslaget förhåller sig till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen genom att anpassa sig i höjd, typologi och viktiga karaktärsdrag såsom enkla sadeltak och livförskjutningar av byggnadsvolymerna. Den nya bebyggelsen har dock ett mer urbant uttryck genom byggnadernas placering längs gatan och att entréerna är placerade mot gatan istället för mot gården. Husen bidrar på så sätt till en ny, tydlig avläsbar, arkitektonisk årsring längs Folkparksvägen.



Så mycket naturmark som möjligt har sparats mellan den nya och den befintliga bebyggelsen för att anknyta till den för Solberga så tydliga karaktären av hus i park och behålla så stora möjligheter till rekreation på och intill den egna bostadsgården som möjligt. Den enda programmerade gårdsytan finns mellan lamellhusen i mötet mellan gaturum och naturmark inom område 1.

Dagvatten

Dagvattnets avrinning från naturmarken hanteras i diken eller genom höjdsättning för att inte rinna in mot huskropparna. På parkerings- och hårdgjorda ytor leds dagvattnet till intilliggande planteringar där det är möjligt, samt till underjordiska magasin för rening och fördröjning.



Avrinning och dagvattenhantering område 1. Illustration Ettelva Arkitekter.



*Avrinning och
dagvattenhantering
Snabelskon. Illustration Ettelva
Arkitekter.*

Den föreslagna dagvattenhanteringen ska följa stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå genom att fördröja en volym upp till 20 mm. Vidare ska hänsyn tas till skyfallsflöden och översvämningsrisker. Föreslagen dagvattenhantering utgår från platsens förutsättningar och den föreslagna bebyggelsen. Marken i området består av berg, ett tunt lager morän eller lera, vilket ger en liten möjlighet till infiltration.

Mark- användning	Fokus	Typ av dagvattenhantering	Exempel på anläggning
<i>Tak</i>	Anses vara relativt rent. Takdagvatten fördröjs enligt åtgärdsnivån. Takvatten som leds till södra sidan hanteras så att det inte leds mot instängt område.	<ul style="list-style-type: none"> Fördröjning Undvika avrinning mot instängt område 	<ul style="list-style-type: none"> Underjordiska fördröjningsmagasin Växtbäddar Gröna tak
<i>Naturmark</i>	Hindra dagvattnet från att rinna ytligt mot instängda områden samt mot trafikerade körytor.	<ul style="list-style-type: none"> Höjdsättning med förbiledning Fördröjning 	<ul style="list-style-type: none"> Avskärande diken
<i>Gångbanor</i>	Relativt rent dagvatten. Fordrar ingen rening. Fördröjning ska ske enligt stadens åtgärdsnivå.	<ul style="list-style-type: none"> Fördröjning 	<ul style="list-style-type: none"> Avskärande diken Permeabel asfalt
<i>Parkering</i>	Parkeringsytorna ska förutom fördröjning även renas enligt stadens åtgärdsnivå. Parkeringsytorna i söder bidrar till skyfallsflödet mot det instängda området västerut. Höjdsätts så att avrinning mot det instängda området minimeras.	<ul style="list-style-type: none"> Fördröjning Rening Höjdsättning 	<ul style="list-style-type: none"> Gräsklädda dikesstråk runt parkeringsytan. Permeabel asfalt

Stadsbyggnadskontoret

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

Principer för dagvattenhantering. (NCC 2018-1026)

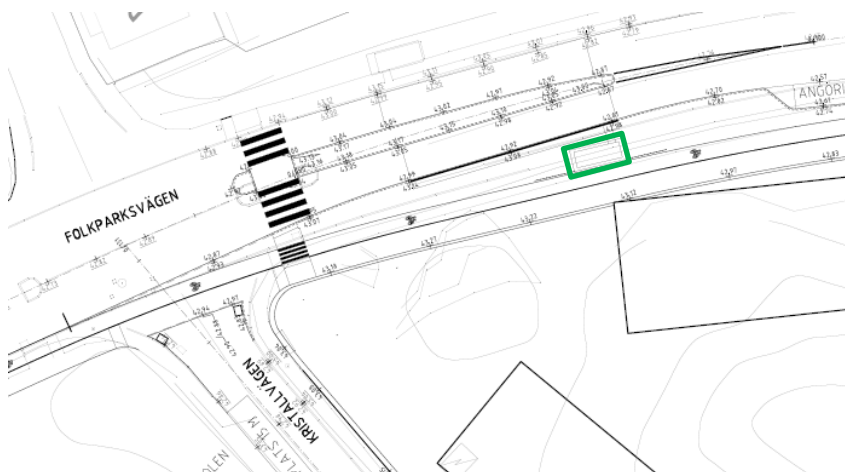
Gator och trafik

Gatunät

Inga nya vägar behöver anläggas. Befintligt gatunät används. En återvändsgränd som är del av Kristallvägen går från att vara allmän gata till kvartersgata. Störstadelen av projektets parkeringsbehov kommer anordnas på denna gata. Ändringen försämrar inte cirkulation till det allmänna gatunätet. Kopplingen mellan Kristalltorget mot Solbergaskogen kvarstår genom en allmänt tillgänglig gångväg.

Kollektivtrafik

Planen inrymmer en ny permanent busshållplats. Hållplatsen flyttas ca 100 meter från norra sidan av korsningen Folkparksvägen/Kristallvägen till ett nytt läge på södra sidan av korsningen.



Ny, permanent, busshållplats markerat med grön fyrkant.

Biltrafik

Angöring till fastigheten ska ske via Folkparksvägen och Kristallvägen genom att angöringsfickor anordnas.

Läges specifikt parkeringstal

Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har i detta läge bedömts till 0,47 platser per lägenhet. Utöver detta ska besöksparkering motsvarande 10% av det lägesbaserade parkeringstalet tillgodoses.

Projektspecifikt parkeringstal

För den nya bebyggelsen har de nya riktlinjerna "Riktlinjer för projektspecifika och grön parkeringstal i Stockholm stad" tillämpats och beräknats i tabellen nedan:

Faktor (grundintervall 0,3-0,6)	Ny bebyggelse
God tillgång till kollektivtrafikens stomnät?	Nej. Buss till tunnelbana eller pendeltåg. (1,2 till 1,6 km gångavstånd till stomnät) Det finns en busshållplats i mycket nära anslutning till planområdet som går till Telefonplan (restid 6 min) respektive Älvsjö (restid 7-8 minuter) var 8:e min i högtrafik.
Närhet till city?	Ja, ligger ca 6 km från city.
Tillgång till service och andra urbana kvaliteter?	Viss lokalservice finns inom Solberga, större mataffär ca 600 meter från planområdet. Ca 1,6 km till Älvsjö C där ett större serviceutbud finns.
Tillgång till lediga garageplatser på tomtmark i området?	Nej.
Lägesbaserat p-tal	0,47
Lägenhetsstorlekar	Samrådsförslaget har en lägenhetsfördelning enligt följande: 6 stycken 1:or < 35 kvm 49 stycken 2:or 63 stycken 3:or 14 stycken 4:or Totalt: 132 lgh med ca 11 745 kvm BTA.
Besöksparkering	På fastigheten (+10%)
Projektspecifikt p-tal	0,41 med besöksparkering på kvartersmark
Mobilitetstjänster	Ambitiös -25%
Gröna p-tal	Enligt föreslaget mobilitetspaket som presenteras nedan uppnås en mobilitetsrabatt om ca 25 % vilket ger ett p-tal om: 0,31

Gröna parkeringstal

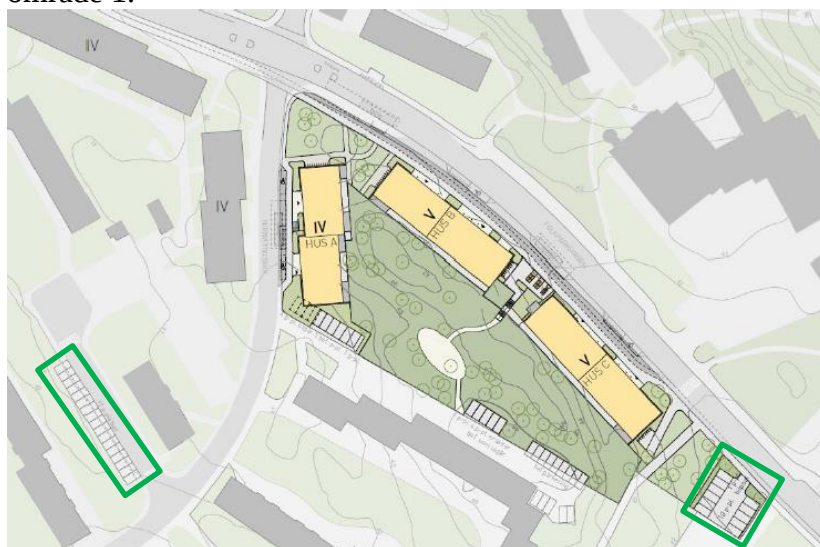
Byggherrarna erbjuder en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster. Beroende på åtgärdernas omfattning och ambitionsnivå medges nedräkning med mellan 10-25 procent av det projektspecifika parkeringstalet. De mobilitetstjänster som diskuterats i aktuell detaljplan är följande:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede
- Cykelparkering av god standard
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter, t ex cykelpump, dörröppnare till cykelrum
- Information till lägenhetsspekulanter om parkeringssituationen

- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området
- Prova på kort till kollektivtrafiken
- Förbättrade cykelfaciliteter, t ex tvättrum
- Cykelpool
- Laddningsstation för elbil och elcykel
- Bilpool där byggherren ordnar attraktiva parkeringsplatser till bilpoolen och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år.
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik.
- Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning
- Del av cykelrum kommer att vara uppvärmda för att uppmuntra till användande av cykel vintertid
- Del av cykelrum kommer att vara attraktiva och nåbart från markplan

Om alla de mobilitetstjänster som föreslås vidtas accepteras en rabatt på 25 % och ett bilparkeringstal på 0,31 platser per lägenhet.

All parkering finns som markparkering på tomtmark. Parkering på område 1 kommer att ske på två skilda platser, se situationsplanen nedan. Totalt ordnas 28 parkeringsplatser vid område 1.



Situationsplan som visar parkering, markerat med grön fyrkant, 28 platser inklusive 1 bilpoolplats, vid område ett. Larsson arkitekter.

13 parkeringsplatser avses anläggas för område 2, se situationsplan nedan. 12 av dessa kommer att placeras nordväst om bostadshuset. Den sista p-platsen förläggs vid område 1. Detta för att undvika att tamer naturmark i anspråk samt för att undvika höga sprängkanter som kan vara svåra att hantera estetisk.



12 parkeringsplatser för område 2 skapas nordväst om bostadshusen. Situationsplan Larsson arkitekter.

För att bevara naturmark och träd i så stor utsträckning som möjligt samt säkerhetsställa vistelseyta på gård är det viktigt med ett lågt p-tal. All parkering ska ske inom egen fastighet.

Cykelparkering

Utformning av cykelparkering ska följa stadens riktlinjer för det vid nyproduktion. För bostäderna bedöms 3 cykelplatser per 100 kvm BTA som lämpligt att ordna på kvartersmark.

Cykelparkering av god standard föreslås erbjudas i cykelrum i byggnaderna och på gårdarna. Cykelrummen kommer att vara lätt nåbara i gatuplan. Del av cykelrum kommer att vara uppvärmda. Dörröppnare för att enkelt få ut sin cykel kommer att finnas. Cykeltvättrum med cykelpump kommer att erbjudas i området.

Gång- och cykeltrafik

Både område 1 och område 2 har entréer ut mot Folkparksvägen där ett huvud gång- och cykel stråk går avskilt från övrig trafik. I område 1 leder två av husens entréer ut till Kristallvägen som är en lokalgata med trottoar.

Tillgänglighet

Alla lägenheter och allmänna ytor kan nås tillgängligt genom trapphus och flacka lutningar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning ska ske till befintliga ledningar.

El/Tele

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintligt el-och telenät.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i Folkparksvägen.

Ledningstunnel

Planförslaget möjliggör en avloppsledning mellan nivåerna -19,04 och -44,16 meter under en mindre del av den sydvästra delen av planområdet. Höjdangivelserna refererar till nollplanet i höjdsystemet RH 2000, vilket i detta geografiska avsnitt innebär att avloppsledningen ligger cirka 65 meter under markplan. Avloppsledningen sträcker sig mellan Älvsjö-Örbyområdet och Liljeholmen och är sprängd/borrad tunnel med innermått 4,5 X 5 meter (bredd x höjd). Runt om avloppsledningen finns en 10 meter bred skyddszon. Under och över avloppsledningen är skyddszonen 10 meter. Nivåerna -19,04 och -44,16 innefattar både avloppsledningen och dess skyddszon. Inom område för avloppsledningen, inklusive dess skyddszon, får inga ingrepp från övrig verksamhet, så som schaktning, spontning, borring eller liknande, ske.

Avfallshantering

Hushållsavfall inom område 1 hanteras genom bottentömmande sopkasuner för de två trapphusen mot Kristallvägen. Kasunen är placerad med hänsyn till tillgänglighet och tömning. För trapphus

mot Folkparksvägen gäller rullkärl då kasuner ej får lyftas till angöringsplats. Rullkärlens placering tillgodoser tillgänglighetskraven. I samtliga fall understiger längsta avstånd till entré 50 m.

Övrigt avfall sorteras i miljörum. Avståndet från entré till miljörum är som längst 153 m.

Hushållsavfall inom område 2 hanteras genom rullkärl då entréer är vända mot Folkparksvägen och cykelbana, därmed påverkas område 2 av ovan nämnt skäl med.

Övrigt avfall hanteras i ett gemensamt miljörum för byggnaden placerat på gaveln av trapphus sju. Avståndet från entré till miljörum är som längst 73 m.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon ska ske på Folkparksvägen respektive Kristallvägen.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Område 1 har tre lamellhus, ett på fyra våningar med livförskjutning på mitten mot Kristallvägen och två på fem våningar mot Folkparksvägen. I område 2 är ett lamellhus på fem våningar med en livförskjutning placerat längs Folkparksvägen. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen. Huvudentréer är placerade mot gatan vilket tillför liv och rörelse i gaturummet. Grön förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad. Denna skall ha ett genomsläppligt markmaterial. Detta regleras med en planbestämmelse (f4).

Två av byggnaderna har en livförskjutning. Denna typ av förskjutning återfinns i de omgivande husen.. Förskjutningen bryter ned längden på huskropparna och skapar en variation i gaturummet. Detta regleras med en planbestämmelse (f5).

Taket är utformat som ett symmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse (f1)

Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad.
Fasaderna ska utföras i brungrå, grön och/eller sandfärgad puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar vilket regleras i plankartan (f3).

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus, vilket beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och som passar in i sin omgivning. Följande gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f1.

- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster ska placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Fasad Hus A



Fasad Hus C

Fasad Hus B



Fasad Hus D

Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Huvudentré placeras mot gata. Illustration Larsson Arkitekter



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshuset såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plårdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Bild White.



Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson

KULÖRKARTA

PUTSFÄRGER NCS



BRUN
S5010-Y30R
S4005-Y50R
S7005-Y50R



ROSA
S2010-Y50R
S3010-Y50R
S4010-Y50R



GRÖN
S4005-G20Y
S5005-G20Y
S6005-G20Y



SAND
S2010-Y30R
S3010-Y30R
S4010-Y30R



VARMVIT
S1005-Y20R
S2005-Y20R
S3005-Y20R



BEIGE
S2020-Y20R
S3020-Y20R
S4020-Y20R

SOCKEL



BRUN
S5010-Y30R
S4005-Y50R
S7005-Y50R



ROSA
S2010-Y50R
S3010-Y50R
S4010-Y50R



GRÖN
S4005-G20Y
S5005-G20Y
S6005-G20Y



SAND
S2010-Y30R
S3010-Y30R
S4010-Y30R



VARMVIT
S1005-Y20R
S2005-Y20R
S3005-Y20R



BEIGE
S2020-Y20R
S3020-Y20R
S4020-Y20R

PLÅT/FÖNSTER ALTERNATIV



BARRGRÖN
RAL 6020
PLÅT: LINDAB



KAFFEBRUN
RAL 8019
PLÅT: LINDAB



KOPPARMETALLIC
PLÅT: LINDAB
FÖNSTER: INTERPON
MARS 2525 SABLE



SILVERMETALLIC
RAL 9006
PLÅT: LINDAB

Möjliga kulörer för puts, fasadtegel och plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Exploateringen innebär att grönyta tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Bebyggelsen placeras för att undvika schaktning och göra ett så litet ingrepp i grönytan som möjligt. Tillkommande bebyggelse kan samtidigt bidra till att göra upplevelsen vid vistelse i park och stråk mer säker och trygg.

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas inom områden där det redan finns infrastruktur, innebär att vissa friytor måste tas i anspråk samtidigt som andra grönområden effektiviseras, rustas upp och blir mer kvalitativa för att vara till nytta för fler användare.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms ett genomförande av planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, eftersom näringsämnen inte tillförs recipienten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs gatan. De nya byggnaderna har anpassats till omgivande bebyggelse i volym och typologi. Den nya bebyggelsen har entréer och förgårdsmark mot gatan för att bidra till stadslivet och stärka gaturummet. Det blir en synbar skillnad jämfört med den befintliga bebyggelsen som vänder entrésidan från gatorna och är placerade som hus i park. Mellan den nya och befintliga bebyggelsen finns sparad naturmark. Den nya bebyggelsen bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom område för kulturhistorisk värdefull miljö.

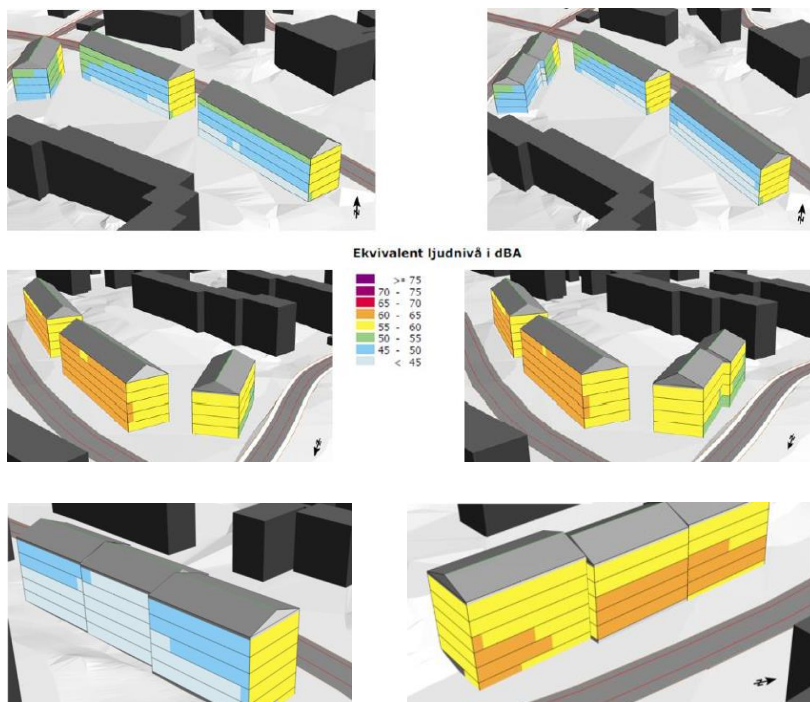
Volymmässigt ansluter de föreslagna lamellhusen till befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde i området, men de är något bredare än majoriteten av byggnaderna i området från 1950-tallet. Eftersom motsvarande byggnadsvolymer redan finns i området och dessutom i direkt anslutning bedöms de kunna fungera väl i området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning innebär att de blir tydliga och kvalitativa tillägg i kontrast till befintliga hus och är därför lämpliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

Störningar och risker**Buller**

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden för högsta ljudnivå enligt en förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse

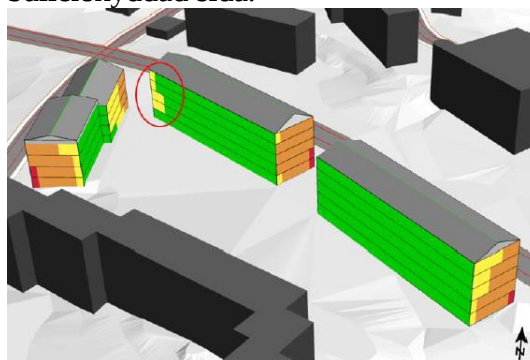
Enligt genomförd bullerutredning utsätts planområdet vid Folkparksvägen av ekvivalenta ljudnivåer upp mot 62dBA (område 1) respektive 61 dbA (område 2) och vid Kristallvägen ljudnivåer upp mot 59 dBA.



Ekvivalent ljudnivå på fasad vid område 1 (de fyra översta bilderna) och område 2 (de två neersta bilderna). Illustration ÅF Infrastructure AB

Med genomgående planlösningar kan man få lägenheter med bullerskyddad sida i samtliga lägen utmed Folkparksvägen. Byggnader med långsida mot Kristallvägen erhåller inte bullerskyddad sida från vägen för byggnaden närmast korsningen, dock så innehålls riktvärdet om högst 60 dbA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. I område 2 kan man med genomgående planlösningar få lägenheter med bullerskyddad sida i samtliga lägen.

Fasaderna mot innergården innehåller riktvärdet för maximal ljudnivå om 70 dbA med ett undantag (se illustration under) där riktvärdet om maximal ljudnivå överskrids med 1-2 dbA för bullerskyddad sida.



Överskridande av riktvärdet för maximal ljudnivå vid bullerskyddad sida mot innergård. Illustration ÅF Infrastructure AB

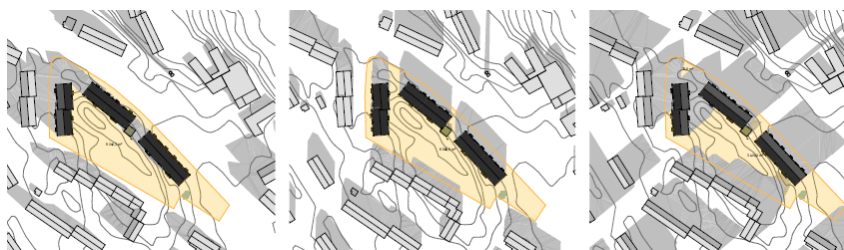
Översvämningsrisker

Område 1 utgörs av en naturlig höjd med avrinning åt samtliga väderstreck utan instängda områden eller översvämningsrisker. Den sydvästra delen av planområdet avrinner mot Kristallvägens lågpunkt, sydväst om planområdet. De planerade huslängorna längs med Folkparksvägen i område 1 ligger vinkelrätt mot naturmarkens avrinningsriktning. Vid höjdsättningen av marken måste hänsyn till avrinningen tas så att inte instängda områden skapas. Det är viktigt att skyfallsflöden ges möjlighet att rinna ytligt förbi huskropparna.

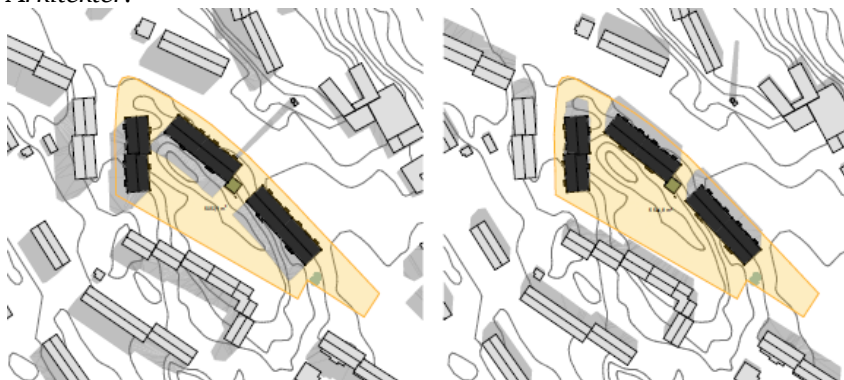
De planerade husen i område 2 ligger också vinkelrätt mot naturmarkens avrinningsriktning. Denna naturmark utgör även avrinningsområde för befintligt bostadshus direkt väster om planområdet.

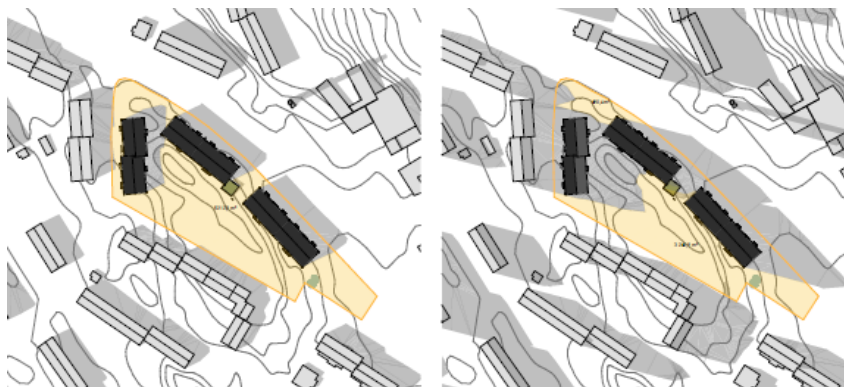
Ljuförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka befintlig bostäder med skuggning i någon större utsträckning.

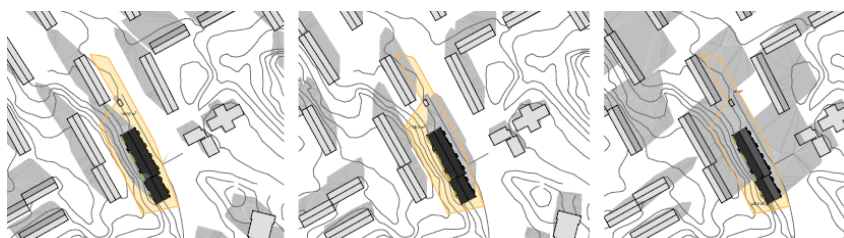


Område 1 20 mars kl.09:00, 12:00 och 15:00 Solstudie av Larsson Arkitekter.

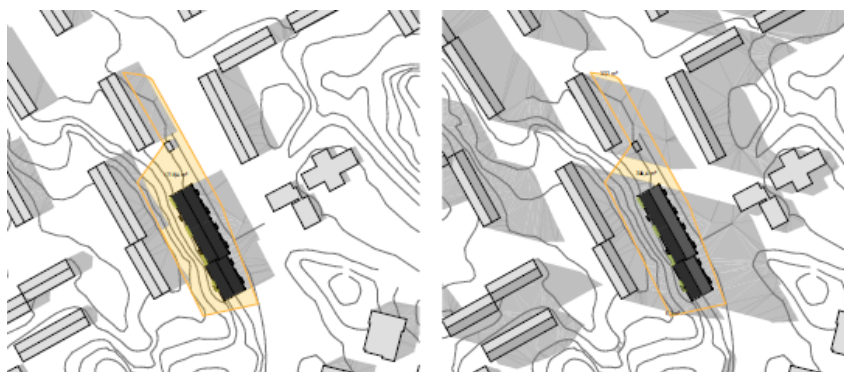
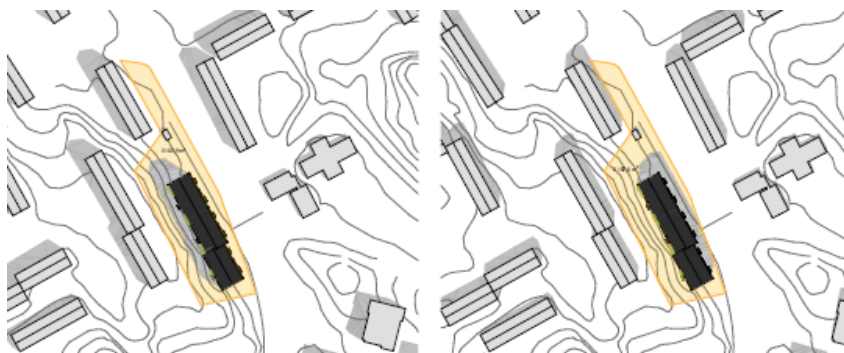




Område 1 20 juni kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Solstudie av Larsson Arkitekter.



Område 1 20 mars kl. 09:00, 12:00 och 15:00 Solstudie av Larsson Arkitekter.



Område 2 20 juni kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Solstudie av Larsson Arkitekter.

Barnkonsekvenser

Både Rosenstenen 1 och 2 används idag av barn och unga, både på fritiden men även av skolor och förskolor. Det finns ett behov av att skapa ytor av liknande karaktär och kvalité på platsen för framtida användning. Att behålla mest möjligt av naturen inom planområdet samt att se till att den sparade naturmarken är lättillgänglig för barn anses fördelaktigt och eftersträvas i planen. Förtätning och fler bostäder med entréer mot gatan innebär samtidigt mer liv och rörelse längs Folkparksvägen, något som är positivt för stråket. Vid båda områden finns övergångsställen som direkt berörs av projektet.

Tidplan

Samråd 27 augusti – 24 september 2019

Granskning 30 september – 27 oktober 2020

Antagande 10 december 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal (så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt) som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatören bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal.

Exploateringsavtal, en så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt, ska träffas mellan staden och exploatören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Efter försäljning av gata regleras aktuell mark in i fastigheten Ametisten 3. Då upprättas ett avtalsservitut mellan Ametisten 3 och Rosenstenen 1 för parkering.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3432 och dp 1997-698-54 helt upphör att gälla inom planområdets område 1. Befintlig Pl 3478B helt upphör att gälla inom planområdets område 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar Västberga 1:1 som ägs av staden och del av Ametisten 3 som ägs av Stockholmshem AB.

Användning av mark

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder och centrumsändamål. Del av kvartersmark skall vara allmänt tillgänglig för gång och cykeltrafik.

Fastighetsbildning

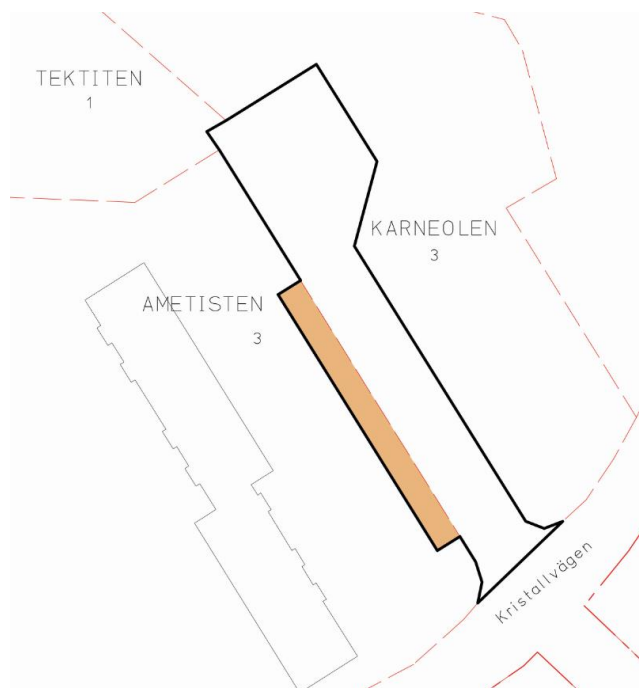
För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Området utlagt för bostadsanvändning på kvartersmark samt kvartersgata avses utgöra en fastighet. Fastigheten upplåtelse med tomträtt från Västberga 1:1. Avtal om tomträtt ska upprättas efter fastighetsbildning.

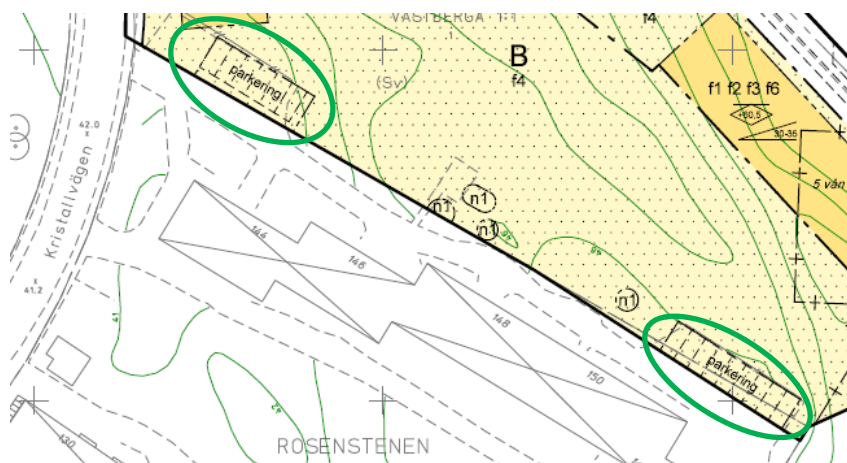
Servitut och gemensamhetsanläggningar

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik är avsatt (x). Markreservat för angöring av Karneolen över den nya fastigheten har avsatts (g). Rätten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning i samband med lantmäteriförrättning. Markreservat för parkering säkras genom servitut.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Servitut för parkering kan upprättas på orangemarkerade område.

Avtalsservitut skal upprättas för befintlig parkeringsplatser tillhörande tomträtt Rosenstenen 1 i södra delen av område 1.



Befintlig parkeringsplatser tillhörande Rosenstenen, markerat med grön ring, säkerställs genom avtalsservitut.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningsrätt för starkström och officialservitut för tunnel. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, de har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning har avsatts. Rätten ska säkras genom inrättande av ledningsrätt. Överenskommelse ska träffas mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Fastighet Västberga 1:1 kommer att få ett intrång av avloppsledning mellan -19,04 och -44,16 meter under delar av marknivån. Stockholm Vatten och Avfall kommer att ansöka om ledningsrätt. Genom beslut om ledningsrätt skapas rätt för ledningsägare att anlägga, nyttja och underhålla ledningen.

Avloppsledningen kommer att begränsa fastighetsägarna på så vis att de inte tillåts göra några ingrepp i marken under nivån för avloppsledningens övre gräns. Detta för att inte skada avloppsledningen.



Markerat område på kartan visar vart planläggning för U-område är aktuellt inför granskning

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar planarbetet. Byggaktören står för kostnaderna för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt ska svara för genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Detta gäller även område markerat med x på plankartan.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbygganden av VA-systemet efter överenskommelse med markägarna.

Staden får inte utgifter till följd av detaljplanen för ledningsomläggningar.

Gatukostnader

Staden ansvarar och bekostar flytt av övergångsställe vid område 2.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

De intäkter som Staden erhåller utgörs av tillkommande tomträttsavgäld. Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för flytt av VA-ledningar.

Exploateringskontoret bedömer att exploatering täcker investeringskostnader.

Fastighetsbildning

Staden ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Befintlig vegetation och park

Byggaktören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt.

Kommunala anläggningar

Byggaktören projekterar och bekostar genomförandet av ombyggnaden av den del av Folkparksvägen och Kristallvägen som krävs för projektet (pga. angränsning, soptömning).

Bolaget projekterar och bekostar flytt av gc-väg samt övriga kostnader som tillkommer med det inom område 1.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystemet. Byggaktören ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

Möjlighet att ansluta till el-och telenät finns.

Tillgång till fjärrvärme finns.

Befintliga ledningar vid den kommande parkeringen vid Kristallvägen kan i samband eller efter byggaktörens förvärv komma att behöva flyttas i samråd med ledningsbolagen. Byggaktören står för alla kostnader som kan tillkomma från eventuella ledningsarbeten eller ledningsflytt som är en konsekvens av förvärvet. I övrigt bedöms ingen ledningsflytt behövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.