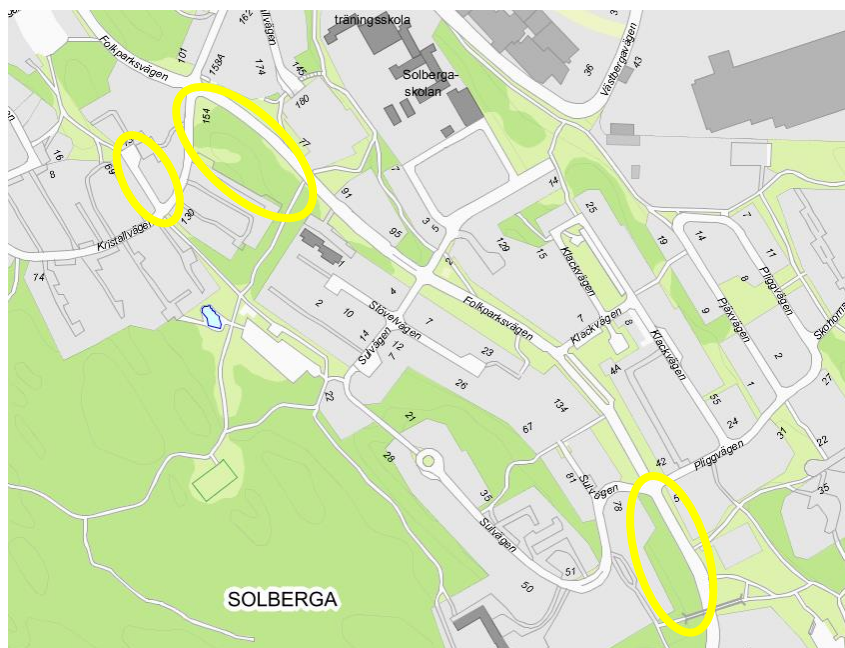


Planbeskrivning

Detaljplan för Rosenstenen 1 i stadsdelen Solberga, S-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 2019 gett de kommunala bostadsbolagen i uppdrag att fortsätta verka för byggande av flera ”Stokholmshus” 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 och de måste kunna förhålla sig 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. Vidare 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 ca 130 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Båda områden inom planen omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. Tre nya byggnader i planområdet invid Rosenstenen i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna kommer orientera sig längs gatorna och en bostadsgård med sparad natur vänder sig mot söder inne i kvarteret. I planområdet invid Snabelskon placeras ett hus längs Folkparksvägen. Byggnaderna placeras något indragna från gata för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fyra-fem våningar, utförs som lamellhus med släta sadeltak och byggnadsvolymer bryts på några ställen upp sidledes. Karaktärsträd och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Hårdgjorda ytor ska i huvudsak utföras av genomsläppligt material. Sockelvåningen är förhöjd för att stärka känslan av stadsmässighet i gaturummet. En högre våningshöjd ger en flexibilitet för framtida användning. Planen möjliggör även lokaler i bottenvåning för centrumändamål längs Folkparksvägen.

Genom att byggnaderna vänder sig mot gatan kommer de utgöra ett urbanare 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 1:a kvartalet 2020

Antagande 2:a kvartalet 2020

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Stockholmshusen	9
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Markavvattnings och Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Stadsbild och landskapsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Ny bebyggelse	18
Dagvatten	21
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	25
Gestaltungsprinciper	26
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Landskapsbild/ stadsbild	31
Kulturhistoriskt värdefull miljö	31
Störningar och risker	32
Ljusförhållanden och lokalklimat	33
Barnkonsekvenser	35
Tidplan	35
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Verkan på befintliga detaljplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	36

Ekonomiska frågor.....	37
Tekniska frågor.....	39
Genomförandetid.....	39

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 Rosenstenen del 1, Folkparksvägen/Kristallvägen, Solberga (CONEC konsulterande ekologer 2018-11-06)*
- *Rosenstenen del 1 Dagvattenutredning (NCC 2018-10-26)*
- *Rosenstenen del 2 Dagvattenutredning (NCC 2018-11-08)*
- *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 Hannes Appelgren, Monika Markus, Johanna Stjernström och Peter Staflin ingått. Planen har tagits fram i samråd med Stockholmshem. Illustrationer är framtagna av Larsson 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 boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

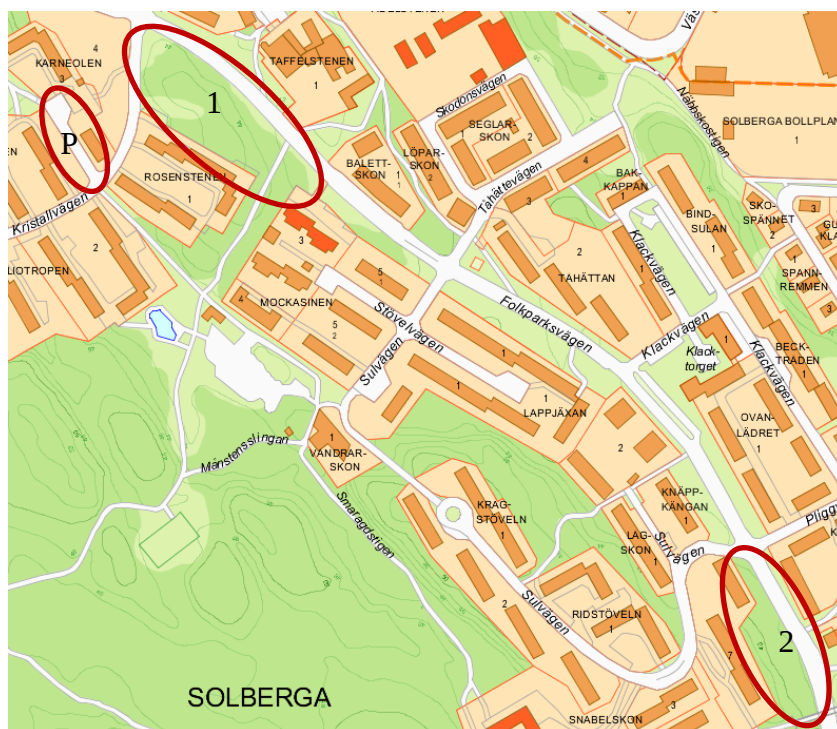
Planen inne befattar två områden längs med Folkparksvägen. Ena delen ligger i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen bredvid Rosenstenen 1:1. Denna del benämns härfter som område 1. Det andra området ligger ca. 500m syd om område 1, mellan Folkparksvägen och Snabelskon 7. Båda delarna av planområdet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

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fem våningar mot gatan, utförs som lamellhus med släta sadeltak och byggnadsvolymer bryts upp sidledes. Karaktärsträd, berg i dagen och naturmark ska bevaras så mycket som möjligt. För att bevara så mycket som möjligt samt säkerställa vistelseyta på gård är det viktigt att nå ett så lågt p-tal som möjligt. Marken 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 områden ligger väster om Folkparksvägen i Solberga och omfattar delar av natur och parkmarken i fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholm stad. Återvändsgatan markerat P i illustration under är i dag en allmän gata som styckas av och görs till kvartersmark med parkering.



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

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

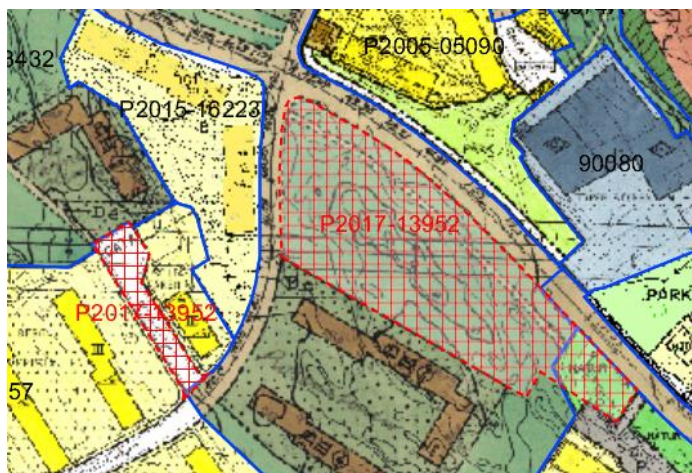
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Solberga beskrivs i översiktsplanen som ett område bebyggt med småhus, smalhus, punkthus och en del nyare bebyggelse. Terräng och landskap är närvarande i miljöerna och centralt i området ligger Solbergaskogen som är ett uppskattat natur- och rekreationsområde. Lekytor och bostadsgårdar är en kvalitet i området. Stadsdelarna bör kopplas samman bättre med en utveckling av Folkparksvägen och Älvsjövägen. I samband med denna utveckling ska levande bottenvåningar eftersträvas. Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga. Kopplingen till Telefonplan och till Älvsjö är ett prioriterad strategisk samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

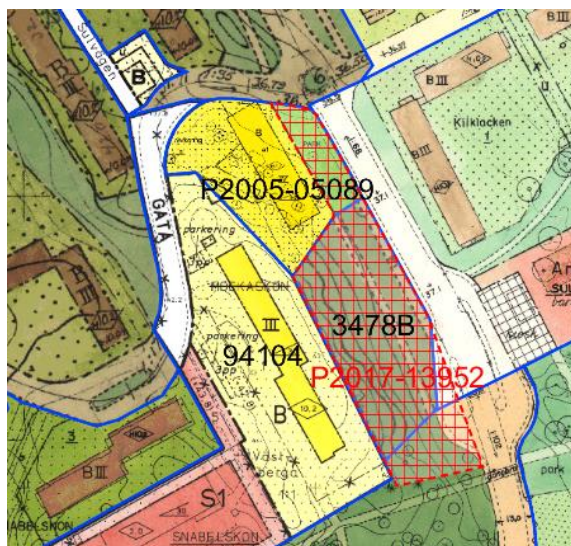
Detaljplan

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 har gett de 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 och måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmslustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år. Under 2017 påbörjades byggnationen av de första Stockholmshusen.

Markanvisning

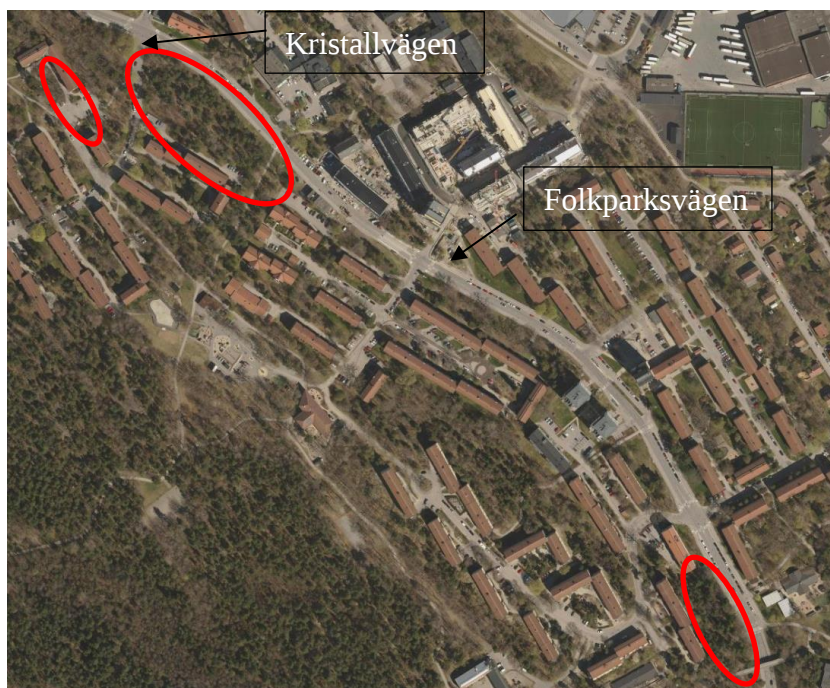
Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad.

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. Vidare 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 400m 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)

Naturvärden

Området 1 ligger inte inom något 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.

Området har viss betydelse för habitatsnätverk och ligger inom en spridningszon för barrskogsmesar, strax utanför habitatnätverk för eklevande insekter, i ytterkant av spridningszon för groddjur och över det aktuella området sträcker sig i en spridningszon för barrskogsarter.

Område 2 består av en sluttning mot Folkparksvägen med lutning mot nordväst. Blandskog med relativt stort inslag av blåbärsgranskog dominerar.

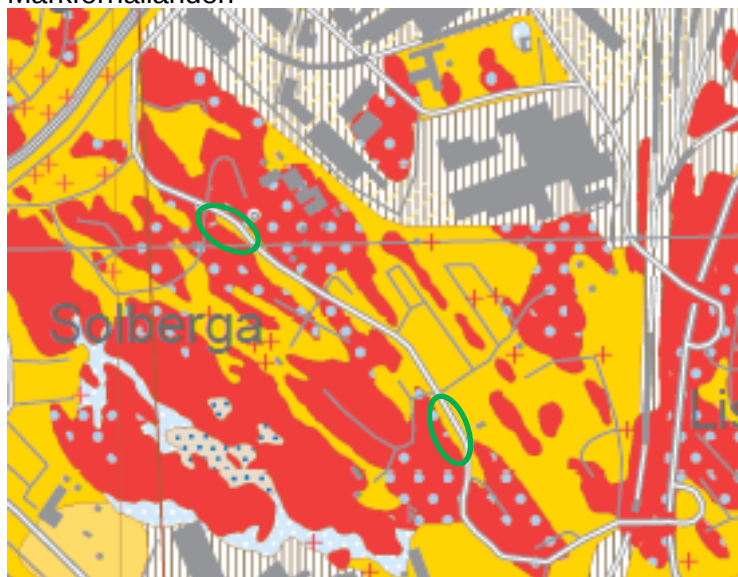
Området ligger i utkanten av ett ESBO-område, i en spridningszon (hög tillgänglighet) för barrskogsmesar, inom yttersta delen av habitatnätverket för eklevande insekter och inom spridningszonen (spridning trolig) för groddjur.

Rekreation och friluftsliv

Solberga är byggt enligt grundtanken om hus i park och grönytorna mellan husen har sociala och rekreativa värden. Här finns god tillgång till rekreationsmiljöer, främst i form av Solbergaskogen.

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, med mycket buskar och träd, men i lågpartierna finns gräsytor. Markytan i läget för planerade hus varierar mellan ca +40,8 och 45,7.

Befintliga ledningar finns längs med gångvägarna utmed Kristallvägen och Folkparksvägen samt längs med gc- vägen genom fastigheten.

Området 2 består till största del av berg i dagen, med mycket buskar och träd, men 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.

Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Område 1 utgörs av en naturlig höjd med avrinning at 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 ligger i Årstavikens tillrinningsområde som utgör en del av Mälarens vattenförekomst. Årstaviken är en del av Mälaren mellan Södermalm och Årsta. Idag avleds dagvatten till ett kombinerat system och därmed avleds dagvatten tillsammans med spillvatten till Henriksdals reningsverk med Saltsjön som recipient. Därför är områdets koppling till miljökvalitetsnormer i dagsläget inte aktuellt. Dock kan ledningssystemet i framtiden byggas om till ett separat system med Årstaviken som recipient. Därför är ett resonemang kring recipient ändå på sin plats.

Vattenförekomsten Årstaviken utgör ett naturligt vatten som idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort. Vid den senaste klassificeringen (år 2013) klassades vattenförekomstens ekologiska status som "God". År 2015 klassades den kemiska statusen till "uppnår ej god kemisk ytvattenstatus"

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 väntas ske vid kraftiga regn då dagvatten från området ytledes rinner mot omgivande vägar och parkeringar där det tas upp i befintliga dagvattenbrunnar.

Planområdet ligger i en del av Stockholm som har kombinerat ledningssystem där spillvatten och dagvatten avleds i gemensamma ledningar till Henriksdals reningsverk. 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 och utgörs av naturmark med uppvuxna träd och berg i dagen. Området omges till största delen av smala lamellhus med släta sadeltak i 3-4 våningar från slutet av 1950-talet. Karakteristiskt för denna bebyggelse är lameller noggrant infogade i naturen med mycket grönska mellan husen. Livskillnader i fasad och i höjd är vanliga. Naturmarken är ofta sparad intill vägkorsningar. Husen präglas till sin exteriör av grov spritputs 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. Stadsbilden inom och kring planområdet utgörs av hus i park, vilket är tidstypiskt för 1950-talet. Lameller är orienterade efter höjdryggarna. Där topografin varit allt för svår har lamellerna ersatts med punkthus, något som skapar variation.

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 markerat på kartan med runda ringar.

Solberga planerades utifrån ett för tiden nytt stadsplanideal, den så kallade grannskapsenheten. 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. Bostäderna planerades runt ett centrum som skulle utgöra noden för området. Centrumtorget var viktig som plats för spontana möten där gemenskapen skulle stärkas. Tanken om grannskapsheten gick hand i hand med den politiska ambitionen att skapa ett folkhem. Solberga utgör ett exempel på detta stadsplaneideal.

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 skolan finns även Mockasinens grundskola samt Broskolan. I närområdet finns flera kommunala förskolor.

Kommersiell service

Avståndet in till Södermalm är ca 5 km. Närservice inom Solberga finns vid de två torgen Kristalltorget och Klacktorget. Det finns restauranger och enklare serviceinrättningar. Mer service finns vid Älvsjö Centrum såsom vårdcentral och affärer. Ca 600 från område 1 finns en större mataffär. (Coop Västberga)

Gator och trafik**Gatunät**

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

Parkering

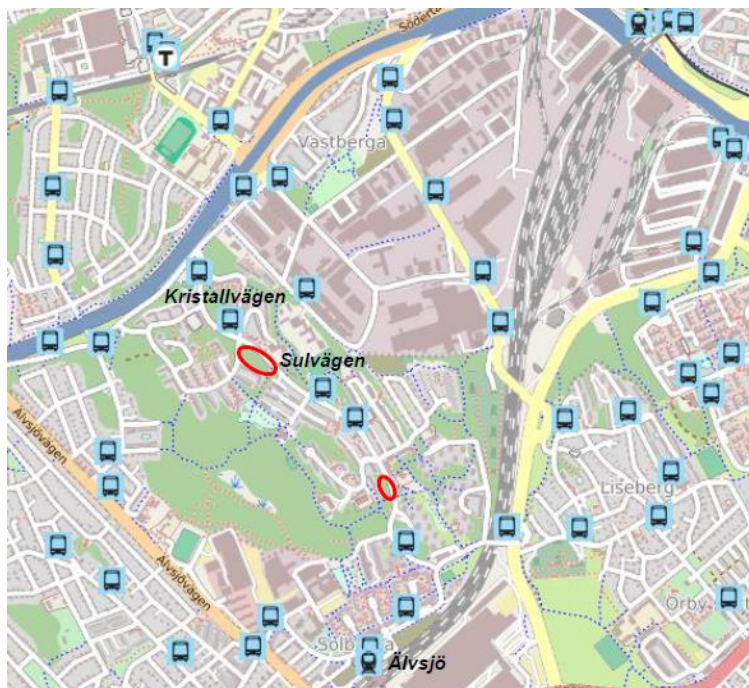
Idag finns inga lediga parkeringsplatser på Stockholms shems fastigheter i Solberga. Idag är gatuparkering gratis och det är princip fullt på alla gator i området.

Gång- och cykeltrafik

Det finns enkelriktade cykelbanor längs hela Folkparksvägen. Dessa skapar en sammanhängande länk i cykelnätet i söderort. Framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister har ökat då separering från motorfordonstrafiken skett. Genom planområdets område 1 finns en gångväg från Solbergaskogen fram till Folkparksvägen.

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. Det är ca. 1,2 km till Telefonplans tunnelbana och 1,6 km till Älvsjö pendelstation. 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.

Luft, lukt

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

Buller

En bullerutredning har tagits fram av ÅF- Infrastructure AB. Vid Folkparksvägen fås ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dbA och från 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 uppforsbacke.

Planförslag



Område 1 Folkparksvägen

Ny bebyggelse

Både Rosenstenen 1 och 2 är placerade i befintlig naturmark med naturlig terräng och befintliga träd. Den övergripande tanken med bostädernas utemiljöer är att ta tillvara naturmarkens kvaliteter och att skapa en enkelhet i utformningen med olika funktioner och ytor. Mycket av naturmarken bevaras och byggnaderna är placerade längs med gatan. 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 markmaterial och växtlighet.

Område 1



Situationsplan område 1

Förslaget innebär ca 90 lägenheter i tre nya lameller placerade i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna kommer att orientera sig längs gatorna, men något indragen från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gatan. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna. Entréer mot gata ökar även upplevelsen av trygghet i området.

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



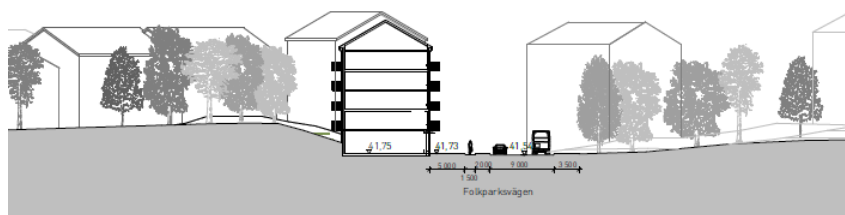
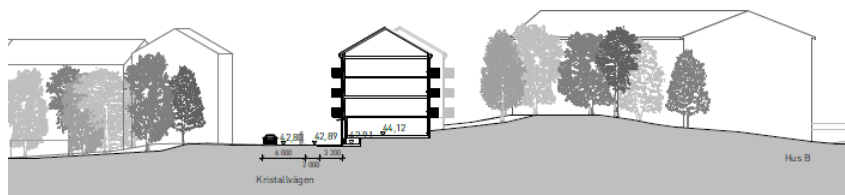
Situationsplan område 2

Förslaget innebär ca 40 lägenheter i 3 nya lameller längs Folkparksvägen. De nya byggnaderna kommer att orientera sig längs gatorna, men något indragen från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gatan. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna. Entréer mot gata ökar även upplevelsen av trygghet i området.



Området 2 Folkparksvägen

Planförslaget förhåller sig till den kulturhistoriska bebyggelsen genom att anpassa sig i höjd, typologi och viktiga karaktärsdrag såsom släta sadeltak och sidledes livförskjutningar av byggnadsvolym. Den nya bebyggelsen har dock ett urbanare uttryck genom byggnadernas placering längs gatan.



Ny byggnation i förhållande till befintliga hus. Sektion Kristallvägen (över) och Folkparksvägen. Larsson Arkitekter.

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.

Dagvatten

Dagvattnet från naturmarken hanteras i diken eller naturlig höjdsättning för att inte rinna in till huskropparna. På parkeringsytor och hårdgjorda ytor leds dagvattnet till intilliggande planteringar där det är möjligt, samt till underjordiska magasin.

Den föreslagna dagvattenhanteringen ska följa stadens åtgärdsnivå som innebär att dagvatten från samtliga hårdgjorda ytor ska renas och fördröjas i någon form av dagvattenmagasin. 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
Tak	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
Naturmark	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
Gångbanor	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
Parkering	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

Principer för dagvattenhantering. (NCC 2018-1026)

Gator och trafik

Gatunät

Inga nya vägar behöver anläggas. Befintlig gatunät används.

Biltrafik

Angöring till fastigheten ska ske via Folkparksvägen och Kristallvägen.

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 stornät?	Nej. Buss till tunnelbana eller pendeltåg. (1,2 till 1,6 km gångavstånd till stornät) Det finns en busshållplatser i mycket nära anslutning till planområdet som går till Telefonplan (restid 6 min) respektive Älvsjö (restid 7-8 minuter) var 8:e min i högttrafik.
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:

Ambitiös nivå - inkl. ovanstående (för att ge en total rabatt på 25%)

- 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 närbart från markplan

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

Parkering för båda områdena ska ske som markparkering på tomtmark. Parkering på område 1 kommer att ske på tre skilda platser, se situationsplanen nedan. Totalt ordnas 28 parkeringsplatser vid område 1.



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

13 parkeringsplatser avses anläggas för del 2, se situationsplan nedan. 12 utav dessa kommer att placeras nordväst om bostadshuset. Den sista p-platsen förläggs vid område 1. Detta för att undvika att spränga bort natur 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 så mycket naturmark och träd i så stor utsträckning som möjligt samt säkerhetsställa vistelseyta på gård är det viktigt att nå ett så lågt p-tal som möjligt. All parkering ska ske inom egen fastighet.

Cykelparkering

Cykelparkering ska följa stadens för nyproduktion. Parkering ska erbjuda möjlighet till ramlåsning. För bostäderna bedöms 3 cykelplatser per 100 kvm BTA som lämpligt att ordna på kvartersmark. Cykelparkering av god standard kommer att erbjudas i cykelrum i byggnaderna och på gårdarna.

Cykelrummen kommer att vara lätt nåbara antingen i källare eller 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 ett och område två har entréer ut mot

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

Tillgänglighet

Alla lägenheter och allmänna ytor kan nå tillgängligt genom trapphus och låga 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.

Avfallshantering

Hushållsavfall inom område 1 hanteras genom bottentömmande sopkausun för de två trapphusen mot Kristallvägen. Kasunen är placerad med hänsyn till tillgänglighet och tömning. För Trapphus mot Folkparksvägen gäller rullkärl då cykelbanan innebär att kasuner ej kan lyftas till angöringsplats i parkeringsficka. Rullkärlsens placering tillgodoser tillgänglighetskraven. I samtliga fall understiger längsta avstånd till entré 50 m.

Övrigt avfall hanteras i ett för alla trapphus gemensamt miljöhus mellan de båda huset mot Folkparksvägen. Avståndet från entré till miljöhus är som längst 153 m.

Hushållsavfall inom området² hanteras genom rullkärl då cykelbanan innebär att kasuner ner ej kan lyftas till angöringsplats i parkeringsficka.

Övrigt avfall hanteras i ett för alla gemensamt miljörum 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

I område 1 innehåller förslaget 6 stycken lamellhus i 4-5 våningar placerade längs Kristallvägen och Folkparksvägen. I område 2 är 3 lamellhus placerad längs Folkparksvägen. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen. Huvudentréer är placerade mot gatan vilket medför liv och rörelse i gaturummet. Grön förgårdsmark ska finnas mellan gatemark och byggnad. Detta regleras med en planbestämmelse (f4).

Två av byggnaderna har en livförskjutning i sidled på ett ställe i längan. Även denna typ av sidoförskjutning 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 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 och/eller sandfärgad puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare under planprocessen. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar (f6).

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 detaljsorg. 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



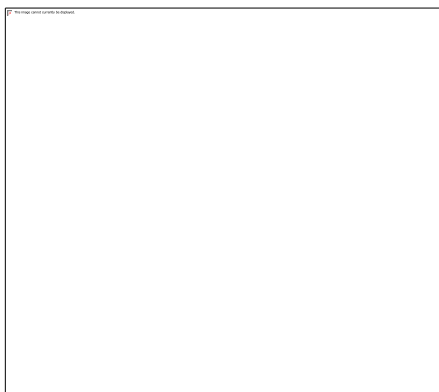
Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen 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



SOCKEL



PLÅT/FÖNSTER ALTERNATIV



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 översiktplan. 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 påverka 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 smal förgårdsmark mot gatan för att bidra till stadslivet och stärka gaturummet. Det blir en synbar skillnad jämfört med den befintliga bebyggelsen som vänder ryggen mot 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 befintlig 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 i området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtid gestaltning med hög kvalitet och föreslagna volymer innebär att

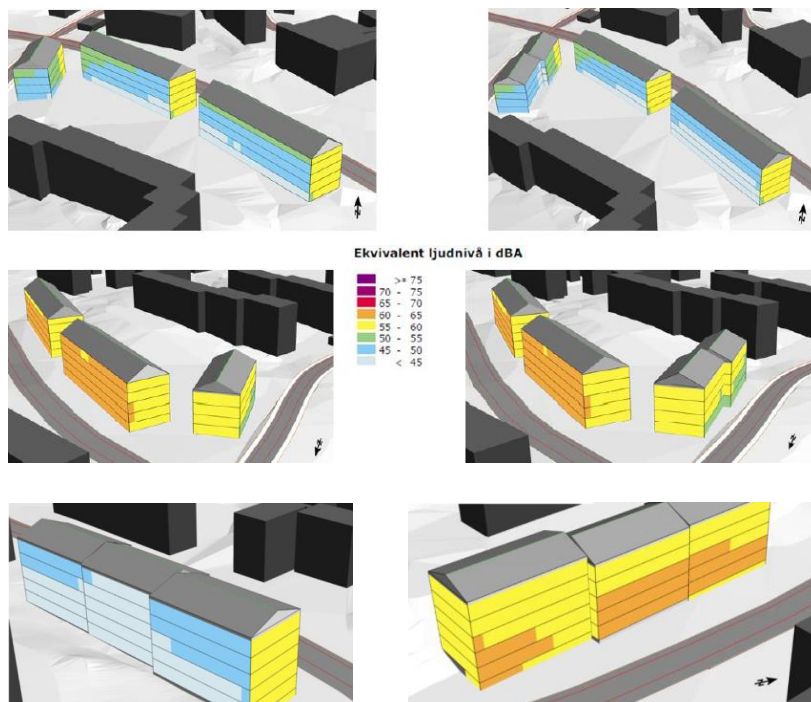
de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

Störningar och risker

Buller

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden för högsta ljudnivå trafik enligt en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

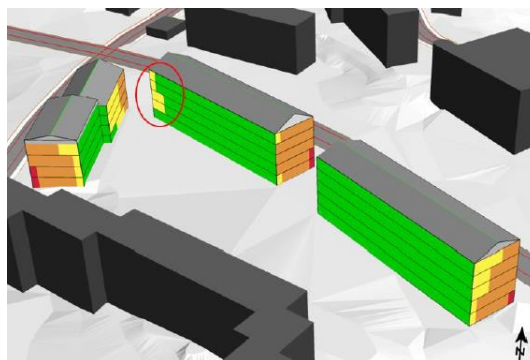
Enligt en bullerutredning utsätts planområdet vid Folkparksvägen av ekvivalenta ljudnivåer upp mot 62dBA (området 1) respektive 61 dbA (område 2) och vid Kristallvägen ljudnivåer upp mot 59 dBA.



Ekvivalent ljudnivå på fasad vid område 1 (övre 4 bilder) och område 2 (två nedre bilder). Illustration ÅF Infrastructure AB

Med genomgående planlösning 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 området 2 kan man med genomgående planlösning 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

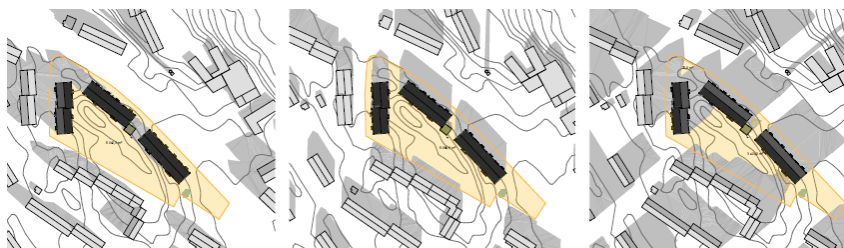
Översvämningsrisker

De planerade huslängorna längs med Folkparksvägen i område 1 ligger tvärs 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.

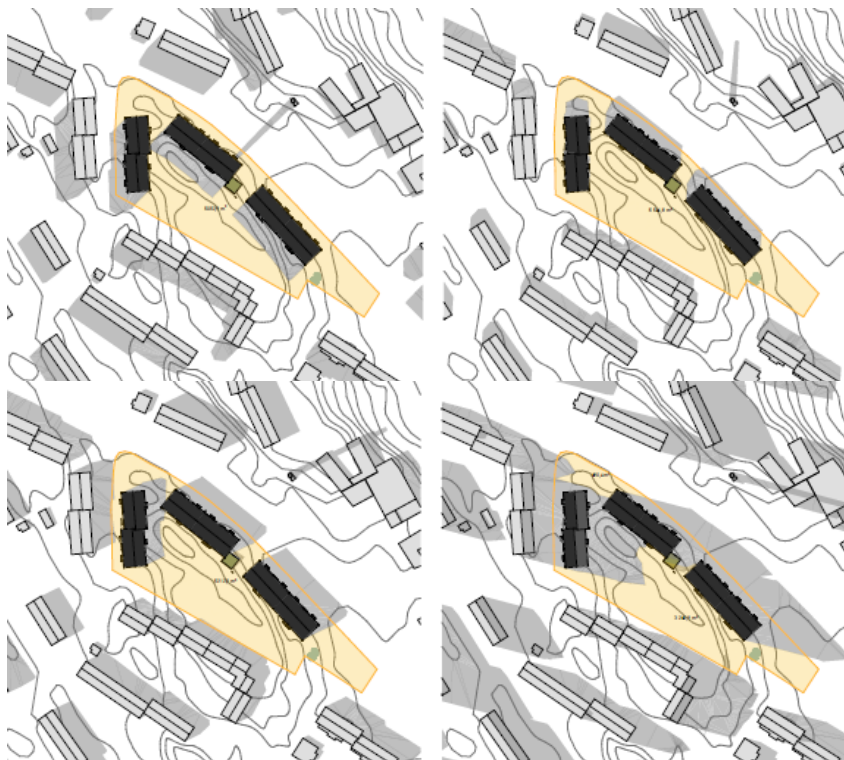
De planerade husen i område 2 ligger också tvärs emot naturmarkens avrinningsriktning. Mot de planerade husen avrinner eventuellt hustak och hårdgjorda ytor från avrinningsområdet i väster. För att inte skapa instängda områden där skyfallsflödet kan dämma upp mot de planerade huskropparna, är det viktigt att höjdsätta marken så att dagvattnet kan rinna ytligt förbi husen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

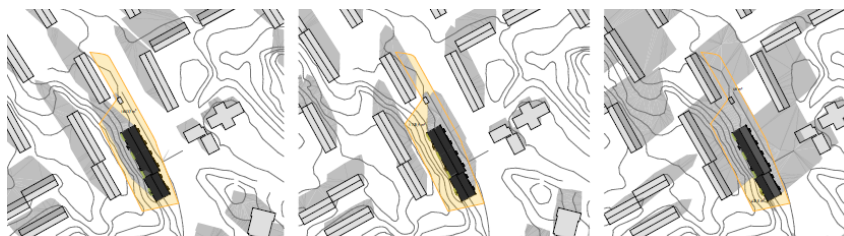
Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka befintlig bostäder i någon större utsträckning.



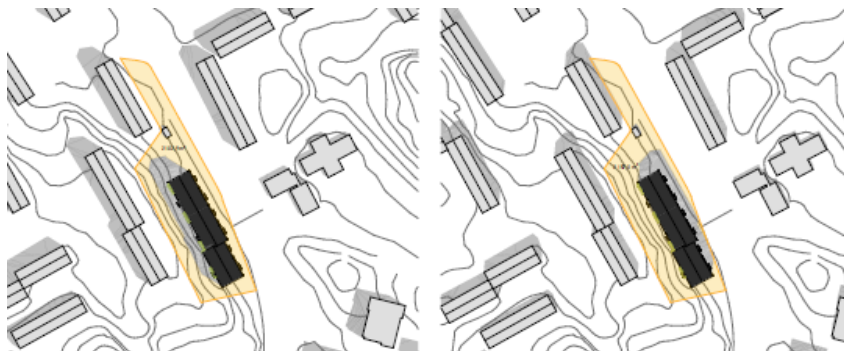
Område 1 20 mars kl.09:00, 12:00 och 15:00 Solstudie av Larsson Arkitekter.

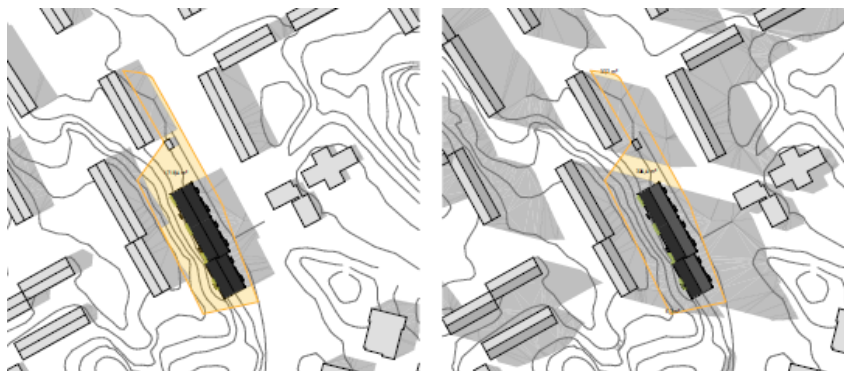


Område 1 20 juni kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Solstudie av Larsson Arkitekter.



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 av barn och unga, både på fritiden men även av skolor och förskolor, finns det ett behov av att skapa ytor av liknande karaktär och kvalitet på platsen för framtida användning. 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. *Hantering av båda övergångsställen bör ses över vid planering och åtgärder bär även vistas under produktion.*

Tidplan

Samråd 27 augusti – 24 september 2019

Granskning Q1 2020

Antagande Q2 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 slutningsarbeten i allmän platsmark/gatemark.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploateringen bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

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.

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.

Användning av mark

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder och centrumsändamål. Del av kvartersmark skal vara allmänt tillgänglig.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

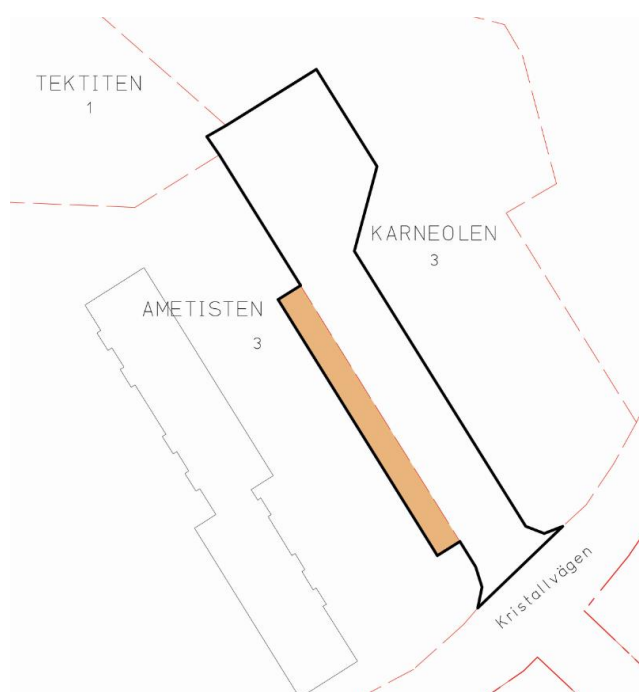
Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Området utlagt för bostadsanvändning på kvartersmark samt gata på allmän plats avses utgöra en fastighet som bildas genom

avstyckning från Västberga 1:1. Avtal om inskränkning av tomträtt ska upprättas innan fastighetsbildning sker.

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 lantmåteriförrättning. Markreservat för parkering säkras genom servitut.



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

Ledningsrätter

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

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 markförvärv/försäljning

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal. 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

Bolaget 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

Bolaget projekterar och bekostar genomförandet av ombyggnaden av den del av Folkparksvägen och Kristallvägen som krävs för projektet (pga. angöring, 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. Byggherren 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 Bolagets förvärv komma att behöva flyttas i samråd med ledningsbolagen. Bolaget 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.