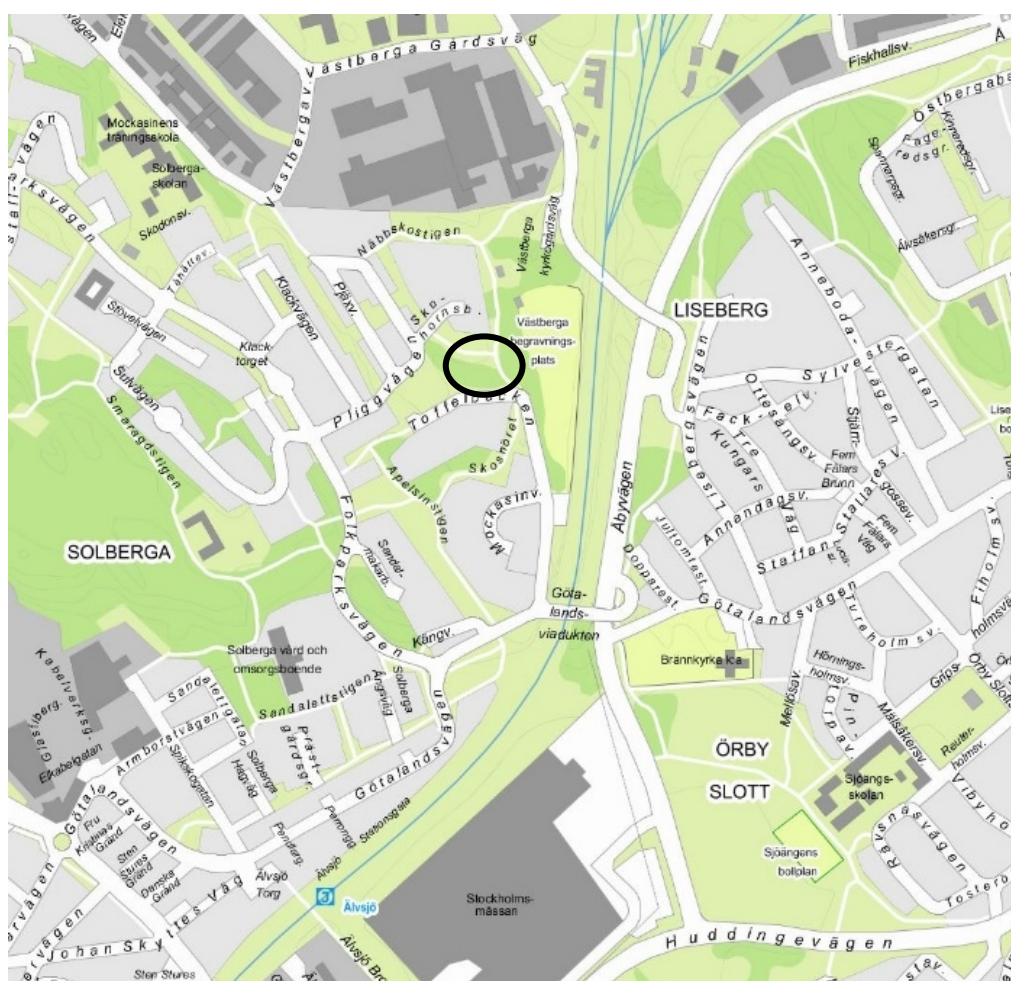


Laga kraft 2021-11-03

**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för del av Västberga 1:1 intill**  
**kvarteret Tåjärnet i stadsdelen Solberga,**  
**2016-16476***Planområdets ungefärliga läge inringat med svart.***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 100 bostäder i flerbostadshus av hög arkitektonisk kvalitet enligt Stockholmshusprojektet. Byggnadernas snedställda placering mot Toffelbacken samt den enhetliga gestaltningen syftar till att samspela med den sammanhållna utformningen av Apelsinlunden i söder. Bevarandet av en trädridå mellan ny bebyggelse och Västberga begravningsplats, liksom valet av kulör på fasaderna, syftar till en god helhetsverkan med den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Byggnadernas placering syftar även till att i möjligaste mån ta tillvara värden i omkringliggande naturmark. Ett karaktärsskapande träd på den nya bostadsgården skyddas genom planbestämmelser. I planarbetet har en avvägning gjorts mellan behovet av bilparkering och tillgång till en kvalitativ bostadsgård. En bostadsgård som är anpassad till Solbergas karaktär med utrymme för utevistelse och lek har prioriterats. Därför ingår detaljplanen i ett pilotprojekt för lägre parkeringstal. Projektet syftar till att underlätta för cykel som huvudsakligt transportmedel vilket innebär att endast en mindre markparkering föreslås.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Plansamråd	10 december 2019 – 28 januari 2020
Granskning	28 april – 26 maj 2021
Antagande	30 september 2021

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Innehåll .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Stadsbild .....	10
Kulturmiljö .....	10
Natur .....	11
Geotekniska förhållanden .....	14
Hydrologiska förhållanden .....	14
Service, kultur och rekreation .....	16
Rekreation & parker .....	16
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker .....	17
<b>Planförslag .....</b>	<b>18</b>
Ny bebyggelse .....	18
Gestaltungsprinciper .....	19
Bostadsgård .....	23
Park .....	25
Gator och trafik .....	26
Teknisk försörjning .....	28
Dagvatten .....	29
Störning och risker .....	30
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>32</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	32
Naturmiljö .....	33
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	34
Stadsbild .....	34
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	35
Störningar och risker .....	35
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	35
Barnkonsekvenser .....	36
<b>Tidplan .....</b>	<b>37</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>37</b>
Organisatoriska frågor .....	37
Verkan på befintliga detaljplaner .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Ekonomiska frågor .....	40

Tekniska frågor .....	40
Genomförandetid .....	41



## 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

- *Barnkonsekvensanalys* (ÅWL Arkitekter, 2018-11-06, reviderad 2020-11-05)
- *Ekologisk bedömning och analys av Solbergaskogen* (Calluna, 2021-04-16)
- *Häckfågelinventering Tåjärnet* (Conec konsulterande ekologer, 2020-07-06)
- *Konsekvensanalys kulturmiljö* (Tyréns AB, 2018-12-12, reviderad 2019-08-14 och 2020-12-22)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2018-10-12, reviderad 2019-01-16)
- *Naturvärden* (Conec konsulterande ekologer och Friman Ekologikonsult AB, 2017-04-28, reviderad 2019-09 och 2020-12-20)
- *PM Dagvatten* (Structor Mark Stockholm AB, 2018-10-11, reviderad 2019-10-16 och 2021-01-22)
- *PM pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen* (2018-10-12)
- *Rapport om sulfidberg vid kvarter Tåjärnet* (Ecoloop, 2020-12-18)
- *Trafikbullerutredning* (Structor Akustik AB, 2019-01-22, reviderad 2021-01-15)
- *Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning* (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2018-10-12, reviderad 2019-10-01)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial, inklusive solstudie och trafik- och avfallsutredning* (ÅWL Arkitekter, 2019-08-16, reviderad 2020-12-16)
- *Stockholmshusen gestaltning*, mars 2019.

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Anja Linna och Anna Wallström samt kartingenjör Sanna Norrby på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Alexander

Karbassi, Brita Engvall, Monika Marcus och Jenny Mathiasson ingått. Planen har tagits fram i samråd med Stockholmshem. Illustrationer är framtagna av ÅWL arkitekter om inget annat anges.

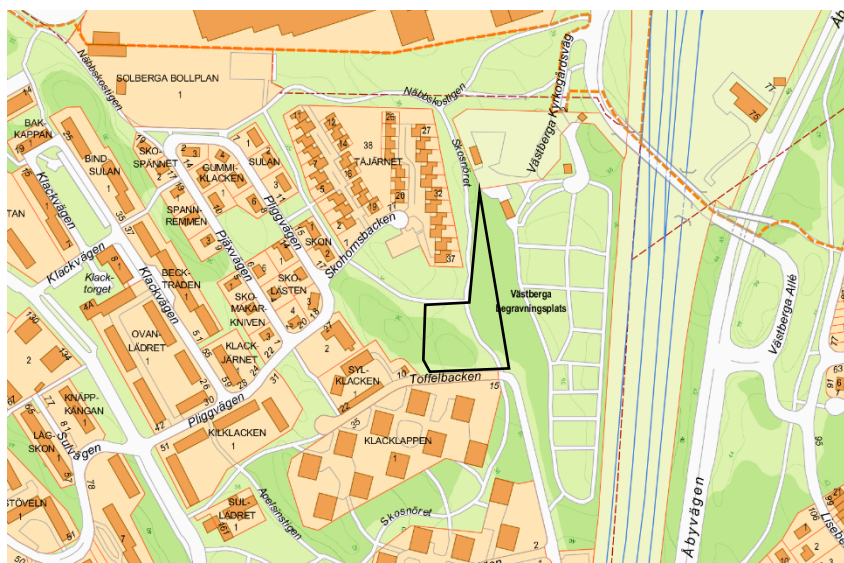
### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 100 bostäder i flerbostadshus av hög arkitektonisk kvalitet enligt Stockholmshusprojektet. Byggnadernas snedställda placering mot Toffelbacken samt den enhetliga gestaltningen syftar till att samspela med den sammanhållna utformningen av punkthusområdet Apelsinlunden i låg skala i söder. Bevarandet av en trädridå mellan ny bebyggelse och Västberga begravningsplats, liksom valet av kulör på fasaderna, syftar till en god helhetsverkan med den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Byggnadernas placering syftar även till att i möjligaste mån ta tillvara värden i omkringliggande naturmark. Ett karaktärsskapande träd på den nya bostadsgården skyddas genom planbestämmelser. I planarbetet har en avvägning gjorts mellan behovet av bilparkering och tillgång till en kvalitativ bostadsgård. En bostadsgård som är anpassad till Solbergas karaktär med utrymme för utevistelse och lek har prioriterats. Därför ingår detaljplanen i ett pilotprojekt för lägre parkeringstal. Projektet syftar till att underlätta för cykel som huvudsakligt transportmedel med anledning av läget invid pendlarstråk för cykel, vilket innebär att endast en mindre markparkering föreslås.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden  
Planområdet, cirka en hektar stort, är beläget i Solberga, intill Västberga begravningsplats. Planområdet omfattar en del av fastigheten Västberga 1:1 i stora delar planlagt som parkmark. Avståndet till Älvsjö centrum är cirka en kilometer.



*Planområdet ungefärliga gräns markerat med svart linje.*

## Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

Översiktsplanen anger att komplettering kan prövas i aktuellt område. Vidare är trygghetsskapande åtgärder prioriterade i Solberga. Kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö är ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

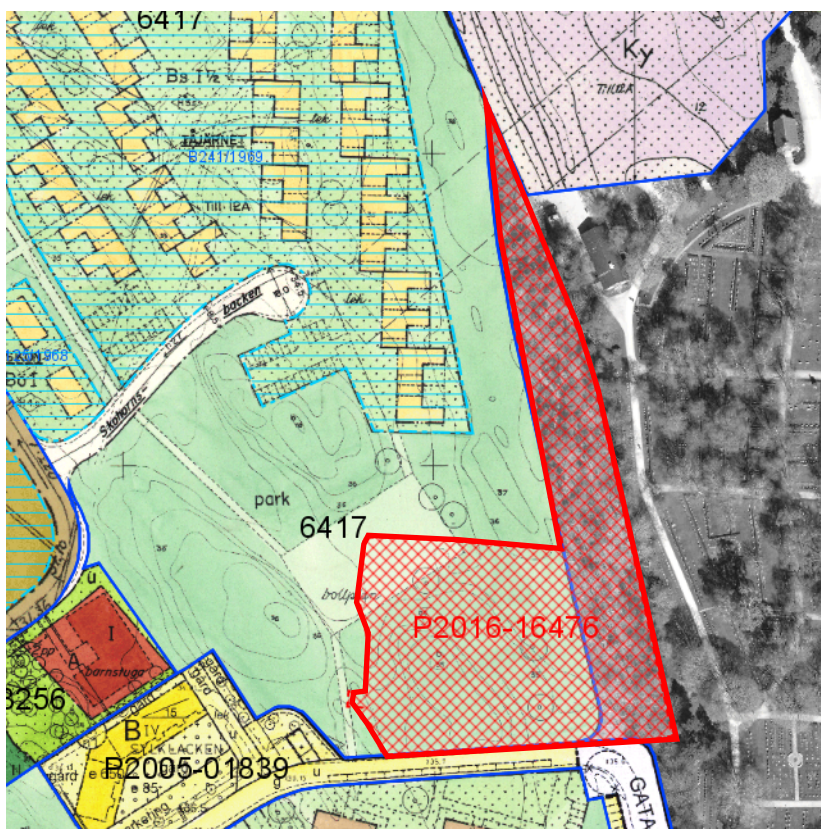
## Program

Solberga omfattas av *Program för ny bebyggelse i Solberga* från år 2005 (2001-09765). Den aktuella platsen omnämns inte.

Eftersom programmet är planlagt och/eller utbyggt i sin helhet och behovet av bostäder har fortsatt ökat bedöms det inte längre aktuellt.

# Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för del av planområdet är Stadsplan för Östra Solberga Pl 6417 som fastställdes 27 oktober 1966. Området är planlagd som parkmark. Ingen genomförandetid återstår. En remsa icke planlagd mark finns längs med östra delen av planområdet.



*Kartan visar gällande detaljplaner, planområdets avgränsning är markerat i rött. Den del av kartan som består av ett svartvitt ortofoto är icke planlagd mark.*

#### Pågående detaljplaner

I planområdets närhet pågår flera detaljplaner, se karta nedan. Utvecklingen i Solberga är i första hand koncentrerad till Folkparksvägen. Planerna längs Folkparksvägen syftar till att genom ny bostadsbebyggelse skapa ett tryggt och attraktivt stadsrum för gående och cyklister.





Karta visar planområdets avgränsning i rött och närliggande detaljplaner.

#### Kommunala beslut i övrigt

Ett Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2016. Nämnden framförde vid beslutet att påbörja planarbetet att det är av stor vikt att ta hänsyn till områdets ekologiska och rekreativa värde.

#### Stockholmshusen

Kommunfullmäktige gav år 2015 de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafikenämnden i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Detta arbete resulterade i Stockholmshusen. Stockholmshusen ska anpassas till platsens förutsättningar och uppföras med hög arkitektonisk kvalitet. I lägen med svåra förutsättningar för markparkering finns möjlighet till pilotprojekt för mobilitet. Pilotprojektet för mobilitet innehåller en sammansättning av mobilitetsåtgärder som ger ett lågt parkeringstal vilket kan bidra med att sänka boendekostnaderna.

#### Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2016 om markanvisning till AB Stockholmshem. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Västberga 1:1 i stadsdelen Solberga, med adress Skohornsbacken/Toffelbacken.

#### Riksintressen

Stambanan mellan Stockholm C - Älvsjö ligger cirka 100 meter öster om planområdet och är riksintresse för kommunikationer. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

## Förutsättningar

### Stadsbild

Bebyggelsen runt planområdet är av blandad karaktär, med låga punkthus i Apelsinlunden i söder, lamellhus i tre våningar i väster och ett villa- och kedjehusområde från 1960-talet i norr.

Karaktäristiskt för bebyggelsen i Solberga, som till stor del uppfördes under 1950-talet, är den enhetliga utformningen med puts i jordnära toner. Byggnadsskala och typologi domineras av lamellhus i tre våningar och punkthus i sju till åtta våningar vid torgen. Punkthusen i Solberga är placerade i grupp och är likt övrig bebyggelse omsorgsfullt inplacerade i den kuperade terrängen. Naturmark är sparad kring byggnader och på bostadsgårdar.



*I planområdets södra del finns en uppstickande berghäll.*



*Parkträd, gång- och cykelbanan samt den öppna gräsmattan sett från väster.*



*I flygfotot taget från öster kan kedjehusen ses till vänster i bild, Apelsinlundens punkthus till höger och begravningsplatsen i överkant. Planområdet markeras ungefärligt med röd ring.*

### Kulturmiljö

Planområdet är beläget i direkt anslutning till två kulturhistoriskt värdefulla områden, Apelsinlunden byggt i slutet av 1960-talet och Västberga begravningsplats från slutet av 1800-talet. Stadsmuseet bedömer att bebyggelsen i Apelsinlunden är särskilt kulturhistoriskt värdefull utifrån den sammanhållna karaktären med punkthus i enhetlig skala och kulör.





*Fotot visar Apelsinlundens bebyggelse med intilliggande grönska.*

*Fotot visar begravningsplatsen med den grönskande inramningen.*

Västberga begravningsplats är blåklassad av Stadsmuseet, med höga kulturhistoriska värden. Skog omgav begravningsplatsen innan bebyggelseutvecklingen på 1960-talet. Trots senare tiders omfattande infrastrukturprojekt i närheten, såsom den nya bågbron i nordöst, gör omgivande trädridåer att platsen upplevs omsluten.



*Utsnitt ur Stockholms stads kulturhistoriska klassificeringskarta. Gul – Bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Grön – Kulturhistoriskt värdefullt område. Blå – Höga kulturhistoriska värden. Gröna linjer markerar gräns för kulturhistoriskt värdefulla områden.*

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet omfattar barrskog på hällmark och lövskog på lermark som omger den gräsmatta med parkträd längs gång- och cykelvägarna. Parken inrymmer tre kullar av trädbevuxet berg som är karaktäristiska för parken, en av dessa ingår i planområdet.

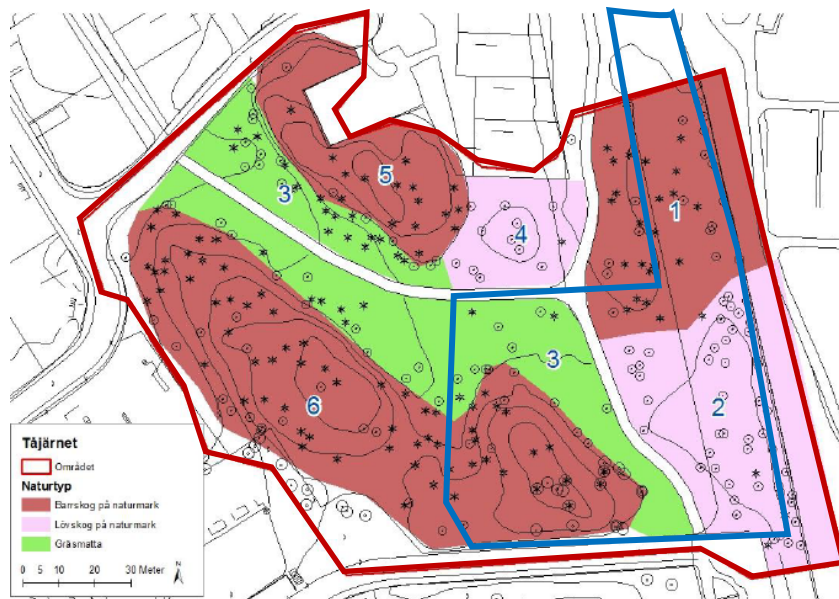




*Karaktärsskapande tall och asp nära gång- och cykel-banan inom planområdet.*



*En karaktärsskapande skogsek inom planområdets södra del.*

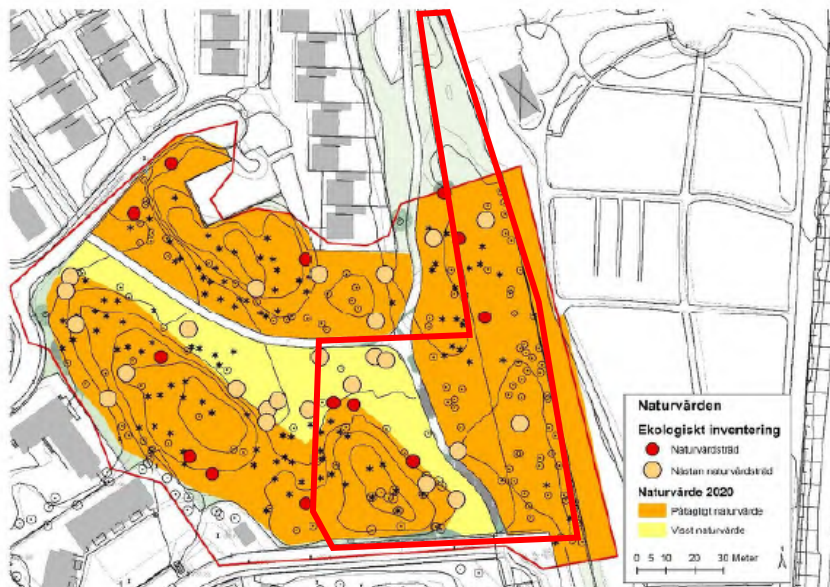


*Kartan visar naturtyper i området. En av tre höjdparter ingår i planområdet, den östra höjden markerad som barrskog med nummer 6 i kartan. Planområdets ungefärliga utbredning är markerat med blå linje. Röd linje visar naturvärdesinventeringens utbredningsområde. Bild Conec konsulterande ekologer och Friman Ekologikonsult AB*

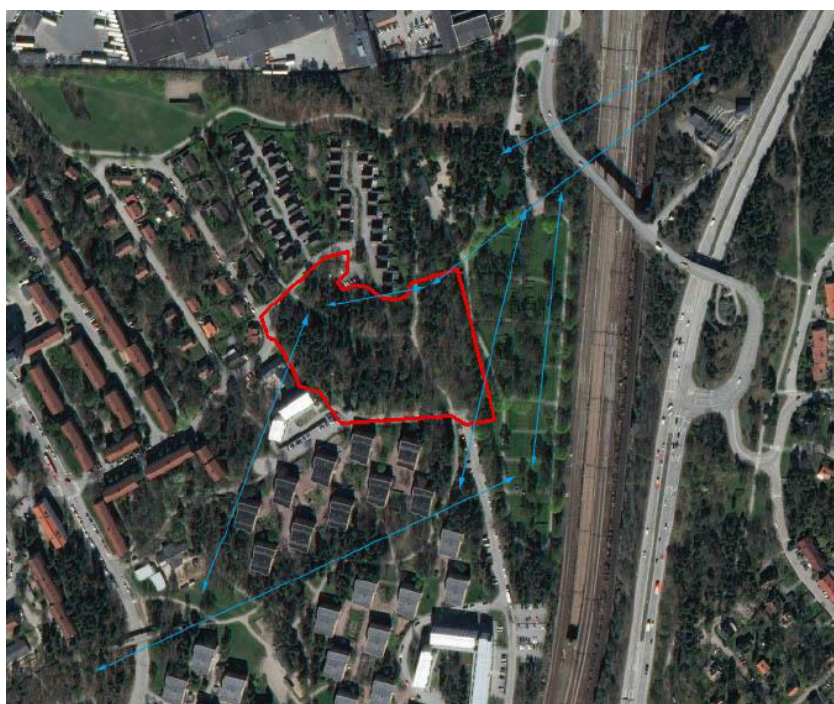
### Naturvärden

Naturmarken i parken har i genomförd naturvärdesinventering bedömts ha ett påtagligt naturvärde. Gräsyten centralt i området har lägre naturvärden och bedöms som område med visst naturvärde. Klassningen är de två lägre i skalan och grundar sig i hur många naturvårdsarter och rödlistade arter som finns i området. Eftersom fler arter har lagts till i rödlistan sedan samrådshandlingarna togs fram har området fått en högre klassning i uppdaterad utredning.

I området har 13 naturvårdsträd identifierats. Utöver spår av reliktböck på några grövre tallar har inga rödlistade arter hittats utöver sex rödlistade fågelarter som är vanligt förekommande i området. Området är fågelrikt och ingår i ett landskapsekologiskt samband med spridningsfunktion för barrskogsfåglar mellan Solbergaskogen och Östbergabackarna.



Kartan visar naturvärdesklassning av området, orangea ytor består av naturmark med påtagligt naturvärde och gult område består av gräsmark med visst naturvärde. Planområdet är markerad med röd linje. Illustration framtagen av Conec konsulter.



De viktigaste spridningssambanden för barrskogsfåglar och eklevande insekter genom området visualiserade med blå pilar. Bild Conec konsulterande ekologer och Friman Ekologikonsult AB

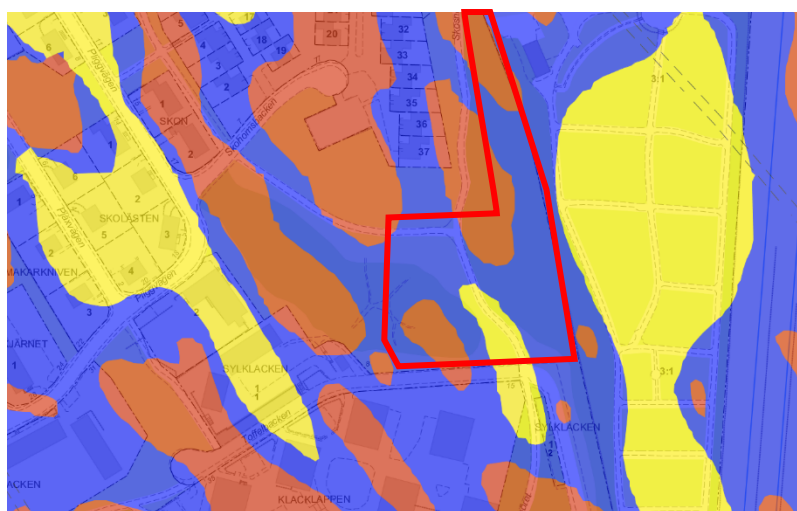


## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av morän, berg i dagen och lera. Marknivåerna varierar mellan ca +35 i nordväst till +37 i syd. Bergpartiet centralt i området har marknivåer som varierar mellan +37 och +39. Berget har undersökts efter förekomst av sulfidmineral och bedöms i dagsläget inte orsaka försurande förhållanden i grundvattnet eller dagvatten.

Markförlagda, tele- och dagvattenledningar finns inom planområdet.



*Röd yta = Berg i dagen, Blå yta = Morän, Gul yta = Lera.*

*Svart markering visar planområdets ungefärliga utbredning.*

*Byggnadsgeologiska kartan, ca 1980 (från Geoarkivet, Stockholms stad).*

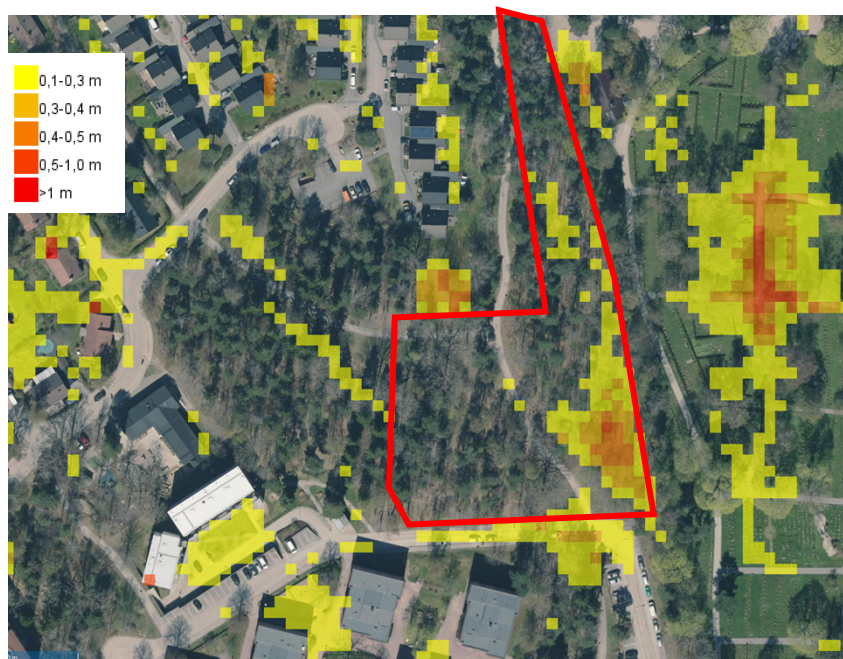
### Markradon

En översiktlig radonundersökning har gjorts (Markteknisk undersökningsrapport 2019). Mätningarna har visat att området klassas som normal-radonmark. Grundkonstruktionen ska utföras radonskyddad.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Enligt Stockholms stads skyfallsmodell finns en lågpunkt med risk för översvämnning inom planområdet. I den sydöstra delen av planområdet finns en lågpunkt med vattennivåer på 0,1-0,4 meters djup. I nordvästra delen av parken norr om planområdet finns en mindre lågpunkt. Stora delar av begravningsplatsen i öster väntas översvämmas vid ett skyfall.



*Skyfallskartering – sannolikhet för översvämning med minst 0,1 m djup vid ett 100-årsregn (Stockholm vatten och miljöförvaltningen, 2018). Planområdets ungefärliga utbredning markerat med rött.*

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstavikens (SE657834-162783). Enligt *Vatteninformationssystem för Sverige (VISS)* mars 2021 har Årstaviken måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Förslag på ny miljökvalitetsnorm för vatten finns på remiss med ett senare målår om att uppnå angivna normer 2027.

Stockholms stad arbetar med att ta fram lokala åtgärdsprogram för stadens vattenförekomster, däribland Årstaviken.

Programmen innehåller förslag på åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status enligt EUs vattendirektiv. Det lokala åtgärdsprogrammet berör hela avrinningsområdet.

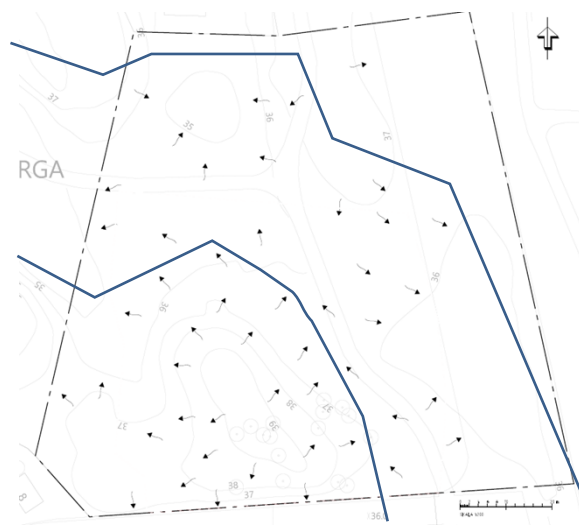
#### Markavvattning

Ett båtadsområde (område som har markavvattnats) finns öster om järnvägen mellan Älvsjömässan och Örby. Det på grund av en sänkning av Magelungen samt torrläggning av Brännkyrka. Planerad exploatering kommer inte att påverka detta område.

### Dagvatten

Infiltration av dagvatten sker idag i parkmarken. Området sluttar nedåt mot nordväst med bergpartier på var sida om en låglänt svacka som ger förutsättningarna för hur dagvattnets avrinning. Ett dike samlar upp dagvattnet i området.

En dagvattenledning passerar genom parkområdet och kopplar samman dagvattenledningarna i gatunätet mellan Toffelbacken och Skohornsbacken som driftsköts av trafikkontoret.



*Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart inringning. Svarta pilar visar dagvattnets rinnriktning och blå linjer visar planområdets låglänta del. Karta framtagen av Structor konsulter.*

## Service, kultur och rekreation

### Skola och förskola

Direkt väster om planområdet låg en förskola som brann ner i april 2020. Det finns ingen färdigställd plan på återuppbyggnad vid dags datum. Sydöst om planområdet ligger två förskolor inom gångavstånd. Två grundskolor ligger cirka 550 meter från planområdet varav en är den kommunala Solbergaskolan.

### Service

I Älvsjö centrum finns tillgång till offentlig och kommersiell service i form av bibliotek, vårdcentral, butiker, caféer, gym. Närservice finns vid de två torgen i Solberga, Kristalltorget och Klacktorget. En större mataffär återfinns inom Västberga handel.

### Rekreation & parker

Solberga har stor tillgång till parker. Särskilda målpunkter är Solbergaskogen, Apelsinparken och Solberga bollplan. Här finns flera sociala och rekreativa värden, så som bollplan för spontan och planerad idrott, lekytor och grillplatser.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet avgränsas i söder av Toffelbacken. Hastigheten på gatan är 30 km i timmen och antal fordon är uppskattat till 200 fordon per dygn. Toffelbacken är längs större delen av

planområdet en kvartersgata tillhörande fastigheten Sylklacken 1 och ingår i en gemensamhetsanläggning.



Utsnitt ur Stockholms stads Cykelkarta från 2017. Röda linjer representerar cykelstråk i området. Planområdets läge markerat med svart ring.

#### Gång- och cykeltrafik

Genom planområdets östra del löper ett gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning från Älvsjö mot Södermalm. Stråket är ett utpekat pendlingsstråk på regional nivå.

#### Kollektivtrafik

Älvsjö station är belägen cirka en kilometer från planområdet. Telefonplans tunnelbanestation nås på cirka tio minuter med cykel, drygt två kilometers avstånd från planområdet. Närmaste buss till Älvsjö C finns vid Toffelbackens södra del, cirka 450 meter från planområdet.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

En utredning har tagits fram där en miljöprovtagning genomförts (Structor, 2019). Uppmätta nivåer i proverna understeg haltnivåer för känslig markanvändning (KM).

##### Luft

Enligt miljöförvaltningens underlag till undersökning om betydande miljöpåverkan klaras miljökvalitetsnormen för luft inom planområdet.

##### Buller

Planområdet exponeras för buller från stambanan. Vid nybyggnation av bostäder gäller nationella riktvärden för trafikbuller. Dagens bullernivå ligger på 55-60 dBA ekvivalent, på två meters höjd, för del av planområdet närmast stambanan. Bullernivåerna har också beräknats utifrån framtida trafikflöden för väg (prognosår 2030) och järnväg (prognosår 2040), högsta ekvivalenta ljudnivån uppgå då till 61dBA.

##### Transport av farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från järnväg där det transporteras farligt gods. Avståndet är dock över 100 meter och järnvägen ligger i en sänka fem meter under planområdets marknivå. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att det inte föreligger någon olycksrisk för människors liv eller hälsa med hänsyn till Länsstyrelsens rekommendation om ett minsta avstånd om 50 meter från järnväg som riskreducerande åtgärd.



Blå streckade linjer = Huvudcykelstråk.  
Röda linjer = Pendlingsstråk.  
Planområdets läge markerat med svart ring.

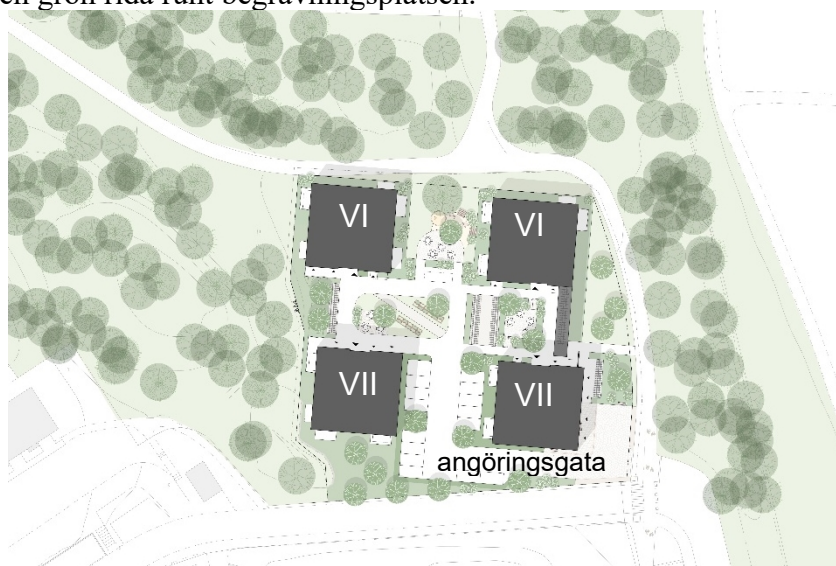


## Planförslag

Planen möjliggör för fyra punkthus i sex till sju våningar med cirka 100 bostäder. Punkthusen är placerade i en grupp som omger en bostadsgård där tillgång till gemensam uteplats, lektyta och odling föreslås. Mellan de två husen i söder placeras en mindre markparkering med yta för 16 parkeringsplatser.

Angöring och parkering nås genom den nya kvartersgatan som föreslås i väst-östlig riktning söder om husgruppen.

Pendlingsstråket för gång och cykel i nord-sydlig riktning flyttas österut inom område föreslaget som parkmark. Parkmarken omfattar naturmark där befintlig vegetation sparas för att bevara en grön ridå runt begravningsplatsen.



*Illustrationsplan med våningsantal och angöringsgata. ÅWL arkitekter*

## Ny bebyggelse

Husens placering är noga avvägd utifrån platsens kulturmiljö- och naturvärden samt för att skydda mot buller från järnvägen. Byggnaderna har placerats så att två av de tre karaktäristiska kullarna kan bevaras och den lummiga karaktären i parken kan bibehållas. Naturvärdena är relativt jämnt spridda över platsen, men lägst värden har identifierats i gräsytan invid gång- och cykelvägen vilket motiverar placeringen. En grön ridå föreslås mot begravningsplatsen med en minsta bredd om ca 20 meter. Ridån syftar till att begravningsplatsen ska bibehålla upplevelsen att vara omsluten av grönska vilket ytterligare styrt placeringen av husen.

Punkthus som typologi har en stark förankring i omgivande kulturmiljö med Apelsinlunden intill. Punkthusen ger fler



bostäder till ett mindre fotavtryck än andra typologier, vilket möjliggör bevarandet av naturmark kring och mellan byggnaderna. Typologin möjliggör också siktlinjer mot naturen från bostadsgården och mellan husen. Husens snedställda placering mot Toffelbacken relaterar till hur punkthusen i Apelsinlunden är orienterade. De två västra husen har placerats parallellt med de två östra husen för att skapa en god ljudmiljö i bostäder och på bostadsgård.

Byggnadernas höjd är anpassad efter stadsbilden och den befintliga trädhöjden. Taken är det som huvudsakligen skjuter upp över trädlinjen. Byggnaderna är sex våningar mot kedjehusen med en reglerad högsta nockhöjd på +60 respektive +62 meter över nollplanet. Byggnaderna är sju våningar höga mot Toffelbacken med en högsta nockhöjd på +65 meter över nollplanet.

Byggnadernas placering ramar tydligt in den gemensamma bostadsgården, mot vilken huvudentréer är placerade. För Stockholmshusen ska huvudentréer som princip placeras mot gata, men i aktuell detaljplan har det bedömts som mer lämpligt att placera huvudentréer mot bostadsgården. Placering av sekundärentréer och entréer till bostadskomplement bör ske mot park och gaturum, för att skapa en god boendemiljö. Det sydöstra huset vetter mot ett entrétorg, där entréer till cykelverkstad, leveransrum, sop- och teknikrum föreslås. Bostäder tillåts inte i det sydöstra husets bottenvåning mot entrétorg, vilket regleras på plankarta med markanvändningen (B1). Bestämmelsen gäller inte bostadskomplement. Lokaler för centrumverksamhet får inrymmas i alla husens bottenvåningar, vilket regleras på plankartan med markanvändningen (C1).

### **Gestaltungsprinciper**

På bottenvånings hörn mot entrétorget ska fönster uppföras, vilket regleras på plankarta med planbestämmelse (f3). Planbestämmelsen syftar till att ge en publik karaktär till bottenvåningen, med fönster mot entrétorg och parkstråk för en ökad trygghet för dem som rör sig i området. Samma planbestämmelse (f3) reglerar att bottenvåningen får utföras i tegel. Övriga byggnaders bottenvåningar ska utföras i puts enligt planbestämmelse (f1).



*Illustration av bebyggelseförslaget med det sydöstra huset mot entrétorget i fonden, sett från sydöst. Bild ÅWL Arkitekter.*

Byggnadernas bottenvåningar föreslås inrymma leveransrum för varor, teknikrum, cykelrum med cykelställ i två våningar och plats för lådcyklar och cykelverkstad med avspolningsmöjligheter. Bottenvåningarnas rumshöjd ska vara minst 3,2 meter vilket regleras med en generell bestämmelse i plankartan.

Taken ska utformas som symmetriska valmade tak. Hisstopp och fläktrum medges endast inom takfallen. Takens utformning regleras med planbestämmelse (f1) på plankartan. Även taklutning regleras på plankartan och får vara mellan 20-25 grader.

Fasaderna ska utföras i enlighet med gestaltungsprinciper för Stockholmshusen, vilket regleras med bestämmelse (f1), se under separat rubrik på sidan 20.

Fasaderna ska utföras i puts utan synliga elementskarvar, reglerat med planbestämmelse (f1) på plankartan. Byggnaderna har förhöjda sockelvåningar och markerade fönsteromfattningar. Fasaderna föreslås utföras i en grön nyans, för ett sammanhållet uttryck som kontrasterar mot Apelsinlundens orangea bebyggelse och harmonierar med parkens och trädens grönska.



*Fasadritning av de två östra husen som vetter mot gång- och cykelvägen i öster. Mellan byggnaderna placeras cykelförråd och bullerskärm. Bild ÅWL arkitekter.*



*Fasadritning av de södra husen som vetter mot Toffelbacken i söder. Bottenvåning på det högra husets hörn har fönster mot entréorg till området. Bild ÅWL arkitekter.*



*Fasadritning av de norra husen som vetter mot bostadsgården. Entrépartierna är omsorgsfullt markerade och ska enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen utföras i ek eller ask. Bild ÅWL arkitekter.*

### Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshusen, vilket beskriver en gemensam utformning 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 väl utformade, igenkännbara, välkomnande och som passar in i sin omgivning. Följande gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse (f1) på plankartan.

- Byggnad ska vara väl utformad avseende volym, form, proportioner och detaljutformning. 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 sockelvåningen ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Entrépartiet ska utföras i ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som sockelvåning eller övrig fasad.
- Balkongräcke ska utföras som 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.



*Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Referensbild White.*



*Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som sockelvåning eller övrig fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Referensbild 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. Referensbild White.*



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



GRÖN  
S4005-G20Y  
S5005-G20Y  
S6005-G20Y



KAFFEBRUN  
RAL: 8019  
PLÅT: LINDAB

*Möjliga kulörer för puts, fasadtegel och plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna vilket föreslås i kaffebrun kulör. Kulör på sockelvåning och fönsteromfattningar föreslås vara ljusgrön (NCS S 6005-G20Y). Kulör på övrig fasad från och med våning ett föreslås vara mörkare grönt (NCS S 5005-G20Y).*

## Bostadsgård



*Illustration som visar utformning av bostadsgård. Byggnadernas placering möjliggör siktlinjer mot intilliggande parkmark. Bild ÅWL Arkitekter.*

Detaljplanen syftar till att skapa en god bostadsgård i samspel med Solbergas kulturmiljö med naturmark sparad nära intill

bebyggelsen. Därför skyddas ett karaktärsskapande träd på den norra delen av kvartersmarken, en tall, i plankartan med bestämmelse (n1). Marken intill är planlagd som prickmark och får inte bebyggas, för att säkerställa att trädets rotsystem inte skadas.

För att säkerställa ett grönskande möte och bevarande av naturmark mellan bebyggelse och allmänplats har mark runt de fyra punkthusen begränsats till att endast möjliggöra parkering och uteplatser där så är angivet. För reglering av uteplatsernas utformning se sidan 24. Den sydvästra delen av kvartersmarken mot Toffelbacken ska göras genomsläpplig till minst 90 % av markytan, reglerat på plankartan med planbestämmelse (n3) för att möjliggöra planteringar och skapa en grön bostadsgård. Den delen av bostadsgården som rymmer parkering ska göras genomsläpplig till minst 20 % av markytan, reglerat med planbestämmelse (n2). Med syftet att möjliggöra för grönska mellan byggnad och parkeringsplatser. Dessutom regleras att minst 40 % av övrig markyta på kvartersmarken ska vara genomsläpplig för att omhänderta dagvatten och möjliggöra för en grön gård, med en generell planbestämmelse.

Bostadsgården är tydligt inramad av bebyggelsen och rymmer gott om plats för utevistelse och lek. En p-plats för funktions varierade möjliggörs på gården, övrig bilparkering är samlad i den södra delen av gården i anslutning till Toffelbacken. En lekplats föreslås anordnas i norr i anslutning till parken.

En ca 40 m<sup>2</sup> stor komplementbyggnad planeras på östra delen av gården för cykelparkering. För att säkerställa en god boendemiljö, med en väderskyddad cykelparkering under tak koncentrerad till ett läge, medges komplementbyggnaden mellan de två östra byggnaderna. Enligt planförslaget omfattar byggnaden ett fristående skärmtak som avgränsas i öster av den bullerskärm som ska uppföras. Gården ska kunna nås från parkstråket i öster via en passage i bullerskärmen, vilket regleras på plankartan med planbestämmelse (f2). Samma bestämmelse reglerar att komplementbyggnad och bullerskärm ska utformas med fönster till minst 15 % av fasaden för att möjliggöra sikt mellan park och bostadsgård. Komplementbyggnad och bullerskärm ska utföras med fasad i trä och taket förses med vegetation, vilket regleras med planbestämmelse (f2). Materialval på tak och bullerskärm avser att harmoniera med park och en grön bostadsgård. Planteringar med buskar och klätterväxter

föreslås utmed bullerskärmen. Detaljplanen möjliggör även komplementbebyggelse på gården, till exempel ett växthus.



*Illustrationen visar föreslagen utformning av bullerskärm och skärmtak för cykelparkering. Bullerskärmen är 3,5 meter hög med träfasad och föreslås bekläddas med klätterväxter. En passage som inte släpper in buller tillskapas genom att två skärmar placeras parallellt en delsträcka och fönster föreslås i båda skärmarna. Illustration ÅWL arkitekter.*

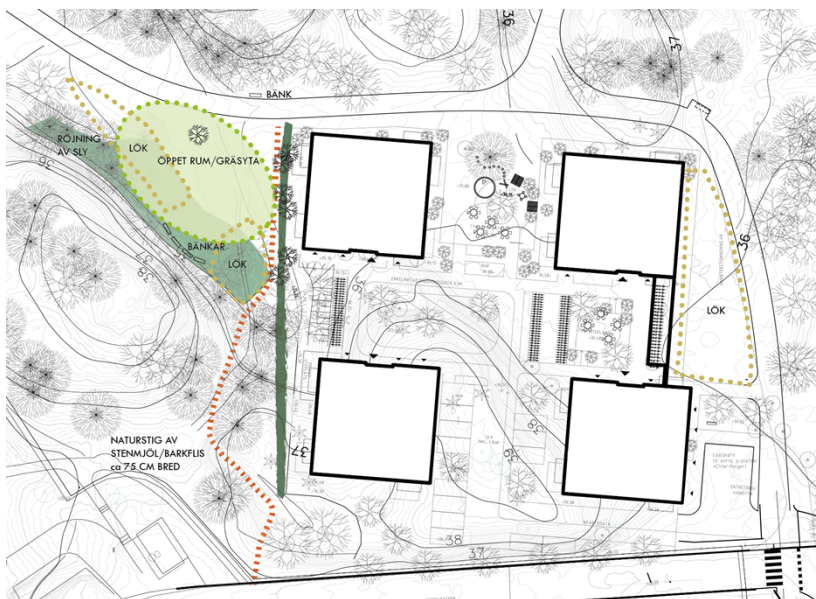
Lägenheter i bottenvåning har privata uteplatser i markplan. Uteplatserna ska avgränsas av mur, staket eller plantering för att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och parkmark. Uteplatser får utföras upphöjda på sockel på mark med en högsta höjd på 1,0 m. Uteplatserna regleras på plankartan med planbestämmelse (n4). Balkonger får kraga ut högst 1,4 meter från fasad eftersom alltför stora balkonger inskränker på gårdsrummet. Detta regleras med en generell planbestämmelse på plankartan.

### **Park**

Längs begravningsplatsen är marken inte planlagd. Med detaljplanen bekräftas markanvändning som park för att säkerställa att begravningsplatsen omges av en grön ridå.

För att skapa en tydlig gräns mellan vad som är offentligt och privat mellan parkmark och kvartersmark, avgränsas bebyggelsen i norr och öster av den nya dragningen av gång- och cykelvägen. Väster om bebyggelsen föreslås en platsbildning med kullen och naturmarken som rygg. En naturstig, som utgår från befintlig stig, föreslås för att möjliggöra en gen koppling till Toffelbacken. Toffelbacken avgränsar ny bebyggelse i söder, vilket sammantaget innebär att det nya bostadskvarteret får en tydlig avgränsning mot offentlig plats.





*Illustration av åtgärder för att tillskapa nya värden i parkmarken. Röd streckad linje visar föreslagen naturstig. Bild Nyréns arkitekter.*

För att skapa nya vistelsekvaliteter i parken föreslås att delar av parken utvecklas i anslutning till ny bebyggelse. På området väster om bebyggelsen föreslås att en platsbildning med bänkar och en öppen gräsyta omgivet av befintlig natur och plantering.

Övergången mellan parken och bostadsgården är mjuk och naturliknande. Höjdskillnader tas huvudsakligen upp med vegetationsklädda slänter. Där detta inte är möjligt föreslås stödmurar som tar upp höjdskillnaderna. Stödmurarna får maximalt vara en meter höga.

En tall som har bedömts ha ett karaktärsskapande element för platsen skyddas i planen med bestämmelse. Trädet står nära kvartersmark och skyddas i planen för att säkerställa att den bevaras. Utöver trädets naturvärden bedöms det vara karaktärsskapande för parken och för Solberga.

### **Gator och trafik**

Planförslaget utgör en del i *Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen*. För mer information om pilotprojektet i detalj se PM pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen, 2018. Mobilitetsåtgärderna är huvudsakligen riktade mot användningen av cykel, men även andra åtgärder med fokus på gång och kollektivtrafik har tagits fram. Flertalet av lösningarna beskrivs nedan. Den nya bussgatan som beskrivs i mobilitets-PM har utgått.

### **Gång, cykel och angöring**

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att försörjas via en ny angöringsgata på kvartersmark. Angöringsgatan ansluter från

parkering på kvartersmark till den allmänna delen av Toffelbacken och korsar gång- och cykelvägen. På gården möjliggörs en enkelriktad angöringsgata av tillgänglighetsskäl.

Standarden på det befintliga pendelcykelstråket höjs, genom att det inom planområdet breddas.

### Parkering med bil

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Med anledning av pilotprojektet i mobilitet har projektet följaktligen ett lågt p-tal. En avvägning har gjorts mellan tillgång till parkering och en kvalitativ bostadsgård, varför det låga p-talet bedöms motiverat med de föreslagna mobilitetsåtgärderna. En markparkering föreslås mellan de två södra husen med totalt 14 parkeringsplatser för bil, utöver dessa möjliggörs för två tillgängliga parkeringsplatser. Två av de 14 platserna på parkeringen avsätts till bilpool. Parkeringsstalet uppgår till cirka 0,16 parkeringsplatser per lägenhet. Parkering medges inte på entrétorget, reglerat i plankartan.

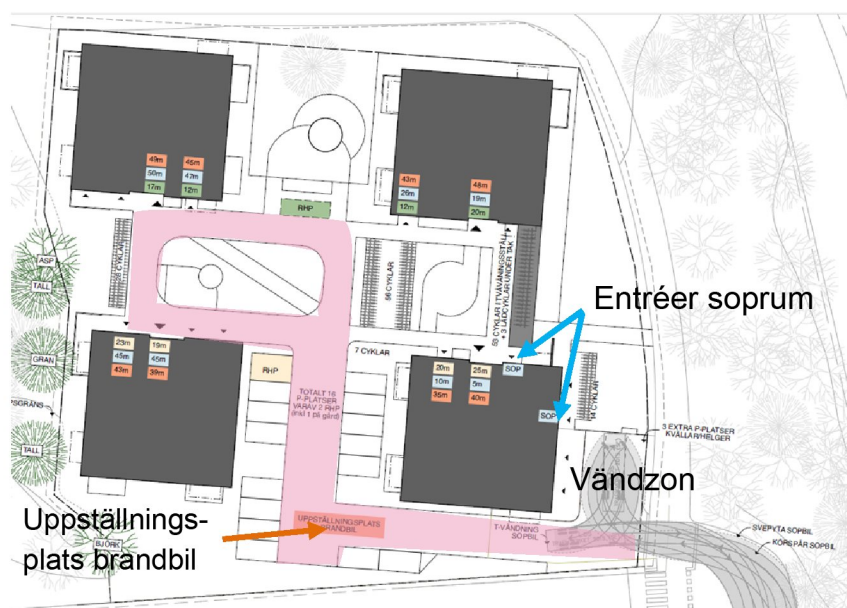


Illustration visar parkeringsplatser, angöringsgata (markerad i rosa), vändzon för sopbil med körspår och svepytor (markerat med grått), uppställningsplats för räddningstjänst samt avstånd i relation till tillgänglighetskraven. Föreslagen parkering för funktionsvarierade för de två norra husen markeras med grönt och längsta avstånd är 20 meter. Föreslagen parkering för funktionsvarierade för de två södra husen markeras med beige med längsta avstånd till entré på 25 meter.

### Cykelparkering

Cykelparkeringstal för projektet är cirka 3 platser per 100 m<sup>2</sup> ljus BTA vilket innebär att 249 platser föreslås anordnas. Två tredjedelar av cykelplatserna möjliggörs i bottenvåningar på husen samt i ett väderskyddat cykelförråd i form av en komplementbyggnad. Cirka 60 av platser möjliggörs med cykelställ i två våningar i cykelförrådet mellan byggnad två och fyra i anslutning till bullerskärmen. Övriga platser är belägna utomhus i anslutning till bostadsentréerna.

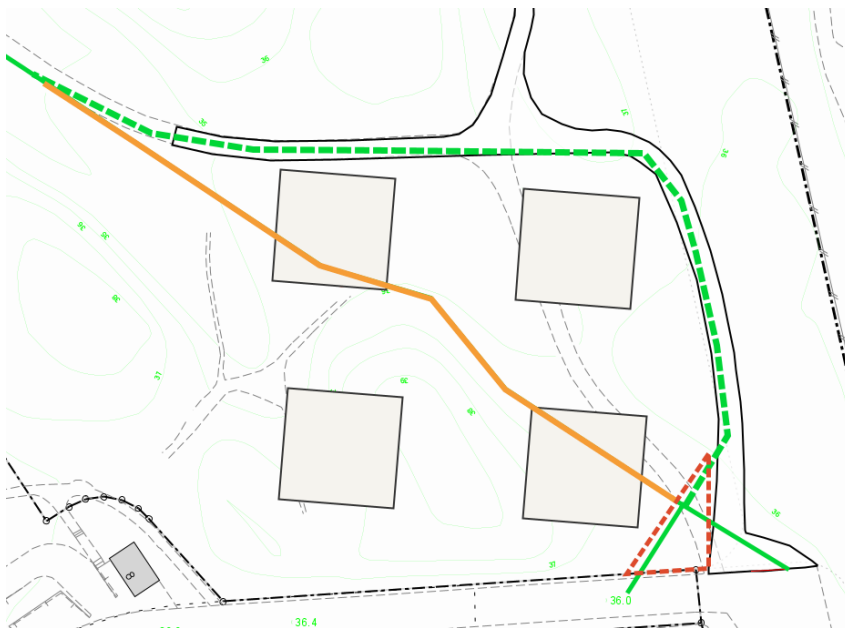
I hus fyra finns tillgång till en cykelverkstad för rengöring och reparation av cyklar. Laddplatser för elcyklar möjliggörs i varje hus och tillgång till totalt 10 lådcykelplatser.

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Möjlighet att ansluta till dagvatten, vatten- och avloppsledningar kan beredas i sydväst enligt Stockholm Vatten och Avfall, se bild nedan.

Den dagvattenledning som korsar området omhändertar dagvatten från gatunätet och behöver delvis läggas om. Dagvattenledningen föreslås förläggas under den nya sträckningen på gång- och cykelvägen och ansluter till befintlig ledning i sydöst på kvartersmark. Ledningen ansluts till befintlig brunn på kvartersmark i planområdets sydöstra hörn. Till brunnen finns även befintliga anslutningar från rännstensbrunnar i gatan Toffelbacken. Ledningsägaren säkras tillgång till dagvattenanläggningen genom ett u-område.



*Illustration visar ungefärlig streckning på befintlig dagvattenledning med heldragen linje, den del av ledningen som tas bort utanför u-området markeras i orange och det som sparas i grönt. Illustrationen visar också föreslagen omdragning av ledningen med grön streckad linje. Ungefärlig utbredning på u-område redovisas med röd streckad linje.*

#### El/Tele och energiförsörjning

El-, fjärrvärme och teleledningar finns i nära anslutning till planområdet och anslutning till nätet kan beredas.

#### Avfallshantering

Detaljplanen möjliggör för miljörum i den sydöstra byggnaden, hushållssopor och övrigt avfall föreslås sorteras i kärl men även mobil sopsug skulle vara möjligt att anordna. Hämtning av avfall sker i direkt anslutning till vändzon på entrétorget. Backvändning för sopbil är möjlig utan att runda byggnadens hörn, se illustration på sidan 26. För att säkra att sopbilen kan vända på entrétorget är inte parkering tillåten. Samtliga hus har miljörummet inom 50 meter från sin port.

#### Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon sker på angöringsgata på kvartersmark i söder, se illustration på sidan 26. Utrymning sker via brandsäkra trapphus, så kallade TR2-trapphus.

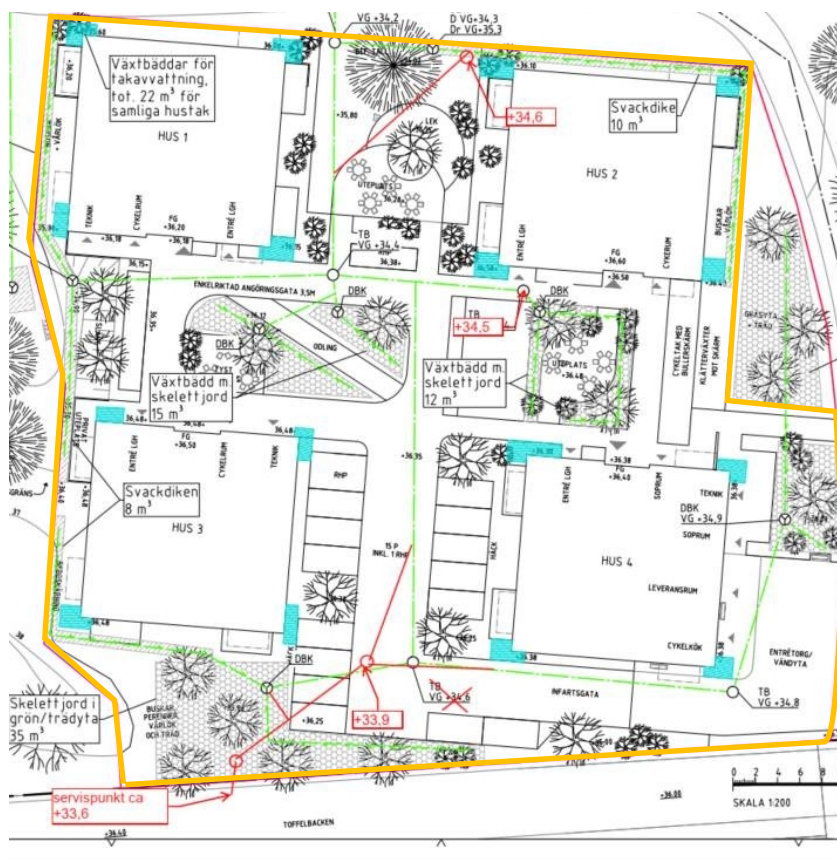
#### Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvarteret med lokala dagvattenåtgärder upp till 20 mm nederbörd/kvadratmeter under 12 timmar i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Inom kvartersmark föreslås fördröjningsåtgärder som diken, växtbäddar och magasin, se bild nedan. Sammantaget föreslås åtgärder som fördröjer 55m<sup>3</sup>



dagvatten. Åtgärderna ansluter till SVOAs dagvattensservis vid extrema regn. Dagvattenanordningarna möjliggörs genom föreskrivna markhöjder, den generella bestämmelsen att anläggningar för fördröjning av dagvatten får anordnas under markytan, samt med planbestämmelse om att minst 40 % av kvartersmarkens markyta ska vara genomsläpplig.

Inom parkmarken bedöms dagvatten kunna omhändertas utan åtgärd.



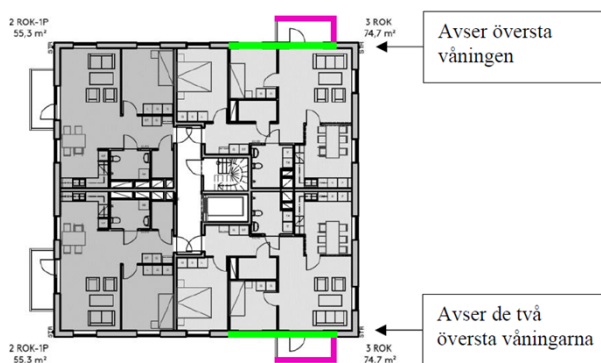
*Illustration visar föreslag på dagvattenåtgärder inom kvartersmark (gul linje). Det finns goda möjligheter att tillskapa åtgärder för fördröjning av dagvatten. Åtgärderna omfattar föreslag på olika typer av växtbäddar med och utan skelettjord samt svackdiken. De olika åtgärderna kopplas samman genom ett ledningsnät på kvartersmark som kopplas på Stockholm vattens ledningsnät när nederbörden överstiger 20 mm under 12 timmar. Anslutning till Stockholm vattens ledningsnät möjliggörs i Toffelbacken där de har en befintlig ledningsrätt.*

## Störning och risker

## Buller

En bullerutredning har tagits fram av Structor Akustik AB, 2021. Majoriteten av bostäderna klarar riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasad. Tre av de 100 bostäderna behöver kompensering

åtgärder för att uppfylla riktvärden vid fasad i enlighet med förordningen om trafikbuller vid nybyggnation av bostäder. Byggnadernas orientering och placering har anpassats efter bullersituationen på sådant sätt att de västra byggnaderna skyddas av de östra byggnaderna. För att säkerställa en god ljudmiljö för de tre bostäder som inte uppfyller riktvärdena regleras att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida, med planbestämmelse (f8) i plankartan. Föreslagna åtgärder redovisas i illustrationen nedan.

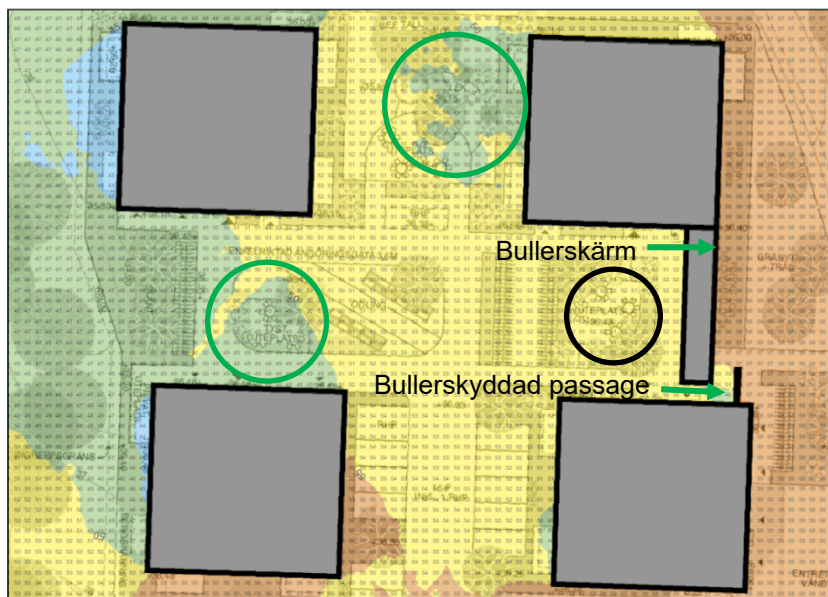


*Illustration av föreslagen lösning för att tillskapa en ljuddämpad sida (högst 55dBA) för hälften av bostadsrummen. På illustrationen visas byggnad i sydöst (byggnad 4) Balkonger på byggnadens norra och södra fasad föreslås en 75 % inglasning, akustiskt tätt räcke enligt rosa linje samt ljudabsorbent i tak. Det medför att fasad vid grön linjemarkering får en ljuddämpad sida. Bild Structor Akustik AB*

Angivna ljuddämpande åtgärder är möjliga att tillskapa för att möjliggöra en bättre ljudmiljö för övriga bostäder med fasad mot öster även om det inte krävs för att uppfylla riktvärden i förordningen.

Hälften av de enskilda uteplatserna i form av uteplatser i markplan och balkonger uppfyller riktvärdena om högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärder. På den gemensamma bostadsgården möjliggörs för ljuddämpade uteplatser enligt förordningen för samtliga bostäder med en bullerskärm som åtgärd.

På den östra sidan av bostadsgården ska en bullerskärm anordnas i nord-sydlig riktning mellan de östra byggnadernas fasader. Skärmen har placerats så långt österut som möjligt förr att tillskapa en så stor och sammanhängande gård som möjligt. En passage i skärmen tillskapas för en koppling mellan pendlingsstråk till cykel och bostadsgården, passagen ska utföras bullerskyddad. Skärmen ska vara 3,5 meter hög. Bullerskärmen regleras med planbestämmelse (m1) på plankartan. För utformningsbestämmelser av bullerskärm se sidan 23.



*Kartan redovisar bullernivåer i marknivå där uteplatser med ekvivalenta ljudnivåer under 50dBA möjliggörs i grönmarkerade områden och stora delar av gården har ekvivalenta ljudnivåer under 52 dBA. Uteplats markerad med svart linjer har ekvivalenta ljudnivåer på 51-52dBA. I bullerskärmen ska en bullerskyddad passage möjliggöras.*

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

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

Planområdet angränsar till kulturhistoriskt värdefulla Västberga begravningsplats som skulle kunna påverkas av utveckling av bebyggelse i detta läge, läs mer på sidorna 9-10. Anpassningar av planförslaget har gjorts med hänsyn till begravningsplatsens kulturhistoriska värde, se sid 17. Planområdet ligger inom 150 meter från järnväg med transporter av farligt gods men risker för människors hälsa bedöms inte föreligga, se sidan 16. Utöver kulturmiljö och transporter av farligt gods har bullersituationen (s.33), miljökvalitetsnormerna för vatten (s.14 och 32) och platsens naturvärden (s.10-12 och 31) utretts och beaktats i planarbetet.

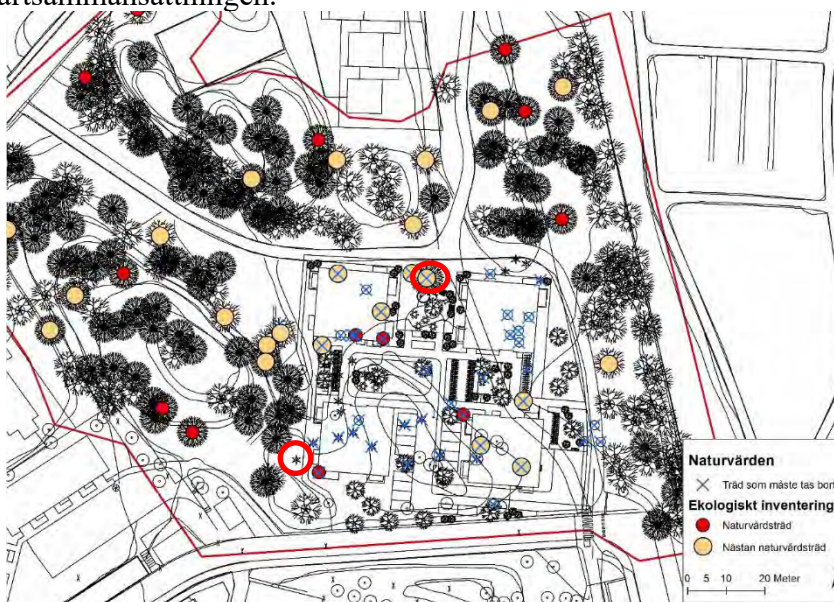
Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.



## Naturmiljö

Exploateringen innebär att grönyta tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Naturvärdena inom parkområdet är relativt jämnt spridda, och det går därmed inte att undvika påverkan vid placering av ny bebyggelse. Förslaget har dock anpassats och placerats för att minimera mängden värdefull naturmark som tas i anspråk.

Planförslaget med ny bebyggelse innebär att ett fyrtiotal träd tas ned och andelen naturmark minskar. Av dessa träd utgör fyra naturvärdesträd, en tall och tre sälgar. Detta i sin tur innebär att antalet häckande fåglar i området troligen minskar, men de fågelarter som påträffats är vanliga i Stockholms stad och exploateringen innebär inte någon påverkan på artsammansättningen.



*Illustrationen visar vilka träd som tas ned i och med ett genomförande av planförslaget enligt Conec konsulterande ekologer. De träd som markeras med röda ringar har dock beslutats att skyddas i detaljplanen och får inte tas ned om det inte utgör fara för egendom eller människors liv. Illustration av Conec konsulterande ekologer Friman Ekologikonsult AB*

De identifierade rödlistade fågelarternas fortlevnad och spridningsförmåga bedöms alltså inte påverkas av att området exploateras. Utöver genomförd naturvärdes- och fågelinventering har en spridningsanalys för Solbergaskogen genomförts. Analysen visar att spridningssambanden till Solbergaskogen fortsatt kommer vara möjliga efter att projektet genomförts och därmed bedöms att tillräcklig hänsyn tagits till platsens ekologiska värden. En avvägning har gjorts mellan tillgång på naturmark och behovet av nya bostäder.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till Stockholm vattens dagvattenledningsnät i Toffelbacken som leder vattnet till recipienten.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Om schaktmassor med sulfidmineral påträffas ska kontrollplan för hantering av schaktmassor med sulfidmineral upprättas i genomförandeskedet för att säkerställa att MKN uppfylls.

**Stadsbild**

Planen innebär att parkmark som har ett stadsplanehistoriskt värde tas i anspråk för ny bebyggelse. Kulturhistoriska värden i intilliggande begravningsplats och Apelsinlunden har tagits tillvara i placering, volym och utförande av ny bebyggelse. Fasaderna ska utföras i en kulör som samspelar med omgivande grönska och dämpar synligheten från begravningsplatsen. Husen utformas enhetligt och i grupp, med en snedriktad placering mot Toffelbacken som anknyter till Apelsinlundens bebyggelse, samtidigt som det bildar ett väl gestaltat och samtida tillägg i Solberga.

Byggnadernas höjd utgör en skalförskjutning mot befintlig bebyggelse men har anpassats efter stadsbild och befintlig trädlinje. Enbart taken kommer synas över trädlinjen. För att minska intrycket av skalförskjutningen mot norr, trappar de nya byggnaderna ner mot kedjehusen från sju till sex våningar.



*Flygvy från nordväst som visar de nya byggnadernas höjd i relation till trädlinjen. Bild framtagen av ÅWL Arkitekter.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

De nya punkthusen innebär att parken väster om Västberga begravningsplats delvis bebyggs. Ett större respektavstånd med grönska säkerställs mellan begravningsplatsen och bebyggelsen. Genom att en buffertzoon av grönska sparas kommer begravningsplatsen fortsatt upplevas som omsluten av en grön ridå. Fasaderna ska utföras i en kulör som samspelar med omgivande grönska och dämpar ytterligare synligheten från begravningsplatsen.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

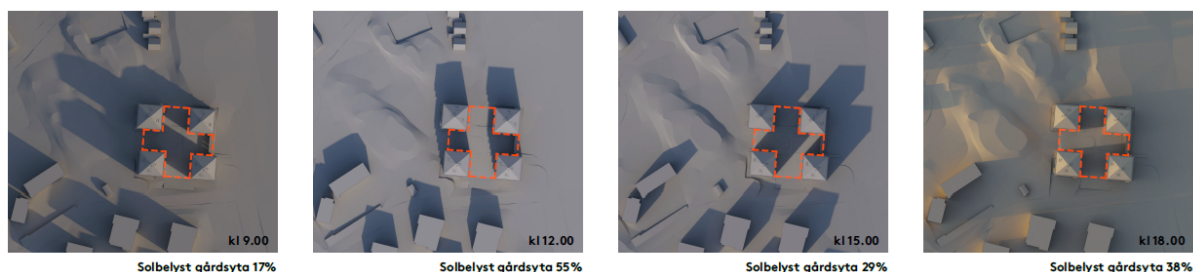
Ljudnivåerna är beräknade utifrån Trafikverkets basprognos 2040 och överskrider något trafikbullerförordningens riktvärden. Planförslaget har anpassats för att en god ljudmiljö ska uppnås för de nya bostäderna i enlighet med riktvärden för buller. De tre bostäder som har ljudnivåer som överstiger riktvärdena kommer att utformas så att hälften av bostadsrummen placeras mot en tyst sida. Bebyggelsens och bullerskärmens placering och utformning möjliggör en god ljudmiljö på bostadsgård och i parken väster om byggnaderna. Planförslagets bedöms inte tillföra sådan trafikalstring att bullernivåerna ökar.

#### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

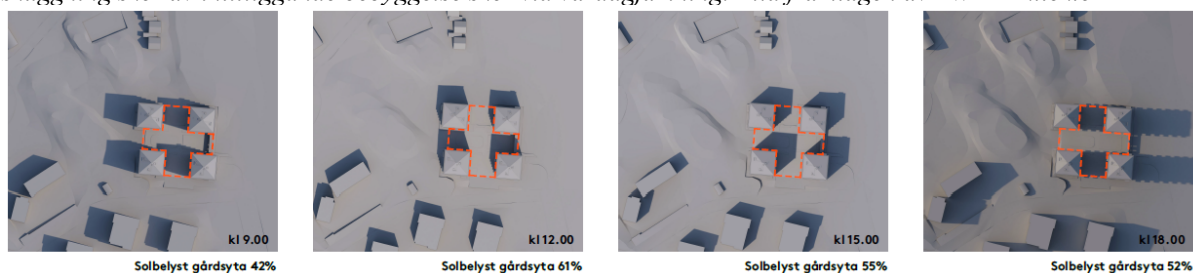
För att minimera skuggning av befintlig bebyggelse har föreslagna byggnader placerats i parkens södra del. Ljusförhållandena för befintlig bebyggelse blir oförändrade över året med undantag av december månad vid kl 12 då några



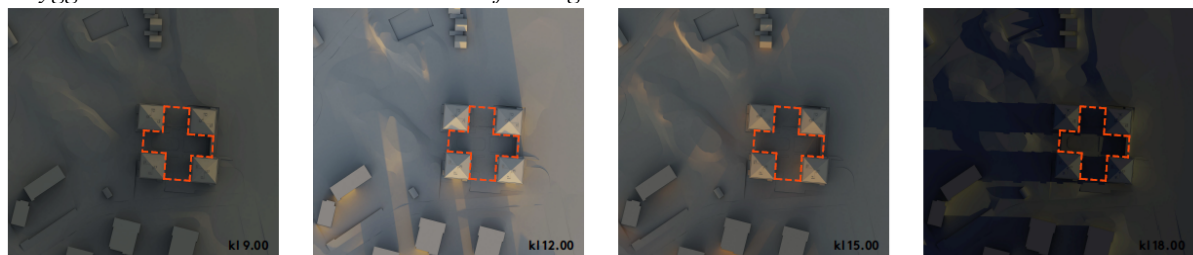
bostäder får minskat sol- och dagsljus under cirka en timmes tid jämfört med dagsläget. Ljusförhållanden och soltillgång bedöms god i både parken och på den nya bostadsgården.



*Solstudie för vår- och höstdagjämning vid tiderna 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Mer än hälften av bostadsgården är solbelyst vid kl 12 på dagen och delar av gården är solbelyst under hela dagen. Ingen skuggning sker av intilliggande bebyggelse sker vid vårdagjämning. Bild framtagen av ÅWL Arkitekter*



*Solstudie för midsommarsolstånd vid tiderna 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Mer än hälften av bostadsgården är solbelyst från kl 12 på dagen och delar av gården är solbelyst hela dagen. Ingen skuggning sker av intilliggande bebyggelse sker vid midsommarsolstånd. Bild framtagen av ÅWL Arkitekter*



*Solstudie för midvintersolstånd vid tiderna 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. På grund av att solen står lågt i december skuggas gården de timmar den är uppe men parken är solbelyst i öster och väster vid kl 12. Ny bebyggelse skuggar intilliggande kedjehus i norr under en timmes tid vid kl 12. Bild framtagen av ÅWL Arkitekter*

### Barnkonsekvenser

Det finns en god tillgång till park och natur i Solberga för de barn och vuxna som bor och vistas i stadsdelen även efter föreslagen exploatering. Utvecklingen bedöms ha störst påverkan på yngre barn som bor i närområdet. Bebyggelsen har placerats för att i största möjliga mån bevara barnens vistelsezoner, utifrån resultat från genomförd barnkonsekvensanalys (se bild nedan). Lekytor på föreslagen bostadsgård kan bli en ny mötesplats för närområdets barn.





*Rosa ytor visar viktiga vistelsezoner och orange markering viktiga objekt för barnen på intilliggande förskola, numera nedbrunnen (svartmarkerad byggnad). Markering nummer 3 påverkas av ny bebyggelse. Områdena antas nyttjas av de barn som bor i området. Röd linje visar ungefärlig planområdesgräns. Karta framtagen av ÅWL.*

## Tidplan

Samråd	10 december 2019 – 28 januari 2020
Granskning	28 april – 26 maj 2021
Antagande	30 september 2021

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

- AB Stockholmshem ansvarar för genomförandet på kvartersmark för bostadsbebyggelsen. Staden ansvarar för genomförandet av allmän plats.
- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser. Exploateringskontoret ansvarar för samordning av omläggning samt nyanläggning av ledningar.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

#### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal (så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt) som krävs för att genomföra planen.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplan Pl 6417 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

##### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för huvudsakligen bostäder och centrum i mindre omfattning inom kvartersmark.

På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt parkområde.

##### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (huvudsakligen bostäder och centrum i mindre omfattning) ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning från Västberga 1:1. Avsikten är att bilda en fastighet. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning för centrumändamål finns. Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget ändras från allmän plats (park) till kvartersmark (huvudsakligen bostäder och centrum i mindre omfattning). Mark utlagd som allmän plats i planförslaget fortsätter att vara allmän plats samt övergår från att

vara icke planlagd mark enligt karta nedan. Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.



*Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet.*

*Röd = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.*

*Grön (mörk) = mark som fortsatt är allmän platsmark.*

*Ljusgrön = mark som ändras från icke planlagd mark till allmän platsmark.*

### Rättigheter

Inom planområdet finns inga inskrivna rättigheter. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns en befintlig dagvattenledning. Ledningen är lokaliserad inom planerad bygggrätt. Efter genomförd detaljplan ska ledningen flyttas varför planstöd inte ges i sin helhet. Med ny dragning krävs ett markreservat i den sydöstra delen av kvartersmarken. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

En anslutningsavgift, enligt gällande riktlinjer, bekostas av Stockholms stad.

**Gatukostnader**

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av gata och gång och cykelväg på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

**Plankostnader**

Exploatören ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till upprättande av detaljplan.

**Fastighetsbildning**

Stockholms stad ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

**El och tele m.m.**

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

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Inga markföreningar har påträffats, varför inga åtgärder bedöms vara aktuella. Byggaktören ansvarar för åtgärder för att säkra en god ljudmiljö på kvartersmark.

**Tekniska frågor**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystemet. Exploatören ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Befintlig ledning för dagvatten behöver flyttas, exploateringskontoret ansvarar för projektering och utbyggnad av ledningen. Ledningen lämnas sedan över till ledningsägaren för drift, i dagsläget trafikkontoret.

Möjlighet att ansluta till El- och telenät finns. Samtliga ledningar av detta slag kan komma att behöva byggas ut i samråd med ledningsbolagen. Tillgång till fjärrvärme finns i närområdet. Till genomförande bör behovet av nya brandposter i området ses över i samråd med förvaltaren för brandpostnätet.

Med anledning av att området är fågelrikt och för att undvika påverkan på enskilda fåglars fortlevnad bör fällning av träd för byggnation utföras före och/eller efter häckningssäsong.



**Genomförandetid**

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