

## Planbeskrivning

### Detaljplan och upphävande av del av ÄDp 2019-16196 för fastigheten Taffelstenen 1 m.fl. i stadsdelen Solberga, Dp 2021-03110



*Planområdet markerat med svart linje.*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## **Sammanfattning**

Planområdet omfattar fastigheten Taffelstenen 1 och del av fastigheten Västberga 1:1 och ligger centralt i Solberga. På Taffelstenen 1 finns en före detta panncentral med tillhörande skorsten och kontorsbyggnad från 1950. Bebyggelsen har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden och utgör ett viktigt inslag i stadsdelen och ett landmärke för Solberga.

Genom sitt läge och bebyggelsens utformning har platsen goda förutsättningar att utvecklas till en målpunkt med publika verksamheter och bostäder.

## **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens syfte är att bevara och skydda kulturhistoriska värden, att anpassa panncentralen och kontorsbyggnaden för nya verksamheter samt att möjliggöra för nya bostäder i Solberga. Syftet är också att bekräfta befintligt markreservat för en allmännyttig underjordisk avloppsledning (Mässtunneln) inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus i 10 våningar. Punkthusen avses uppföras som Stockholmshus. Totalt möjliggörs för cirka 84 bostäder.

Placering, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Punkthusen ska med enkla, tydliga volym- och fasadkompositioner, material och kulörer anpassas till omgivningen. Tillkommande bebyggelse ska vara sammanhållen och tydligt avläsbar för att framhäva panncentralen och skorstenen.

Planförslaget förutsätter att panncentralens senare tillbyggnader rivs. Detta bedöms bidra till att anläggningens ursprungliga gestaltning från 1950 tydliggörs. För att möjliggöra en större och mer tillgänglig bostadsgård föreslås även länkbyggnaden mellan panncentralen och kontorsbyggnaden rivas.

Förslaget innebär att panncentralen anpassas för publika verksamheter och bebyggelsens arkitektoniska och kulturhistoriska värden tillvaratas. Fastigheten kompletteras med två bostadshus med tillhörande grön bostadsgård.

**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**

Start-PM	16 juni 2021
Samråd	16 april 2024 - 27 maj 2024
Granskning	25 juni - 2 september 2025
Antagande	november 2025

## Innehåll

Sammanfattning .....	2
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Markavvattning .....	14
Dagvatten .....	14
Landskapsbild .....	14
Stadsbild .....	14
Befintlig bebyggelse .....	15
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	24
Offentlig service .....	25
Kommersiell service .....	26
Gator och trafik .....	26
Störningar och risker .....	27
<b>Planförslag .....</b>	<b>30</b>
Bebyggelse .....	32
Gestaltungsprinciper .....	37
Allmän plats .....	43
Gator och trafik .....	43
Teknisk försörjning .....	44
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>47</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	47
Naturmiljö .....	50
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	50
Dagvatten .....	51
Landskapsbild/stadsbild .....	52
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	53
Stadsbyggnadsmål .....	55
Störningar och risker .....	56
Ljuförhållanden .....	58
Lokalklimat .....	60
Barnkonsekvenser .....	61
<b>Tidplan .....</b>	<b>61</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>61</b>
Organisatoriska frågor .....	61
Verkan på befintliga detaljplaner .....	62
Fastighetsrättsliga frågor .....	62
Ekonomiska frågor .....	64
Tekniska frågor .....	65
Genomförandetid .....	65

## 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:

- *NVI Taffelstenen* (Ekologigruppen, 2024)
- *Dagvattenutredning Taffelstenen* (WSP, 2025)
- *Inledande riskbedömning, PM* (Brandskyddslaget, 2025)
- *PM Geoteknik* (Treeline, 2025)
- *Ritningar geoteknik* (Treeline, 2025)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR)* (Treeline, 2025)
- *Bullerutredning* (Structor akustik, 2023)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Hifab, 2022)
- *Kompletterande miljöteknisk undersökning - porluft* (Hifab, 2025)
- *Provtagningsplan Taffelstenen 1 inkl. bilaga* (Hifab, 2025)
- *Kulturmiljöanalys* (Wilund arkitekter och antikvarier, 2023)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Wilund arkitekter och antikvarier, 2023)

#### Övrigt underlag

- *PM trafik och parkering* (Stockholmskem, 2023)
- *Solstudie* (Nyréns arkitektkontor, 2025)
- *Beslut om betydande miljöpåverkan* (2025)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Daniel Sandström och kartingenjör Sara Wilk på stadsbyggnadskontoret. I arbetet har även Peter Tomtlund, projektledare på exploateringskontoret, ingått.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bevara och skydda kulturhistoriska värden, att anpassa panncentralen och kontorsbyggnaden för nya verksamheter samt att möjliggöra för nya bostäder i Solberga. Syftet är också att bekräfta befintligt markreservat för en allmännyttig underjordisk avloppsledning (Mässtunneln) inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus

(Stockholmshus) i 10 våningar. Totalt möjliggörs för cirka 84 bostäder.

Placering, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Punkthusen ska med enkla, tydliga volym- och fasadkompositioner, material och kulörer anpassas till omgivningen. Tillkommande bebyggelse ska vara sammanhållen och tydligt avläsbar för att framhäva panncentralen och skorstenen.

Planförslaget förutsätter att panncentralens senare tillbyggnader rivs. Detta bedöms bidra till att anläggningens ursprungliga gestaltning från 1950 tydliggörs. För att möjliggöra en större och mer tillgänglig bostadsgård föreslås även länkbyggnaden mellan panncentralen och kontorsbyggnaden rivas.

Förslaget innebär att panncentralen öppnas upp för publika verksamheter och bebyggelsens arkitektoniska och kulturhistoriska värden tillvaratas. Fastigheten kompletteras med två bostadshus med tillhörande grön bostadsgård.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger intill Folkparksvägen i Solberga. Det är cirka 5550 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Taffelstenen 1 som ägs av Stockholmshem samt och del av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad.



Planområdet markerat med svart linje.

## Tidigare ställningstaganden

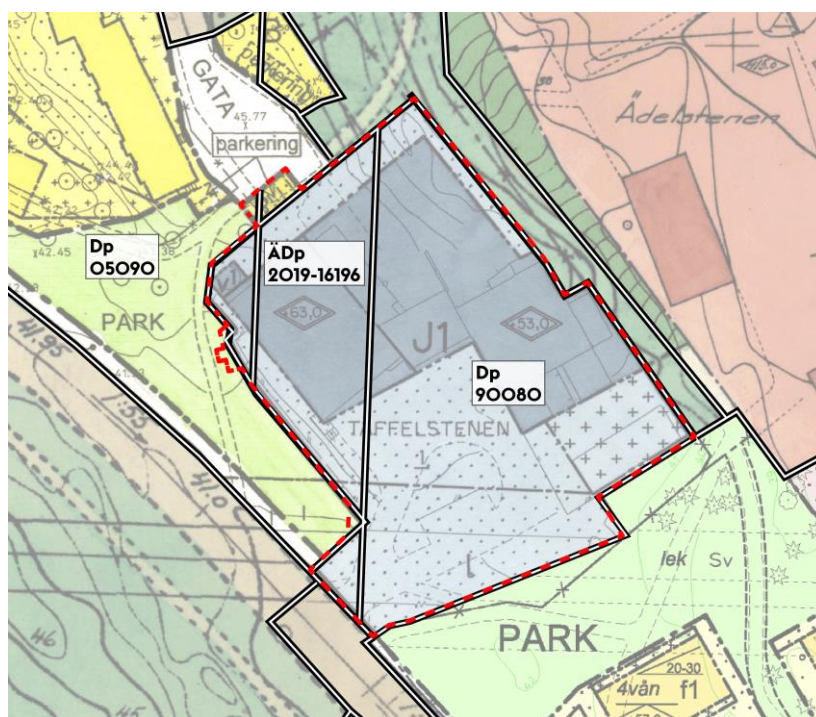
Översiktsplan

Folkparksvägen är i översiktsplanen utpekad som ett prioriterat strategiskt samband för att stärka kopplingen mellan Telefonplan

och Älvsjö. Detta kan göras genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga.

## Detaljplan

Planområdet omfattar del av detaljplan Dp 90080 från 1991, delar av detaljplan Dp 05090 från 2006 och del av detaljplan ÄDp 2019-16196 från 2022.



Gällande planer med plangränser (svartvita) och Taffelstenen I (röd streckad).

Inom Taffelstenen 1 medger Dp 90080 panncentral, verkstad, undervisning och kontorslokaler, Dp 05090 park och parkering och ÄDp 2019-16196 allmännyttig underjordisk avloppsledning. Genomförandetiderna för Dp 90080 och 05090 har gått ut. Genomförandetiden för ÄDp 2019-16196 pågår till och med december 2029.

Kommunala beslut i övrigt

Ett Start-PM för planarbete godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2021. Nämnden framförde vid beslutet att den före detta panncentralen och kontorsbyggnaden inom fastigheten har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden och att de utgör ett viktigt inslag i stadsbilden. Det är viktigt att planförslaget utgår från dessa byggnader för att säkra att de går att bevara.

Den 12 december 2024 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av



samrådsförslaget. Nämnden framförde att ”planen innebär en mycket positiv utveckling med nya bostäder, verksamhetslokaler och publika ytor samt en omvandling av hårdgjord yta till mer grönska”. Nämnden framförde också att ”det är extra välkommet att panncentralen kan utvecklas och få planstöd för publik verksamhet och kulturella aktiviteter, vilket kommer bidra positivt till hela närområdet”.

#### Riksintressen

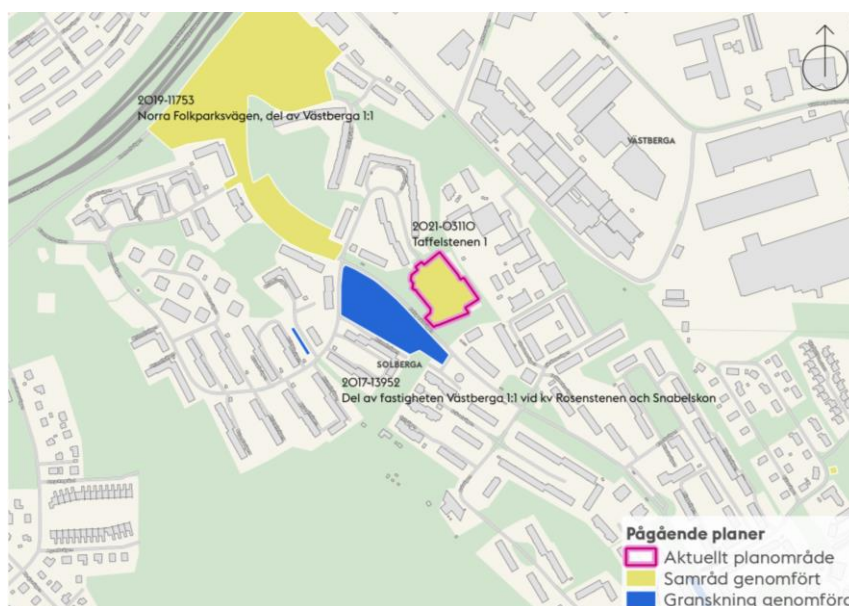
Planområdet berörs inte av några riksintressen.

#### Stockholms byggnadsordning

Solberga karaktäriseras som grannskapsenhet. I vägledningen anges bland annat att lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom att kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det är möjligt. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån ett helhetsperspektiv och en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

#### Pågående detaljplaner i området

- *Del av fastigheten Västberga 1:1 vid kv Rosenstenen och Snabelskon (dnr 2017-13952)* Cirka 130 bostäder längs Folkparksvägen. Detaljplanen är antagen men upphävd och ska ut på förnyad granskning.
- *Norra Folkparksvägen, del av Västberga 1:1 (dnr 2019-11753)*. Cirka 140 bostäder. Samråd genomfört.



Pågående detaljplaner i området. Detaljplan 2017-13952 (blå) är antagen men upphävd och ska ut på förnyad granskning.



## Förutsättningar

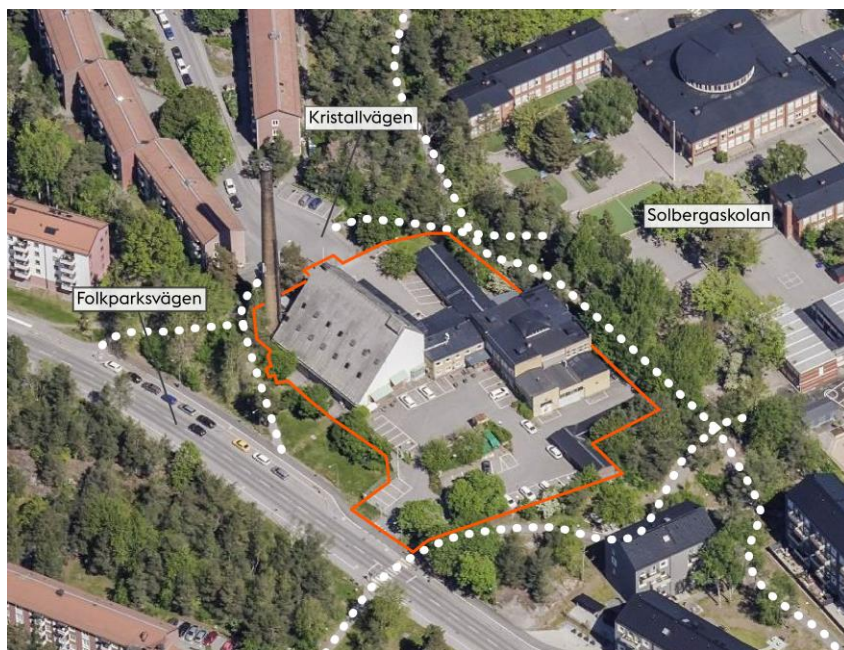
### Natur

#### Mark och vegetation

Utemiljön inom Taffelstenen 1 är huvudsakligen asfalterad. Den södra delen av fastigheten utgörs av parkeringsplatser, en vändplan, några buskar och en skogslönn. På norra sidan finns en asfalterad gård med parkeringsplatser. Mot öster finns sparad naturmark och några träd.

Planområdet omgärdas av parkmark och gata. Sydöst om planområdet finns ett parkstråk. I parkstråket går en asfalterad gång- och cykelväg mellan Folkparksvägen och Solbergaskolan. Gång- och cykelvägen kantas av gräs, buskage och uppväxta träd. Längs planområdets nordöstra gräns finns ett parkstråk med en gångväg mot Solbergaskolan. Gångvägen kantas av uppväxta träd och buskage.

Mellan panncentralen och Folkparksvägen finns en gräsyta med en asfalterad gångväg, en tall och stora buskar. Buskarna ligger längs fastighetsgränsen och döljer delvis panncentralen från Folkparksvägen. Framför panncentralen går en gångväg upp mot Kristallvägen. Intill skorstenen, vid Kristallvägens vändplan, finns en tall. Tallarna påverkas inte av planförslaget.



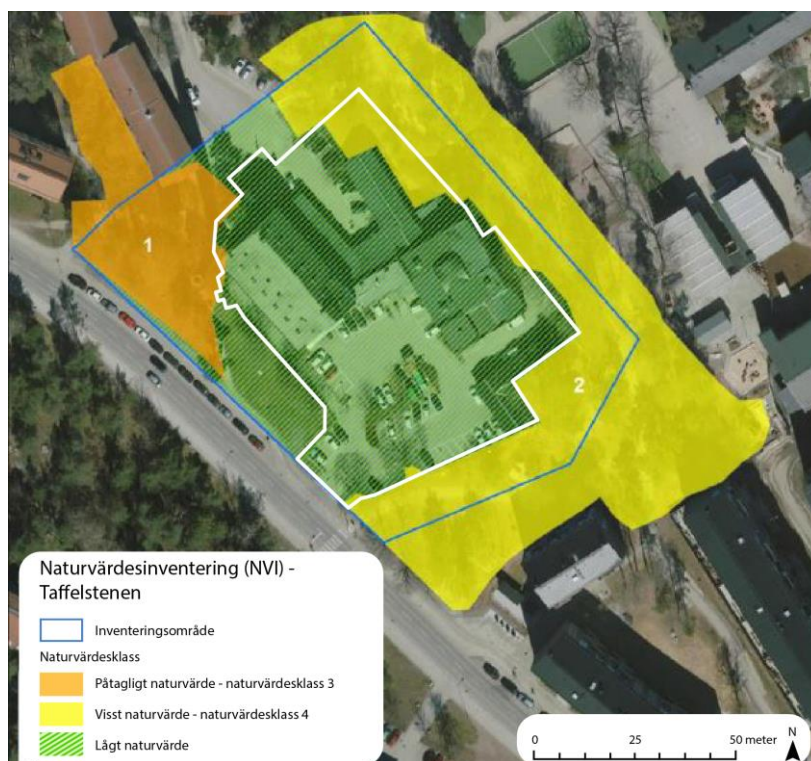
*Planområdet (röd linje) är huvudsakligen asfalterat och omges av parkmark. Runt planområdet leder flera gångstråk (vitprickade).*

### Naturvärden

Solberga har en tydlig grön karaktär. Naturmark är medvetet sparad och bebyggelsen ligger huvudsakligen som hus i park.

En naturvärdesinventering, inklusive en inventering av skyddsvärda träd, har genomförts för närområdet (Ekologigruppen, 2024). Artvärden är framför allt bedömda från förekomster av mossor, vedlevande insekter, lavar och mark- och vedsvampar. Inventeringen utfördes i september, vilket medförde att flera naturvårdsarter bland kärlväxter och fåglar inte kunde inventeras. Naturvärdesinventeringen och trädinmätningen bedöms trots detta som säkra då biotopvärdena bedöms som säkra och naturvårdsarter inom flera av de viktigaste artgrupperna för de förekommande naturtyperna har kunnat inventeras.

Utemiljön inom planområdet är till stor del hårdgjord och bedöms ha låga naturvärden. Väster om planområdet finns en mindre yta som bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Parkstråken syd- och nordöst om planområdet bedöms ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4).



*Preliminära naturvärden; lågt naturvärde (grönt), visst naturvärde, naturvärdesklass 4 (gult) och påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 (orange). Blå linje markerar inventeringsområdet och vit linje markerar planområdet (Ekologigruppen, 2022).*

Inventeringsområdet ligger inom ett större område som pekats ut som en miljö med relativt hög tillgänglighet för barrskogsmesar.



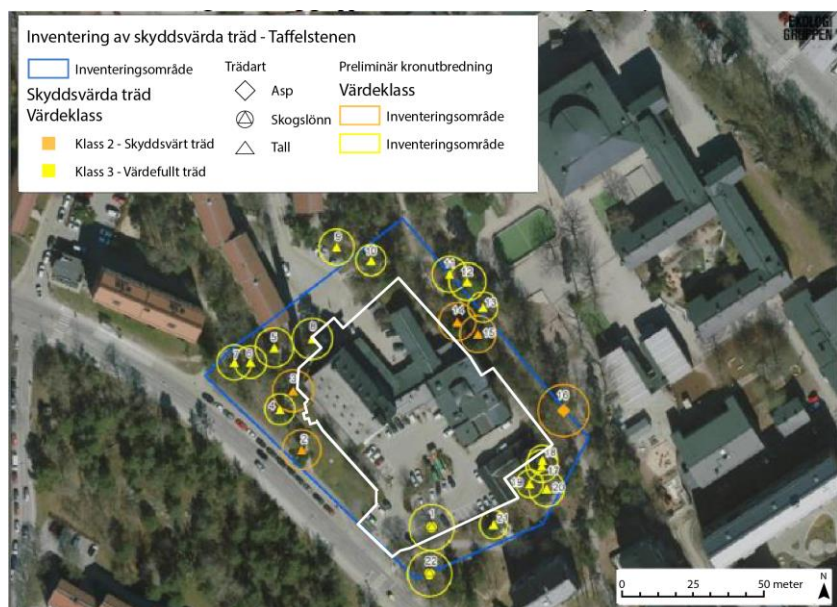
För att kunna upprätthålla ett fungerande spridningssamband är planområdet viktigt trots att det huvudsakligen är hårdgjort och inte direkt utgör någon av de viktigaste miljöerna.



Planområdet, markerat med vit linje, bedöms ligga inom område med relativt hög tillgänglighet för barrskogsmesar (bild: Ekologigruppen).

### Trädinventering

Totalt har 22 träd mätts in i samband med inventeringen. Inom planområdet finns ett värdefullt träd (klass 3), en skogslönn. De övriga 21 träden, fem skyddsvärda (klass 2) och 16 värdefulla (klass 3), står utanför planområdet. Inga träd bedöms vara särskilt skyddsvärda (klass 1).



Skyddsvärda och värdefulla träd samt deras ungefärliga kronutbredning. Planområdet markerat med vit linje (bild: Ekologigruppen).

### Rekreation och friluftsliv

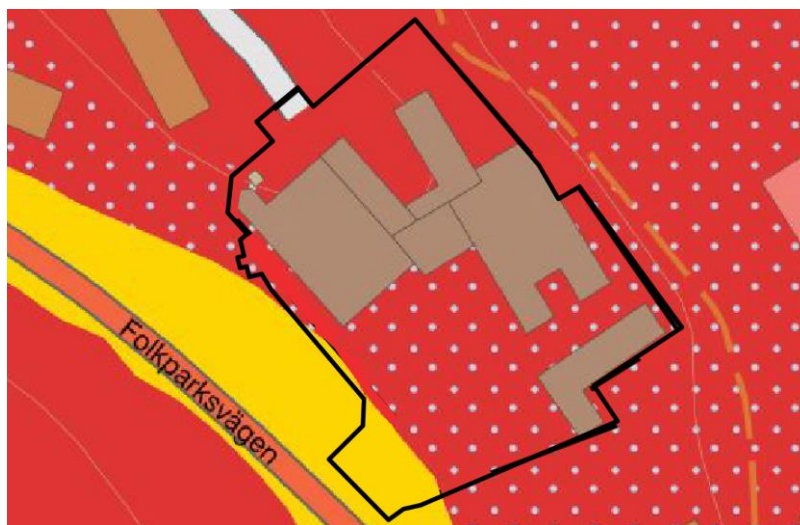
Det finns god tillgång till rekreativmiljöer i området, till exempel Solbergaskogen med både natur och flera gångstråk samt parkleken Kristallparken. Friliggande gång- och cykelvägar är viktiga inslag i Solberga. De skiljer rekreativa stråk från bilvägar och möjliggör bilfria passager för barn.

Parkstråken intill planområdet utgör viktiga länkar mellan Solbergaskogen, Älvsjö och Västberga. Gångvägarna runt planområdet är asfalterade, belysta och en del av ett större sammanhängande gångvägsnät mellan Solberga, Älvsjö och Västberga.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Marken består huvudsakligen av urberg med inslag av morän. Vid infarten från Folkparksvägen finns ett mindre område av glacial lera.



*Jordartskarta över aktuellt område (SGU). Planområdet (svart linje) utgörs huvudsakligen av berg (röd yta) med delvis moräntäckning (ljusblå prickar). En mindre yta närmast Folkparksvägen utgörs av glacial lera (gul yta).*

Markförlagda el-, spill-, vatten-, avlopps-, fiber- och fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

#### Ras/skred

En geoteknisk utredning har gjorts (Treeline, 2025). Enligt utredningen förefaller ingen risk för ras eller skred.

#### Markradon

Planområdet består av normalradonmark.

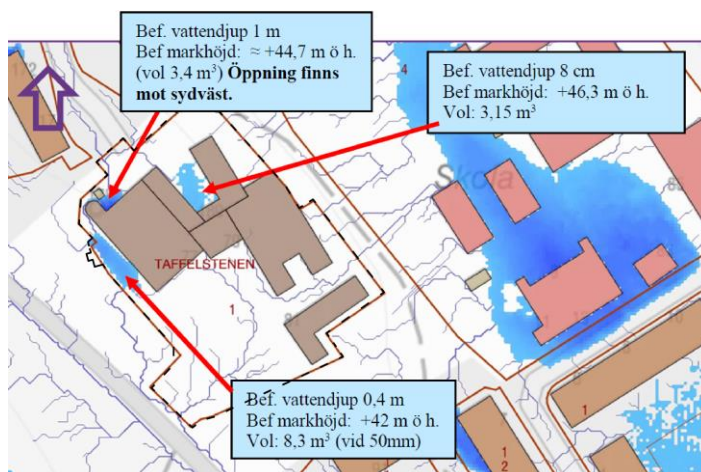
### Teknisk försörjning

Avloppsledningar i området är av kombinerat system. El-, fiber- och telenät finns i planområdet. Fjärrvärme finns i planområdet.

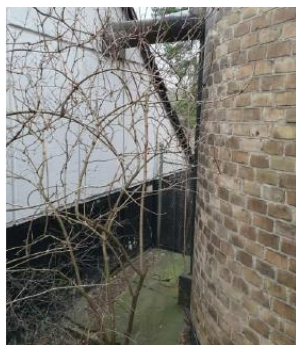
### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Översvämningsrisken inom planområdet är låg. Fastigheten Taffelstenen 1 ligger förhållandevis högt, vilket gör att tillrinningen från angränsande fastigheter är begränsad. Intill panncentralen finns tre mindre ytor där vatten riskerar att ansamlas vid skyfall. Ytan i nordväst, mellan skorstenen och panncentralen, är feltolkad i beräkningsprogrammet Scalgo Live, eftersom ytan egentligen inte är helt instängd. Det kan innebära att vattenansamlingen inte blir så stor som programmet visar.



Lågpunkter (blå ytor) och flödesvägar vid 100-årsregn. Planområdet markerat med svart streckad linje (bild: WSP).



Ytan i nordväst är inte instängd, varför mängden vatten vid skyfall inte bedöms bli så stor som resultatet visar. Panncentralen till vänster och skorstenen till höger (bild: WSP).

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet Mälaren-Årstaviken (657834-162783) och det tekniska avrinningsområdet Strömmen (SE591920-180800). Skillnaden

mellan det naturliga och tekniska avrinningsområdet är att det topografiska avrinningsområdet utgår från markens lutning men att vattnet i vanliga fall kommer att rinna ner i brunnar och ledningar och därmed skapa ett så kallat tekniskt avrinningsområde. Enligt Vatteninformationssystem Sverige, VISS, juni 2025 bedöms Årstaviken ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Årstaviken är måttlig ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus 2027. I stadens lokala åtgärdsprogram för Årstaviken så beskrivs inga platsspecifika åtgärder som berör planområdet. Enligt VISS april 2024 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### **Markavvattning**

Inga markavvattningsföretag finns inom eller i anslutning till planområdet.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har genomförts (WSP, 2025). Marken inom planområdet bedöms ha medelgod infiltrationsförmåga. Fastigheten ligger förhållandevis högt, på en vattendelare, vilket innebär att dagvatten avrinner åt två håll. Cirka 80 procent av dagvattnet beräknas rinna västerut mot Folkparksvägen och cirka 20 procent österut mot Solbergaskolan.

För att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten ska Stockholms stads åtgärdsnivå tillämpas som utgångspunkt för föreslagna dagvattenåtgärder. Därtill ska byggnadsmaterial väljas så att dagvattnet inte förorenas med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskapsbild**

Terrängen i Solberga är relativt kuperad. Sprickdalar orienterar sig i nordvästlig-sydöstlig riktning och är en karakteristisk landskapsbild för den här delen av Stockholm.

### **Stadsbild**

Solberga uppfördes mellan 1948–1952 som en av de första stadsdelarna enligt grannskapsenhetens idéer. Kännetecknande för grannskapsenheten är den sparade naturmarken samt de sammanhängande gröna gårdarna och parkerna.

Bebyggelsen är omsorgsfullt placerad i terrängen, med lameller längs områdets många förkastningsbranter och grupper av



punkthus på höjderna. Flera av byggnaderna har samma karakteristiska fasad med grov spritputs i jordiga kulörer.

Ett parkstråk delar upp Solberga i två olika bebyggelseområden. Bebyggelsen på norra sidan av parkstråket består huvudsakligen av punkt- och lamellhus varav flera är ritade av Backström och Reinius. Panncentralen ligger direkt norr om parkstråket. Kristalltorget och Klacktorget utgör stadsdelens två centrum i varsin del av det ursprungliga Solberga. Trafikhierarkin med matargatan Folkparksvägen, säckgatorna och de bilfria gångstråken på grönytorna är tidstypisk och karaktärsskapande.

### **Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse på Taffelstenen 1 utgörs av den ursprungliga panncentralen från 1950, senare tillbyggnader och en fristående förrådsbyggnad från 1982. Panncentralen är ritad av Backström och Reinius och består egentligen av tre hopbyggda byggnadsdelar - själva panncentralen med tillhörande skorsten, en kontorsbyggnad (tidigare stortvättstuga) och en länkbyggnad.



*Befintlig bebyggelse. I bakgrunden syns Solbergaskolan (foto: Nyréns arkitektkontor).*

Panncentralen ingick i Solbergas första utbyggnadsetapp. När Solberga byggdes var fjärrvärmenätet ännu inte utbyggt i Stockholms förorter och panncentraler var en vanlig lösning på uppvärmningsfrågan i dessa stadsdelar. Panncentralerna placerades ofta centralt av såväl tekniska som logistiska skäl. De sågs som något av tekniktempel och gavs ofta en bearbetad och egenartad gestaltning, som en tydlig kontrast mot förortens sakliga och repetitiva bostadsbebyggelse.

Från början låg panncentralen öppet och vände sig mot parkstråket söder om fastigheten. Skorstenen, den stora gaveln mot söder och det tydliga takfallet utgjorde ett tydligt blickfång när man färdades längs Folkparksvägen. Mot norr utgjorde bebyggelsen en avslutning på Kristallvägen.



*Anläggningen fotograferad från söder, 1952 (bild från ArkDes samlingar, foto: Sune Sundahl).*

Sedan uppförandet har anläggningen genomgått flera förändringar. Fastigheten har hägnats in och mot Folkparksvägen och Kristallvägen finns grindar, vilket gör att den inte är tillgänglig för allmänheten. Panncentralen, länkbyggnaden och kontorsbyggnaden har genomgått flera om- och tillbyggnader och ett förråd har uppförts i byggnadens sydöstra hörn. Trots det bedöms bebyggelsen ha behållit sin ursprungliga karaktär.



*Ursprunglig bebyggelse inom Taffelstenen 1: panncentralen med tillhörande skorsten (1), kontorsbyggnaden (2) och länkbyggnaden (3). Rödmarkerade delar är senare tillbyggnader. Planområdet markerat med vitstreckad linje.*

### Panncentralen och skorstenen

Själva panncentralen ligger i den västra delen av fastigheten, mot Folkparksvägen. Byggnaden ligger i suterräng, med en högre nivå mot norr som ansluter till Kristallvägens vändplan.

Panncentralen har en unik och särpräglad utformning. Exteriört domineras byggnaden av det stora, asymmetriska sadeltaket mot Folkparksvägen som ger associationer till kyrkobyggnader och gaveln mot söder. Den höga skorstenen är synlig över hela stadsdelen och är ett viktigt inslag i stadsbilden.



*Panncentralen från sydväst, 1952. I förgrunden syns Folkparksvägen (bild från ArkDes samlingar, foto: Sune Sundahl).*

Fasaderna är av mönstergjuten betong med stående rektanglar. Taket är täckt med eternitplattor i ett mönster som påminner om traditionella skiffertak. På taket finns 14 små, men tydliga, takfönster regelbundet placerade i två rader.

Mot Folkparksvägen domineras fasaden av det neddragna, stora takfallet. Våningen gavs från början en relativt sluten fasad med



regelbundet placerade ventilationsgaller och källarfönster, men senare har en dörr och två portar tagits upp i fasaden.

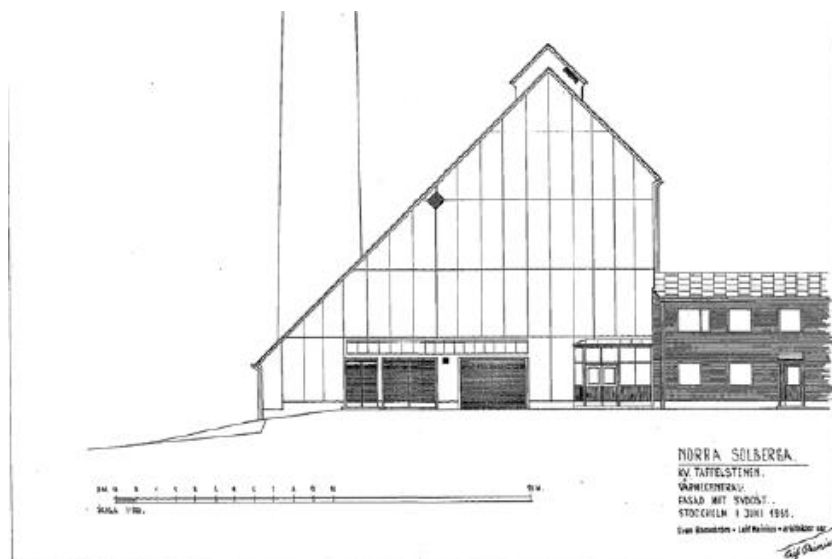


*Panncentralens ursprungliga fasad mot Folkparksvägen, 1952. Taktäckningen påminner om traditionella skiffertak (bild från ArkDes samlingar, foto: Sune Sundahl).*



*1976 togs en dörr och två portar upp i fasaden mot Folkparksvägen (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).*

Gaveln mot söder utgör ett tydligt blickfång från Folkparksvägen. Här framgår den mönstergjutna betongen med stående rektanglar som tydligast. I fasaden finns lastportar med tillhörande skärmtak och ett glasat entréburspråk. Entréburspråket har bytts ut, men i övrigt är fasaden oförändrad sedan uppförandet.



*Panncentralens södra fasad i mönstergjuten betong med stående rektanglar och lastportar (bild: Backström & Reinius, stadsbyggnadskontorets arkiv).*

Mot nordöst ligger takfoten högre än mot Folkparksvägen. Denna sida av panncentralen var ursprungligen uppglasad för att panncentralens insida skulle kunna beskådas av tvättstugans besökare.



*Panncentralen fotograferad från Kristallvägen i norr, vintern 1952. Bakom tallarna syns den ursprungliga, nästan helt glasade, fasaden mot norr. (bild från ArkDes samlingar, foto: Sune Sundahl).*

Det stora glaspartiet är sedan 1980-talet nästan helt igenbyggt då en kontorsdel i en våning byggdes till. Ovanför tillbyggnaden framgår en remsa av det tidigare glaspartiet.



*Det stora glaspartiet mot nordöst är nästan helt igenbyggt efter att en kontorsdel i en våning byggts till (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).*

Panncentralens skorsten ligger på den norra sidan av byggnaden. Skorstenen är i gult lertegel och är cirka 50 meter hög. Den är Solbergas högsta byggnadsverk och utgör ett landmärke för Solberga. 2003 byggdes en mindre teknikbod intill skorstenen.

Panncentralen har, trots förändringarna, huvudsakligen bevarat sin exteriöra karaktär. Glaspartiet mot norr har delvis byggts igen och nya portar har tagits upp på fasaden mot Folkparksvägen, men såväl byggnadens karakteristiska tak med eternitskiffer som den mönstrade betongfasaden består och flera av de ursprungliga portarna är bevarade. Interiört har relativt stora förändringar skett, men det mesta av stommen är bevarat.

#### Kontorsbyggnaden

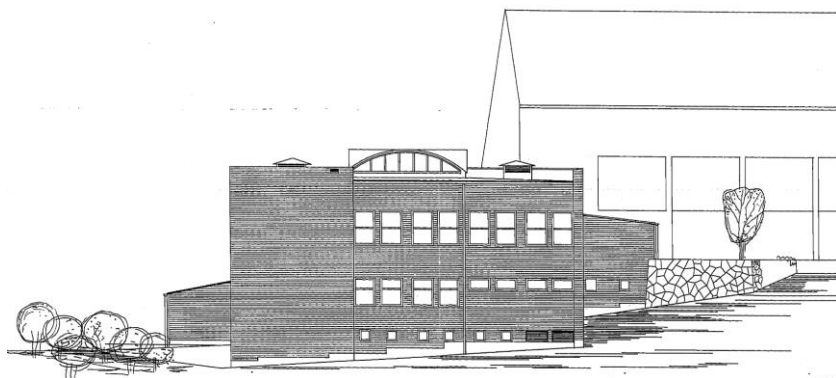
Mot öster ligger kontorsbyggnaden. Byggnaden fungerade ursprungligen som stortvättstuga.



*Kontorsbyggnaden med senare tillbyggnader på södra och norra fasaden.*



Byggnaden är i två våningar men ligger i suterräng och är mot öster, i slänten mot Solbergaskolan, två och en halv våning. Den karaktäriseras av en enkel men bearbetad gestaltning: fyra enhetliga gula tegelfasader med en smal, sluten och något förhöjd del till vänster och en bredare del med stora fönster till höger, svart plåttak och en välvd och glasad taklanternin.



*Kontorsbyggnadens fasad mot öster. Fasaderna är tvådelade med en smal, sluten och något förhöjd vänsterdel och en bredare del med fönster till höger. (bild: Backström & Reinius, stadsbyggnadskontorets arkiv).*

Byggnaden har senare byggts till mot norr och söder, men huvuddelen av fasaderna mot öst och väst är oförändrade. På den södra sidan har två flyglar i gult tegel byggts till. Flyglarna har senare har byggts samman.



*På kontorsbyggnadens södra sida har två flyglar i gult tegel byggts till. Flyglarna har byggts samman (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).*

Byggnadens norra sida har byggts till vid olika tillfällen. På 1980-talet uppfördes en byggnadsdel i två våningar. Denna byggdes i sin tur till ytterligare med en kontorslänga, undervisningslokaler och en ny entré. 2007 byggdes kontorsbyggnaden till mot nordöst med omklädningsrum och förråd i en våning.



*Kontorsbyggnaden från norr, med tillbyggnader från både 1988 och 1991 (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).*

Trots tillbyggnaderna bedöms kontorsbyggnaden ha bevarat sitt ursprungliga uttryck och sin karaktär. Utöver tillbyggnaderna på de södra och norra fasaderna, är byggnaden relativt oförändrad.

#### Länkbyggnaden

Panncentralen och kontorsbyggnaden är sammanbyggda med en länkbyggnad. Länkbyggnaden är i två våningar. Den är i gult tegel och har ett svart sadeltak i plåt. Länkbyggnaden används av Stockholms hem.



*Länkbyggnaden (till höger) sedd från söder (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).*

Länkbyggnaden är anläggningens mest förändrade byggnad. Norra sidan har bland annat byggts för med en ny, putsad

byggnadsdel avsedd för kontor och en ny entré har tagits upp mot söder. Interiört bedöms relativt lite av intresse vara bevarat.

#### Förrådsbyggnad

1982 uppfördes en förrådsbyggnad i en våning vid fastighetens sydöstra hörn.



*Förrådsbyggnaden från 1982 (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).*

#### Sammanfattning av kulturhistoriska värden

Sammantaget bedöms befintlig bebyggelse vara välbevarad.

Exteriört har den ursprungliga bebyggelsen, trots ett flertal om- och tillbyggnader, bevarat sin karaktär och den ursprungliga gestaltningssidén i hög utsträckning. Panncentralen och skorstenen upplevs som ett landmärke i stadsdelen. Den karakteristiska gaveln mot söder och det stora takfallet med sin karakteristiska täckning av eternitskiffer utgör ett tydligt blickfång från Folkparksvägen.

Själva panncentralen har huvudsakligen bevarat sin exteriöra karaktär. Glaspartiet mot norr har till stor del byggts igen och nya portar har tagits upp, men det mesta av stommen är bevarad och byggnaden har kvar sitt karakteristiska tak med eternitskiffer, den mönstrade betongfasaden och flera av de ursprungliga portarna. Kontorsbyggnaden har byggts till men har bevarat mycket av sitt uttryck och huvuddelen av fasaderna mot öst och väst är oförändrade. Länkbyggnaden är anläggningens mest förändrade byggnad.

Byggnaderna framstår i huvudsak i gott skick, dock finns ställvis behov av enklare underhållsarbete.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

Solberga är en kulturmiljöhistoriskt värdefull miljö enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Taffelstenen 1 är, liksom större delen av den ursprungliga bebyggelsen i Solberga, grönklassad. Det innebär att den är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Bebyggelsen på Kristallvägen direkt norr om planområdet är gulklassad, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. De nyare byggnaderna söder om planområdet har ännu inte klassificerats av stadsmuseet.

En kulturmiljöanalys och -konsekvensbeskrivning har tagits fram för att beskriva såväl Solbergas som panncentralens historik, kulturhistoriska värde och status samt ge råd och vägledning inför planarbetet (Wilund arkitekter och antikvarier, 2023). Solberga bedöms ha höga kulturhistoriska värden. Den tydliga uppdelningen mellan bebyggelse och sparad naturmark, den enhetliga utformningen av byggnaderna, trafikhierarkin samt placeringen och gestaltningen av panncentralen pekas särskilt ut som värdebärande kulturmiljö.

På byggnadsnivå konstateras att delar av den befintliga bebyggelsen har höga kulturhistoriska värden, inte minst på en lokal nivå. Själva panncentralen har dels byggnadshistoriska och byggnadsteknikhistoriska värden genom de många förändringarna, skorstenen och den platsgjutna betongstommen, dels ett teknikhistoriskt värde som ett exempel på en panncentral i en tidig förort. Byggnaden har ett samhällshistoriskt värde som en viktig infrastrukturkomponent i det offentliga bostadsbyggandet under efterkrigstiden och genom sin gestaltning som ett "tekniktempel". Tillsammans med kontorsbyggnaden utgör byggnaden exempel på den tekniska utvecklingen och de kollektiva lösningarna som ett sätt att skapa en högre boendestandard, vilket även tvättstugefunktionen är ett exempel på.

Bebyggelsen har ett arkitekturhistoriskt värde som ett högkvalitativt och relativt välbevarat verk av det välkända arkitektkontoret Backström & Reinius, som annars mest är kända för sin bostadsarkitektur. Den har ett arkitektoniskt värde genom sin anslående gestaltning med det stora eternittaket, gaveln mot söder och kontorsbyggnadens fasadutformning och taklanternin.

Byggnaden har även ett miljöskapande värde i hur den skapar en miljö av offentlig karaktär mot Folkparksvägen, och en mer intim miljö i Kristallvägens förlängning mot norr. Även den höga skorstenen har ett miljöskapande värde. Byggnaden har även ett kontinuitetsvärde i att verkstadsfunktionen och någon typ av funktion kopplad till teknisk försörjning av stadsdelen hela tiden funnits i byggnaden, vilket förmedlar den historiska framväxten och en kontinuerlig förändring i samhället.

Den omgivande landskapsgestaltningen är huvudsakligen förändrad, men vissa äldre stödmurar och en del spår av tidigare funktioner i asfalten framför panncentralen finns fortfarande kvar.

Sammantaget konstateras att panncentralen, länkbyggnaden och kontorsbyggnaden har mycket höga kulturhistoriska värden på lokal nivå och höga kulturhistoriska värden på regional och nationell nivå. Värden bärs främst av de ursprungliga byggnadsdelarna i anläggningen, ursprungliga volymer, skorstenen, eternittaket med takfönstren och elevatortornet, den mönstergjutna betongfasaden, portar, skärmtak och fönster, kontorsbyggnadens gula tegelfasader och taklanternin. Till viss del bärs värdena även av placeringen i terrängen och i förhållande till omgivande vägar, med förgårdsmark och sparad naturlig höjdskillnad mellan Folkparksvägen och Kristallvägen.

Förrådsbyggnaden från 1982 och teknikboden från 2003 bedöms inte ha några kulturhistoriska värden.

#### Kulturlandskap

Den omgivande landskapsgestaltningen är huvudsakligen förändrad, men vissa äldre stödmurar och en del spår av tidigare funktioner i asfalten framför panncentralen finns fortfarande kvar.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

Cirka hundra meter nordöst om planområdet ligger Solbergaskolan med årskurserna F-6. På skolans område finns även Mockasinens grundsärskola (F-9) och grundsärskolan Broskolan (F-6). I närområdet finns flera kommunala förskolor. Närmsta kommunala skola med högstadielklasser är

Kämpetorpsskolan som ligger cirka en och en halv kilometer sydväst om planområdet.

### **Kommersiell service**

Närservice i Solberga finns vid både Kristalltorget och Klacktorget. Där finns såväl restauranger som enklare serviceinrättningar. Mer service, såsom vårdcentral och affärer, finns vid Älvsjö centrum, cirka en kilometer söder om planområdet. Drygt en halv kilometer nordost om planområdet ligger Västberga handelsplats med bland annat en stor mataffär.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planområdet ansluter i sydväst till Folkparksvägen. Folkparksvägen är en lokalgata som leder genom Solberga, mellan Götalandsvägen och Kontrollvägen. Från Folkparksvägen leder några mindre lokalgator in i Solbergas bostadsbebyggelse. Kontrollvägen ansluter till E20/E4 cirka en kilometer norr om planområdet.

#### **Biltrafik**

I höjd med planområdet trafikeras Folkparksvägen av cirka 3100 fordon per dygn. Folkparksvägen fungerar som områdets uppsamlingsgata som ansluter till stadens övergripande vägnät. Parkering på gatan är i dagsläget gratis i området. Inom fastigheten har Stockholms hem cirka 40 parkeringsplatser ämnade för sin verksamhet.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Längs Folkparksvägen finns enkelriktade cykelvägar. Folkparksvägen är i Stockholms cykelplan utpekad som huvudnät, vilket innebär att det främst är till för cykeltrafik till och från stadsdelen och närliggande stadsdelar för vidare anslutning till de primära cykelstråken. I parkstråket sydöst om planområdet går en asfalterad gång- och cykelväg mellan Solbergaskolan, Folkparksvägen och vidare mot Solbergaskogen.

#### **Kollektivtrafik**

Folkparksvägen trafikeras av busslinjerna 142 (Telefonplan-Älvsjö), 190 (Hornstull-Farsta strand, via Älvsjö) och 726 (Tullinge-Fridhemsplan). Närmsta busshållplatser är Kontrollvägen, cirka 100 meter nordväst om planområdet, och Sulvägen, cirka 140 meter sydöst om planområdet.

Närmsta tunnelbanestation är Telefonplan, cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet. Vid Älvsjö station, cirka 1,5 kilometer



söder om planområdet, finns pendeltåg och flera busslinjer. Ny tunnelbana är planerad till Älvsjö station.

#### Tillgänglighet

Planområdet nås till fots, med cykel eller bil från Folkparksvägen och Kristallvägen. Fastigheten omgärdas av ett cirka två meter högt staket.

Planområdet sluttar söderut. Från Kristallvägen till infarten vid Folkparksvägen skiljer cirka fem meter.

### Störningar och risker

#### Risk

En riskutredning har tagits fram (Brandskyddslaget, 2025). Cirka 160 meter nordost om planområdet, i Västberga industriområde, bedriver Sandvik industriverksamhet. Inom Sandviks industriverksamhet hanteras stora mängder kemikalier, vilket innebär att verksamheten omfattas av Sevesolagen som syftar till att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor. Avståndet mellan planområdet och Sandvik är strax över 150 meter. Avståndet uppfyller inte de schabloniserade riskhanteringsavstånd som getts ut av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för aktuell verksamhet. Sandvik har upprättat en egen riskanalys (inom ramen för LSO (lagen om skydd mot olyckor) och klassningen som ”farlig verksamhet”) för verksamheten, med simuleringar som visar att vissa gasutsläpp kan medföra koncentrationer över AEGL2 (Acute Exposure Guideline Levels 2) på avstånd över 150 meter. AEGL2 kan ge irreversibla skador men inte dödsfall. Simuleringarna beaktar dock inte de aktuella förutsättningarna för Taffelstenen, där topografin medför en betydande höjdskillnad samt att byggnader (både i den egna verksamheten och Solbergaskolan) finns mellan ponerad utsläppsplats och Taffelstenen. Dessa förutsättningar kommer verka för att spridningsavståndet drastiskt minskar. Detta påvisas även i räddningstjänstens samrådsyttrande där de delar Brandskyddslagets bedömning, att förslaget bedöms kunna genomföras utan att säkerhetshöjande åtgärder behöver skrivas in i detaljplanen. Räddningstjänsten är dessutom tillsynsmyndighet enligt LSO, varför räddningstjänsten har full insyn i både riskanalysen och verksamhetens riskhanteringsarbete.

Därmed finns inga riskkällor som riskerar att påverka planområdet, varför inga säkerhetshöjande åtgärder behöver beaktas i detaljplanen.

#### Förorenade områden

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts (Hifab, 2022). Undersökningen visar att det finns en betydande föroreningspåverkan inom området som troligtvis beror på den tidigare och nuvarande verksamheten i fastigheten.

Centralt i planområdet, intill panncentralen, har petroleumprodukter i halter som överstiger riktvärdet för skydd mot spridning via fri fas påvisats. Petroleumprodukterna är överlagrade med tjärasfalt.

Resultat från såväl jord- som grundvattenprov visar på förekomst av oljeförorening. I jorden återfinns halter överstigande gränsvärden för farligt avfall samt riktvärden för mindre känslig markanvändning (enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden) och de bedömningsgrunder som är relevanta utifrån den planerade markanvändningen. Även metaller har påträffats i halter som överstiger riktvärden för mindre känslig markanvändning.

En kompletterande miljöteknisk undersökning har genomförts (Hifab, 2025) för att kunna avgränsa föroreningarna, identifiera eventuella spridningsvägar samt undersöka eventuell förekomst av föroreningar under byggnaderna som avses bevaras. I undersökningen ingick porluftsprovtagning för att identifiera flyktiga organiska föroreningar, till exempel beståndsdelar i drivmedel och lösningsmedel. Porluft analyserades från tre provpunkter i panncentralen och tre punkter i kontorsbyggnaden.

Provtagningarna av porluft har utförts under de två byggnaderna som ska bevaras, panncentralen och kontorsbyggnaden. Resultaten från provtagningarna visar att porluften under panncentralen inte uppvisar halter som överskrider något jämförvärde. Samtliga halter var lägre än motsvarande rapporteringsgräns. Porluften under kontorsbyggnaden har en viss påverkan av en förorening av trikloreten, naftalen och n-dekan. Det är främst i den del av byggnaden där det tidigare varit verkstad som halterna påvisas.

Inför förändringen av markanvändning rekommenderas följande:

- Kompletterande undersökning av inomhusluft för att säkerställa att lokalerna är lämpliga för planerad användning när lokalerna är färdigställda.

- Se över vilka byggtekniska åtgärder som kan vara lämpliga för att säkerställa att ombyggnation inte medför att befintliga föroreningar innebär en hälsorisk.
- Kompletterande undersökningar av mark utanför byggnaderna för avgränsning och miljö- och hälsoriskbedömning (en separat provtagningsplan för detta har tagits fram).

De kompletterande utredningarna ska göras innan detaljplanen antas. Till vilken nivå avhjälpandet av föroreningar ska ske beskrivs under *Konsekvenser, Förorenade områden*.

#### Buller, vibrationer

En bullerutredning har tagits fram (Structor, 2023). Planområdet exponeras för buller från Folkparksvägen, Lerkroksvägen och E4/E20. Den högsta beräknade ljudnivån vid bostadsfasad uppgår till 59 dBA, vilket innebär att riktvärdet för dygnskvivalent ljudnivå vid fasad klaras inom planområdet.

Sandviks industriverksamhet på andra sidan Lerkroksvägen kan ge upphov till buller. Sandviks senaste bullerkartläggning av verksamhetens externa bullerkällor utfördes av Structor Akustik år 2013. Enligt Sandvik har det inte skett någon förändring av verksamheten sedan kartläggningen utfördes som har föranlett något ökat buller. Kartläggningen visar att bullerspridningen från verksamheten ligger under Boverkets riktvärden för externt verksamhetsbuller vid bostäder, vilket innebär att bostadsbyggnader kan accepteras utan särskilda åtgärder.

Eftersom majoriteten av planområdet utgörs av berg i dagen är risken för uppkomst av störande vibrationer från Folkparksvägen till den nya bebyggelsen låg.

## Planförslag

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus som avses uppföras som Stockholmshus i 10 våningar i Solberga. Totalt möjliggörs för cirka 84 bostäder. Stockholmshusen är stadens utvecklingsprojekt med målet att skapa nya hyresrätter med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, i en hög takt och till en lägre kostnad än annan nyproduktion.

Platsen ska omvandlas från sluten till öppen, med utrymme för både publika verksamheter och bostäder i hög arkitektonisk kvalitet med stor, grön bostadsgård.

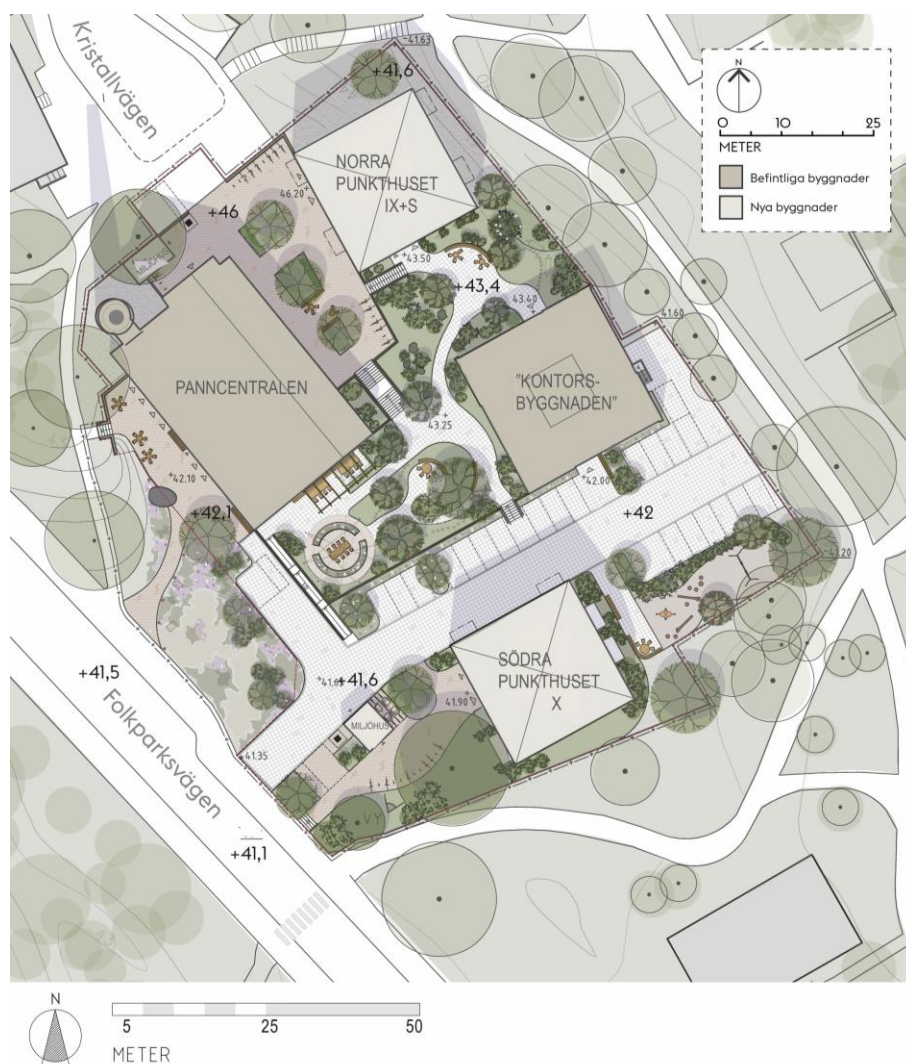
Panncentralen, skorstenen och kontorsbyggnaden har höga kultur- och arkitekturhistoriska värden. De ska bevaras och skyddas, men detaljplanen möjliggör att panncentralen och kontorsbyggnaden kan byggas om för nya verksamheter. Panncentralen anpassas för att möjliggöra lokaler för centrumändamål och i kontorsbyggnaden möjliggörs cirka åtta bostäder och lokaler för centrumändamål.

Placering, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Punkthusen ska inordnas till omgivningen för ett sammanhållet uttryck och samtidigt vara tydligt avläsbara som senare tillägg för att framhäva panncentralen och skorstenen.



*Flygperspektiv med förslaget. Planområdet markerat med röd linje (bild: Nyréns arkitekter).*

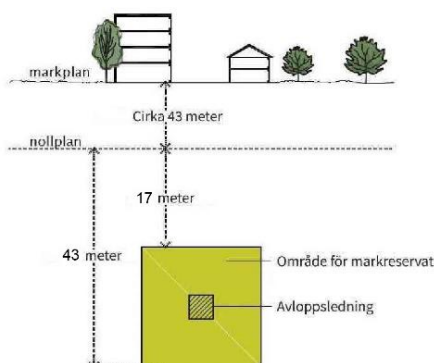
Planförslaget förutsätter att senare tillbyggnader, såsom förrådsbyggnaden i fastighetens sydöstra hörn och kontorslokalerna från 80-talet, rivs. Detta bedöms bidra till att panncentralen, kontorsbyggnaden och skorstenen blir mer avläsbara och att den ursprungliga gestaltsidén för bebyggelsen tydliggörs. För att möjliggöra en stor bostadsgård som är lätt att röra sig genom föreslås även länkbyggnaden rivas.



*Illustrationsplan (bild: Nyréns arkitekter).*

Planförslaget möjliggör även en avloppsledning mellan nivåerna -17 och -43 meter under nollplanet (RH 2000) i planområdets östra del genom införande av markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning. Markreservatet (avloppsledning och skyddszon) har en bredd på cirka 25 meter respektive höjd på 25 meter. Markreservatets övre nivåavgränsning (-17 meter under nollplanet) motsvarar cirka 60 meter under marknivån inom Taffelstenen 1, vilket innebär att avloppsledningen är belägen långt under marken, se principillustration.





*Principillustration. Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning inom Taffelstenen I (bild: Tyréns).*

## Bebyggelse

### Övergripande

Inom planområdet finns bebyggelse med högt kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

### Befintlig bebyggelse

Panncentralen, skorstenen och kontorsbyggnaden bevaras och skyddas genom rivningsförbud (r). Länkbyggnaden föreslås rivas.

**Panncentralen** ligger centralt i Solberga och har potential att utvecklas till en lokal mötesplats med publika verksamheter. Den ska anpassas för att möjliggöra lokaler för centrumändamål, vilket säkerställs med bestämmelse (C). I panncentralen finns cirka 1470 kvadratmeter möjlig lokalyta.

Panncentralen upplevs som ett landmärke i stadsdelen, inte minst på grund av det dominerande takfallet mot Folkparksvägen, skorstenen och den stora betonggaveln mot söder. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen berättar om platsens historia.

Panncentralens volym ska bevaras. Bestämmelse (q1) säkerställer att byggnadens karaktärsdrag avseende på takform, takfönster och elevatortorn bevaras. Byggnadens mönstergjutna betongfasader, skärmtak och ursprungliga portar ska bibehållas, vilket säkerställs med bestämmelse (k1). För att möjliggöra för fler verksamheter och ytterligare öka ljusinsläppet i lokalen tillåts nya håltagningar för fönster och entréer på gavlarna mot nordväst och nordöst samt fasaden på panncentralens baksida. Det innebär att befintliga garageportar på panncentralens sydöstra sida kan ersättas med uppglasade entréer. Detta för att öppna upp byggnaden och ge den en mer utåtriktad karaktär med en tydlig entré anpassad för den nya verksamheten. Håltagningarna ska inordna sig till byggnadens mönstergjutna betongfasad (kvadrar).

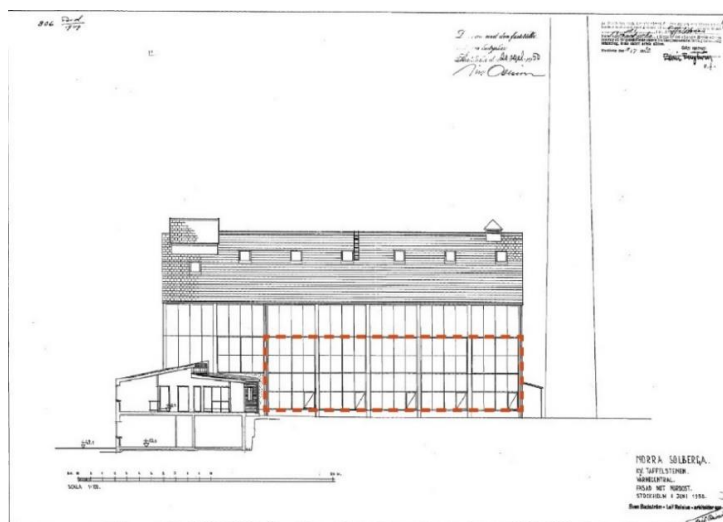


Panncentralens tak är täckt med eternitplattor. Plattorna är lagda i ett mönster som påminner om traditionella skiffertak. Mönstret är viktigt för byggnadens karaktär och skyddas med bestämmelse (k4). Bestämmelsen möjliggör andra taktäckningsmaterial, till exempel skiffer.



*Byggnadens karaktärsdrag avseende på takform, takfönster och elevatortorn (uppe till höger) ska bevaras. Byggnadens mönstergjutna betongfasader, skärmtak och ursprungliga portar ska bibehållas (foto: Nyréns arkitekter).*

Vid rivning eller ombyggnad av tillbyggnaden på panncentralens nordöstra fasad ska det bakomliggande, stora glaspartiet, huvudsakligen återställas till ursprunglig utformning. Det ska bidra till att tydliggöra panncentralens ursprungliga volym och att öka ljusinsläppet i lokalen. Detta styrs med bestämmelse (k6).



*Vid rivning eller ombyggnad av tillbyggnaden på panncentralens nordöstra fasad ska det bakomliggande, stora glaspartiet (röd markering) huvudsakligen återställas till ursprunglig utformning (bild: Backström och Reinius, stadsbyggnadskontorets arkiv).*

Panncentralen är i behov av tekniska åtgärder för att uppfylla lagkrav för ny användning av byggnaden som sanering av föroreningar. Eventuellt underhållsarbete på panncentralen ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde, vilket säkerställs med bestämmelse (k3).

**Kontorsbyggnadens** ursprungliga volym och fasadutformning återställs genom att alla tillbyggnader rivs. Byggnadens volym, inklusive taklanternin, ska bevaras och skyddas. Detta säkerställs med bestämmelse (q2). Byggnadens trapphus föreslås anordnas under taklanterninen.

För att anpassa byggnaden för bostäder möjliggörs håltagningar för entréer, fönster och franska balkonger. Byggnadens gula lertegelfasader är viktiga för bebyggelsens kulturhistoriska värde. Byggnadens karaktärsdrag avseende fasadutformning, material och kulör ska bibehållas. Detta säkerställs med bestämmelse (k2).



*Kontorsbyggnadens ursprungliga volym, inklusive taklanternin, ska bevaras och skyddas. Ett trapphus föreslås anordnas under taklanterninen.*

Vanliga balkonger får inte uppföras, däremot tillåts franska balkonger (k5). Detta syftar till att anpassa byggnaden för bostäder utan att påverka byggnadens ursprungliga volym. Över tillkommande entréer möjliggörs skärmtak. Skärmtaken ska utföras i material och kulör som innebär en varsam anpassning till byggnadens karaktär, till exempel som befintliga skärmtak på panncentralens södra gavel. Detta regleras med bestämmelse (k5). Skärmtaken får kraga ut maximalt två meter från fasadliv.



*På panncentralens södra gavel finns två skärmtak som kan fungera som inspiration för skärmtak till kontorsbyggnaden (foto: Nyréns arkitekter).*

Eventuellt underhållsarbete på kontorsbyggnaden ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde, vilket säkerställs med bestämmelse (k3).

**Skorstenen** ska bevaras som den är. Detta säkerställs med bestämmelse (q3). Skorstenen är ett landmärke för Solberga och bidrar till förståelsen för panncentralens ursprungliga funktion. Skorstenen skyddas med varsamhetsbestämmelse för att säkerställa att eventuellt underhållsarbete utförs med material och metoder anpassade till skorstenens kulturhistoriska värde (k3).

**Länkbyggnaden** föreslås rivas för att möjliggöra en stor, sammanhängande gård och siktlinje mellan Kristallvägen och Folkparksvägen.

Förslaget förutsätter även att teknikboden samt panncentralens och kontorsbyggnadens samtliga tillbyggnader rivs.

#### Ny bebyggelse

Förslaget möjliggör för två nya punkthus i 10 våningar med totalt cirka 76 bostäder. Det norra punkthuset har en suterrängvåning vilket gör att det mot gården och Folkparksvägen bara är nio våningar. Punkthusens placering är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte.

Ett punkthus placeras intill Kristallvägens vändplan, i norra hörnet av planområdet, och ett placeras intill parkstråket, i södra delen av planområdet.

Punkthusen ska genom riktning, gestaltning och utformning inordnas till kontorsbyggnaden för ett sammanhållet uttryck som framhäver panncentralen och skorstenen.



*Vy från Folkparksvägen söderifrån. Det södra punkthuset placeras indraget på fastigheten för att man även fortsättningsvis ska kunna ana panncentralen bakom träden (bild: Nyréns arkitekter).*

Punkthusen ges samma, kvadratiske fotavtryck och riktning som kontorsbyggnaden. Detta gör att panncentralen får en ”egen” riktning vänd ut mot Folkparksvägen. Punkthusens riktning speglar även riktningen på bostadshuset nordväst om planområdet, vilket bidrar rumsligt och stärker panncentralens placering och synliggör den på avstånd från Folkparksvägen.



*Punkthusen ska genom placering, riktning, gestaltning och utformning inordna sig till kontorsbyggnaden för ett sammanhållet uttryck som framhäver panncentralen och skorstenen. Punkthusens riktning speglar riktningen på bostadshuset nordväst om planområdet, vilket bidrar rumsligt (rosa).*

Utnyttjandegraden av byggrätterna för punkthusen regleras genom bestämmelse om största byggnadsarea (e1), 350 kvadratmeter, för att ge en viss flexibilitet i exakt placering och anpassning till. I e-talet är altaner i bottenvåningarna inräknade.

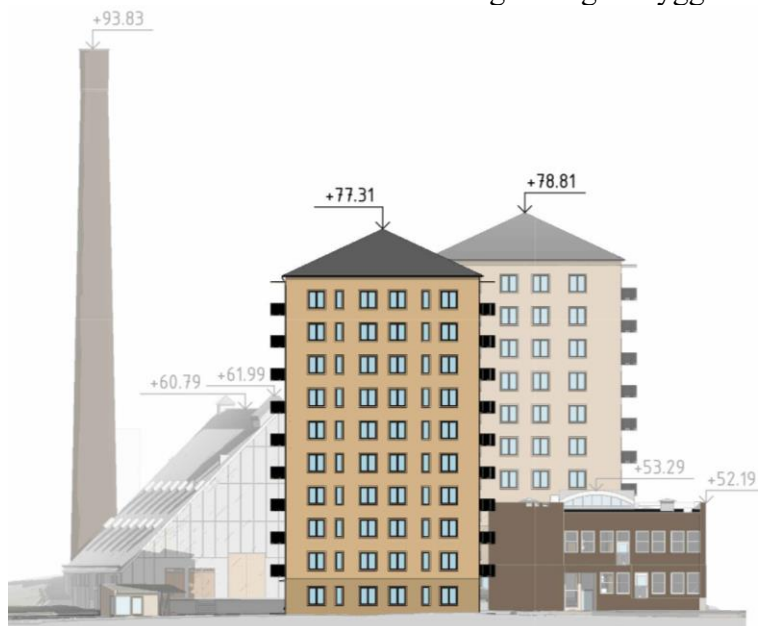


### Gestaltungsprinciper

Förslaget medger Stockholmshus för att säkerställa en genomarbetad och beprövad gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet inspirerad av Stockholms förstadsbebyggelse från 1950-talet. Stockholmshusen känns igen genom sin enkla men karaktäristiska gestaltning, till exempel valmat tak, putsade fasader, fönsteromfattningar, förhöjd sockelvåning och sina speciellt utformade entrépartier.

Punkthusen föreslås få en tydlig, tredelad fasaduppbyggnad med markerad sockelvåning, normalplan och valmat tak (tälttak). Fasadkompositionen är regelbunden med ett fåtal fönstertyper och ger ett lugnt och välformat uttryck.

Byggnadshöjden är anpassad efter stadsbilden och omkringliggande bebyggelse. Punkthusen inordnar sig i samma skala som Solbergas ursprungliga punkthusbebyggelse. Panncentralens skorsten är cirka 50 meter hög och toppen är cirka 94 meter över nollplanet. Den är synlig från långt håll och utgör ett landmärke i stadsdelen. Punkthusens byggnadshöjd regleras med en högsta tillåtna totalhöjd på +79,5 meter över nollplanet för det norra punkthuset och 78,0 meter över nollplanet för det södra. Mellan skorstenen och de två punkthusen skiljer det således cirka 15 respektive 16 meter, vilket innebär att skorstenen fortsatt kommer vara områdets överlägset högsta byggnadsverk.



*Skorstenen ska fortsatt vara stadsdelens högsta byggnadsverk. Fasader mot sydost (bild: Nyréns arkitekter).*

Punkthusen förses med valmat tak (tälttak). Taken föreslås utföras i papp eller takduk. Taket ska luta minst 23 grader, vilket



regleras med bestämmelse om minsta takvinkel.

Teknikutrymmen, som hisschakt eller fläktrum, ska rymmas inom takvolymen, vilket säkerställs med bestämmelse (f5).

### 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. Följande gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse (f2) på plankartan:

- Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper minimeras.
- Sockelvåningar utformas med puts eller tegel i en något mörkare kulör än övrig fasad.
- Sockelvåningarnas fönster utformas högre än övriga fönster.
- Sockel- och suterrängvåningar utformas tydligt förhöjd i relation till övrig fasad och markeras med list av plåt.
- Entrépartier utförs i ask eller ek.
- Fönsterramar utförs i samma kulör som sockelvåningen eller övrig fasad.
- Balkongräcken utförs som pinnräcke.
- Om balkongplatta utförs av betong ska urtag i underkant göras för att minska plattans upplevda tjocklek.
- Inglasning av balkonger medges endast på fasader mot nordöst.
- Takfoten utformas utstickande med synliga taktassar.
- Altandörr grupperas med intilliggande fönster.
- Balkongräcken, rännor, stuprör och övriga plåtarbeten utförs i samma kulör.
- Uteplatser avgränsas tydligt med vegetation.
- Stödmurar kläs in med klätterväxter.
- Fasaderna utförs i puts utan synliga skarvar mellan byggnadselement.

Punkthusens fasader, inklusive sockelvåningar, ska utföras med puts, i ljus och varm kulör och utan synliga elementskarvar. Detta säkerställs med bestämmelse (f1). Fasaderna föreslås i en varm, gul kulör för att anpassa sig till kontorshusets gula tegelfasader, till exempel kulörerna ”sand” eller ”beige” i Stockholmshusens gestaltungsprogram. Sockelvåningarna ska markeras genom att utföras i en mörkare nyans än övrig fasad.



SAND:  
S2010-Y30R  
S3010-Y30R  
S4010-Y30R



BEIGE:  
S2020-Y20R  
S3020-Y20R  
S4020-Y20R

*Föreslagna kulörer för fasader, balkongräcken och plåtdetaljer (gestaltungsprogram för Stockholmshusen, 2021). De två punkthusen föreslås utföras i kulören NCS S 2010-Y30R ("sand") eller NCS S 2020-Y20R ("beige"). Sockelvåningarna, liksom balkongräcken och övriga plåtdetaljer, föreslås utföras i samma kulör men i mörkare nyans: NCS S 2010-Y30R ("sand") och/eller NCS S 2020-Y20R ("beige").*

För att bidra till ett enhetligt uttryck som framhäver panncentralen ska balkongräcken, fönster, rännor, stuprör och övriga plåtarbeten målas i samma kulör. Kulören ska harmonisera med övrig fasadkulör. Entrépartier, inklusive skärmtak, ska vara tydliga och omsorgsfullt gestaltade i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram.



*Södra punkthuset och möjlig gårdsutformning framför byggnaden. Panncentralen till vänster, kontorsbyggnaden och det norra punkthuset i fonden (bild: Nyréns arkitekter).*

På punkthusen möjliggörs balkonger. Balkongerna ska genom placering och omfattning inordna sig i byggnadernas enkla och symmetriska uttryck. De ska placeras minst 0,5 meter från byggnadshörn för att ge husen en enkel, obruten siluett. De får

kraga ut max 1,5 meter från fasad och ha en bredd om max 3,5 meter. De ska förses med pinnräcken för att upplevas nätta. Balkongers placering och omfattning regleras med bestämmelse (f3). Inglasning av balkonger och altaner medges endast på fasader mot nordöst, vilket regleras med generell bestämmelse. Detta för att byggnaderna ska ge ett enhetligt uttryck vid de viktiga siktlinjerna mot panncentralen.

Fönster bör placeras regelbundet längs hela fasaden för att skapa en tydlig och enkel komposition. Antalet fönstertyper minimeras.

Byggnadernas sockelvåningar föreslås innehålla förråd, cykel- och barnvagnsrum, entréer, teknikutrymmen och bostäder.

Inom planområdet möjliggörs två miljöhus, ett för det norra punkthuset och ett för det södra punkthuset. Miljöhuset vid det södra punkthuset placeras så att panncentralen inte skymms från Folkparksvägen. För att skapa ett sammanhållet uttryck ska miljöhusen utföras i samma kulör som punkthusens sockelvåningar och i puts eller tegel. Detta regleras med en generell bestämmelse.

#### Utemiljö

Planförslaget innebär att fastigheten kan öppnas upp och att hårdgjorda ytor omvandlas till en sammanhängande, grön bostadsgård. Stängslet som omgärdar fastigheten föreslås tas bort. Framför panncentralen möjliggörs ett entrétorg för den nya verksamheten. Mellan entrétorget och Folkparksvägen planeras en upplyst gångväg. Från entrétorget anordnas en trappa för gående från norr. Trappan säkerställs med planbestämmelse (b2).

Utomhusmiljön föreslås gestaltas med utgångspunkt i den omgivande parkmiljön och platsens höga kulturvärden. Utöver ytor som krävs för eventuella sekundära entréer och gångvägar till dessa entréer får marken som ansluter mot omgivande parkstråk inte hårdgöras (b1). Bakom kontorsbyggnaden möjliggörs två parkeringsplatser.

Gestaltningen av gårdsmiljön är lågmäld och syftar till att samspela med såväl befintlig bebyggelse och omkringliggande parkmiljö som med planerade verksamheter och bostäder. Gårdsmiljön föreslås i material som funnits på fastigheten sedan uppförandet av panncentralen, bland annat genom återbruk om det är möjligt, för att stärka berättelsen om fastighetens kulturhistoriska värde och ursprungliga funktion.

Mellan Folkparksvägen och Kristallvägen skiljer det cirka fem meter. Nivåskillnaden tas huvudsakligen upp av befintlig bebyggelse och stödmurar i natursten. När delar av bebyggelsen rivs behöver nivåskillnaden hanteras på ett annat sätt. Gårdsmiljön föreslås i tre nivåer, där nivåskillnaderna tas upp av planteringar och stödmurar. Stödmurarna utgör ett visuellt, bärande element i gestaltningen. Fastighetens nivåskillnader gör att murarna blir synliga från Folkparksvägen och deras utformning, material och karaktär är därför viktiga för såväl panncentralen i sig som bebyggelsens helhetsuttryck. Stödmurar får därför inte vara högre än 1,5 meter, vilket säkerställs med generell bestämmelse. Undantag möjliggörs för stödmurar där dörr till underjordisk teknisk anläggning, till exempel batterilagring, behöver anordnas. Stödmurarna föreslås uppföras i natursten, på samma sätt som befintliga stödmurar. I övrigt föreslås nivåskillnader hanteras med vegetationsbeklädda slänter. Entréer och viktiga platsbildningar bör markeras med exempelvis marktegel.

Panncentralen byggs om för ny utåtriktad verksamhet med huvudentré mot Folkparksvägen. Ytan framför panncentralen ska omvandlas till ett entrétorg för den nya verksamheten. Entrétorget uppfyller en viktig roll i att synliggöra panncentralen och stärka funktionen som mötesplats. Det behöver utformas till en inbjudande plats för till exempel uteservering eller mindre evenemang kopplade till de nya verksamheterna. Torget är vänt mot sydväst vilket innebär goda sol- och ljusförhållanden både dag och kväll. Torget förses förslagsvis med marktegel och föreslås ramas in av en befintlig, låg mur. För att öka tillgängligheten till entrétorget och de verksamheter som möjliggörs i panncentralen anordnas en gångväg till Folkparksvägen och en trappa för gående från norr.

#### **Bostadsgårdar**

Till bostadshusen möjliggörs en stor bostadsgård med plats för grönska, utevistelse, lek och olika mobilitetsalternativ. Material och vegetation på gårdarna bör hållas enkla för att framhäva panncentralen, till exempel genom marktegel samt väl avgränsade planteringsytor för buskar och träd. Återbruk av befintligt material ska prioriteras om det är möjligt.

Gårdsnivån närmast Folkparksvägen utgör entrégård till det södra punkthuset och den ombyggda kontorsbyggnaden. Framför entrén till det södra punkthuset möjliggörs sittplatser, cykel- och

lådcykelparkering samt miljöhus. I fastighetens sydöstra hörn, mot parkstråket, finns utrymme för till exempel sittplatser och en liten lekplats.

Här föreslås bilparkering, 23 platser (varav två är för rörelsehindrade), för bostadshusen. För att minska intrycket av storskalig parkering delas platserna upp i mindre grupper om maximalt fem parkeringsplatser i bredd uppdelade med träd, buskar eller trappa med en minsta bredd om 2,5 meter, vilket regleras med planbestämmelse (n2).

Den centrala gårdsnivån är belägen mellan panncentralen, kontorsbyggnaden och det norra punkthuset. Gårdsnivån föreslås få en mer privat karaktär och har plats för mycket och varierad vegetation. Stora träd och planteringar föreslås för att möjliggöra såväl större, möblerade sitttor som mindre, intima platser.

Den övre gårdsnivån ligger vid Kristallvägens vändplan, mellan panncentralen och det norra punkthuset. Gården är huvudsakligen tänkt som entrégård till det norra punkthuset. På gården möjliggörs sittplatser, cykel- och lådcykelparkering, miljöhus och en parkeringsplats för rörelsehindrade.

Punkthuset och panncentralen är snedställda i förhållande till varandra vilket förstärker siktlinjen från Kristallvägen in mot fastigheten med kontorsbyggnaden som fond. Miljöhuset placeras så att det inte bryter denna siktlinje.



*Det norra punkthuset, panncentralen och den övre gården sedda från Kristallvägen. I fonden ans kontorsbyggnaden (bild: Nyréns arkitekter).*

Mot gården vetter panncentralens baksida, på vilken det ursprungliga, stora glaspartiet i huvudsak ska återställas.





*Gårdsfasader mot nordväst. På panncentralens norra fasad ska det ursprungliga glaspartiet i huvudsak återställas vid ombyggnad eller rivning (bild: Nyréns arkitekter).*

Fastigheten ska utformas genomsläpplig till minst 30 procent för att säkerställa en tillräcklig hantering av dagvatten. Detta regleras med en generell bestämmelse. Mot parkstråken i nordöst och sydväst får marken inte hårdgöras, undantaget ytan bakom kontorsbyggnaden som behövs för parkering. Detta säkerställs med bestämmelse (b1). Bestämmelserna syftar till att skapa ett grönt möte med omgivande parkmark.

### **Allmän plats**

Planområdet omfattar två små ytor av allmän plats som hänger ihop med en större grönyta mellan panncentralen och Folkparksvägen. De två ytorna föreslås övergå till kvartersmark. På den ena ytan ska en trappa ordnas för gående från norr. Den andra ytan behövs för att underlätta för backning och vändning inne på fastigheten.

På ytan mellan entrétorget och Folkparksvägen finns buskar och sly som till stor del döljer panncentralen. För att tydliggöra entrén till panncentralen bör buskarna och slyn avlägsnas. Detta bedöms bidra till att öppna upp, tydliggöra och öka tillgängligheten till panncentralen och den verksamhet som planeras där och bidra till att utveckla platsen som mötesplats. Från entrétorget föreslås, utöver trappan för gående från norr, en upplyst gångväg mellan panncentralen och Folkparksvägen.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planförslaget medför ingen förändring av gatunätet i området.

**Biltrafik**

Fastigheten nås med bil från Folkparksvägen och Kristallvägen. Exploateringen bedöms inte påverka trafikflödena nämnvärt.

**Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget medför ingen förändring av gång- och cykelvägarna i området.

**Parkering med Cykel**

Inom fastigheten föreslås 182 cykelplatser, vilket motsvarar 2,17 cykelplatser per bostad. 98 av platserna föreslås inomhus i markplan och 84 föreslås på gården. Fyra av platserna på gården är anpassade för lådcyklar.

**Parkering med bil**

All parkering - såväl boendeparkering, parkering för rörelsehindrad som besöksparkering - ska ske inom den egna fastigheten. Totalt 25 parkeringsplatser, inklusive fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade och två bilpoolplatser, möjliggörs. Parkering medges endast på den nedre gårdsnivån, men av tillgänglighetsskäl möjliggörs en plats för rörelsehindrad vid Kristallvägens vändplan.

**Tillgänglighet**

Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglighet, angöring och parkering. Invändigt ska panncentralen och kontorsbyggnaden anpassas för att tillgodose rådande tillgänglighetskrav.

Mellan den nedre gården med parkeringen och den centrala gården föreslås en tillgänglig ramp. Tillgängligheten mellan den övre och den centrala gården föreslås lösas invändigt med hiss i det norra punkthuset för att frigöra mer yta till bostadsgården. Detta förutsätter att det norra punkthuset förses med entréer åt båda gårdarna.

**Teknisk försörjning****Dagvatten**

Stockholms stads åtgärdsnivå för nybyggda fastigheter innebär att dagvatten motsvarande 20 millimeter per kvadratmeter reducerad area på fastigheten ska fördröjas inom kvartersmark.

*Beräknade reducerade ytor och fördröjningsbehov (bild: WSP).*

Föreslagen utformning av gårdsmiljön möjliggör stor andel grönytor, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för att välja placering av växtbäddar utifrån vad som är lämpligt, estetiskt och praktiskt, se bilden på nästa sida. De föreslagna åtgärderna innebär att kravet om fördröjning av 20 millimeter nederbörd uppfylls.



Föreslagna dagvattenlösningar möjliggörs i plankartan, genom en generell planbestämmelse som säkerställer att marken inom planområdet ska utformas genomsläppligt till minst 30 procent.

Anslutning föreslås ske till kombinerad ledning i Folkparksvägen eftersom inga dagvattenledningar finns utbyggda vid tänkt anslutningspunkt. Nya spillvattenledningar som anläggs inom den aktuella fastigheten byggs i separat ledningsnät så att framtida eventuell separation kan ske utan att behöva gräva upp det nya ledningsnätet på Taffelstenen 1.

#### Vattenförsörjning, spillvatten

I planområdet finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna ska eventuellt anpassas och byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

#### El/Tele

El och tele finns framdraget till planområdet.

#### Energiförsörjning

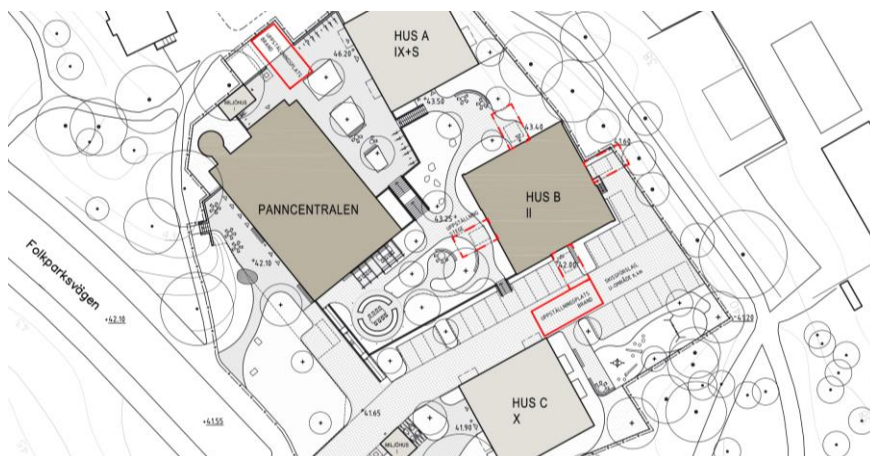
Det är möjligt att ansluta nya byggnader till fjärrvärme då det finns framdraget till planområdet.

#### Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske i två miljöhus på gården, ett på den övre gården och ett på den nedre gården. Avståndet till gata varifrån hämtning sker understiger 10 meter. Miljöhusen kan storleksmässigt anpassas till bostadsnära insamling och sortering av förpackningar och returpapper i enlighet med kommande förordningar om producentansvar.

#### Räddningstjänst

Invändigt ska panncentralen och kontorsbyggnaden anpassas för att tillgodose gällande brandutrymningskrav. Primär utrymningsväg från punkthusen utgörs av byggnadernas trapphus (Tr2-trapphus). På den nedre och övre gården finns uppställningsplats för brandbil. För kontorsbyggnaden, på den mellersta gården, finns fyra uppställningsplatser för stegar.



*Uppställning för brandbilar (röda rutor) samt uppställningsplatser för stegar (röd streckade rutor) (bild: Nyréns arkitektkontor).*

### Konsekvenser

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

Ett genomförande av planförslaget bedöms bidra till översiktsplanens mål för Solberga. Kopplingen till Telefonplan och till Älvsjö pekas ut som ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Förslaget bedöms även bidra med trygghetsskapande åtgärder, som är prioriterade i Solberga.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier ur miljöbedömningsförordningen 5§ och 10-13§§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Kompletterande underlag begärdes in 10 februari 2025. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen, ligger till grund för stadsbyggnadskontorets beslut.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningssrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget påverkar inte



heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

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

#### Kulturvärden

Detaljplanen innebär att bebyggelsens arkitektoniska och kulturhistoriska värden skyddas. Planen säkerställer att panncentralens volym, inklusive skorstenen, bevaras. Panncentralens karaktärsdrag avseende på takform, takfönster och elevatortorn skyddas och bevaras. Byggnadens mönstergjutna betongfasader, skärmtak och ursprungliga portar bibehålls. Panncentralens tak skyddas. Planen säkerställer att det bakomliggande, stora glaspartiet på byggnadens nordöstra fasad huvudsakligen ska återställas till ursprunglig utformning. Detta bedöms bidra till att tydliggöra panncentralens ursprungliga volym och till att öka ljusinsläppet i lokalen. Planen möjliggör för att befintliga garageportar på panncentralen ersätts med uppglasade entréer för att ge byggnaden en mer utåtriktad karaktär, bättre anpassad för sin nya användning.

Kontorsbyggnadens volym, inklusive taklanternin, bevaras och skyddas i detaljplanen.

Genom att senare tillbyggnader rivs och att ett stort, ursprungligt glasparti återställs bedöms båda byggnadernas ursprungliga gestaltning tydliggöras.

I detaljplanen ställs krav på att eventuellt underhållsarbete utförs med material och metoder anpassade till bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Rivningen av länkbyggnaden innebär att en ursprunglig del av bebyggelsen försvinner, men byggnaden har förändrats mycket och en rivning möjliggör en sammanhängande bostadsgård med plats för vegetation.

Planförslaget bedöms uppfylla de krav som i sammanhanget kan ställas på bevarande, varsamhet och förbud mot förvanskning.

De två tillkommande punkthusen placeras långt in på fastigheten och ges samma, kvadratiska fotavtryck och riktning som kontorsbyggnaden för att framhäva panncentralen och skorstenen som avviker i placering och form. Material, färg, fasad- och

takutformning anknyter till kontorsbyggnaden. Balkonger ska placeras indraget från byggnadshörn för att ge byggnaden en enkel, obruten siluett.

I Solberga råder brist på tillgängliga lokaler och mötesplatser. Panncentralen har potential att möjliggöra för lokaler och bli en tydlig, lokal målpunkt och mötesplats centralt i Solberga.

#### Naturvärden

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor inom kvartersmarken kan omvandlas till bostadsgård och entrétorg. Ny bebyggelse placeras på redan ianspråktagen mark. Eftersom det inte planeras för underjordiskt garage är förutsättningarna för växtetablering goda.

Planområdet rymmer idag begränsade ekosystemtjänster. Att skapa en grön och bostadsnära gård bedöms stärka befintlig ekologisk struktur i området, vilket kan bidra till ökade ekosystemtjänster.

Planförslaget har utformats så att byggnader hamnar minst två meter från fastighetsgräns och parkmark för att minimera eventuella risker att påverka omkringliggande parkmark.

När delar av bebyggelsen rivs öppnas fastigheten upp vilket förbättrar möjligheten att hantera skyfall inom fastigheten.

#### Risker för människors hälsa eller för miljön

Det finns inga riskkällor som riskerar att påverka planområdet.

Riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad klaras.

Eftersom majoriteten av planområdet utgörs av berg i dagen är risken för uppkomst av störande vibrationer låg.

Förslaget innebär en lägre andel hårdgjorda ytor och det dagvattenflöde som genereras på fastigheten kommer att minska. När delar av bebyggelsen rivs öppnas fastigheten upp vilket förbättrar möjligheten att hantera skyfall inom fastigheten.

Planförslaget försämrar inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Invändigt ska panncentralen och kontorsbyggnaden anpassas för att tillgodose gällande brandutrymningskrav. Primär

utrymningsväg från punkthusen utgörs av byggnadernas trapphus.

En planbestämmelse säkerställer att startbesked för nybyggnation inte får ges förrän markförening har avhjälppts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits.

### **Naturmiljö**

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor inom kvartersmarken kan omvandlas till bostadsgård och entrétorg, vilket medför mindre andel hårdgjord mark och fler grönytor än idag. Eftersom det inte planeras för underjordiskt garage är förutsättningarna för växtetablering goda, med gott om växtplats för planterade träd.

Planområdet rymmer idag begränsade ekosystemtjänster. Att skapa en grön och bostadsnära gård överensstämmer med grannskapsenhetens idé och bedöms stärka befintlig ekologisk struktur i området, vilket kan bidra till ökade ekosystemtjänster och breddar planområdets mångfunktionalitet. Stadens styrdokument i form av grönytefaktor (GYF) bidrar till att säkerställa kvaliteten på grönytor och deras funktion för ekosystemtjänster.

Det finns goda möjligheter för skogslönnen i planområdets södra del att bevaras. De inmätta träden utanför planområdet påverkas inte av förslaget. Genom att befintligt buskage framför panncentralen tas bort kan entrén till panncentralen öppnas upp och tydliggöras. Detta bedöms även ha en positiv effekt på tryggheten vid platsen.

Planförslaget har utformats så att byggnader hamnar minst två meter från fastighetsgräns och parkmark för att minimera eventuella risker att påverka omkringliggande parkmark. Skulle parkstråket trots det påverkas av förslaget och genomförandet ska den efterbehandlas och återställas utifrån en parkmarkskaraktär.

Sammantaget bedöms detaljplanen bidra med positiv påverkan för naturmiljön på grund av de ekologiska strukturer och ökade ekosystemtjänster som möjliggörs. Förslaget bedöms positivt för miljön med relativt hög tillgänglighet för barrskogsmesar, eftersom det innebär mindre andel hårdgjord mark.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten i enlighet med stadens åtgärdsnivå för dagvatten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Folkparksvägen. Vatten

från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert.

Föroreningsberäkningar visar att mängder och halter av samtliga studerade ämnen minskar eller blir i stort sett oförändrade efter exploatering om ingen rening av dagvattnet skapas. De reningsanläggningar som simulerats visar att föreslagna reningsåtgärder minskar mängder av studerade ämnen till under de befintliga och att samtliga halter hamnar under riktvärdena. Om dagvatten avleds vidare från växtbäddar till kombinerade system kommer dagvattnet att renas ytterligare i reningsverk. Därmed görs bedömningen att exploateringen inte kommer påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipient negativt. Det erhålls emellertid erforderlig rening även utan att dagvattnet renas i reningsverk enligt beräkningar.

Halterna för flertalet ämnen ligger efter exploatering dock över det studerade riktvärdet. Genom att rena utgående dagvatten via exempelvis växtbäddar, erhålls halter som ligger under riktvärdena. Mängderna minskar även jämfört med befintlig situation om reningssteg implementeras. Även de studerade alternativen till fördröjnings- och reningslösning - sedimentationsmagasin och skelettkonstruktion - innebär minskade mängder och halter jämfört med nuvarande situation.

Eftersom de fördröjda dagvattenflödena avleds till kombinerat ledningsnät kommer vidare rening ske i reningsverk. Därmed görs bedömningen att exploateringen inte kommer påverka möjligheten att uppfylla miljömålen för recipienten. Även vid en framtida, eventuell separering av dag- och spillvattenflödena bedöms det dagvatten som lämnar fastigheten inte ha negativ påverkan på recipient. Kvaliteten på framtida utgående renat dagvatten blir därmed så pass god att den inte är beroende av att vattnet renas i reningsverk om föreslagna reningssteg inom fastigheten blir verklighet.

Under förutsättning att dagvattenhanteringen utformas i enlighet med dagvattenutredningens förslag, är stadsbyggnadskontorets bedömning att ett genomförande av planförslaget inte motverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Årstaviken och Strömmen.

### **Dagvatten**

Förslaget innebär en lägre andel hårdgjorda ytor. Detta innebär att det dagvattenflöde som genereras på fastigheten kommer att

minska. I den nya exploateringen är tanken att alla hårdgjorda ytor ska hanteras med avledning mot Folkparksvägen. Endast mindre delar gräsyta kommer att luta ned mot öster efter exploatering. Därmed kommer den diffusa avrinningen mot GC-banan och Solbergaskolan i öster att minska. Bidragande ytor som genererar dagvattenflöde som leds eller avrinner mot Folkparksvägen kommer därvid att öka marginellt.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planförslaget bedöms inte påverka landskaps- eller stadsbilden negativt. På områdesnivå innebär planförslaget en fortsatt förtätning av Solberga och utveckling av Folkparksvägen från matargata till stadsgata, vilket riskerar att grannskapsenhetens bebyggelsemönster med mindre enheter avskilda av naturmark blir mindre avläsbar. Det öppna parkstråk som gick söder om panncentralen är sedan ett antal år redan bebyggt och föreslagen bebyggelse uppförs på redan ianspråktagen, hårdgjord mark. Den föreslagna exploateringen kommer dessutom vara tydligt avläsbar som ett senare tillägg. Förslaget bedöms därför inte innebära någon större påverkan på områdesnivå.

I Solberga råder brist på tillgängliga lokaler och mötesplatser. Ett av projektets övergripande mål är att tillgängliggöra delar av denna svårtillgängliga och slutna, centrala plats i Solberga för allmänheten. Att utveckla panncentralen enligt förslaget bedöms skapa en tydlig, lokal målpunkt och mötesplats centralt i Solberga. Planförslaget bedöms även bidra med ökad orienterbarhet i området då panncentralen tydliggörs.

Panncentralen låg ursprungligen fritt i ett öppet parkstråk, och hade även publika funktioner i form av stortvättstuga och vicevärdskontor mot Kristallvägen. Parkstråket är sedan ett antal år delvis bortbyggt. Att öppna upp och synliggöra panncentralen stämmer med tidigare förhållanden och tillgängliggör panncentralen så att den även kan nyttjas och upplevas på nära håll.

I Solberga finns de flesta punkthus på höjder, men punkthus används även till att markera centrumlägen och mötesplatser. Alternativ till punkthus har studerats. Lamellhus skulle innebära större fotavtryck, med mindre yta kvar till bostadsgård som följd. Lamellhus riskerar dessutom att skymma hela panncentralen från Folkparksvägen. Punkthus placerade långt in på fastigheten bedöms därför lämpliga för att stärka panncentralen som mötesplats och för att uppfylla översiktsplanens intention om att



stärka Folkparksvägen som stadsgata med blandad bebyggelse. I parkstråket söder om fastigheten finns höga träd som skymmer panncentralen, men genom att punkthusen placeras långt in på fastigheten förblir möjligheten att ana panncentralen bakom träden oförändrad.

Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse i Solberga. Byggnadshöjden är anpassad till stadsbilden. Punkthusen har ungefär samma byggnadshöjd som övriga punkthus i Solberga. De är cirka 16 respektive 15 meter lägre än skorstenen, vilket innebär att skorstenen skulle förbli stadsdelens överlägset högsta byggnadsverk.

Den föreslagna markbehandlingen med terrassmurar i natursten ansluter till tidens gestaltning, men greppet med hårdgjorda terrasser saknar hävd eller annan motsvarighet på lokal nivå. I Solberga i övrigt är den övervägande delen av marken runt hus och vägar av karaktären sparad naturmark, vilket är tidstypiskt. I detta fall saknas befintlig naturmark i stort sett inom hela planområdet, vilket bedöms vara en förmildrande omständighet.

Även om panncentralen utvecklas till att möjliggöra lokaler till publika verksamheter, är dess exakta användning inte bestämd. Det är inte en fråga för planarbetet, men genom detaljplanen underlättas och skapas möjligheter till ny användning i enlighet med syftet. Huvudentré till panncentralens nya funktion föreslås mot Folkparksvägen. Vid entrén föreslås ett entrétorg. Mellan entrétorget och Folkparksvägen skapas en upplyst gångväg för att stärka kopplingen mellan de nya verksamheter som möjliggörs i panncentralen och Folkparksvägen. En trappa får gående norrifrån skapas också.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Med anledning av fastighetens kulturhistoriska värde är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet. Genom Stockholmshusens gestaltungsprinciper bedöms punkthusen ha goda förutsättningar att inordna sig till såväl kontorsbyggnaden som omgivningen i stort, samtidigt som panncentralens kulturhistoriska värde framhävs.

Placeringen och utformningen av tillkommande bebyggelse bedöms ge begränsade konsekvenser för områdets kulturvärden. Den tillkommande bebyggelsen kommer att uppföras på redan ianspråktagen mark och den kommer att vara tydligt avläsbar som ett senare tillägg. Parkstråket söder om fastigheten har sedan

ett antal år redan delvis bebyggt och den nu föreslagna exploateringen bedöms inte innebära någon större påverkan på fastighetens kulturvärden.

Planförslaget bedöms bidra till att anläggningens ursprungliga volymer tydliggörs i och med att samtliga tillbyggnader rivs. Även om rivningarna innebär ändringar i byggnadernas exteriörer, konstateras det, enligt genomförd kulturmiljöanalys, oproblematiskt ur kulturhistorisk synpunkt. Sammantaget behålls huvudsakligen bebyggelsens värdebärande delar såsom panncentralens volym, skorsten, eternittak med takfönster och elevatortorn, de mönstergjutna betongfasaderna, de ursprungliga portarna, skärmtak och fönster samt kontorsbyggnadens volym, gula tegelfasader och taklanternin. Förslaget bedöms snarare tydliggöra anläggningens ursprungliga gestaltningsidé. Förslagets antikvariska ambitioner som säkerställs med skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms kunna återskapa delar av anläggningens ursprungliga funkiskaraktär. Att återställa panncentralens glasparti mot nordöst gör den ursprungliga gestaltningsidén bakom panncentralen än mer avläsbar.

Att skorstenen bevaras bedöms bidra till förståelsen för, och läsbarheten av, byggnadens ursprungliga funktion, och utgör också ett landmärke på områdesnivå. Skorstenen kommer även fortsättningsvis vara områdets överlägset högsta byggnadsverk.

En rivning av länkbyggnaden skulle däremot innebära att en ursprunglig del av bebyggelsen försvinner. Detta riskerar att motverka effekten på läsbarheten av den ursprungliga anläggningen som en rivning av övriga tillbyggnader skulle. Det skulle också påverka förståelsen av den tidstypiska företeelsen att samlokalisera panncentral med stortvättstuga och andra gemensamma funktioner negativt. Byggnaden har däremot inte fungerat som stortvättstuga på ett halvt sekel och funktionen och samlokaliseringen har därav delvis gått förlorad. Genom att tydliggöra panncentralen och den före detta stortvättstugan som solitärer bedöms förståelsen för områdets framväxt och bebyggelsens särprägel ändå öka. En rivning av länkbyggnaden möjliggör dessutom en större, mer tillgänglig bostadsgård, varför en rivning bedöms motiverad.

Förslaget medger för nya entréer och fönster på panncentralen. Fler entréer syftar till att öka tillgängligheten till panncentralen och nya håltagningar för fönster syftar till att öka ljusinsläppet. De nya håltagningarna för fönster och entréer ska inordna sig till

panncentralens mönstergjutna betongfasad, vilket säkerställs med bestämmelse (k1).

Intentionen att med föreslagna gestaltnings- och utformningsbestämmelser få tillkommande bebyggelse att anpassas till kontorsbyggnaden - så att panncentralen stärks som solitär - bedöms som god och ligger i linje med anläggningens ursprungliga gestaltningsidé. Placeringen i souterräng gjorde att kontors- och länkbyggnaden uppfattas som envåningsbyggnader, medan panncentralens uppglasade fasad mot nordöst och höga takfot, tillsammans med skorstenen, skapade en kontrastrik byggnadsensemble med varierat uttryck som utmärkte sig. För att minimera påverkan på panncentralen har placeringen och utformningen av tillkommande bebyggelse anpassats för att panncentralen även fortsättningsvis upplevs som solitär. Eftersom tillkommande bebyggelse är snedställd i förhållande till panncentralen stärks panncentralens roll som solitär. Färgsättningen och den exteriöra gestaltningen av punkthusen har goda förutsättningar att ge en god helhetsverkan.

Det mesta av ytan inom planområdet är redan idag hårdgjord mark för parkering och angöring. Det innebär att det inte finns mycket naturmark att spara och att ett mer samtida grepp med delvis hårdgjord gård kan godtas ur kulturhistorisk synpunkt.

Sammantaget bedöms, enligt genomförd konsekvensanalys, planförslaget uppfylla de krav som i sammanhanget kan ställas på bevarande, varsamhet och förbud mot förvanskning. Förslaget innebär en viss negativ påverkan på panncentralens och områdets arkitektoniska, arkitekturhistoriska och samhällshistoriska värden. Samtidigt innebär förslaget en viss positiv påverkan på panncentralens arkitektoniska värde, främst i och med rivningen av tillbyggnaderna och återskapandet av glaspartiet mot nordöst. Dock konstateras att en del aspekter behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

### **Stadsbyggnadsmål**

Förslaget med bostäder, verksamhetslokaler och en hållbar dagvattenhantering innebär en mer effektiv markanvändning som bidrar till att uppfylla stadens mål om en klimatsmart och tålig stad. På punkthusen möjliggörs installation av solenergi, vilket säkerställs med en planbestämmelse (f5).

Komplementbyggnaderna och sockelvåningarna kan utföras i återbrukat tegel från den rivna länkbyggnaden, vilket ytterligare bidrar till målet. Genom att hårdgjorda ytor omvandlas till en

grönare bostadsgård med planteringar minskar även risken för hälsoproblem på grund av till exempel värmeböljor. Då det inte förkommer några gårdsbjälklag får vegetationen möjlighet att ta ordentligt med plats.

Föreslagna mobilitetstjänster bedöms bidra till stadens mål om ett Stockholm utan klimatavtryck. Planerade mobilitetstjänster går att läsa om i *PM trafik och planering för detaljplan Taffelstenen i Solberga* (Stockholmskem, 2025). I projektet planeras för utvecklade mobilitetstjänster och många cykelplatser vilket ytterligare bidrar till ovan nämnda stadsbyggnadsmål.

Stockholmskem har krav på att massor ska återanvändas lokalt om möjligt. De har miljökrav på arbetsmaskiner och transportfordon och eftersträvar dessutom att entreprenörer samordnar transporter för att minimera utsläpp från byggtransporter. Byggaktören kommer under detaljprojekteringen att inventera fastigheten för återbruk för att minska avfall som går på deponi. Ambitionen är att de material som kan återvinnas eller återbrukas ska återanvändas i nybyggnationen på Taffelstenen 1. I Stockholmskems miljöprogram finns krav på att återbruksinventering ska göras samt ett mål om att riva så lite som möjligt. Stockholmskem ställer krav på att entreprenören som utför rivningen ska ha kompetens gällande återbruk. De rekommenderar att marknadsplatsen CCBUILD används för att sälja och köpa återbrukade produkter. Stockholmskem har också krav med syfte att minska uppkomsten av avfall. I miljöprogrammet ställs krav på att om möjligt återanvända schaktmassor, sand, sprängsten, block och natursten lokalt och i andra hand i närliggande projekt. De ställer krav som styr mot minskade avfallsmängder och transporter och har mål för andelen avfall som går till materialåtervinning (70 procent) och max andel av avfallet som går till deponi (5 procent).

Detaljplanen ställer inte krav på återbruk men möjliggör för att befintligt tegel i länkbyggnaden återanvänds som fasadmateriäl på punkthusens sockelvåningar och komplementbyggnader eller att natursten i befintliga murar återanvänds.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Den högsta beräknade ljudnivån vid bostadsfasaderna uppgår till 59 dBA. Detta innebär att riktvärdet vid samtliga bostadsfasader uppfylls och lägenheterna kan planeras utan tillgång till

ljuddämpad sida oavsett bostadsstorlek. Ingen anpassning av bostäderna med avseende på verksamhetsbuller är nödvändig.

Förslaget möjliggör minst två gemensamma uteplatser intill bostadshusen som uppfyller riktvärdena för uteplats utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

#### Översvämningsrisker

Det finns tre lågpunkter inom fastigheten som leder till att vatten kan bli stående vid skyfall. Mängden vatten som kan samlas i de tre lågpunkterna vid ett 100-årsregn uppgår till totalt cirka 14,85 kubikmeter. Mängden är sannolikt mindre (snarare cirka 11,45 kubikmeter) eftersom lågpunkten intill skorstenen inte är instängd, även om programmet som analyserat situationen tolkat det som att lågpunkten är det.

Den framtida förmågan att hantera skyfall bedöms som god då förslaget innebär att bebyggelsen öppnas upp. En simulering av den preliminära höjdsättningen i programmet Scalgo Live visar att inga instängda områden uppstår i det nya bebyggelseförslaget. Den instängda ytan nordöst om panncentralen försvinner när befintliga tillbyggnader rivs och ersätts med en öppen bostadsgård. Detaljplanen säkerställer att dagvatten som idag riskerar att samlas i lågpunkten framför panncentralen leds bort. Detta säkerställs med planbestämmelse (n1), som innebär att dagvatten ska avledas till föreslagna infiltrationsytor inom kvartersmarken mot sydöst. Förslaget medför inga nya lågpunkter eller instängda områden inom planområdet.

Om dagvatten från alla nya hårdgjorda ytor hanteras i fördröjningsanläggningar som förses med bräddningsmöjlighet mot Folkparksvägen är bedömningen att den diffusa avrinningen mot öster kommer att minska, vilket innebär att skyfallspåverkan österut minskar. Skyfallsanalysen visar även att nedströms områden som tar emot skyfallsvatten från området västra sida ej påverkas negativt av förändringarna i planområdet.

#### Förorenade områden

Innan människor bor på fastigheten ska förhöjda halter i mark åtgärdas så att det övergripande åtgärds målet att ”människor ska kunna bo på fastigheten utan att utsättas för oacceptabla hälsorisker” uppfylls. Vid genomförande av planen kan halter över hälsoriktvärden enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning tas bort genom schaktsanering.



Det bedöms tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart att åtgärda påträffade föroreningar så att fastigheten blir lämplig för planerad markanvändning. Påträffade föroreningar bedöms således inte utgöra ett hinder för planen. I plankartan regleras att startbesked för nybyggnation inte får ske förrän eventuella föroreningar är avhjälpta.

För alla schaktarbeten i mark krävs anmälan om schakt i förorenat område alternativt om åtgärden utförs i saneringssyfte så krävs att en anmälan om efterbehandling inges till Miljöförvaltningen, Stockholms Stad, enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.


#### Störningar under byggtiden

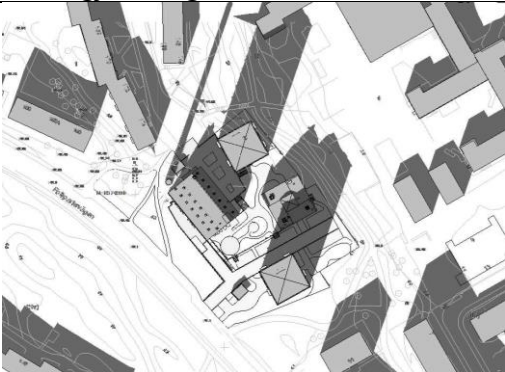


Byggnationen kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Byggaktörer har lagar och riktlinjer gällande störningar och risker att förhålla sig till vid genomförandet vilket begränsar störningar från byggnationen.



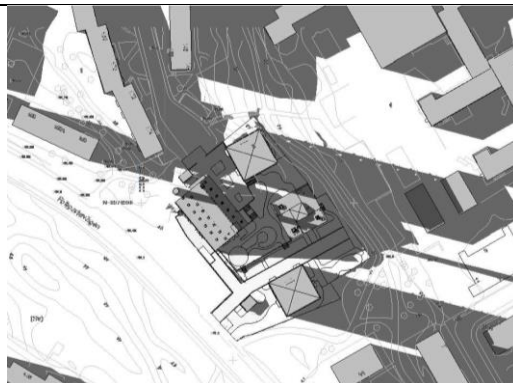
#### Ljusförhållanden

Högre byggnader på platsen kommer påverka närliggande fastigheter genom skuggning, men förslaget har utformats med hänsyn till att minimera påverkan på omkringliggande bebyggelse.

En solstudie har tagits fram (Nyréns, 2025). Eftersom fastigheten ligger relativt fritt är förändringar av befintliga ljusförhållanden begränsade. Förslaget innebär främst påverkan på intilliggande bebyggelse i mars vid klockan nio då delar av gaveln på Kristallvägen 133 skuggas, i mars vid klockan tolv då kontorsbyggnaden skuggas och i mars vid klockan 15 då delar av Solbergaskolans skolgård skuggas.

Vårdagjämning kl. 09:00	
	<p><i>Det norra punkthuset skuggar delvis gaveln i på bostadshuset vid Kristallvägen 133. Gaveln är idag delvis skuggad av träd. Det södra punkthuset skuggar den södra gaveln på panncentralen.</i></p>

<p>Vårdagjämning kl. 12:00</p> 	<p><i>Det norra punkthuset skuggar delvis en gavel på en av Solbergaskolans norra byggnader. Det södra punkthuset skuggar kontorsbyggnadens sydöstra och del av sydvästra fasad.</i></p>
<p>Vårdagjämning kl. 15:00</p> 	<p><i>Punkthusen skuggar delar av Solbergaskolans skolgård och mindre delar av Solbergaskolans fasader.</i></p>
<p>Vårdagjämning kl. 18:00</p> 	<p><i>Förslaget innebär ingen förändring av ljusförhållanden i området.</i></p>
<p>Midsommar kl. 09:00</p> 	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar delar av Kristallvägens vändplan. Det södra punkthuset skuggar delar av gårdsmiljön inom Taffelstenen 1.</i></p>

Midsommar kl. 12:00	
	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar delar av trappan mellan Kristallvägen och parkstråket öster om Taffelstenen 1. Det södra punkthuset skuggar en mindre del av gårdsmiljön inom Taffelstenen 1.</i></p>
Midsommar kl. 15:00	
	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar en mindre del av Solbergaskolans skolgård. Det södra punkthuset skuggar en del av den nedre gården inom Taffelstenen 1.</i></p>
Midsommar kl. 18:00	
	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar en mindre del av Solbergaskolans skolgård. Det södra punkthuset skuggar en del av parkstråket söder om Taffelstenen 1.</i></p>

Solstudien är gjord utan befintliga träd, vilket innebär att förändringarna kan vara ännu mindre än vad som framgår av studien.

### Lokalklimat

Vegetationen bidrar till ett bra mikroklimat och den lokala hanteringen av dagvatten. Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor omvandlas till gröna bostadsgårdar.

**Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms kunna medföra positiva konsekvenser för barn. Skulle inhägnaden tas bort ökar den visuella kopplingen mellan fastigheten och gatan. Publika verksamheter panncentralen och fler boende som ser och rör sig på platsen bedöms bidra till ökad trygghet för barn som rör sig i området, inte minst vid Folkparksvägen, Kristallvägens vändplan och parkstråken runt planområdet. En stor, bostadsnära gård med till exempel lekplats innebär att platsen blir mer barnvänlig.

**Tidplan**

Samråd	16 april 2024 - 27 maj 2024
Granskning	25 juni – 2 september 2025
Antagande	November 2025

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.
- Lantmäterimyndigheten svarar för myndighetsutövning vid fastighetsbildning.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän plats utanför planområdet.
- Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för projektering och genomförande av erforderliga anläggningar inom angränsande allmän platsmark
- Ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och exploatör/byggaktör.
- Fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.
- Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.

**Huvudmannaskap**

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark utanför planområdet.

#### Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Stockholms stad och byggaktören. I exploateringsavtalet åtar sig byggaktören att medverka bland annat till att följa gestaltungsprinciper i denna planbeskrivning i efterföljande process. Överenskommelsen reglerar även kostnader, ansvar, viten vid till exempel skada på stadens träd, tidplan med mera. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 90080, Dp 05090 och ÄDp 2019-16196 helt upphör att gälla inom planområdet.

Detaljplanen för Mässtunneln har pågående genomförandetid. Det är enligt PBL 4 kap 39 §, möjligt att ändra eller upphäva en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det, eller om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller för införande av bestämmelser enligt 18 § andra stycket.

Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning mellan angivna nivåer och tillhörande schaktdjupsbestämmelse samt minskad lovplikt behöver därmed inkluderas i planförslaget för Taffelstenen 1.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar fastigheten Taffelstenen 1 som ägs av Stockholms AB samt del av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad.

#### Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning med bostäder, bostäder i kombination med centrum och centrum (som enskild användning). Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

I användningsbestämmelsen centrum ingår all användning av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, verkstäder, ateljéer, kontor med mera och andra verksamheter som bör ligga centralt.



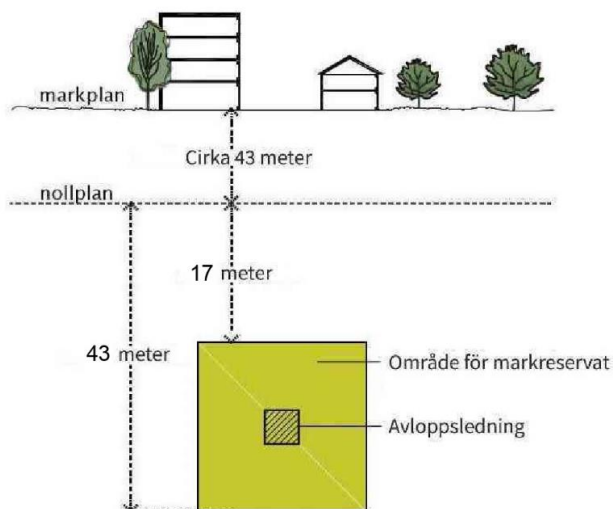
### Fastighetsbildning

För genomförandet av detaljplanen krävs att fastighetsreglering görs där 24 kvadratmeter av Västberga 1:1 överförs till Taffelstenen 1. I köpeavtalet mellan staden och byggaktören regleras prisvillkoren för marköverföringen. Planen förhindrar inte att Taffelstenen 1 delas via avstyckning eller klyvning. Bara för att planen inte förhindrar delning innebär det inte att delning automatiskt medges utan prövning av detta görs av lantmäterimyndigheten i samband med ansökan.

### Ledningsrätter

Taffelstenen 1 belastas av ledningsrätt (2020-11147) för avloppsledning (Mässtunneln) mellan -17 och -43 meter under nollplanet inom del av fastigheten, vilket motsvarar som närmast cirka 60 meter under marknivån och 25 meter därunder.

Avloppsledningen kommer att begränsa fastigheten på så vis att inga ingrepp tillåts inom markreservatet mellan angivna nivåer. Ledningsrätten får fortsatt planstöd i och med bestämmelse för u-område i planförslaget.



*Principillustration. Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning inom Taffelstenen 1 (bild: Tyréns).*

Mässtunnelns utbyggnad utgör ett stort allmänt intresse. Den minskade lovplikten införs då läget för den underjordiska avloppsledningen inom planområdet är väl avgränsat på plankartan samt då ledningen i huvudsak är belägen långt under marknivån. Pågående markanvändning i gällande detaljplaner som den underjordiska avloppsledningen korsar inom planområdet, bedöms kunna fortgå parallellt med den planerade avloppsledningen.

Avloppsledningen kommer att vara delvis vattenfylld under driftskedet. Vistelse i utrymmet är begränsat och kommer endast ske vid drift och underhåll som väntas ske vart tionde år.

Bedömningen är att avloppsledningens påverkan på allmänna och enskilda intressen under mark inte är sådan att en bygglovsprövning är nödvändig för att tillvarata dessa. På plankartan regleras med administrativ bestämmelse att; *Bygglov krävs inte för byggande av allmännyttig underjordisk avloppsledning. Den minskade lovplikten omfattar endast delar av avloppsledningen som är belägna under mark. Åtgärder som omfattas av lovplikt ovan mark undantas inte kravet på lov genom denna bestämmelse. Bestämmelsen gäller sju (7) år efter att planen har fått laga kraft.*

Förutom Mässtunneln finns ytterligare underjordiska ledningar för fjärrvärme, dagvatten och fiber inom Taffelstenen 1. Dessa ges också planstöd med u-områden.

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och eventuella anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

#### **Vatten och avlopp**

Vatten - och avlopp samt dagvatten inom planområdet ska anslutas till Stockholm Vatten och Avfalls VA-anläggning och avgifter för anslutning kommer att tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

#### **Gatukostnader**

Till panncentralen och den nya verksamheten som planeras där föreslås en ny gångväg från Folkparksvägen. Gångvägen bekostas av Stockholms hem.

#### **El och tele m.m.**

Byggaktören ansvarar för samordning av ledningsägare och eventuell flytt av ledningar inom allmän platsmark som är till följd av exploateringen, detta utförs i samråd med Staden och enligt Stadens riktlinjer. Byggaktören/fastighetsägaren ansvarar för eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark.

## **Tekniska frågor**

Vatten, avlopp, el/tele och fjärrvärme

Fastigheten har servisanslutningar för vatten och avlopp vid infarten från Folkparksvägen. Det kommunala avloppsnätet består av en kombinerad ledning i Folkparksvägen där dag- och spillvatten avleds till Henriksdals reningsverk. Enligt Stockholm vatten och avfall finns kapacitet i samtliga ledningslag för tillkommande bebyggelse.

Genom fastigheten går en kombinerad avloppsledning. Till den kombinerade ledningen finns dagvatten anslutet från Kristallvägen. Det innebär att dagvatten från en del av Kristallvägen hanteras i ledningsnätet på Taffelstenen 1. Det är okänt hur stora ytor som avvattnas från Kristallvägen. Ledningen ska avlägsnas. Den kombinerade ledningen ska avlägsnas. Dagvattnet från Kristallvägen föreslås ledas om, nordväst om planområdet, ned till Folkparksvägen. Detta har stämts av med SVOA och ska utredas vidare tillsammans med SVOA inför antagande av detaljplanen.

Mellan Folkparksvägen och Kristallvägen – genom panncentralen – går fjärrvärmeledningar. Fjärrvärmeledningen föreslås delvis ledas om, vilket har stämts av med Stockholm exergi.

Byggaktören ansvarar för samordning av ledningsägare och eventuell flytt av ledningar inom allmän platsmark som är till följd av exploateringen, detta utförs i samråd med Staden och enligt Stadens riktlinjer.

**Dagvatten**

Dagvatten från kvartermarken fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Därifrån behöver det sedan ledas vidare till antingen kombinerad ledning i Folkparksvägen eller separata dagvattenledningar längre bort i Tåhättvägen och Skodonsvägen.

Enligt Stockholm vatten och avfall finns det inga planer på att anlägga duplikatsystem i området. Det är dock rekommenderat att framtida dag- och spillvatten avleds separerat så långt som möjligt inom fastigheten så att omkoppling till ett separerat system kan ske utan stora ingrepp på tomten när det i framtiden finns separerade ledningar i gatan.

## **Genomförandetid**

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