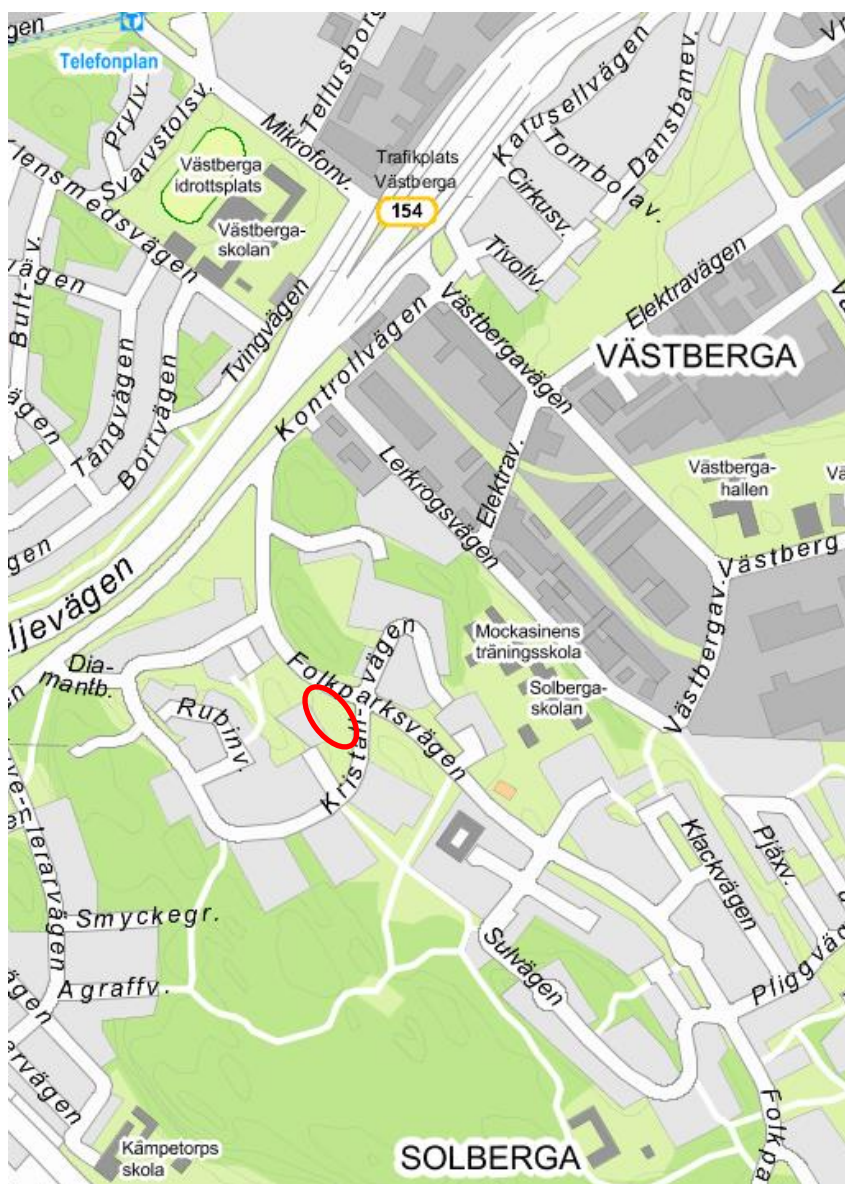


LAGA KRAFT 2017-05-16

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Västberga 1:1 invid kv. Karneolen vid Folkparksvägen i stadsdelen Solberga, Dp 2015-16223



Röd linje illustrerar ungefärlig avgränsning av planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Bakgrund

Stockholmshus

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minskade boendekostnader. 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. Ett Stockholmshus måste också kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 70 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.

Planområdet omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. Två nya byggnader placeras 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. Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata, ett karaktärsdrag som återfinns utmed Folkparksvägen. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna som även bidrar till upplevelse av ökad trygghet i området.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fyra våningar mot gata, utförs som lamellhus med släta sadeltak och byggnadsvolymer bryts upp sidledes. Karaktärsträd, berg i dagen och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. 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. Marken ska i huvudsak utföras av genomsläppligt material. Sockelvåningen 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.

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 1 juni till 22 juni 2016

Granskning 11 januari – 27 januari 2017

Antagande 2:a kvartalet 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Bakgrund	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild och landskapsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Natur	13
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Dagvatten	15
Offentlig service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Stockholmshus	18
Ny bebyggelse	18
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	29
Gestaltungsprinciper	31
Konsekvenser	37
Behovsbedömning	37
Naturmiljö	37
Miljökvalitetsnormer för vatten	38
Dagvatten	38
Landskapsbild/Stadsbild	39
Kulturhistoriskt värdefull miljö	39
Störningar och risker	40
Ljusförhållanden och lokalklimat	41
Barnkonsekvenser	41
Tidplan	42
Genomförande	42
Organisatoriska frågor	42
Huvudmannaskap	43
Verkan på befintliga detaljplaner	43
Fastighetsrättsliga frågor	43

Ekonomiska frågor.....	43
Tekniska frågor	44
Genomförandetid	45

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

- *Antikvariska förutsättningar, förstudie och konsekvensanalys (White Arkitekter AB, 2016-03-11)*
- *Bullerutredning för detaljplan (ÅF, 2016-04-20)*
- *Dagvattenutredning, (WSP, 2016-03-23)*
- *Kompletterande PM till Dagvattenutredningen 2016-03-23, (WSP 2016-11-24)*
- *Naturvärden i Västberga 1:1, Folkparksvägen (Friman Ekologikonsult AB & Conec, 2016-03-22)*
- *Trädinventering & okulär besiktning, (Arbor Konsult AB, 2016-02-16)*
- *Parkeringsutredning för ny detaljplan vid Folkparksvägen intill kv. Karneolen i Solberga (Stockholmskem, 2016-11-03)*

Övrigt underlag:

- *Trafiktekniskt utlåtande Västberga 1:1, intill kv. Karneolen Solberga (Per Löfvendahl Trafikplanering, 2016-03-29, rev 2016-11-16).*
- *Barnkonsekvenser, (Stockholmskem, 2016-03-18)*
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen, (Stockholmskem, Familjebostäder och Svenska bostäder, 2016-09-28)*
- *Illustrationsunderlag, 2016-11-16, White arkitekter, Landskapslaget*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Sofia Landberg och kartingenjör José Sterling på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Elin Borglund, Monika Markus och Hanna Lindh ingått. Planen har tagits fram i samråd med Stockholmskem.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 70 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.

Planområdet omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. Två nya byggnader placeras 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. Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata, ett karaktärsdrag som återfinns utmed Folkparksvägen. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna som även bidrar till upplevelse av ökad trygghet i området.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fyra våningar mot gata, utförs som lamellhus med släta sadeltak och byggnadsvolymer bryts upp sidledes. Karaktärsträd, berg i dagen och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. 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. Marken ska i huvudsak utföras av genomsläppligt material. Sockelvåningen 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, markägförhållanden

Det aktuella området ligger väster om Folkparksvägen och norr om Kristallvägen i Solberga och omfattar fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad.



Karta med ungefärligt planområdet markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är Solberga ett område med tät stadsbebyggelse. Mellan Älvsjö station och Södertäljevägen E4/E20 finns ett utvecklingsbart samband via Solberga utpekat. Översiktsplanen anger att kompletteringsbebyggelse i Solberga i kombination med en ändrad användning i delar av Västberga är fördelaktigt för att knyta ihop Telefonplan och Älvsjö. Det aktuella planförslaget ligger i linje med översiktsplanens strategi att främja en levande stadsmiljö i hela staden genom att öka och variera utbudet av bostäder i stadsdelarna. Bebyggelse på grönområden ska prövas och samtidigt kan kvaliteten på andra parker i området förbättras. Strategin syftar även till att verka för en god närmiljö runt befintliga och nya bostäder och prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

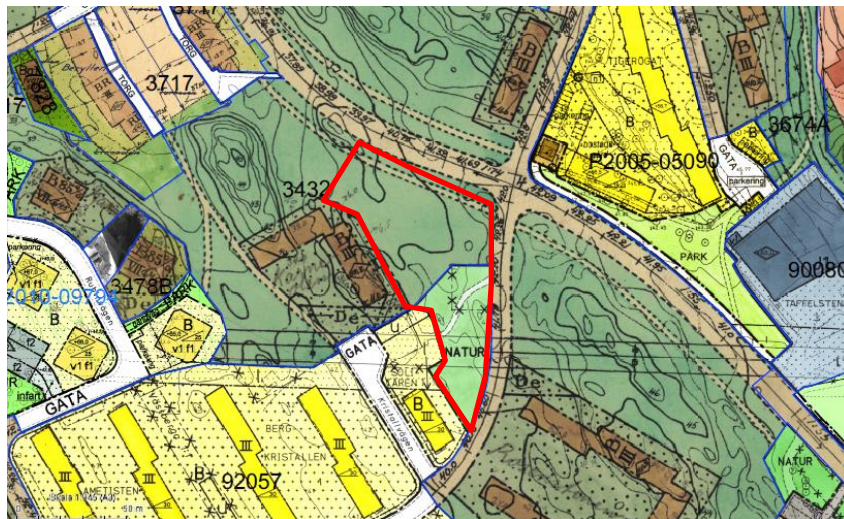
Program

Ett program togs fram för Solbergaområdet år 2005. Bebyggelse föreslås på den aktuella platsen.

Detaljplan

Planområdet är idag planlagt som parkmark och naturmark, i två olika detaljplaner (Pl 3432, fastställd 470912 samt Dp 92057).

Ingen genomförandetid återstår.



Planmosaik, planområdet i röd markering

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minskade boendekostnader. 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 de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden anvisade den 10 december 2015 det aktuella planområdet för del av fastigheten Västberga 1:1 invid kvarteret Karneolen till Stockholmshem AB för att uppföra 80 lägenheter.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Förutsättningar



Ortofoto, ungefärligt planområde är markerat med röd linje.

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. Karaktäristiskt 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 utformningen av portar, fönster, balkonger och smidesarbeten.

Nordöst om planområdet, på andra sidan Folkparksvägen, finns ett lamellhus placerat längs gatan med sluten bottenvåning, från 2000-talet. Nordväst om planområdet ligger Kristalltorget där bebyggelsen består av nätta bruna lamellhus i tre våningar från 50-talet.



Byggnad från 50-talet. Foto: White Arkitekter



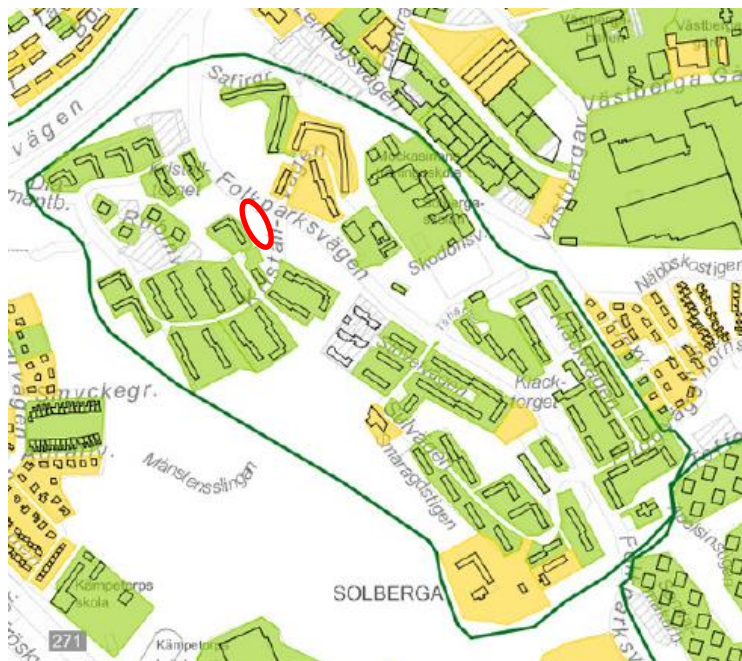
Nordöst om planområdet, på andra sidan Folkparksvägen, finns ett lamellhus från 2000-talet placerat längs gatan med sluten bottenvåning. Foto: White Arkitekter

Stadsbild och landskapsbild

Planområdet ligger i Solberga som till största del planlades och byggdes 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. Nordväst om planområdet bildar bergen och träden på båda sidor om Folkparksvägen ett vackert landskapsrum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger i anslutning till bebyggelse som har särskilda kulturhistoriska värden och är grönklassad enligt stadsmuseets klassificering. Solberga som helhet utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekad av Stockholms stadsmuseum, se kartan nedan.



Ungefärligt planområde är markerat med röd linje.

Utsnitt ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse.

Grön – Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Gul – Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden.

Solberga planerades utifrån ett för tiden nytt stadsplaneideal, 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 grannskapsenheten gick hand i hand med den politiska ambitionen att skapa ett folkhem. Solberga utgör ett exempel på detta stadsplaneideal.



50-talsbebyggelse från Solberga med höga kulturhistoriska värden.

Foto: White Arkitekter

Solberga planlades 1946-47 under ledning av Stockholms stadsplanedirektör Sven Markelius, och uppfördes under åren 1947-1952. Arkitekter var Backström& Reinius, Erik och Tore Ahlsén, Paul Hedqvist samt HSB:s arkitektkontor. Lamellhusen gestaltades relativt fritt med fasadförskjutningar och avtrappningar.

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.

Natur

Mark och vegetation

En naturvärdesutredning har tagits fram (Friman Ekologikonsult AB & Conec, 2016-03-22). Det aktuella planområdet är ett skogsklätt område norr om bostadshuset i kvarteret Karneolen. Trädbeståndet består till största delen av lövträd såsom ek, lönn och björk. I nordväst ansluter bostadshuset i kvarteret Karneolen till ett brant berg. Mot Folkparksvägen reser sig terrängen återigen och bildar en fuktig sänka i mitten av den nordvästra delen. Marken i planområdet sluttar svagt mot denna sänka. Östra delen av planområdet är mer flack, men här och var sticker rena berghällar upp.

Naturvärden

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

De värdefulla träden inom planområdet består av två tallar och fyra ekar. Strax väster om planområdet finns en värdefull ek och två värdefulla tallar. I hörnan Folkparksvägen/ Kristallvägen står en grupp karaktärsfulla lönnar.

Planområdet har viss betydelse för habitatnätverk. Området ligger strax utanför habitatnätverk för eklevande insekter, i ytterkant av spridningszon för groddjur och över det aktuella området sträcker sig en spridningszon för barrskogsarter. Barrskogsmesar kan röra sig i området men eftersom Västberga industriområde ligger norr om planområdet finns inga lämpliga barrskogsmiljöer för mesarna att söka sig till.

Stora träd, död ved och många träd med bohål tyder på att området har en viss betydelse för biologisk mångfald.

Den preliminära naturvärdesklassningen är att utredningsområdet har ett visst naturvärde, vilket är den lägsta klassningen gällande naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Solberga är byggt enligt grundtanken om hus i park och grönytorna mellan husen har sociala och rekreativa värden.

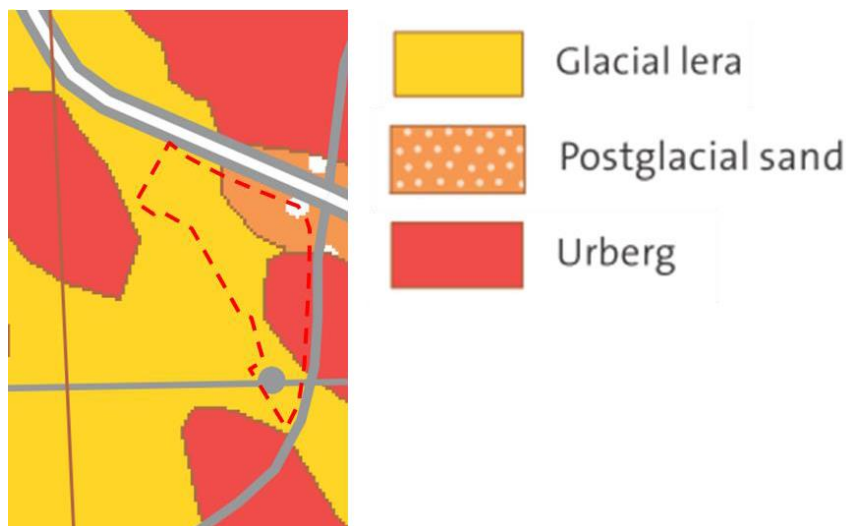
Utanför planområdet västerut finns en liten rastplats med bord och bänkar omgärdade av aspar. Vid berget nordväst om planområdet finns en koja som visar att barn använder området som lekplats. Från parkeringen öster om Karneolen 3 går en liten stig mot busshållplatsen vid Folkparksvägen.

I Solberga finns god tillgång till rekreationsmiljöer, främst i form av Solbergaskogen som ligger ca 200 meter söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av glacial lera i väst, postglacial sand i nordöst samt urberg i sydost.



Jordartskarta. Tolkad fastighetsgräns inom röd streckad linje. Planområdet består av glacial lera i väst, postglacial sand i nordöst samt urberg i sydost (Bildkälla: SGU).

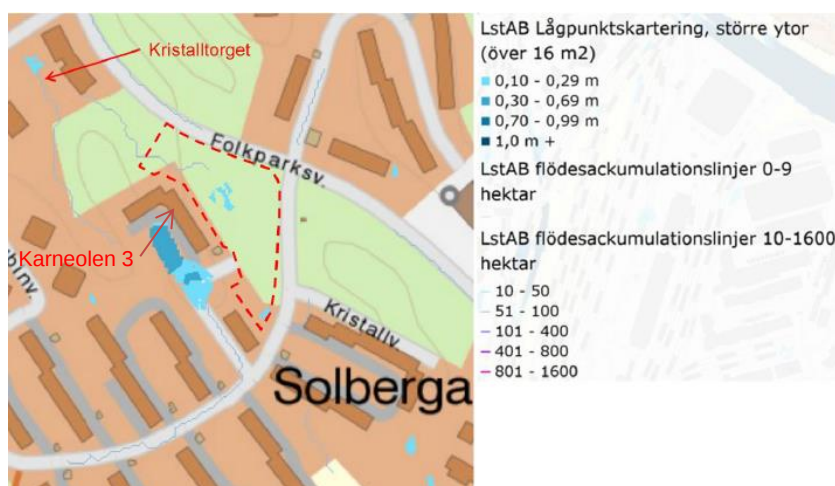
Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Generellt sett har marken i utredningsområdet en lutning åt nordväst. Ett lägre stråk finns mellan Folkparksvägen och fastigheten Karneolen. Ytavrinning mot Kristalltorget i nordväst förväntas enligt Länsstyrelsens lågpunkt-kartering vid höga flöden. En naturlig lågpunkt finns i mitten av planområdet och två lågpunkter har identifierats i närheten av planområdet, en vid gården/vändplanen framför kv. Karneolen 3 samt en vid Kristalltorget nordväst om området. Fria vattenvägar för säker avrinning av ytvatten vid kraftig nederbörd ska även fortsättningsvis säkras.



Länsstyrelsens lågpunktskartering samt flödesackumulationslinjer
(Bildkälla: webbGIS, Länsstyrelserna)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger i Årstavikens tillrinningsområde. Årstaviken är en vik av Mälaren mellan västra Södermalm och Årsta.

Vattenförekomsten Årstaviken (SE657834-162783) 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".

Dagvatten

Utredningsområdet ligger i en del av Stockholm som har kombinerat ledningssystem, det vill säga spillvatten och dagvatten avleds i gemensamma ledningar. Ledningar som berör området är framförallt förlagda längs med Folkparksvägen och delvis vidare längs Kristallvägen. Avvattningen från vägen är kopplad till en kombinerad spill- och dagvattenledning längs med den södra sidan. En kombinerad ledning från vändplanen söder

om fastigheten Karneolen fortsätter åt nordväst genom planområdet och ansluter till ledning i Folkparksvägen. Det kombinerade nätet har redan idag begränsad kapacitet. Naturmarken bidrar till viss del till markinfiltration.

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdet ligger ca 200 meter från Solbergaskolan med ca 250 elever i årskurserna F-9. På skolan finns även Mockasinens grundsärskola 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. Ett större utbud av service finns vid Älvsjö Centrum. Ca 600 meter från planområdet finns en handelsplats med bland annat en större mataffär (Coop Västberga).

Gator och trafik

Gatunät

I nordöst avgränsas planområdet av Folkparksvägen, som utgör områdets huvudgata. Folkparksvägen är utpekat huvudcykelstråk i stadens cykelplan från 2012. I sydöst avgränsas planområdet av lokalgatan Kristallvägen.

Parkering

Idag finns inga lediga parkeringsplatser på Stockholms hems fastigheter i Solberga. Gatuparkeringen i området är inte avgiftsbelagd och det är ofta fullt med parkerade bilar längs gatorna här.

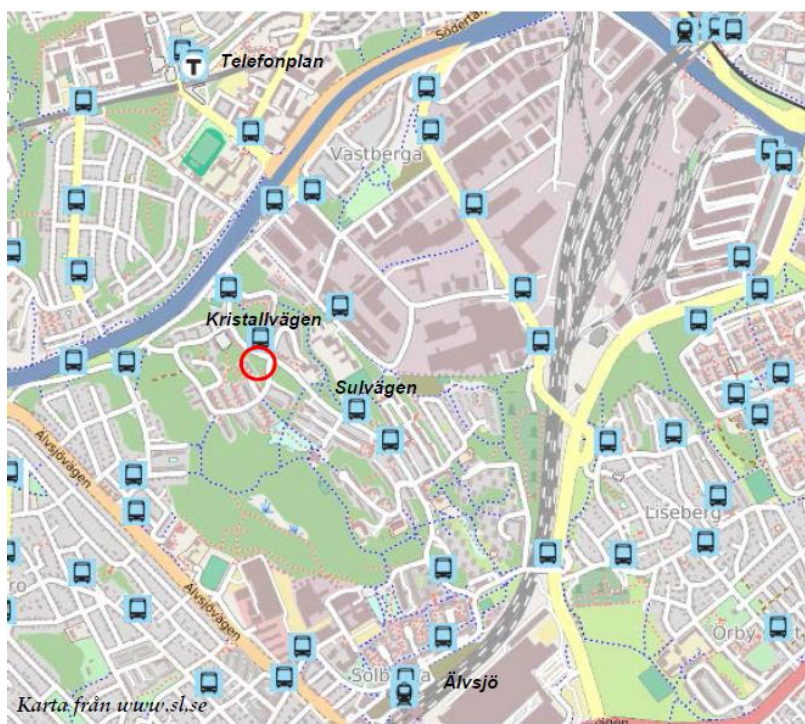
Gång- och cykeltrafik

Enkelriktade cykelbanor har nyligen uppförts längs hela Folkparksvägen. Dessa skapar en sammanhängande länk i cykelnätet i söderort. Framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister har ökat då separering från motorfordonstrafiken skett. I planområdet finns en gångväg från parkeringen söder om bostadshuset i kvarteret Karneolen till Kristallvägen.

Kollektivtrafik

Älvsjö station med pendeltågstation är belägen ca 1,6 km från planområdet. Från planområdet är det ca 1,3 km till Telefonplans tunnelbanestation och ca 1,8 km till Hägerstensåsens.

Planområdet (inringat nedan i rött) har idag 0 meter till hållplats Kristallvägen (buss 142 som trafikerar Telefonplan-Älvsjö station), ca 1,2 km till Telefonplans tunnelbana och 1,6 km till Älvsjö pendeltågsstation. I rusningstrafik finns en direktbuss mellan Sulvägen och Fridhemsplan. Även nattbuss 190 stannar vid Kristallvägen med halvtimmetrafik mellan Farsta Strand och Sergels torg.



Det finns idag busshållplatser på Folkparksvägen framför de planerade bostäderna. Hållplats Kristallvägen för buslinje 142, 190 och 726. Röd ring markerar det aktuella planområdet.

Störningar och risker

Luft

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

Buller, vibrationer

Enligt en bullerutredning utsätts planområdet vid Folkparksvägen av ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA och vid Kristallvägen ljudnivåer lägre än eller lika med 60 dBA. En busshållplats som kan ge upphov till störningar finns i direkt anslutning till området. Vägbanan närmast busshållplatserna ligger så att bussar inte tvingas att starta/accelerera i uppförsbacke.

Planförslag

Stockholmshus

Första etappen av Stockholmshusen, där Västberga 1:1 invid kvarteret Karneolen vid Folkparksvägen ingår, startade hösten 2015 med preliminär byggstart under 2017.



Ortofoto med den nya bebyggelsen inritad.

Ny bebyggelse

Förslaget innebär ca 70 lägenheter i två nya lameller placerade i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna kommer att orientera sig längs gatorna och en bostadsgård med sparad natur vänder sig mot söder inne i kvarteret. Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt

Situationsplan (Landskapslaget)



Vy från söder längs Kristallvägen. Byggnaden ges en livförskjutning sidledes för att bryta ned längdskalan. (White arkitekter).

Planförslaget förhåller sig till den kulturhistoriska bebyggelsen genom att anpassa sig i höjd (fyra våningar mot gata), typologi (lamellhus) och viktiga karaktärsdrag såsom släta sadeltak och sidledes livförskjutningar av byggnadsvolumerna. Den nya bebyggelsen har dock ett urbanare uttryck i och med byggnadernas placering längs gatorna, förhöjd sockel och entréer riktade mot gatan.

Byggnaderna får en suterrängvåning mot gården vilket möjliggörs genom att marken är lägre på gårdssidan och av att bottenvåningens bjälklag mot gata höjs upp.



Sektion A-A genom Kristallvägen-ny byggnad-gård-befintlig bebyggelse. Byggnaderna ges en suterrängvåning mot gården (White Arkitekter).

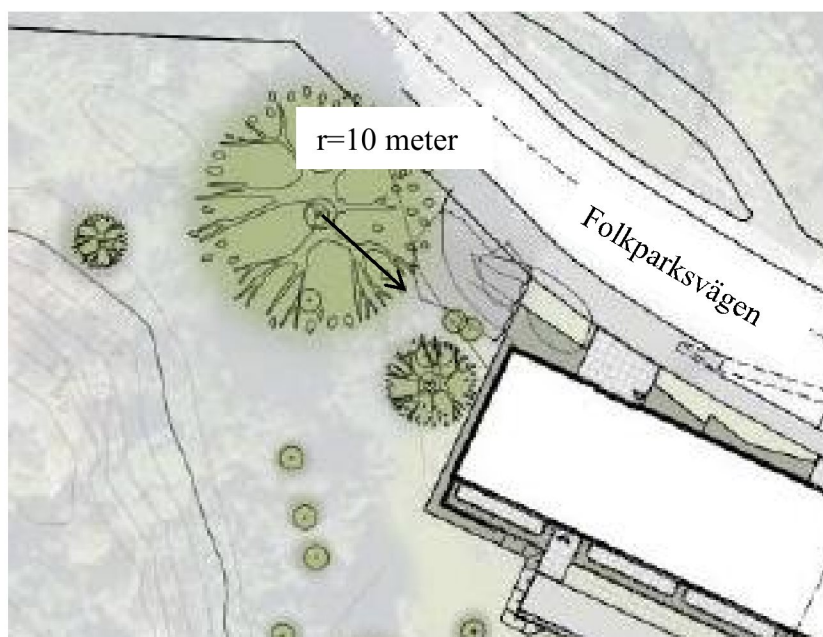
Bottenvåningen i en del av byggnaden mot Folkparksvägen närmast korsningen får högre våningshöjd, bjälklag i samma nivå som gångbanans marknivå och höga fönster och fönsterdörrar huvudsakligen av glas i bottenplan mot gata, (planbestämmelse f4). Detta ger flexibilitet för framtida användning vilket möjliggörs i planen genom användningen lokaler i bottenvåning för centrumändamål.



Fasadutsnitt mot Folkparksvägen. En del av byggnaden mot Folkparksvägen närmast korsningen får högre våningshöjd, bjälklag i samma nivå som gångbanans marknivå och höga fönster och fönsterdörrar huvudsakligen av glas i bottenplan mot gata.

Så mycket naturmark som möjligt ska sparas mellan den nya och den befintliga bebyggelsen för att anknyta till den för Solberga så tydliga karaktären av hus i park och för att behålla så stora möjligheter till rekreation på och intill den egna bostadsgården som möjligt.

Strax utanför planområdet finns ett landskapsrum med en stor bergsknalle och sparade träd vilka lämnats orörda mellan den nya bebyggelsen och det intilliggande Kristalltorget. En stor skogsek har avgränsat planområdet och bebyggelsens utbredning i väster.



En stor skogsek har avgränsat planområdet och bebyggelsens utbredning i väster. Det är viktigt att rotsystemet beaktas (lika stort i utbredning som kronan) och att marken runt eken inte får kompakteras (tryckas ihop) eller förstöras på annat sätt.

En stor tall står inom förgårdsmarken intill entrén till parkeringen och gården vid Kristallvägen. Bevarandevärdet av detta träd har varit styrande i placeringen av den nya parkeringsplatsen, (planbestämmelse n1).

Vid korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen skapas ett grönt hörn med hjälp av bevarade karaktärsträd som knyter an till områdets karaktärsdrag angående grönskan, (planbestämmelse n1). Detta hörn skapar med sina träd en port in mellan de nya bostadshusen och vidare in på bostadsgården.

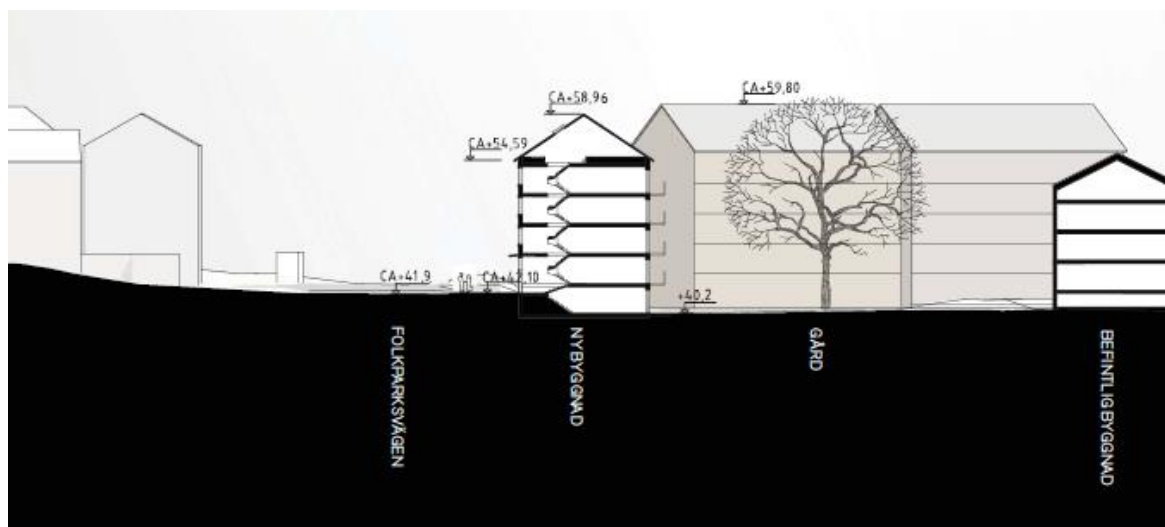


Vy från väst längs Folkparksvägen. Nya bebyggelsen placeras längs gatan. (White Arkitekter)



Vy från öster längs Folkparksvägen. Vid korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen skapas ett grönt hörn med hjälp av bevarade träd. Detta hörn skapar en port in mellan de nya bostadshusen och vidare in på bostadsgården. I del av byggnaden mot Folkparksvägen är fönster- och fönsterdörrpartier högre än fönstren i resten av byggnaden för att möjliggöra verksamheter i framtiden. (White Arkitekter).

Längs fasaden mot gatorna skapar förgårdsmarken en väl fungerande distans mellan de nya husen och gatorna. Förgårdsmarken skänker ett grönt inslag till gatumiljön. På gården ges möjlighet till lekytor och en gemensam uteplats. Synliga berghällar ska i huvudsak bevaras, (planbestämmelse n2). En skogsek bevaras på gården, (planbestämmelse n1).



Sektion genom Folkparksvägen-ny byggnad-gård-befintlig byggnad (White Arkitekter)

I förslaget busshållplatsen Kristallvägen flyttad längre österut (se bild s 26). En gårdsgata på husens baksida möjliggör brandutrymning. Gårdsgatan kan också användas av gående och cyklister. Angöring och sophantering ska ske på anordnade platser på gatusidan. I husens suterrängvåning anläggs uteplatser i direkt anslutning till lägenheter. Parkering för cyklar sker längs husens baksida, vid entréer på framsidan och i ett cykelhus på gården som rymmer ca 50 cyklar.

Ny plats för parkering bygger vidare på en befintlig parkeringsplats i angränsande kvarter och täcker behovet av parkering till de nya bostäderna. Parkeringsytorna för cykel och bil utförs av genomsläppligt material enligt ambitionen att minska de hårdgjorda ytorna, (generell planbestämmelse under ”Markens anordnande”).



Referensbilder på betonggräs som exempel på genomsläppligt material. Parkeringsytorna för bil och cykel utförs i genomsläppligt material enligt ambitionen att minska de hårdgjorda ytorna. (White Arkitekter)

Entré mot gatan. Grön förgårdsmark mellan gatan och byggnaderna. (White Arkitekter)

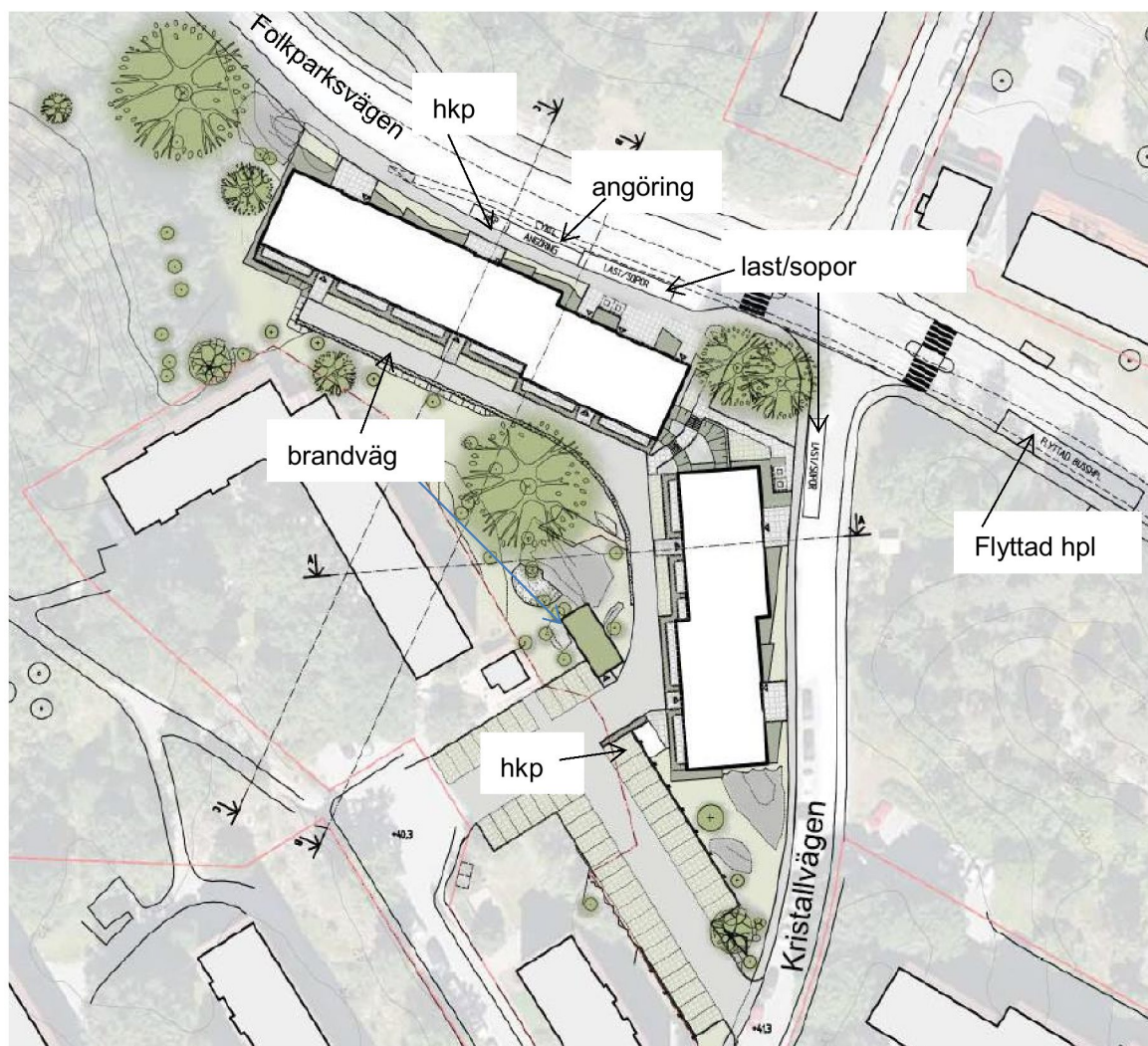
Gator och trafik

Gatunät

Inga nya vägar behöver anläggas. Befintligt gatunät används.

Angöring och parkering

Angöring till fastigheten ska ske från Folkparksvägen och Kristallvägen. För att möjliggöra detta behöver den befintliga busshållplatsen vid Folkparksvägen flyttas till nytt läge öster om korsningen. Vid det nuvarande hållplatsläget mot kvarteret Karneolen föreslås en lastplats för tömning av bottentömmande behållare. Intill denna lastplats planeras angöring samt parkering för rörelsehindrade. Gatan breddas något så att angöring, parkering för rörelsehindrade och lastplatsens fordon inte inkräktar på gatubredden mer än vad buss vid hållplats tidigare gjort.



Situationsplan. Parkering för rörelsehindrade kan anordnas längs Folkparksvägen eller på den nya parkeringen. Angöring och sophämtning sker antingen från Folkparksvägen eller från Kристallvägen. Den befintliga busshållplatsen vid Folkparksvägen flyttas till efter korsningen österut.

Parkering ska ske på en nyanlagd markparkering närmast Kристallvägen där även vissa parkeringsplatser för befintlig bebyggelse finns. De befintliga parkeringsplatserna behålls till antalet och tillhör fastigheten Karneolen 3. De räknas inte in i p-talet för de nybyggda lägenheterna. En 3,5 m bred brandväg placeras på gården längs den nya bebyggelsen. Cykelparkering är utplacerad i anslutning till denna. Se Trafiktekniskt utlåtande 2016-03-29, rev 2016-11-16.

För att bevara naturmark och träd i så stor utsträckning som möjligt och för att säkerhetsställa vistelseyta på gård är det viktigt att nå ett så lågt p-tal som möjligt. All parkering ska ske inom egen fastighet. Se Parkeringsutredning kv. Karneolen, 2016-11-03.

Lägesspecifikt parkeringstal

Utifrån avstånd till god kollektivtrafik, närhet till city, tillgång till service och tillgång till lediga garageplatser i området har det lägesspecifika parkeringstalet för bilparkering i detta läge bedömts till 0,48 platser per lägenhet.

Projektspecifikt parkeringstal

Planförslagets lägenhetsfördelning med 29 stycken 2:or mindre än 55 kvm, 21 stycken 3:or och 20 stycken 4:or bedöms kunna ge en sänkning av det lägesbaserade parkeringstalet på 5 % på grund av det stora antalet tvåor. Besöksparkering planeras att ske inom fastigheten vilket gör att parkeringstalet höjs med 10 %.

Det projektspecifika parkeringstalet har bedömts till 0,5 platser per lägenhet.

Gröna parkeringstal

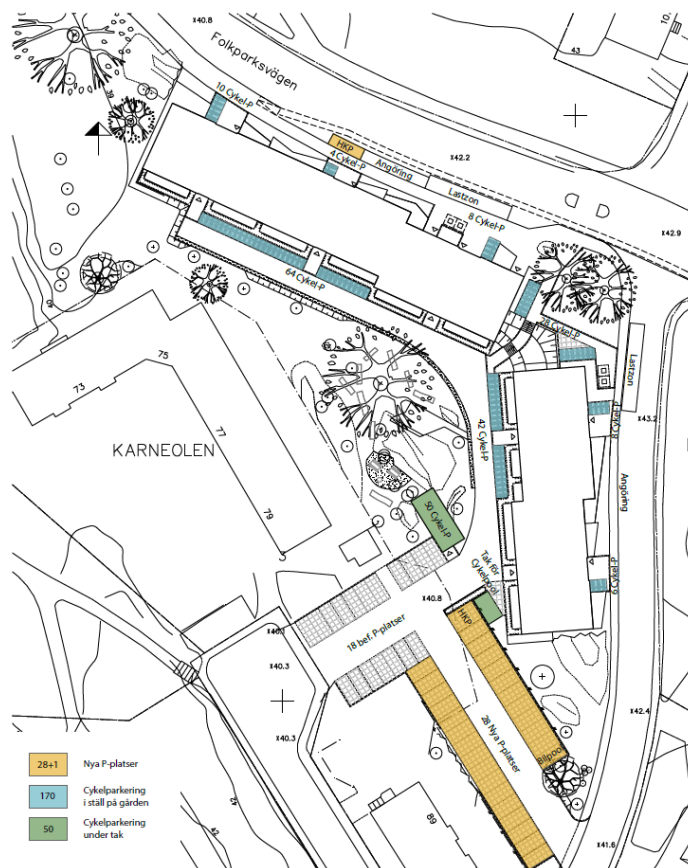
Byggherrarna erbjuder en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster. De mobilitetstjänster som diskuterats i aktuell detaljplan är följande:

- Startpaket för nyinflyttade i form av informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik. Alla hyresgäster får cykelkarta, information om bil- och cykelpool och information om kollektivtrafiken.
- Minst 3,5 cykelplatser per 100 kvm BTA. Cykelrum i enkelt nåbar byggnad på gården samt i säkra och låsbara cykelställ i anslutning till entréerna på gården.
- Dedikerade parkeringsplatser till bilpool. Medlemskap i bilpool garanteras för de boende i minst fem år och årsavgiften inkluderas i hyran.
- Cykelpool för lastcykel, cykelkärra och el-cykel.
- Kontinuerlig marknadsföring av de olika mobilitetstjänsterna.

Om alla de mobilitetstjänster som föreslås vidtas accepteras en rabatt på 20 % och ett bilparkeringstal på 0,4 platser per lägenhet. Med förslaget p-tal 0,4 finns tillräckligt med vistelseyta på gården.

Cykelparkering

Cykelplatserna kommer att placeras i cykelrum i enkelt nåbar byggnad på gården samt i säkra och låsbara cykelställ i anslutning till entréerna. Ca 220 cykelplatser på gården ger ett cykeltal på 3,5 cykel/100 kvm BTA för kvarteret.



Planförslagets bilparkering är gulmarkerad, cykelparkering i ställ på gården är blåmarkerad och cykelparkering under tak är grönmarkerad.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gångvägen som sträcker sig från befintlig parkering i kvarteret Karneolen till Kristallvägen försvinner.

Den befintliga cykelbanan som tidigare har letts ut i blandtrafik före busshållplatsen kommer att ledas ut i oförändrat läge, före den föreslagna angöringsplatsen. Cykelrampen flyttas österut, till ett läge efter den nya busshållplatsen. Se Trafiktekniskt utlåtande 2016-03-29, rev 2016-11-16.

Tillgänglighet

Nivåskillnaden mellan gatunivå och gårdsnivå hanteras med hjälp av respektive trapphus. Alla lägenheter och allmänna ytor i kvarteret kan nå tillgängligt genom genomgångstrapphus och låga lutningar; max 1:20, på gångytor.

Parkeringsytan har bitvis en maximal lutning ca 3 % eller 1:30 vilket bör vara acceptabelt för vinkelställda bilplatser med hänsyn till dörruppslagning och eventuell risk för glidning i sidled vintertid.

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas längs Folkparksvägen eller på den nya parkeringen högst 10 meter från entré. Angöring kan ske inom 10 meter från entré vid trapphus antingen från Folkparksvägen eller från Kristallvägen. Sopbehållare kommer att finnas inom 50 meters avstånd från bostadsentréer, vilket är i enlighet med BBR (Boverkets Byggregler).

Räddningsfordon

Uppställning av räddningsfordon ska ske på en 3,5 meters brandväg på gården längs den nya bebyggelsen. Längs brandvägen inryms branduppställningsplatser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Ett ledningsstråk för Stockholm Vatten AB går genom bostadsgården längs kvarteret Karneolen och viker sedan av norrut och ansluter till ledning i Folkparksvägen. En del av sträckan dras om för att inte hamna under planerad bebyggelse. Anläggningen ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, markerat som u-område på plankartan.

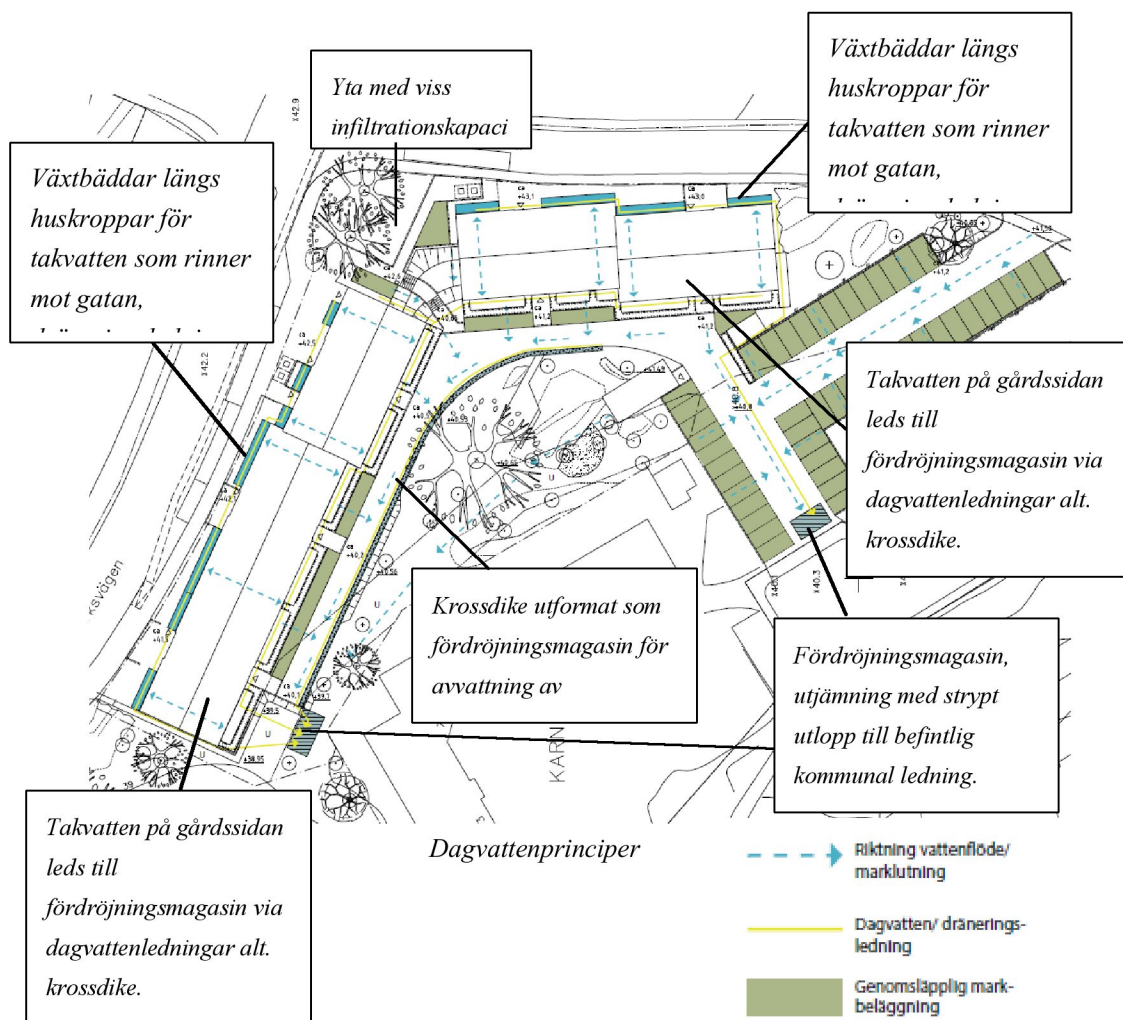
Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från Stockholms stads dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

En dagvattenutredning för nybyggnationen visar att det finns en del utrymme kvar för naturliga fördröjande åtgärder. En förutsättning är dock att så mycket som möjligt av skogsmarken förblir oförändrad.

Hantering av dagvatten sker genom fördröjning i magasin och skärvdike, genom biofilter i form av växtbäddar samt genom genomsläppliga material vid parkeringsytorna. Vatten från fördröjningsmagasin och skärvdike ansluts vidare till befintlig kombinerat ledningssystem. Naturmarken på södra sidan av fastigheten ligger på en lägre nivå än gatan och stråket där vatten rinner naturligt ska behållas/restaureras så att översvämningsrisker minimeras vid extremregn.

Ytavrinningen vid höga flöden sker dels mot vändplanen och gården invid kv. Karneolen 3, dels längs med naturstråket åt nordväst mot Kristalltorget.



EL/Tele

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintligt el- och telenät. Befintliga teleledningar i sydvästra delen av planområdet ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och u-område är markerat på plankartan.

Energiförsörjning

Omkringliggande bebyggelse försörjs med värme genom Stockholms hems panncentral vid Folkparksvägen. Fjärrvärmeledning finns i Folkparksvägen.

Avfallshantering

De nya bostadshusens utsträckning medför att det behövs två lägen för botten tömmande behållare för hushållssopor: ett vid Folkparksvägen och ett vid Kristallvägen. Avståndet till sopkärlen är i bägge fall <50 m från de aktuella bostadscentrerna.

Hämtfordon når sopbehållare vid Folkparksvägen och Kristallvägen utan backrörelser.

På angränsande fastighet, som också ägs av Stockholmshems, finns en miljöstation som i dagsläget är stängd men som planeras rustas upp inom. Stationen kommer då att försörja både befintliga boende på Kristallvägen 73-79 och 87-89 och hyresgästerna i de nya husen. Miljöstationen kommer att inrymma storting och behållare för tidningar och glas.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

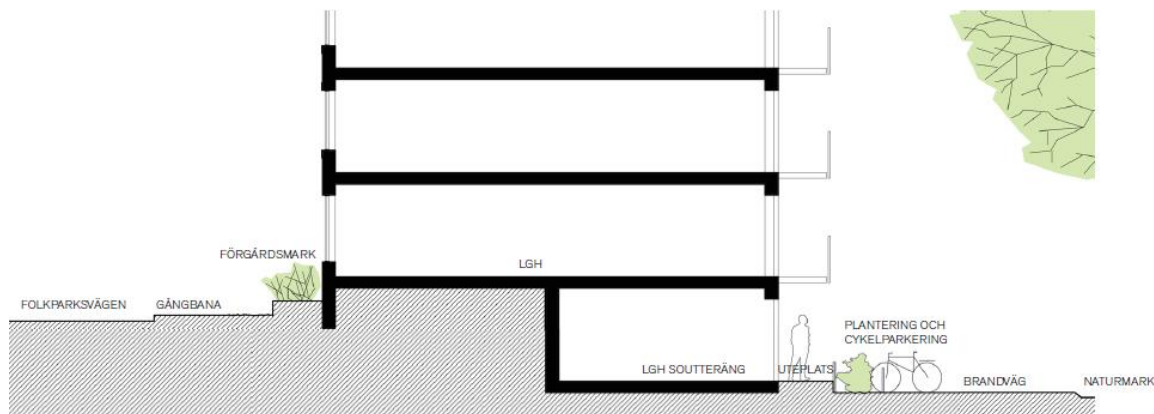
Förslaget innehåller två lamellhus i fyra våningar, plus en suterrängvåning mot gården, placerade längs Folkparksvägen och Kristallvägen. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de till omgivande bebyggelse. Huvudentréer ska placeras mot gata vilket medför liv och rörelse i gaturummet. Grön förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad.

Byggnaderna ges en livförskjutning i sidled på ett ställe i vardera husrad. Förskjutningen bryter ned längden på huskropparna och skapar en variation i gaturummet. Förskjutningar som dessa återfinns i den omgivande bebyggelsen. Detta regleras med en planbestämmelse (p).

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

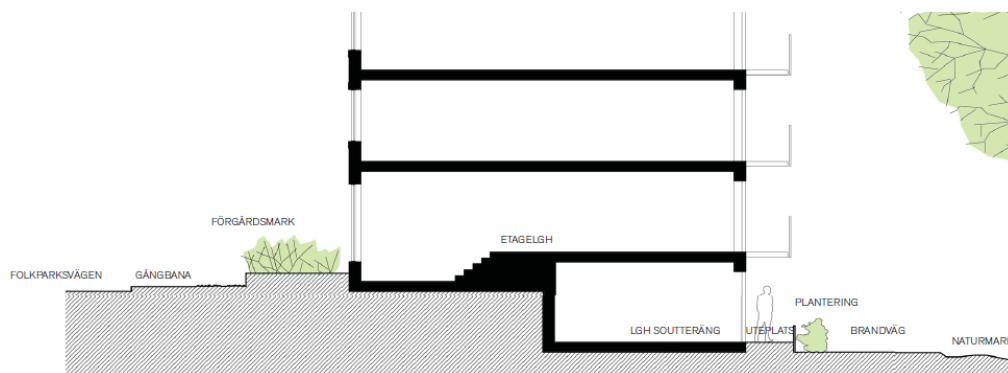
Balkonger får endast placeras mot gård och mot Kristallvägen. Balkonger är inte aktuella på fasad mot Folkparksvägen eftersom ett mer stadsmässigt uttryck eftersträvas i detta läge. Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad. Allt för stora balkonger inskränker på gaturummet vid Kristallvägen. Den fria höjden från kvartersmark till underkant balkong ska vara minst 3 meter på grund av byggnadens relativa nära placering vid gatan. Detta regleras med planbestämmelse.

På grund av topografin i området med nivåskillnad mellan gata och gård är bjälklaget i bottenvåningen mot gata i huvudsak upphöjt för att möjliggöra en suterrängvåning mot gården.



Principsektion genom lägenhet mot gata. Förhöjt bjälklag mot gatan och suterrängvåning mot gården.

I del av byggnaden mot Folkparksvägen närmast korsningen ska bjälklaget i sockelvåningen närmast gatan ligga i samma marknivå som gångbanan utanför. Rumshöjden ska vara förhöjd i sockelvåningen närmast gata för att möjliggöra för verksamheter. Detta regleras med planbestämmelse C. Utöver entrépartiet till trapphus ska fönster och fönsterdörrpartier mot Folkparksvägen huvudsakligen utformas av glas och ska vara minst 2,2 meter höga. Detta regleras med planbestämmelse (f4).



Principsektion genom etagelägenhet mot gata.

Fasaderna ska utföras i grön, sand och/eller varmvit puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Sockelvåningens kulör föreslås något mörkare för att bryta upp skalan.

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



Fasad från Folkparksvägen, (White Arkitekter)



Fasad från Kristallvägen,(White Arkitekter)

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet 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 passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster 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.
- Sockelvåningens 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 består 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.

Bilder nedan är tagna från gestaltungsprogrammen för Stockholmshusen.



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



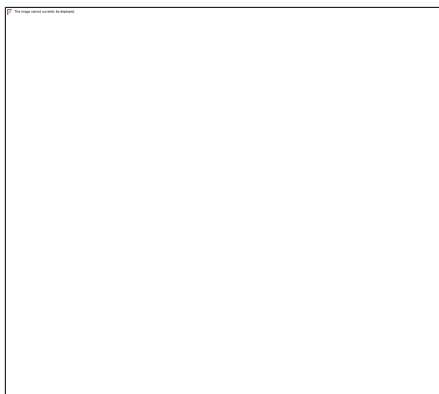
Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande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



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. Bild White.



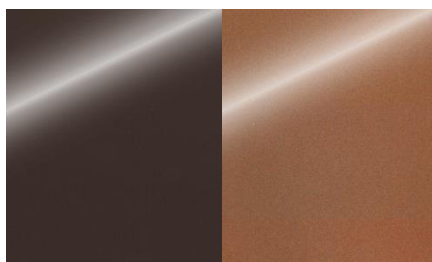
Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. 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



Kaffebrown

Kopparmetallic



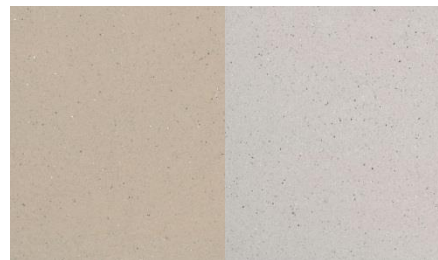
Brun

Grön



Silvermetallic

Möjligen kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.



Sand

Varmvit

Möjligen kulörer för puts enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha en kulör på fasad. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

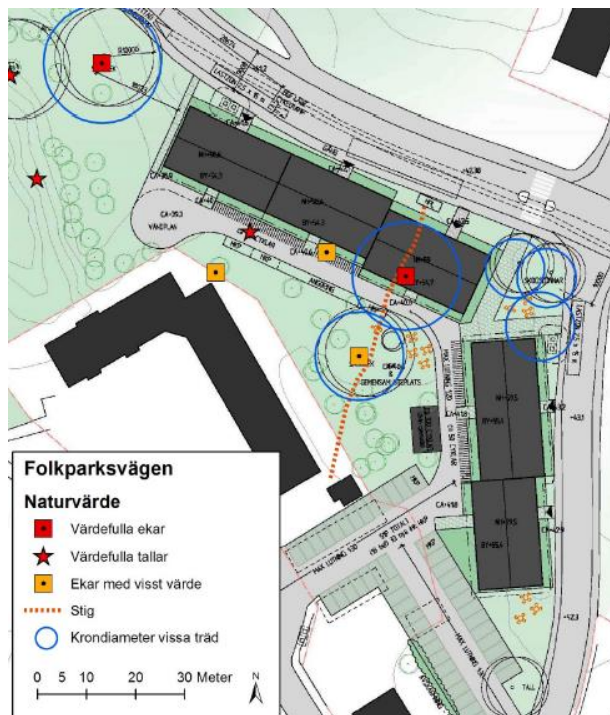
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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

Planområdet består idag av obebyggd naturmark med uppvuxna träd. Ny bebyggelse placeras så att ingrep i grönyta blir så litet som möjligt. En inventering visar att området inte ligger inom spridningskorridor men att det för en del arter innebär spridningsmöjligheter till och från Solbergaskogen. Inventeringen visar även att området har rekreativa kvalitéer och att det innehåller en del värdefulla träd, framförallt gäller det några äldre tallar och grova ekar. Under planarbetet har de värdefulla träden varit vägledande för placering av byggnader och parkering.



De värdefulla träden är markerade på situationsplan från samrådsförslaget. En konsekvens av planens genomförande är att tre värdefulla träd, två ekar och en tall, försvinner.

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 eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Stockholms stad är huvudman för dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokaltomhändertagande av dagvatten (LOD). Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

Förslaget innebär exploatering av ytor som idag främst består av naturmark och dagvattenflödet från området antas därför öka. Genom att vidta en kombination av åtgärder bedöms flödet kunna begränsas så att det motsvarar befintlig avrinning. Exempel på tänkbara åtgärder är grönt tak på cykelförrådet, växtbäddar mot gata, genomsläppligt material på parkeringsplatserna och

födröjningsmagasin vid parkeringen och vid brandvägen på gården.

Områdets naturliga infiltrationsmöjligheter bevaras delvis i planen och tillsammans med planerade dagvattenprinciper finns goda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering.

Enligt Dagvatten-pm är halterna i dagvattnet för samtliga ämnen efter exploatering under Riktvärdesgruppens rekommendationer. Slutsatsen blir att förändringar gällande föroreningsbelastning efter exploatering är marginell.

Landskapsbild/Stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. De nya byggnaderna har anpassats till omgivande bebyggelse i volym och typologi och har entréer och smal grön förgårdsmark mot gatan. Det blir en synbar skillnad jämfört med befintlig bebyggelse 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. En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram av White, 2016-03-11.

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 50-talet. Eftersom motsvarande byggnadsvolymer redan finns i området och dessutom i direkt anslutning bedöms de kunna fungera i området.

Volymmässigt ansluter de föreslagna lamellhusen till befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde i området. De nya husen är något bredare än majoriteten av 50-taleshusen men bedöms ändå fungera i området, delvis för att motsvarande byggnadsvolym återfinns i direkt anslutning.

I förhållande till områdets struktur avviker förslaget något genom husens placering. Idag ligger ett fåtal byggnader med långsidan utmed väg, och om de gör det finns förgårdsmark. De flesta byggnader vänder kortsidan mot bilvägen och långsidan mot en kvartersgata. I förslaget ligger båda byggnaderna med långsidan mot vägen, vilket ger byggnaderna en vridning i förhållande till

anslutande befintliga lamellhus. Placeringen är friare än de strikta mönster som dominerar området, men även i den befintliga bebyggelsen finns snedställda volymer. Ett mönster som använts för att hantera terrängen och som är karaktäristiskt för tiden.

Parkeringsplatsen som planeras utgör ett främmande inslag i miljön. Motsvarande storlek på parkering och hårdgjord yta återfinns endast i anslutning till de lokala centrumtorgen. Det förtar även områdets karaktär av hus i park. Därför bedöms parkeringen ha negativ påverkan på antikvariska värden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning med hög kvalitet och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus. Byggnaderna är därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

Med rätt landskapsplanering, till exempel genomsläppligt material vid parkeringsplatserna, buskar och träd kan en viss känsla av hus i park uppnås.

Störningar och risker

Buller

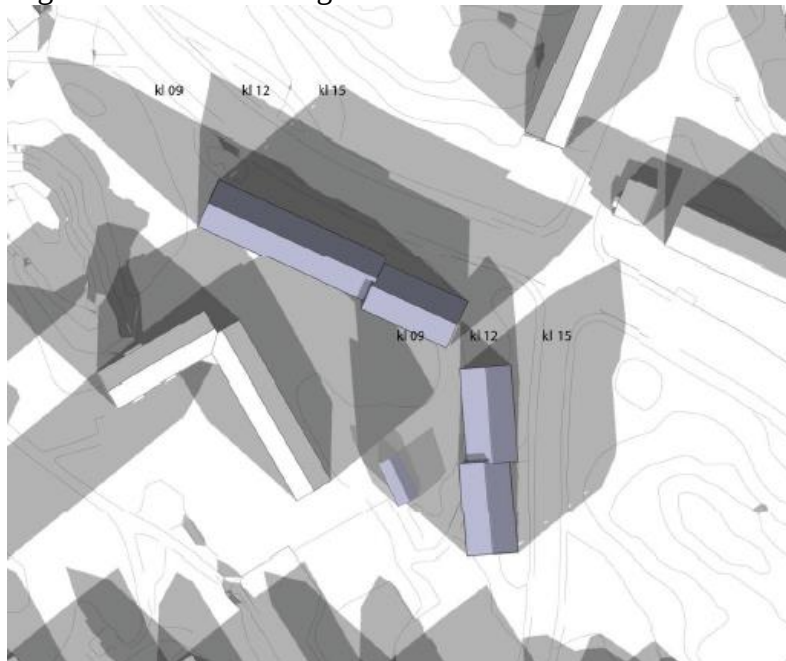
Vid nybyggnad av bostäder gäller riktvärden för högsta ljudnivå trafik enligt en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9:e april 2015 och gäller planärenden startade efter 1:a januari 2015. En trafikbullerutredning har tagits fram av ÅF-Infrastructure AB, 2016-04-20.

De nya byggnaderna utsätts för visst trafikbuller från Folkparksvägen och Kristallvägen. Vid mest utsatta fasad mot Folkparksvägen uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 64 dBA och maximala ljudnivåer till 82 dBA från vägtrafik. De nya bostäderna föreslås ha genomgående planlösning med hälften av bostadsrummen mot tyst sida. På detta sätt erhålls bostäder med god ljudkvalitet, högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. Även de gemensamma uteplatserna klarar riktvärden enligt förordningen.

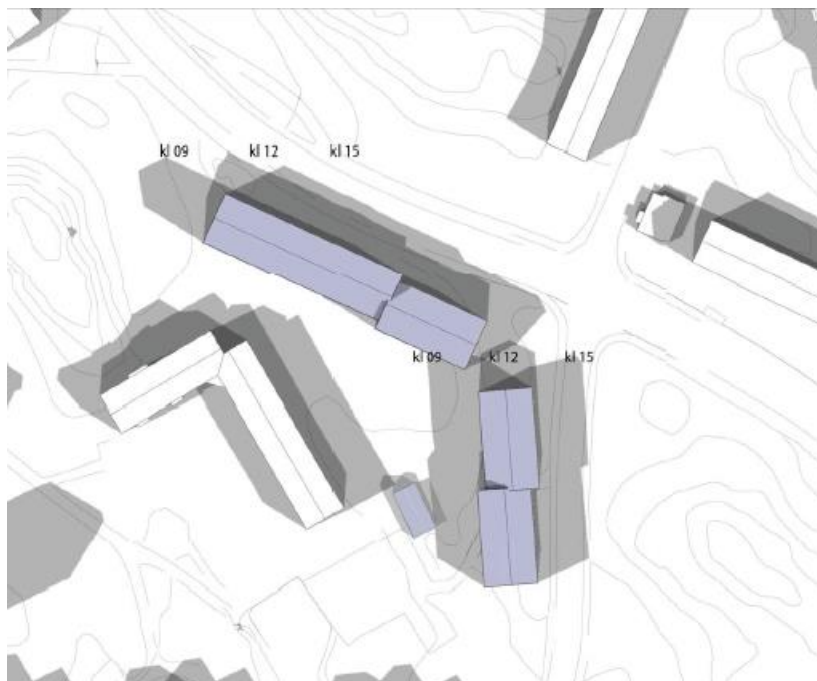
Den nya bebyggelsen kommer inte att medföra ökade trafikbullernivåer annat än i försumbar omfattning, < 1 dBA. För befintliga bostäder söder om planområdet innebär bebyggelsen en viss skärmning av trafikbuller.

Ljusförhållanden och lokalklimat

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



Vår- och höstdagjämning, (White Arkitekter)



Midsommar, (White Arkitekter)

Barnkonsekvenser

Området bedöms inte utgöra en särskilt barnintensiv plats varför en separat barnkonsekvensutredning inte har utförts. Det som varit viktigt är att belysa hur planförslaget påverkar barns rörelsefrihet, tillgänglighet och säkerhet.

Planens konsekvenser bedöms sammantaget för små barn vara liten eftersom deras behov av ytor i närområdet för lek kan tillgodoses även efter genomförandet av den nya planen. Barn kommer fortsättningsvis att kunna besöka området och leka i såväl natur som i nyanlagda ytor för lek. Tryggheten ökar generellt genom att trafiken skärmas av och för större barn som rör sig utan uppsikt av föräldrar bedöms planförslaget bidra till positiva konsekvenser då tryggheten på omgivande gator och gårdar ökar med fler fönster och ögon ser vad som händer.

Tidplan

Plansamråd 1 juni till 22 juni 2016

Granskning 11 januari – 26 januari 2017

Antagande 2:a kvartalet 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

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.

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 anslutningsarbeten 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 anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3432 och Dp 92057 helt upphör att gälla inom planområdet. Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar Västberga 1:1 som ägs av staden

Användning av mark

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning och centrumanvändning på kvartersmark samt gata på allmänplats.

Fastighetsbildning

Planen medför att det av kvartersmarken för bostadsändamålet kan bilda en fastighet, genom avstyckning från Västberga 1:1.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt kan bildas inom U-område.

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

Vatten och avlopp

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

Staden får utgifter till följd av detaljplanen för ledningsomläggningar.

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 och fastighetsbildning. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen täcker investeringskostnader.

Fastighetsbildning

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

Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Kommunala anläggningar

Bolaget projekterar och bekostar genomförandet av ombyggnaden av den del av Folkparksvägen som krävs för projektet (pga. angöring, soptömning).

Bolaget bekostar flytt av hållplats och ska söka bygglov för nytt läge av busshållplats. Staden beställer flytten av hållplatsen.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området.

Bolaget tar hand om ansvar och kostnader för belysning som krävs för Bolagets exploatering. Om det krävs flytt av belysning för att möjliggöra Bolagets exploatering står byggherren för kostnaden.

Befintlig vegetation och park

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse avses anslutas till det befintliga ledningssystemet. Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller

eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Dagvatten från kvartersmark inom planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledning.

Möjlighet att ansluta till el- och telenät finns.

Tillgång till fjärrvärme finns.

Befintliga VA-ledningar (Stockholms Vatten) bedöms behöva flyttas till nytt läge på grund av genomförandet av planförslaget.