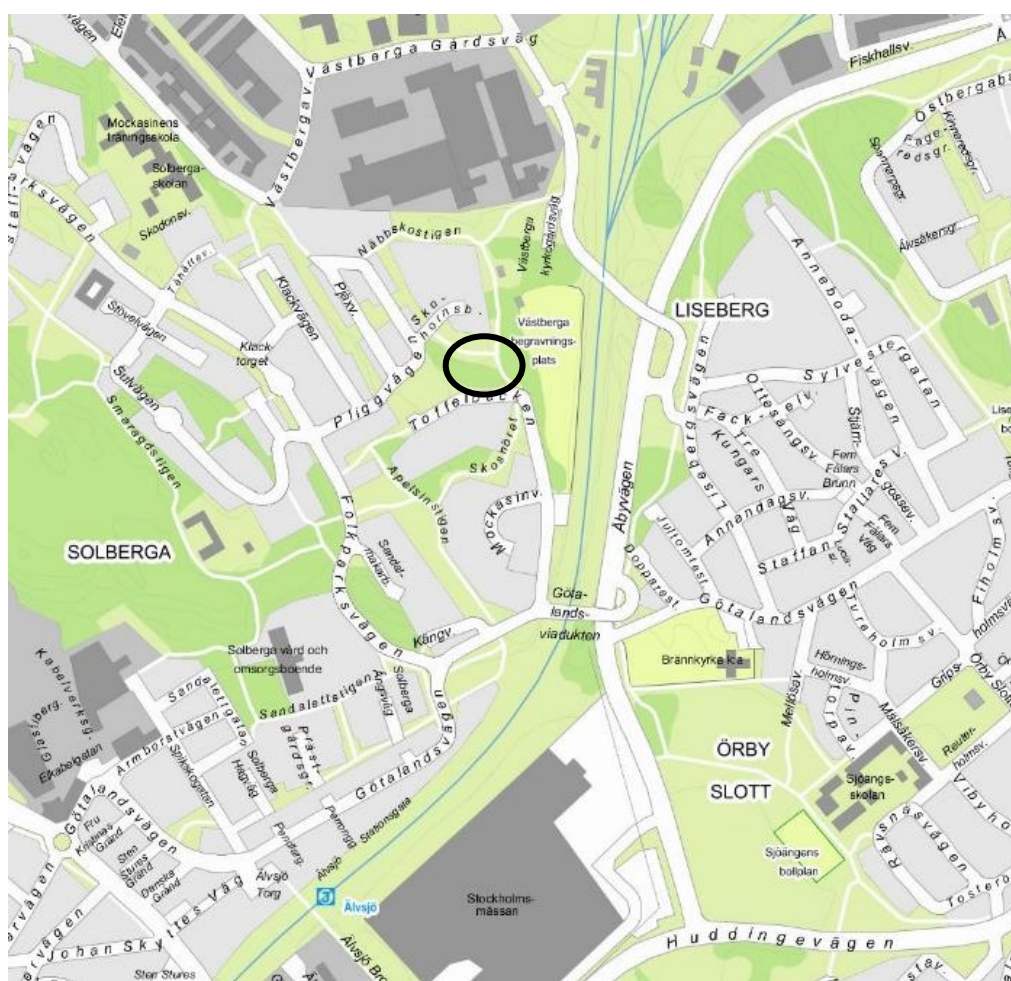




Planbeskrivning Detaljplan för del av Västberga 1:1 intill kvarteret Tåjärnet i stadsdelen Solberga, S-Dp 2016-16476



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 110 bostäder, i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Byggnadernas snedställda placering samt enhetliga färgsättning på fasaderna anknyter till den sammanhållna utformningen av Apelsinlunden i söder. Planen syftar även till att möjliggöra en ny allmän gata för angöring till de nya bostadshusen. Genom bevarandet av en trädridå mellan den nya gatan och Västberga begravningsplats och val av kulör, syftar planen till att minimera inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Byggnadernas placering syftar även till att i möjligaste mån ta tillvara värden i omkringsliggande naturmark. Tre träd skyddas genom planbestämmelser, ett karaktärsskapande träd på den nya kvartersmarken, samt två träd på allmän plats som står nära kvartersmark och bedöms ha stort bevarandevärde för att säkerställa de naturvärden som är karaktäristiska för Solberga. 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 och endast en mindre markparkering föreslås.

Vidare syftar detaljplanen till att de nya bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott i området, såväl boendemiljömässigt som arkitektoniskt. Den arkitektoniska kvaliteten säkerställs genom att gestaltungsprinciper för Stockholmshusen regleras i detaljplanen. För att bebyggelsen ska bidra till ett mer levande och tryggt gaturum orienteras huvudentréer mot gatan och lokaler möjliggörs i bottenvåning.

I planförslaget föreslås en byggrätt för fyra nya punkthus i sex till åtta våningar, med en mellanliggande gård. Den befintliga gång- och cykelvägen ges en något justerad placering.

Miljöbedömning

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

Preliminär tidplan

Plansamråd	10 december 2019 – 28 januari 2020
Granskning	4 kvartalet 2020
Antagande	1 kvartalet 2021

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Preliminär tidplan.....	3
Innehåll	4
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Stockholmshusen	8
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden	11
Stadsbild & kulturmiljö	13
Offentlig & kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	17
Ny bebyggelse.....	18
Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen.....	23
Park	25
Gator och trafik	26
Teknisk försörjning	27
Dagvatten och skyfall	29
Störning och risker.....	31
Konsekvenser	32
Behovsbedömning.....	32
Naturmiljö	33
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	33
Landskapsbild.....	34
Kulturhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	35
Barnkonsekvenser	36
Tidplan	37
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor	40
Genomförandetid	40

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

- *Naturvärden* (Conec konsulterande ekologer och Friman Ekologikonsult AB, 2017, uppdaterad 2019)
- *Konsekvensanalys kulturmiljö* (Tyréns AB, 2018-12-12, rev 2019-08-14)
- *PM Dagvatten* (Structor Mark Stockholm AB, 2018-10-11, rev 2019-10-16)
- *Trafikbullerutredning* (Structor Akustik AB, 2019-01-22)
- *Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning* (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2018-10-12, rev 2019-10-01)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2018-10-12, rev 2019-01-16)
- *Barnkonsekvensanalys* (ÅWL Arkitekter, 2018-11-06)
- *PM pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen* (2018-10-12)

Övrigt underlag

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

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Anja Linna och Anna Wallström, med stöd av Filippa Andersson, plankonsult WSP samt kartingenjör Sanna Norrby på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Vanja Vesterlund, Monika Marcus och Jenny Mathiasson ingått. Planen har tagits fram i samråd med Stockholmshem. Illustrationer är framtagna av ÅWL arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra 110 bostäder, i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Byggnadernas snedställda placering samt enhetliga färgsättning på fasaderna anknyter till den sammanhållna utformningen av Apelsinlunden i söder. Planen syftar även till att möjliggöra en ny allmän gata för

angöring till de nya bostadshusen. Genom bevarandet av en trädridå mellan den nya gatan och Västberga begravningsplats och valet av kulör, syftar planen till att minimera inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Byggnadernas placering syftar även till att i möjligaste mån ta tillvara värden i omkringliggande naturmark. Tre träd skyddas genom planbestämmelser, ett karaktärsskapande träd på den nya kvartersmarken, samt två träd på allmän plats som står nära kvartersmark och bedöms ha stort bevarandevärde för att säkerställa de naturvärden som är karaktäristiska för Solberga. 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 och endast en mindre markparkering föreslås. Vidare syftar detaljplanen till att de nya bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott i området, boendemiljömässigt som arkitektoniskt. Den arkitektoniska kvaliteten säkerställs genom att gestaltungsprinciper för Stockholmshusen regleras i detaljplanen. För att bebyggelsen ska bidra till ett mer levande och tryggt gaturum orienteras huvudentréer mot gatan och lokaler möjliggörs i bottenvåning.

I planförslaget föreslås en byggrätt för fyra nya punkthus i sex till åtta våningar, med en mellanliggande gård. Den befintliga gång- och cykelvägen ges en något justerad placering.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i Solberga, omfattar ca en hektar och är idag ett mindre parkområde med genomgående gång- och cykelstråk. Planen omfattar en del av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad. Planområdet ligger cirka 1 km från Älvsjö centrum och Älvsjö station.

Norr om planområdet ligger ett område med kedjehus i en till två våningar och i söder ett område med punkthus i tre våningar, Apelsinlunden. Väster om planområdet ligger en förskola och ett flerbostadshus i fyra våningar. I öster ligger Västberga begravningsplats och bortom den stambanan i nordsydlig riktning.



Planområdet ungefärliga gräns markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är enligt översiktsplanens stadsutvecklingskarta från 2018 beläget i område där komplettering kan prövas, inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

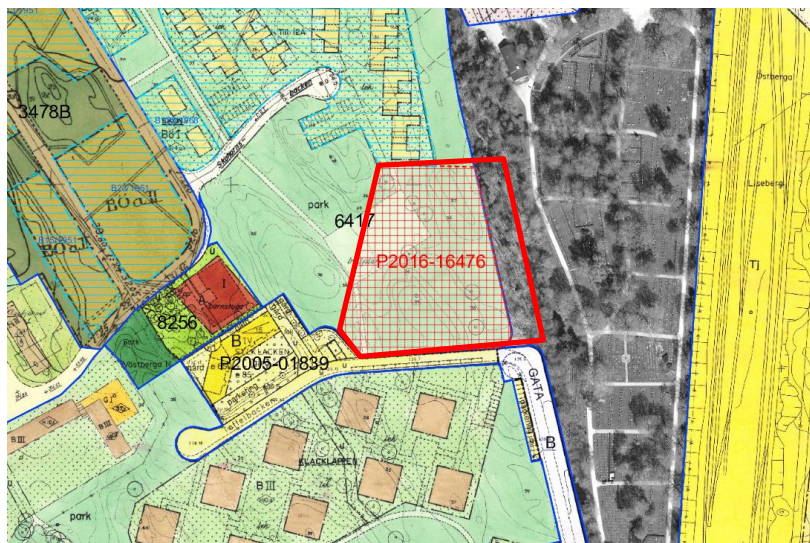
I stadsdelen Solberga är trygghetsskapande åtgärder prioriterade. Kopplingen till Telefonplan och till Älvsjö är ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

Program

Solberga omfattas av *Program för ny bebyggelse i Solberga* från år 2005 (2001-09765). Syftet med programmet var att identifiera lämplig mark för ny bostadsbebyggelse. Den aktuella platsen omnämns inte. Eftersom programmet i stort sett är förverkligat och behovet av bostäder har ökat anses det ha spelat ut sin roll.

Gällande detaljplan

Gällande plan 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.



Planmosaik, rödrutig markering visar del av Pl 6417. Östra delen av planområdet som redovisas som svartvitt fotografi är icke planlagd mark.

Kommunala beslut i övrigt

Ett Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2016. I Start-PM redovisas två platser, *del av Sylklacken 1* och *del av Tåjärnet 38*, där detaljplanen ska pröva möjligheten att komplettera området med 180 bostäder i flerbostadshus. Platsen *del av Sylklacken 1* har nu utgått. Nämnden framförde vid beslutet att påbörja planarbetet att det är av stor vikt att ta hänsyn till områdets ekologiska och rekreativa värde.

Stockholmshusen

Som en del i ett ökat bostadsbyggande har de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden fått i uppdrag att ta fram en process och ett koncept för att bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur ett typhus kan byggas med hög kvalitet avseende arkitektur och material samt kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

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

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är cirka en hektar stort och består idag av barrskog och lövskog på naturmark, gräsmatta och en gång- och cykelbana. Hela området är trädbevuxet och i mitten av området längs gång- och cykelvägarna dominerar gräsmatta med parkträd. I övrigt är det framförallt tallskog på hällmark förutom i två områden där lövskog på lermark dominerar. Tre partier med uppstickande berg bevuxet med framförallt tallskog omger gräsmattan.



I planområdets södra del finns en uppstickande berghäll.



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



Naturtyper i området. Planområdes ungefärliga utbredning är markerat med blå linje. Område för utredning markerat med röd linje. Bild Conec konsulterande ekologer och Friman Ekologikonsult AB

Naturvärden

Naturmarken i området har klassats som naturvärdesklass 4, områden med visst naturvärde. Inom området har dock flera naturvärdesarter identifierats.



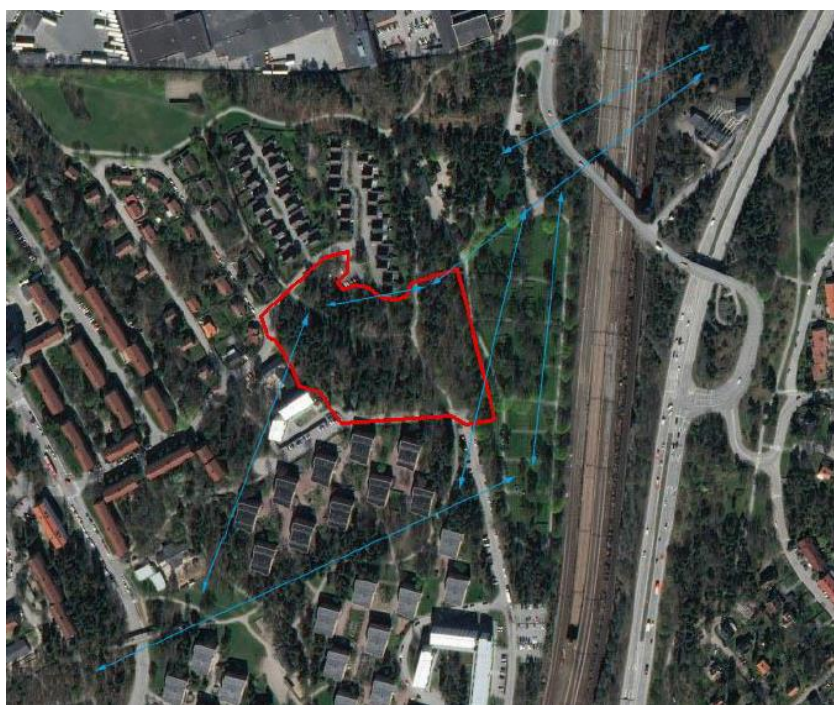
Karaktärsskapande tall och asp nära gång- och cykel-banan inom planområdet.

Inom planområdet finns träd som är karaktärsskapande för parken. Alla träd finns artbestämda i naturvärdesinventeringen. Inventeringen visar att området har flera naturvärdesträd, som tall och sälg, samt många träd av "nästan naturvärdeskvalitet", bland annat några större ekar (Conec och Friman Ekologikonsult AB 2019, Arbor Konsult AB 2017).

Under inventeringen noterades ett flertal fågelarter, samt bohålor i flera av träden. Inga rödlistade arter har hittats förutom spår av relikttbock på några grövre tallar. Området är fågelrikt och ingår i ett landskapsekologiskt samband med spridningsfunktion för barrskogsfåglar mellan Solbergaskogen och Östbergabackarna. Länken är svag men kontakten med Solbergaskogen tycks fortfarande fungera inom planområdet.



En karaktärsskapande skogsek inom planområdets södra del.



De viktigaste spridningskorridorerna genom området visualiserade med blå pilar. Bild Conec konsulterande ekologer och Friman Ekologikonsult AB

Rekreation och friluftsliv

Solberga är byggt med grönytor mellan husen som har sociala och rekreativa värden. Här finns god tillgång till rekreativ miljö, främst i form av Solbergaskogen som ligger cirka 500 meter från planområdet. Apelsinparken ligger cirka 300

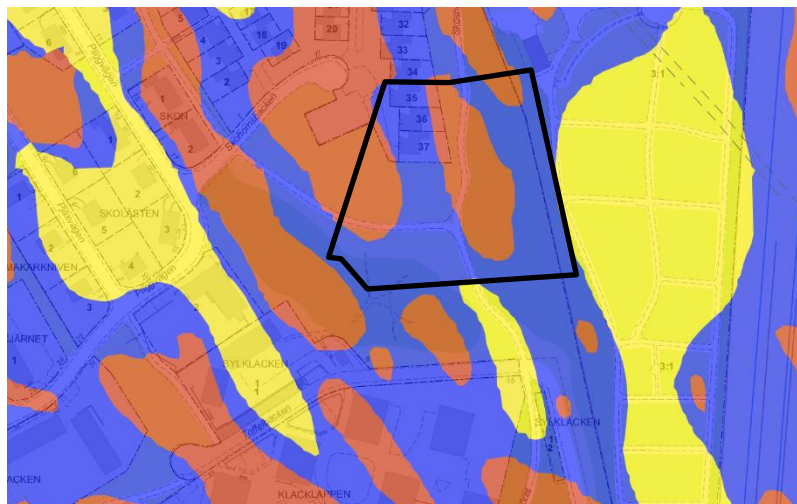
meter från planområdet och innehåller flera sociala och rekreativa värden så som bollplan, lekytor och grillplats.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av morän, berg i dagen och en del lera. Marknivåerna varierar mellan ca +35 i nordväst till +37 i syd. Bergpartiet centralt i området har marknivåer som varierar mellan +37 och +39.

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

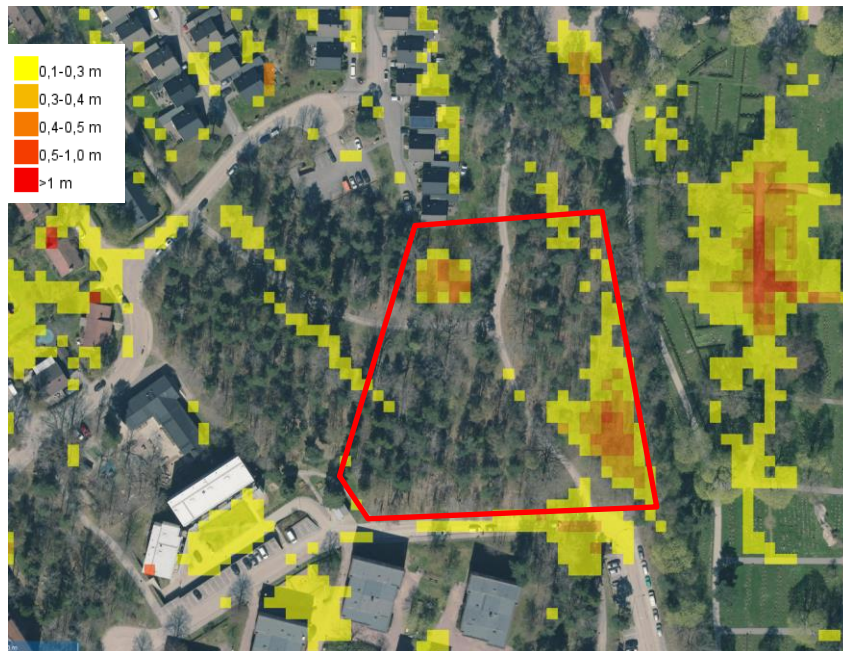
En översiktlig radonundersökning har gjorts (Markteknisk undersökningsrapport 2019). Mätningarna har visat att området klassas som normal-radonmark. Grundkonstruktionen ska utföras radonsäker.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningssrisker

Enligt Stockholms stads skyfallsmodell finns primärt tre större lågpunkter med risk för översvämning inom planområdet. I södra delen av planområdet vid Toffelbacken finns en lågpunkt längs gatan. I östra delen av planområdet finns en större lågpunkt med högre vattennivåer. I nordvästra delen av planområdet finns en tredje mindre lågpunkt. Stora delar av begravningsplatsen i öster

väntas översvämmas vid ett skyfall. För exakta vattendjup se karta nedan.



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 ingår i Mälaren-Årstavikens tillrinningsområde. Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2019-10-01). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status idag (VISS, 2019-10-01). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås till år 2027.

Inom staden pågår arbetet med att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för att god ekologisk och kemisk status ska kunna nås i Årstaviken. En stor påverkanskälla för Årstaviken är dagvatten, och därför är åtgärder för att rena och fördröja dagvatten viktiga. Fokus ska ligga på åtgärder uppströms, nära källan. Det lokala åtgärdsprogrammet fokuserar på att minska utsläpp i redan bebyggda områden. Det görs också en bedömning av hur stor påverkan idag kända byggplaner i tillrinningsområdet kommer att ha på Årstaviken

Markavvattning

Ett båtnadsområde (ett område som fått ett förhöjt värde genom en markavvattning) 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

Planområdet består idag av naturmark och öppna gräsytor. Området faller svagt från sydost mot nordväst med högre bergpartier på var sida om en naturlig svacka i terrängen. I öster mellan gång- och cykelvägen och Västberga begravningsplats finns en lågpunkt som faller svagt mot norr. Ett mindre delvis igenvuxet dike avvattnar denna mark.



Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart inringning. Gröna pilar visar dagvattnets rinnriktning.

En dagvattenledning

passerar genom parkområdet. Ledningen faller mot nordväst från Toffelbacken mot Skohornsbacken.

Stadsbild & kulturmiljö

Miljön runt planområdet har tydliga och tidstypiska inslag från den stockholmska ytterstadsplaneringen från 1950- och 60-talen, samt sentida förtätningsprojekt. Söder om planområdet finns det karaktäristiska bebyggelseområdet Apelsinlunden med orange punkthus i tre våningar uppfört under 60-talet. I väster ansluter putsade lamellhus från 1950-talet i tre våningar och i norr ligger ett villa- och radhusområde från 1960-talet. Sylklacken, väster om planområdet, är ett relativt nytt bostadshus som uppfördes inom ramen för programmet för Solberga.

Solberga ligger strax söder om Västberga industriområde och avgränsas av Älvsjövägen, E4:an och Södra stambanan. Solbergas centrala delar, vid Folkparksvägen, planerades och byggdes kring 1950. Planerna för Solberga genomsyrades av de för tiden nya idéerna om grannskapsenheter. Områdena skulle ha ett centralt placerat handelstorg med föreningslokaler och annan service i nära anslutning till bostaden.



Planområdets ungefärliga utbredning markerat med röd ring.

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

Planområdet är beläget i direkt anslutning till två kulturhistoriskt värdefulla områden, Apelsinlunden byggt i slutet av 60-talet och Västberga begravningsplats från slutet av 1800-talet.

Apelsinlunden

Stadsmuseet bedömer att bebyggelsen i Apelsinlunden är särskilt kulturhistoriskt värdefull (grönmarkerat i klassificeringskartan). Värdet ligger i den sammanhållna karaktären med punkthus i en enhetlig skala och den orangea kulören. Mellan kvarteren finns gröna bilfria stråk med gång- och cykelvägar som binder samman området och är tidstypisk för landskapshanteringen.



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.

Västberga begravningsplats

Västberga begravningsplats är klassificerad som blå av Stadsmuseet, vilket innebär att den har höga kulturhistoriska värden. Begravningsplatsen sträcker sig som en kil längs med stambanan i öster och ett mindre skogsparti i väster. Skog omgav begravningsplatsen innan bebyggelseutvecklingen på 60-talet, bebyggelse som idag skymtas därifrån. Trots senare tiders omfattande infrastrukturprojekt i begravningsplatsens närhet, såsom den nya bågbron i nordöst, gör omgivande trädridåer att platsen upplevs relativt omsluten.



*Punkthus i området
Apelsinlunden.
Foto Tyréns AB*



*Västberga
begravningsplats
huvudstråk med
skogsparti till höger.
Foto Tyréns AB*

Offentlig & kommersiell service

Skola och förskola

Direkt väster om planområdet ligger förskolan Bambini med två avdelningar. Cirka 250 meter sydöst om planområdet ligger förskolan Citrusgården med fem barngrupper och cirka 500 meter från området ligger förskolan Trollsländan och förskolan Eken. Grundskolorna Solbergaskolan och Stockholm International Academy ligger båda cirka 550 meter från planområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns vid Älvsjö centrum cirka 750 meter från planområdet och på andra sidan stambanan i Liseberg cirka 1 km bort.

Kommersiell service

Närservice inom Solberga finns vid de två torgen; Kristalltorget och Klocktorget. Ett större utbud av service finns vid Älvsjö centrum cirka 1 km från planområdet. Lika långt är det till Västberga handelsplats med bland annat en större mataffär (Coop Västberga).

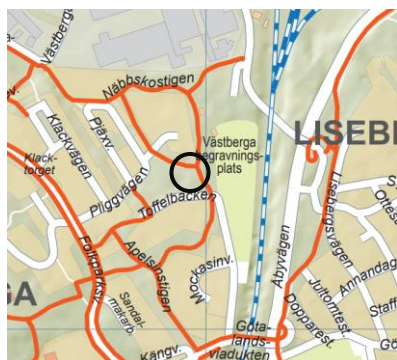
Gator och trafik

Gatunät

I nordväst avgränsas parkområdet av lokalgatan Skohornsbacken och i söder i direkt anslutning till planområdet av Toffelbacken. Hastigheten på Toffelbacken är 30 km i timmen och antal fordon är uppskattat till 200 fordon per dygn. Toffelbacken är delvis en kvartersgata och tillhör fastigheten Sylklacken 1.

Bilparkering

Det finns i dagsläget inga parkeringsplatser inom planområdet. Anvisat parkeringstal i området är 0,48 bilar per lägenhet. I Solberga finns en stor del icke avgiftsbelagd gatuparkering, vilket resulterar i att parkeringsplatserna ofta är fullbelagda på alla gator i området.



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



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

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Älvsjö station är belägen cirka 1 km från planområdet. Till Telefonplans tunnelbanestation är det cirka 2,3 km och cirka tio minuter med cykel. Den busshållplats som ligger närmst är Pliggvägen, cirka 50 meter från planområdet. Busshållplatsen Toffelbacken ligger cirka 450 meter från planområdet. Bussar från dessa hållplatser har anslutning till spårbunden kollektivtrafik.

Störningar och risker

Förorenad mark

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

Luft

Enligt Miljöförvaltningens underlag till behovsbedömning klaras miljökvalitetsnormen för luft inom planområdet.

Buller

Vid nybyggnation av bostäder gäller nationella riktvärden för högsta ljudnivå från trafik enligt en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planområdet exponeras för järnvägsbuller från stambanan. Bullernivån ligger på 55-60 dBA ekvivalent, på två meters höjd, för del av planområdet närmast stambanan. För den västra halvan av planområdet ligger nivåerna under riktvärdet 55 dBA ekvivalent. Planerade bostäder som ligger mer än två meter över marken kommer att ha bullernivåer över 60 dBA.

Planförslag

Planförslaget möjliggör cirka 110 nya bostäder i fyra byggnadsvolymer bestående av punkthus. Förslaget medger byggrätt i sex till åtta våningar. Mellan bebyggelsen skapas en bostadsgård med gemensamma uteplatser och en lektya. Förslaget innefattar en ny gata med vändplan för angöring och en markförlagd parkering. Den befintliga gång- och cykelvägen genom parken flyttas. Runt de nya byggnaderna och gatan sparas naturmark. I parken finns idag tre karakteristiska kullar med

naturmark, två i väster och en i söder. Byggnaderna har placerats för att bevara de två västra kullarna, för att bibehålla den lummiga karaktären som de skapar. Genom att bevara en träddridå mellan den nya gatan och Västberga begravningsplats minskas inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.



Illustrationsplan. ÅWL arkitekter

Ny bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen planeras som fyra punkthus. Byggnaderna är inpassade mellan lokalgatan Toffelbacken i söder, den nya gatan med vändplan i öster och en kulle med befintlig vegetation i väster. Byggnadernas typologi och placering är anpassad till Apelsinlunden i söder genom att punkthus placeras snedställda i vinkel mot de omgivande gatorna.

De två södra husen föreslås bli åtta våningar. Det nordvästra huset föreslås vara sju våningar och det nordöstra sex. Byggnaderna

trappar ner i höjd mot norr för att minska skalförskjutningen mot kedjehusen intill.

De fyra husen har huvudentréer mot gatan respektive gården. De två östra husen har huvudentréer mot den nya gatan för att bidra med liv och rörelse, reglerat med planbestämmelse (f5) på plankartan. För att möjliggöra för en lättillgänglig gemensam gård och uppfylla kraven för tillgänglighet för bilparkering och avfallshantering ska varje byggnad ha en entré orienterad mot gården. Detta regleras med planbestämmelse (f4) på plankartan. I husen mot gatan möjliggörs centrumändamål i bottenvåningen, reglerat på plankartan med markanvändningen (C1).

Bottenvåningarna i husen inrymmer huvudentréer, gårdsentréer, leveransrum för matkassar mm, teknikrum, cykelrum med cykelställ i två våningar och plats för lådcyklar och cykelverkstad med avspolningsmöjligheter. Enligt Stockholmshusens gestaltungsprogram föreslås rum i sockelvåningen få en minsta rumshöjd på 3,2 meter. Bottenvåningarna ska vara minst 3,5 meter höga vilket regleras med en generell bestämmelse i plankartan.

Varje hus har några lägenheter i bottenvåningarna med uteplats på mark. Övriga lägenheter har balkong som får kraga ut högst 1,4 meter från fasad eftersom alltför stora balkonger inskränker på gårdsrummet. Detta regleras med en generell planbestämmelse på plankartan.

Taken är utformade som symmetriska valmade tak. Hisstopp och fläktrum medges endast inom takfallen. Detta regleras med planbestämmelse (f1) på plankartan. Takvinkel får vara mellan 20-25%.

Fasaderna ska utföras i puts utan synliga elementskarvar, reglerat med planbestämmelse (f3) på plankartan. Byggnaderna har förhöjda sockelvåningar och markerade fönsteromfattningar. Fasaderna föreslås ha två gröna nyanser som kontrasterar mot Apelsinlundens orangea bebyggelse men harmonierar med parkens och trädens grönska. Detta regleras med bestämmelse (f2) på plankartan.



Fasader på de östra husen mot den nya gatan. Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Huvudentréer placeras mot gata.



Fasader mot Toffelbacken på de södra hus. Det sydvästra huset har huvudentré mot gården och det sydöstra huset mot gatan. Lägenheterna i sockelvåningen har privata uteplatser med dörr mot Toffelbacken och mot gården som kan ses i bild ovan.



Fasader på de västra husen mot parken.



Fasader mot parkering och park på de norra husen.

Bostadsgården

En bostadsgård skapas mellan de fyra husen. Gården rymmer gemensamma uteplatser, lekplats, plats för odling, cykelparkering, och två parkeringsplatser för rörelsehindrade. En lekplats och tyst uteplats anordnas i väster i anslutning till naturmarken. Platsen skyddas av en bullerskärm. Skärmen föreslås utföras i en svängd form som omsluter ytan. Ett ca 40 m² stort cykelförråd planeras på östra delen av gården. För att säkerställa en god boendemiljö genom att cykelparkering inte sprids ut över gården utan koncentreras till ett läge regleras placeringen av cykelförrådet i plankartan med planbestämmelsen (cykelparkering – cykelparkering ska utföras under tak). Bakom cykelförrådet anordnas en bullerskärm. Gården ska kunna nås från entréplatsen framför de östra husen via en dörr i bullerskärmen, vilket regleras under bestämmelse för bullerskärm på plankartan. Längs skärmarna föreslås planteringar med buskar och klätterväxter. Planförslaget möjliggör även komplementbebyggelse, till exempel ett växthus. Gestaltning av komplementbebyggelsen styrs i plankartan med planbestämmelsen (f6).

Ett karaktärsskapande träd, en björk skyddas i plankartan med bestämmelse (n1). Att spara vegetation på bostadsgårdarna är ett typiskt karaktärsdrag för Solberga varför trädet föreslås skyddas i planen.



Bostadsgården med det nordvästra huset i bakgrunden. Bild ÅWL Arkitekter.



Illustrationsbild. De föreslagna husen till höger i bilden sett från Toffelbacken. Husen i området Apelsinlunden till vänster. Bild ÅWL Arkitekter.

Mot den nya gatan möjliggörs en förgårdsmark som från entréerna mäter cirka 3 meter fram till gång- och cykelvägen. Mellan husen utformas ett entrétorg som mäter cirka 9 meter fram till gång- och cykelvägen, se illustrationsplan på sidan 19.



Illustrationsbild av de södra och östra husen samt den nya gatan och gång- och cykelstråket sett från sydöst. 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 (f2) 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.
- Huvudentré ska placeras mot gata.
- Entrépartiet ska utföras i och 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

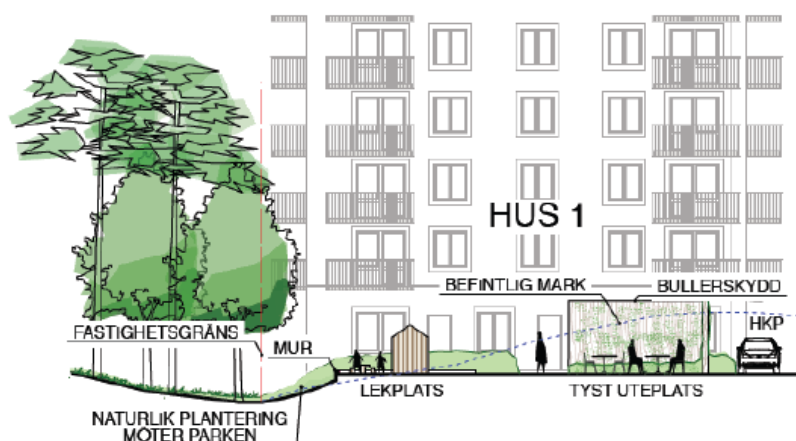
Möjliga kulörer för puts, fasadtegel och plåtdetaljer enligt gestaltningsprogrammet. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna vilket föreslås i kaffebrun kulör. Kulör på sockelvåning och fönsteromfattningar föreslås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

Park

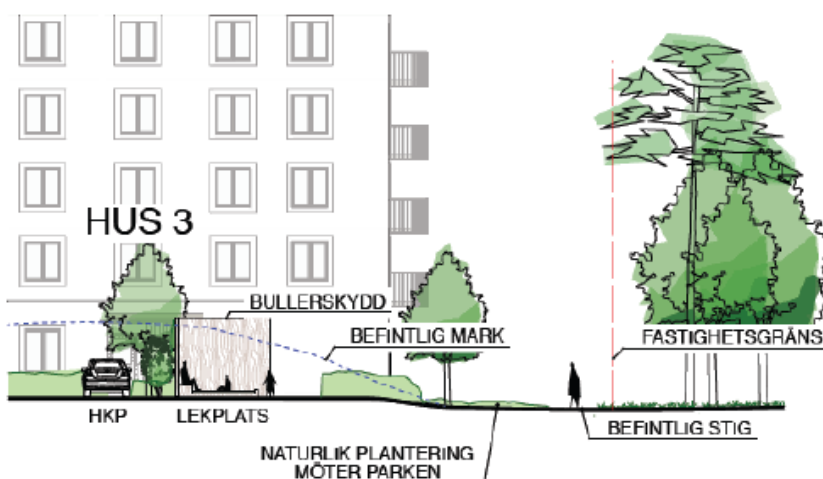
Runt de nya husen, gården och parkeringen bevaras parkmarken. Den befintliga gång- och cykelvägen ges en något justerad placering i och med anläggandet av den nya gatan och husen.

En befintlig stig i parken på den västra sidan inom planområdet sparas och ansluter till bostadsgården. Övergången mellan parken och gården är mjuk och naturliknande. Höjdskillnader tas huvudsakligen upp med vegetationsklädda slänter. Där detta inte är möjligt finns stödmurar som tar upp höjdskillnaderna. Stödmurarna får maximalt vara en meter höga.

Vy som visar hur gården möter parken med planterad slänt och stödmur. I bakgrunden ses det nordvästra huset. Bild ÅWL Arkitekter



Vy som visar hur gården möter parken med planterad slänt. I bakgrunden ses sydvästra huset. Bild ÅWL Arkitekter





En tall inom planområdets sydvästra del som har klassningen Naturvärdesträd. Trädet skyddas i planen.



En skogsek inom planområdet vid gång- och cykelvägen. Trädet klassas som nästan naturvärdesträd. Trädet skyddas i planen.

Två träd som båda är markerade som bevarandevärda i Arbor Konsults ABs utredning, skyddas i planen med bestämmelser. Tallen klassas som naturvärdesträd och skogseken klassas som nästan naturvärdesträd. Träden står nära kvartersmark och skyddas i planen för att säkerställa att de bevaras. Dels på grund av deras naturvärden men också för att de är 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.

Gång, cykel och gatunät

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att försörjas via en ny allmän gata, genom att Toffelbacken förlängs mot norr. Den nya gatan avslutas med en vändplan. De nya byggnaderna angörs via en angöringsväg vid vändplanen. Gång- och cykelvägen behöver korsas för att nå parkeringsplatserna inom fastigheten.

Standarden på det befintliga pendelcykelstråket höjs, genom att det inom planområdet byggs om enligt Cykelplanens standardutförande. Stråket löper längs den nya gatan men ansluter efter vändplanen till befintligt stråk.

Angöring och parkering med bil

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Med anledning av pilotprojektet i mobilitet har projektet följaktligen ett lågt p-tal. I planförslaget har en enkelriktad gata som leder runt gården med två tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser möjliggjorts. Via gatan och kvartersgatan kan räddningstjänsten nå alla hus.

Utöver de två tillgängliga parkeringsplatserna föreslås att en markparkering för bil anordnas norr om hus ett och två (16 platser). Två av platserna på parkeringen avsätts till bilpool. Parkeringsstalet uppgår till cirka 0,16 parkeringsplatser per lägenhet. Platsens naturvärden och bevaransvärda karaktär samt möjligheten att tillskapa en kvalitativ bostadsgård har bedömts väga tyngre än tillgången till parkeringsplatser för bil.



Illustrationen visar bland annat angöring och parkering för cykel och bil samt tillgänglighet. Bild ÅWL Arkitekter.

Cykelparkering

Cykeltal för projektet är cirka 3 platser per 100 m² ljus BTA vilket innebär att 282 platser behöver anordnas. Preliminärt anordnas 121 cykelplatser inomhus. Mellan hus två och fyra möjliggörs ett cykelförråd med cykelställ i två våningar med 80 cykelplatser. Övriga platser är belägna utomhus i anslutning till entréer.

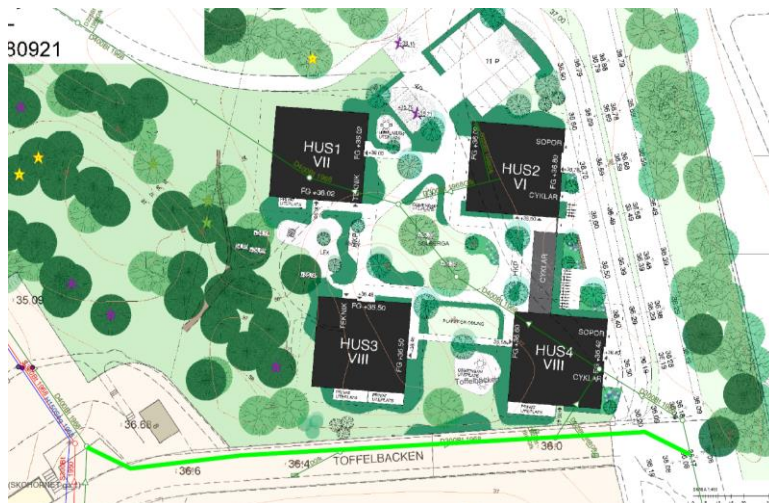
I hus två finns tillgång till ett cykelkök för rengöring och reparation. I flera av cykelrummen finns laddplatser för elcyklar samt utrymme för 11 lådcyklar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Möjlighet att ansluta till vatten- och avloppsledningar finns i närheten av den planerade bebyggelsen vid de intilliggande fastigheterna Sylklacken 1 och 2. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Den dagvattenledning som genomkorsar området behöver delvis läggas om. Det nya läget är inte fastlagt än men en möjlig placering har diskuterats. Dagvattenledningen förlängs då från befintlig dagvattenledning väster om planområdet vid fastigheten Sylklacken och leds inom ett befintligt u-område under Toffelbacken.



*Befintlig dagvattenledning som korsar planområdet (smal mörkgrön linje).
Föreslagen omdragning, ljusgrön tjockare linje i Toffelbacken.*

El/Tele

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Miljörum finns lokaliserade i hus två och fyra. Både hushållssopor och grövre sopor sorteras i kärl. Hämtning av avfall sker genom att avfallskärnen dras över trottoaren och cykelbanan till hämtande bil på den nya gatan. Hus ett och tre når miljörummen genom gårdsentréer på hus två och fyra. Samtliga hus har miljörummen inom 50 meter från sin port.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon sker på den nya gatan. Utrymning sker via brandsäkra trapphus, så kallade TR2-

trapphus. Lägenheterna som vetter ut mot den nya gatan utryms även från fönster och balkonger.

Dagvatten och skyfall

Enligt Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand tas om hand lokalt, så nära dagvattnets uppkomst som möjligt. Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvarteret. Vid ny- eller ombyggnad av gata eller kvartersmark ska stadens åtgärdsnivå för dagvatten tillämpas. Åtgärdsnivån innebär att dagvattnet ska ledas till lokala dagvattenanläggningar där 20 mm nederbörd/kvadratmeter under 12 timmar ska fördröjas.

Flödes- och föroreningsberäkningar omfattar hela planområdet. Dagvattnet inom kvartersmarken tas om hand genom LOD-åtgärder på fastighetsmark som kan ansluta till dagvattenservis och eller direkt till ledning (bräddavlopp) vid extrema regn. LOD-åtgärderna möjliggörs genom föreskrivna markhöjder, samt med planbestämmelse om att minst 50 % av kvartersmarkens markyta ska vara genomsläpplig. Den angränsande parkmarken förändras inte jämfört med dagens situation och användningen säkras i detaljplanen med bestämmelsen PARK. Då marken inte förändras har den samma avrinningskoefficient som tidigare.

Flöden

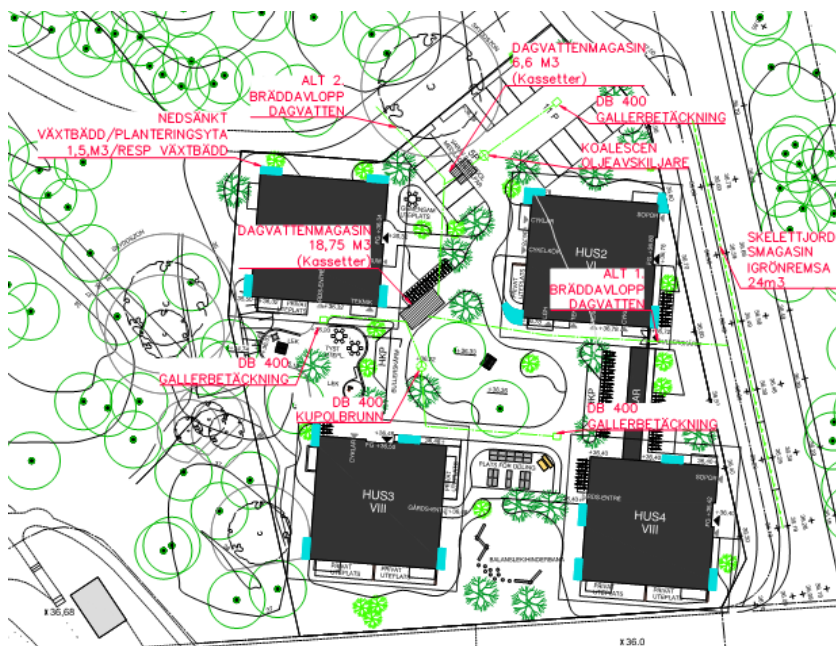
Flödesberäkningarna har utförts för ett regn med en återkomsttid på 10 år med en klimatfaktor på 1,25. I enlighet med åtgärdsnivån ska totalt en fördröjningsvolym på 79 m³ möjliggöras (varav 49 m³ på kvartersmark, 24 m³ för gata och 8 m³ för parkmarken).

Föroreningar

Resultaten i utredningen visar att föroreningsbelastningen av föroreningar i dagvattnet från kvartersmarken minskar efter exploateringen med förslagna reningsåtgärder för samtliga undersökta ämnen.

Fördröjnings- och reningsåtgärder inom kvartersmark

För att föroreningsbelastningen på recipienten ska minska och inte öka föreslås fördröjning och rening genom växtbäddar, dagvattenmagasin och en översilningsyta centralt på gården. Åtgärder fördröjer de krävda 49m³ dagvatten. Se föreslagen lösning på bild nedan.



Dagvattenåtgärder inom kvartersmark och för infartsväg/GC-väg (allmän platsmark).

Åtgärder på allmän platsmark

Vägdagvatten föreslås ledas till intilliggande grönområde för växtupptag, infiltration och perkolation i anlagda skelettjordsmagasin. Totalt krävs 24 m³ skelettjordsmagasin för att omhänderta 20 mm nederbörd. Magasin ansluts till befintlig dagvattenledning i Toffelbacken.

Den fördröjningsvolym som krävs för samtlig planerad parkmark är totalt ca 8 m³. Denna fördröjningsvolym omhändertas av parkmarkens grönytor.

Skyfall

Vid större regn blir dimensionerande system för dagvatten fulla. Inom kvartersmarken kommer dagvatten vid ett 100-årsregn eller större regn att avrinna ytligt delvis i nordvästlig riktning mot skogs- och grönytor vid Skohornsbacken men kan även skapa temporära vattenansamlingar när översta marklagret är mättat. Vattnet avrinner även i östlig riktning mot en lågpunkt på begravningsplatsen och delvis även i sydöstlig riktning längs Toffelbacken. Dagvattnet som rinner mot Toffelbacken kommer delvis att infiltrera befintliga dagvattensystem i gatan annars rinner dagvattnet mot gångbanor, cykelvägar, körbanor och mot närliggande lågpunkter.

Det är viktigt att samtliga huskroppar utförs med färdiga golvnivåer på en högre nivå än omkringliggande hårdgjorda ytor för att minska risken för översvämning.

Störning och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Structor Akustik AB, 2019. 75 % av bostäderna klarar riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasad. Resterande 25 % behöver kompenserande åtgärder, för att skapa en mer skyddad ljudmiljö vid fasaden. Husens inbördes orientering och placering har anpassats för att ge så låg ekvivalent ljudnivå som möjligt för så stora andelar av fasaderna som möjligt. De västra husen skyddas av de östra husen. Därmed klaras riktvärdena för de västra husen samt för de lägenheter i de östra husen som orienterats mot väster.

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet i bullerutsatt läge ska orienteras mot en luddämpad sida, vilket regleras med en generell utformningsbestämmelse i plankartan. För att uppnå detta föreslås att balkonger mot öster på de två östra husen (hus två och fyra) glasas in till 50 %.



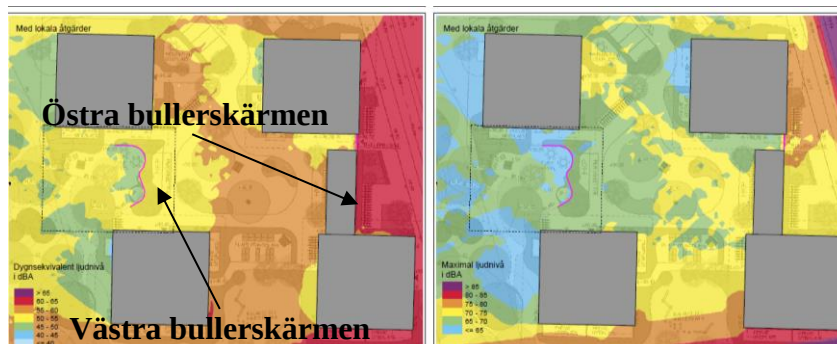
De östra husen har 50% inglasade balkonger mot öster. Bild Structor Akustik AB

Privata uteplatser planeras i markplan och som balkonger. Gemensamma uteplatser planeras på gårdsytan mellan husen. Vid merparten av de privata uteplatserna beräknas ljudnivåer över riktvärdena om högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för medeltimmen dag/kväll. För att klara riktvärdena för uteplats utformas gemensamma uteplatser på gården med bullerskärmar enligt följande.

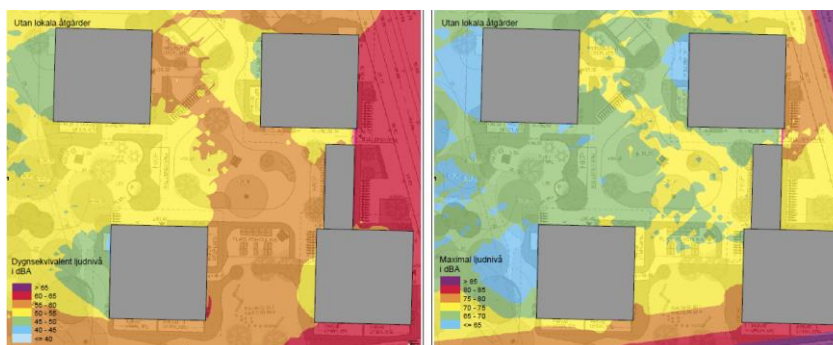
- Östra bullerskärmen: På den östra sidan av gården placeras en bullerskärm som binder ihop de två östra husen. Skärmen placeras bakom det nya cykelförrådet och skärmen behöver vara minst 4 meter högt.
- Västra bullerskärmen: För att klara riktvärden för gemensam uteplats placeras en lokal bullerskärm vid uteplatsen och lekytan som ligger mellan de västra husen.

Bullerskärmen behöver vara minst 3 meter hög,
ljudabsorberande och helt tät.

Bullerskärmar regleras med en planbestämmelse på plankartan.



Dygnsekvivalent (vänster) respektive maximal (höger) ljudnivå för medeltimmen 1,2 meter över mark, med föreslagna åtgärder (vägtrafik år 2030, järnväg år 2040). Bullernivå i dBA redovisas i relation till riktvärdena för omgivningsbuller där blått och grönt innebär att riktvärdena uppfylls. Men eftersom riktvärdena för ekvivalent- och maximalnivå är olika innebär det att exempelvis grönt i kartan för dygnsekvivalent ljudnivå motsvarar 45-50dBA och i kartan för maximal ljudnivå motsvarar det 65-70dBA. I modellen finns en bullerskärm på den östra sidan av gården och en lokal skärm på den västra sidan. Bild Structor Akustik AB



Dygnsekvivalent (vänster) respektive maximal (höger) ljudnivå för medeltimmen 1,2 meter över mark, utan föreslagna åtgärder (vägtrafik år 2030, järnväg år 2040. Bild Structor Akustik AB

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella

riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Exploateringen innebär att grönyta tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Bebyggelsen placeras för att minimera ingrepp i grönytan, genom att planområdet avgränsats till de östra delarna av parken. Därmed kan en större del sammanhängande parkmark bevaras och särskilt de två karaktäristiska kullarna i väster.

Planförslaget med ny bebyggelse och väg medför att tre träd som har markerats som naturvårdsträd och tio träd som markerats som nästan naturvårdsträd måste tas ned. Naturvårdsträden är en tall och två sälgar. Ytterligare en sälg som står mellan de tre nämnda träden kan troligen bevaras. På grund av att platsen är trädbevuxen behöver totalt ett sextiototal träd tas ned och flera av dem är markerade som bevarandevärda träd i Arbor Konsults ABs utredning.

Naturvärdena inom parkområdet är relativt jämnt utspridda, och det går därmed inte att undvika påverkan vid placering av ny bebyggelse. Arealen barrskogshabitat kommer i och med exploateringen att minska och det kan påverka habitatnätverket för barrskogsarter negativt. Spridningskorridor i den norra delen av planområdet kommer dock att bevaras 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. Mälaren-Årstaviken är en del av avrinningsområdet för Norrström och har sedan februari 2017 fått en statusklassning av Länsstyrelsen som vattenförekomst för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten då beräkningarna tyder på att ett genomförande av planförslaget med föreslagna reningsåtgärder skulle innebära en liten förbättring för vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till Stockholm vattens dagvattennät.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild

Den nya bebyggelsen bedöms inte ha en negativ inverkan på landskapsbilden. I Solberga är bebyggelsen omsorgsfullt inplacerad i den kuperade terrängen och punkthusen är generellt placerade i grupp, vridna i vinkel mot gatan. Naturmarken är sparad nära intill husen och inne på bostadsgårdarna. Denna landskapsanpassning har planförslaget förhållit sig till. De nya byggnaderna har samma sneda vridning likt det befintliga intilliggande området Apelsinlunden i söder som består av punkthus i tre våningar. Även storleken på fotavtryck är liknande, men de nya byggnaderna är betydligt högre, sex till åtta våningar.

Den nya bebyggelsen innebär en skalförskjutning i höjd gentemot kedjehusen i norr och mot Apelsinlunden i söder. Apelsinlunden bedöms ha en högre tålighet för skalförskjutningen då typologi, skala och fotavtryck är liknande. För att minska intrycket av skalförskjutningen mot norr, trappar de nya byggnaderna ner mot kedjehusen.



Flygvy från nordväst De nya byggnaderna syns i mitten. Bild ÅWL Arkitekter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De nya punkthusen innebär att parken väster om Västberga begravningsplats delvis bebyggs. Vegetationen minskas i omfång och glesas ut då den nya vägen och gång- och cykelvägen anläggs närmare begravningsplatsen än befintlig gång- och cykelväg. Detta gör byggnaderna mer synliga inifrån begravningsplatsen. Punkthus i sex till åtta våningar i nära anslutning till begravningsplatsen kan innebära att den nuvarande upplevelsen av att befinna sig på en omsluten och relativt privat plats förändras. Husen har färgsatts i gröna kulörer för att tona ner intrycket från kyrkogården, samt för att kontrastera mot Apelsinlundens karakteristiska orangea bebyggelse.



Visualisering. Vy från Västberga begravningsplats. De nya husen skymtas bakom träden i bakgrunden. Bild ÅWL Arkitekter.

Störningar och risker

Buller

Med de åtgärder som vidtagits med husens placering och orientering klarar 75% av bostäderna riktvärdena för trafikbuller vid bostadens fasad. För de resterande 25% medför föreslagna åtgärder i form av delvis inglasade balkonger att riktvärdena uppnås.

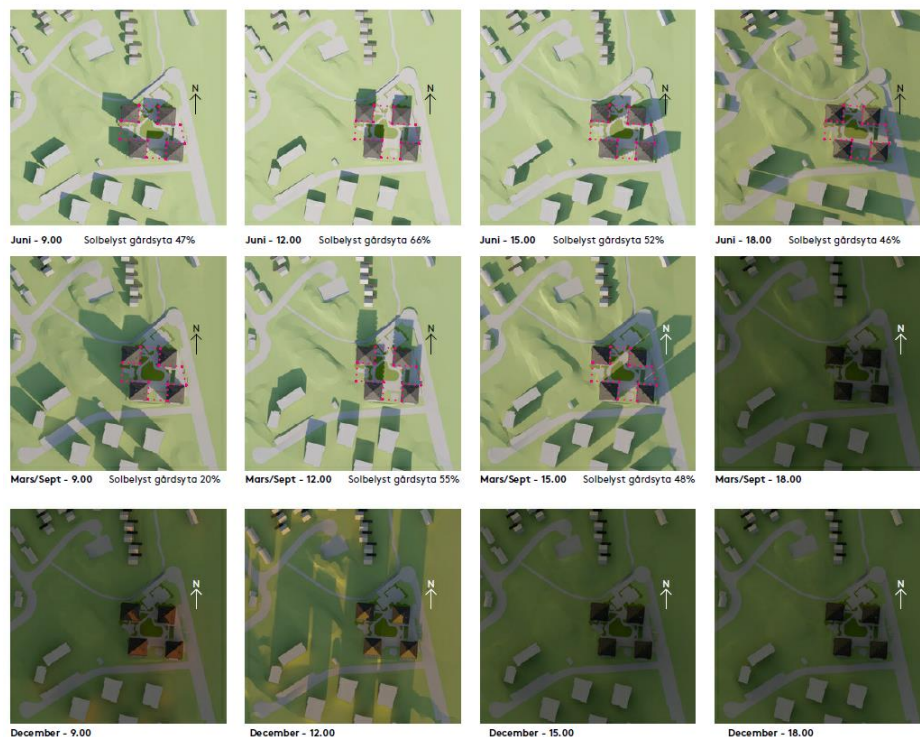
Med en tre meter hög och ljudabsorberande skärm fås ett område på gården med gemensam vistelse och lek som klarar riktvärdena för trafikbuller vid uteplats.

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 mitt på dagen då några bostäder får minskat sol- och dagsljus jämfört med dagsläget.



Solstudier, redovisat vår, sommar, höst och vinter vid tiderna 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. För bättre upplösning, se bilaga Illustrationsmaterial. Bild ÅWL Arkitekter.

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensanalys har tagits fram (ÅWL arkitekter, 2019-01-30). Bebyggelsen innebär att planområdets karaktär som naturområde förändras. Grönyta ersätts med bebyggelse och en ny gata med vändplan anläggs.

Den nya bebyggelsen vänder sig mot gatan vilket innebär fler ”ögon på gatan” längs med gång- och cykelstråket och i parken. Detta har en positiv inverkan på upplevelsen av trygghet på platsen och bidrar till att platsens anonymitet minskar, vilket kan leda till att ungdomar och barn använder parken mer.

På bostadsgården mellan byggnaderna tillskapas en lekplats. Den nya lekplatsen tillför en kvalitet till området då den har en öppen karaktär som kan kännas inbjudande för barn som bor utanför de nya husen.

Planförslaget innebär en liten ökning av biltrafik i området vilket kan försämra säkerheten för barn.

Med de nya bostäderna blir det fler barn i Solberga, något som ökar trycket på de skolor, förskolor, grönområden och parker som finns idag.

Tidplan

Samråd	10 december 2019 – 28 januari 2020
Granskning	4 kvartalet 2020
Antagande	1 kvartalet 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.

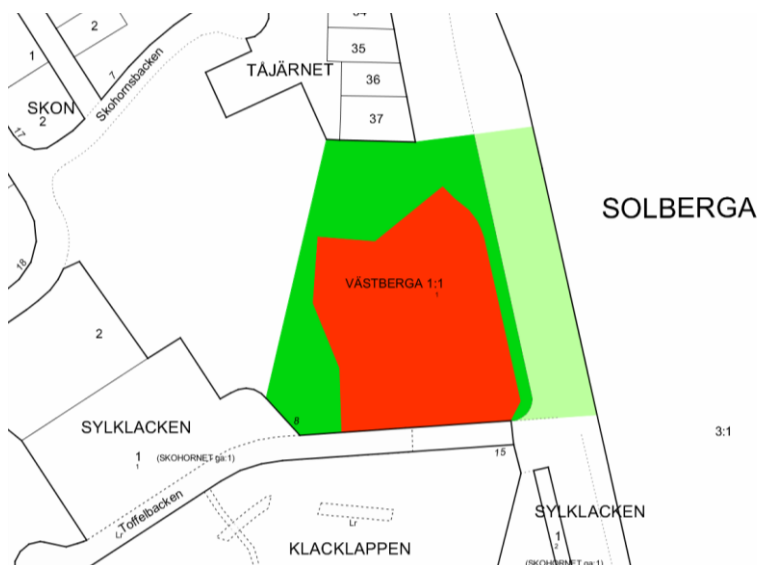


Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet. Röd = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Grön (mörk) = mark som fortsatt är allmän platsmark. Ljusgrön = mark som ändras från icke planlagd mark till allmän platsmark.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga inskrivna rättigheter. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet kan det krävas att ett flertal rättigheter inrättas. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Inom planområdet finns en befintlig dagvattenledning. Ledningen är lokaliserad inom planerad byggrätt. Efter genomförd detaljplan ska ledningen flyttas varför planstöd inte ges.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av gata 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. Byggherren 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

Bedöms inte vara aktuellt, men bekostas vid påträffande av markföroreningar av byggaktören.

Tekniska frågor

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

Befintlig ledning för dagvatten behöver flyttas i samråd med Stockholm Vatten

Möjlighet att ansluta till El- och telenät finns. Samtliga ledningar av detta slag kan komma att behöva flyttas i samråd med ledningsbolagen.

Tillgång till fjärrvärme finns i området.

Genomförandetid

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