



Handläggare: Linda Palo
Tfn 08-508 275 26

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Västberga 1:1, område vid kv Månstenen, i stadsdelen Solberga (ca 100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Emelie Eriksson

Sammanfattning

Peab bostad har fått en markanvisning av Exploateringskontoret för att bygga flerbostadshus på del av fastigheten Västberga 1:1, vid kvarteret Månstenen. Platsen ligger i utkanten av Solbergaskogen, ett värdefullt naturområde som ingår i flera olika habitatnätverk för biologisk mångfald. Inom planområdet växer ekar och tall. Nyligen har platsen använts som upplag och körväg i samband med kablifieringen av en kraftledning som sträcker sig från Solberga till Skanstull. Förslaget innebär att platsen bebyggs med lamellhus i fyra våningar längs gatan. Parkering anordnas i garage under mark med infart från Diamantbacken. Platsen är utsatt för buller från E4/E20 och byggnaderna ska placeras och åtgärder vidtas så att gällande bullerkrav klaras. Parallellt med detaljplan vid kvarteret Månstenen bedrivs planarbete på ett område intill, vid Rubinvägen. De två detaljplanerna kommer att samrådas och ställas ut samtidigt för att ge en helhetsbild av utvecklingen i området. Frågor som behöver studeras i det fortsatta planarbetet är natur, exploateringsgrad med hänsyn till biologiska värden, dagvatten, buller, skyddsavstånd till arbetstunnel och kraftstation.

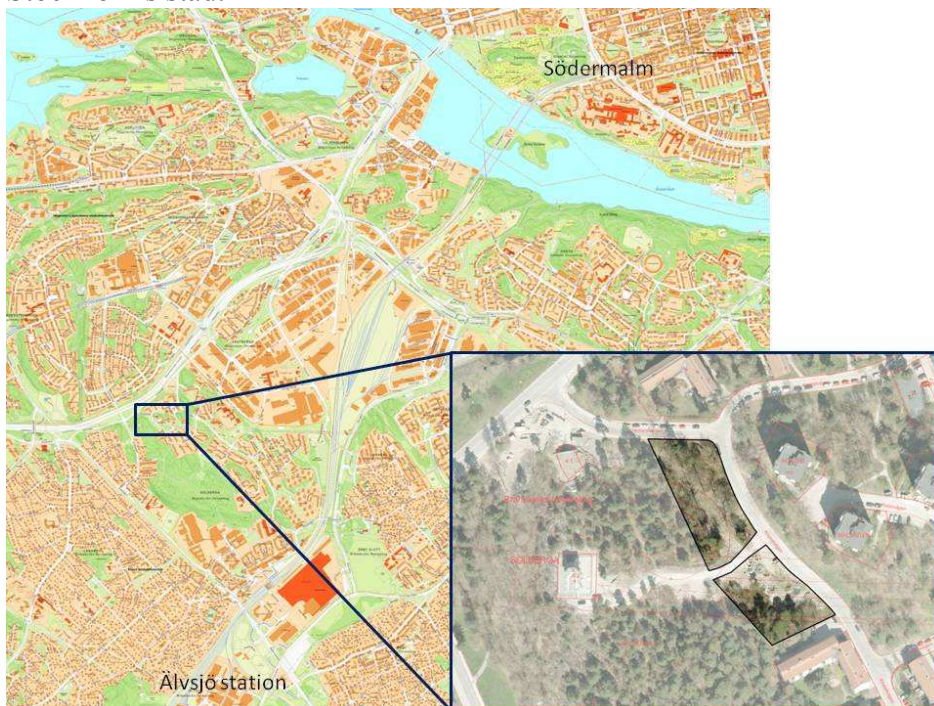
Utlåtande

Bakgrund och syfte

Peab Bostad har fått en markanvisning för bostäder i flerbostadshus av Exploateringskontoret. Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus.

Läge, omfattning och ägoförhållanden

Planområdet ligger vid Kristallvägen i Solberga, Älvsjö stadsdel, i utkanten av Solbergaskogen. Det omfattar cirka 5500 kvadratmeter. Marken ägs av Stockholms stad.



Orienteringskarta

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i kanten av Solbergaskogen. Delar av marken som ingår i planområdet har påverkats av de arbeten som genomförts i samband med att kraftledningen som går över planområdet förläggs under jord. En angoringsväg har byggts från Kristallvägen till en ny kraftstation i Solbergaskogen. I anslutning till angoringsvägen och utmed Kristallvägen har återställningsarbeten genomförts i form av gräsplantering. Övriga delar av området utgörs av två olika typer av naturmarksområden; hällmark och hällmarkstallskog i söder och ekar i norr.

Kraftledningen planeras att förläggas i tunnel under 2011, vilket också är en förutsättning för projektet. Tunneln ligger på ett sådant djup i marken att strålningen inte påverkar de kommande byggnadernas placering. Däremot berörs planområdet av kraftledningen på flera andra punkter. Exempelvis behöver närheten till kraftstationen och eventuell strålning studeras vidare. Inom planområdet står ett elskåp som behöver flyttas. Under planområdet går en arbetstunnel som hör till kraftledningstunneln. Det kräver ett säkerhetsavstånd till

de nya byggnadernas schaktbotten, vilket måste studeras vidare under planarbetet. Det kan också behövas särskilda åtgärder i samband med byggandet av nya bostadshus, exempelvis kontrollerade sprängningar och förstärkningar i tunneln.

Kollektivtrafiken i Solberga består av busslinje 142 som går på Folkparksvägen. Med den kan resenärer ta sig till pendeltåget i Älvsjö eller tunnelbanan vid Telefonplan. Närmaste busshållplats ligger cirka 350 meter från planområdet.

Öster om planområdet pågår ett annat planprojekt, detaljplan för del av Västberga 1:1, område vid Rubinvägen (dnr 2010-09794-54). För att skapa en helhetsbild ska de två detaljplanerna följas åt under samråd och utställning.



Område vid
Rubinvägen

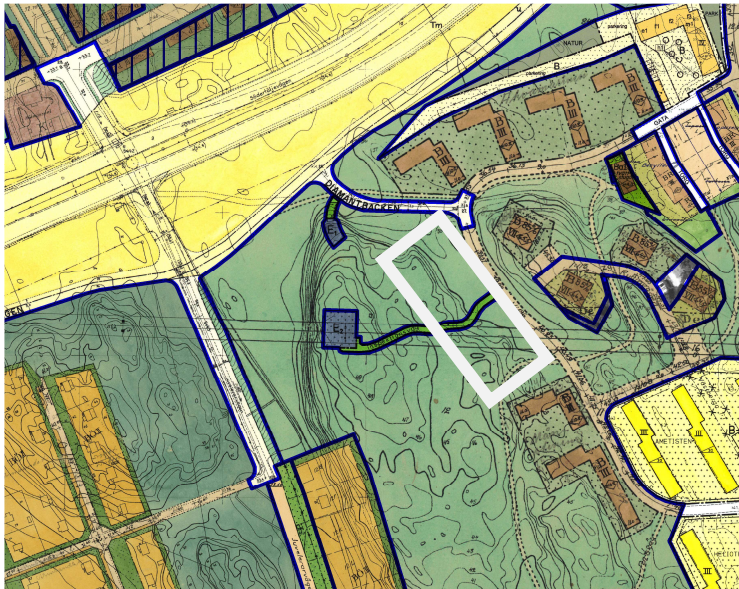
Område
vid kv
Månstenen

Orientering, intilliggande planarbete

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är P1 3432, fastställd 1947-09-12. Planen anger park eller planterad allmän plats. Mitt genom planområdet skär detaljplan 2003-12371, fastställd 2005-09-22 med en genomförandetid till 2020-09-22. Detaljplanen anger natur och avser en underhållsväg upp till en kraftstation. Detaljplan för område vid kvarteret Månstenen omfattar inte underhållsvägen.



Planmosaik

Program för Solberga

Programmet godkändes 2005 och omfattar den aktuella platsen men pekar inte ut platsen som lämplig för bostäder. Istället poängterar programmet Solbergaskogens betydelse som stadsdelens enda större närreklamationsområde och beskriver det som viktigt att utbyggnaden i Solberga inte påverkar Solbergaskogen. Sedan programmet gjordes har den nu aktuella platsen använts i samband med byggandet av en kraftstation på berget i Solbergaskogen och marken har blivit ianspråktagen. Eftersom bebyggelseutvecklingen i programmet i stort sett är förverkligad och programmet är över en mandatperiod gammalt, anses det ha spelat ut sin roll. Detaljplanen kan genomföras med stöd i översiktsplan.

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm (antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010)

Enligt promenadstaden är Solberga ett område med tät stadsbebyggelse. Mellan Älvsjö station och E4 går ett stråk över Solberga. Projektet är i enlighet med översiktsplanens strategi 4, *främja en levande stadsmiljö i hela staden*. Strategin syftar bland annat till att verka för en god närmiljö runt befintliga och nya bostäder, komplettera befintlig bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen och prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

ÖP 99

Projektet är i enlighet med strategin *Bygg staden inåt*. Enligt byggnadsordningen är Solberga smalhusstad. Här ska karaktären bevaras och utvecklas. Komplettering kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär. Bebyggelsens värdefulla sammanhållna helhet behålls. Det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur upprätthålls.

Förslag

Planområdet bebyggs med lameller längs gatan i fyra våningar. Hörnet i korsningen Diamantbacken/Kristallvägen lämnas obebyggt för att anknyta till omgivningarna, där hörnen består av naturmark.



Parkering ordnas i garage under mark med infart från Diamantvägen. En öppning lämnas för inspektionsvägen in i Solbergaskogen, vilket också bildar en entré till skogen.

Området är utsatt för buller från E4/E20. Byggnaderna ska placeras och åtgärder vidtas så att gällande bullerkrav klaras.

Konsekvenser för miljön

I planområdets södra del finns hållmark och hållmarkstallskog. Tallarna är gamla, vilket syns på förekomsten av talticka, en rödlistad art. På hållmarken finns en mindre våtmark. På norra delen av området finns ett samband av större ekar samt

äldre tallvegetation. Ekarna ingår inte i någon spridningskorridor, utan är en del av ett isolerat bestånd i Solbergaskogen. De träd som växer inom planområdet måste fällas vid detaljplanens genomförande.

Solbergaskogen ligger i slutet av ett ekologiskt samband i stadens övergripande ekologiska infrastruktur, och har därför ingen betydelse för de övergripande spridningskorridorerna. Däremot ingår Solbergaskogen i flera habitatnätverk för biologisk mångfald och för skogslevande fåglar. Platsen har också goda förutsättningar för groddjur.

Dagvatten bör omhändertas lokalt på fastigheten.

Kontorets ställningstaganden

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att bebygga planområdet med flerbostadshus. Ett utvecklat resonemang ska föras i det fortsatta planarbetet kring Solbergaskogens värde i förhållande till det intrång som detaljplanen innebär. Projektets storlek och placering måste noggrant studeras och dess konsekvenser för de biologiska och rekreationsmässiga värdena måste beaktas. En konsekvens kan bli att projektet blir mindre än vad som redovisas i liggande förslag. Gestaltningen behöver studeras vidare, särskilt gällande den norra huskroppens utbredning och storlek. I övrigt anser Stadsbyggnadskontoret att en detaljplan på platsen kan genomföras med stöd i både *ÖP 99* och *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*. Lamellhus placerade vid gatan enligt nu liggande förslag anses väl anpassat till området.

Frågor som behöver utredas under det fortsatta planarbetet är:

- Inmätning av träd samt märkning av ekar över 140 år
- Biologiska och rekreationsmässiga konsekvenser av bygget
- Exploateringsgrad med hänsyn till biologiska värden
- Gestaltning
- Dagvatten
- Buller
- Avstånd till arbetstunnel
- Avstånd till kraftstation

Tidplan

Start PM 31/3

Samråd III kv 2011

Utställning I kv 2012

Antagande II kv 2012

Ekonomi

Detaljplanen bekostas av byggherren enligt överenskommelse i planavtal.