



Handläggare: Per Anders Olsson
Tfn 08-508 272 93

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Månste- nen (ca 60 lägenheter)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Ett planförslag för del av kv Månstenen har varit ute på samråd mellan 2012-11-05 och 2012-12-17. Detaljplanen syftar till att möjliggöra tre nya bostadshus i form av lamellhus längs Kristallvägen och Diamantbacken. Lamellhusen är fyra våningar höga och innefattar totalt ca 60 lägenheter. Husen placeras som tre enheter med breda mellanrum för att bevara kontakten med Solbergaskogen. Bebyggelsen anpassas i skala, höjd, material och färgsättning till omkringliggande bebyggelse. Två parkeringsgarage med totalt 47 platser föreslås under bebyggelsen.

Under samrådet inkom 35 yttranden. Flertalet remissinstanser och boende avstyrker förslaget dels för att Solbergaskogen utgör en värdefull naturmiljö, och dels eftersom det inom planområdet finns värdefulla träd med rödlistade arter. Flera menar också att förslaget varken är förenlig med ÖP99 eller Promenadstaden. Planområdet är utsatt för buller och luftkvaliteten anses vara undermålig, varför en luftkvalitetsutredning efterfrågas.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hantearas i det fortsatta arbetet och att justeringar kan göras i planhandlingarna. Detaljplanen föreslås därefter ställas ut sommaren 2013 och antas hösten 2013.

Utlåtande

Bakgrund

Peab bostad har fått en markanvisning av Exploateringskontoret för att bygga flerbostadshus på del av fastigheten Västberga 1:1, vid kvarteret Månstenen. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och är idag allmän plats. Platsen ligger i utkanten av Solbergaskogen, ett värdefullt naturområde som ingår i flera olika habitatnätverk för biologisk mångfald. Inom planområdet växer främst ek och tall. Nyligen har en del av platsen använts som upplag och körväg i samband med nedgrävning av den kraftledning som sträcker sig från Solberga till Skanstull. Planområdet är utsatt för buller från E4/E20.

Beskrivning av samrådsförslaget



Illustrationsplan från samrådet. Svart linje är planområdesgräns. (Engstrand och Speek AB)

Längs Kristallvägen och Diamantbacken föreslås tre nya bostadshus i form av lamellhus i fyra våningar innehållande ca 60 lägenheter. Husen placeras utmed befintliga gator, dels för att kunna nyttja befintligt gatunät och dels för att kunna bevara så mycket naturmark som möjligt. Husens placering är dels en anpassning till områdets traditionella planmönster, och dels ett sätt att bibehålla en tydlig kontakt mellan gatan och Solbergaskogen. De relativt breda mellanrummen mellan husen släpper fram naturen och låter den möta gatan. I korsningen Diamantbacken/Kristallvägen sparas ett för landskapsbilden och för ekologiska värden betydelsefullt större naturområde. Detta bevarade naturområde ger god visuell kontakt mellan gata och skog och följer Solbergas traditionella planmönster. I korsningen Diamantbacken/Kristallvägen är höjdskillnaderna för stora för att kunna skapa en

tillgänglig väg in i skogen. Ett tydligt allmänt stråk till Solbergaskogen skapas däremot mellan de två nya byggnaderna i söder. Stråket planläggs som allmän plats, natur.

De nya lamellhusen är fyra våningar höga underbyggda med ett garage. Garagevåningen innebär att bebyggelsen får en förhöjd sockel mot gatan, med olika höjd vid olika delar av planområdet. Mot gården ligger första bostadsvåningsplanet i marknivå med direkt utgång till gården, där uteplatser anläggs. Husens höjd motsvarar höjden på de befintliga L-formade lamellhusen i anslutning till planområdet. Bebyggelsen ska utföras med fasader i puts och ska harmoniera den färgskala som är typisk för området.



Enkel fasadillustration från samrådsskedet. (Engstrand och Speek AB) Utformning har utvecklats inför utställning, se under Kontorets ställningstaganden och sammanfattande bedömning längre fram i dokumentet.

Gestaltningen av den västra gaveln mot Diamantbacken är av stor vikt då den utgör entré till området. Gaveln ska kännas öppen och inbjudande vilket kan uppnås genom en generös fönstersättning. Gaveln är extra bred vilket beror på att den ska skydda gården från buller från E4/E20.

Taken är flacka och ska utgöras av sedum eller motsvarande. Takvegetation gör exempelvis att dagvattenavrinning från takytorna minskar väsentligt, att partikelhalter minskar och att ljudnivåerna sjunker i stadsrummet.



Illustration från samrådsskedet. Gatuvy med korsningen Kristallvägen/Diamantbacken i fonden. Utformning har utvecklats inför utställning, se under Kontorets ställningstaganden och sammanfattande bedömning längre fram i dokumentet. (Engstrand och Speek AB)

Plansamrådet

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 5 nov – 17 dec 2012. Samrådsmöte hölls den 28 november i Solbergaskolans matsal, Lerkroksvägen 28 i Solberga, där ca 50 personer närvarade. Under samrådet har sammanlagt 35 yttranden inkommit, varav 16 är från remissinstanser, 7 från övriga sakägare samt 12 från icke sakägare. Yttrandena har sammanfattats och bemötts i samrådsredogörelsen, som bifogas. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2010-16279-54. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Redovisning av de viktigaste synpunkterna

Nedan redovisas ämnesvis de viktigaste synpunkterna. Övriga yttranden redovisas i samrådsredogörelsen. I den återfinns också stadsbyggnadskontorets ställningstaganden inom varje rubrik.

TeliaSonera Skanova Access AB, Svenska kraftnät samt Fortum Värme har inget att erinra.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Framförallt framförs synpunkter på att platsen överhuvudtaget bebyggs. Flera menar att förslaget varken är förenligt med ÖP 99 eller Promenadstaden. Älvsjö miljöråd vill att staden redovisar var och i vilket plandokument som förslaget till byggnation i Solbergaskogen har stöd och när beslut om detta togs. Även i det program som togs fram för Solberga 2005 framförs att skogen inte ska påverkas. Stadsbyggnadskontoret framför i beskrivningen att den bebyggelseutveckling som föreslås i programmet till större delen är förverkligad, och att programmet kan anses vara inaktuellt då det är över en mandatperiod gammalt. Ytterligare argument som framförs är att marken idag är ianspråktagen i samband med bygget av kraftledningstunneln. Flera samrådsparter anser att dessa argument inte är rimliga. Flera boende är kritiska till varför programmet från 2005 inte längre anses gällande.

Arkitektur/struktur, gestaltning och kulturmiljö

Älvsjö stadsdelsnämnd anser bebyggelseförslaget har förbättrats sedan start-PM men är tveksam till att platsen bebyggs. Stockholms stadsmuseum anser att de breda byggnadskropparna är främmande för områdets karaktär och att de bör minskas. För att de nya husen ska bli ett bra tillägg i kulturmiljön, bör de eftersträva en lika hög kvalitet som befintlig bebyggelse vad gäller arkitektonisk utformning och anpassning till befintliga naturvärden.

Skönhetsrådet anser att placering och höjd på husen är lämplig men att det arkitektoniskt sett finns utrymme för förbättring i den yttre gestaltningen, byggnadernas möte med marken samt färgsättningen som bör hållas i dova jordfärger, särskilt mellan olika för de tre huskropparna. Rådet vill att de tillförs lite lekfulla och oväntade lösningar som i den befintliga bebyggelsen i området.

Naturvärden/parker

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen uppmärksammas. Om risk finns för att någon skyddad groddjursart påverkas av exploateringen bör detta redovisas. Även Naturskyddsföreningen lyfter frågan kring groddjur och artskyddsförordningen.

Turistföreningen m.fl. skriver att Solbergaskogen är ett av Stockholms få kvarvarande större grönområden i närförort och är av mycket stor betydelse för miljö, rekreation och friluftsliv. Många boende anser att både människor och djur kommer att utestängas från denna del av skogen när planområdet bebyggs.

Naturskyddsföreningen skriver att det i landskapsanalysen framgår att området ingår i habitatnätverket. Det är då viktigt att stärka de ekbestånd som ligger lite perifert så att dessa kan skapa goda livsmiljöer för att sedan bli attraktiva för eklektiska insekter. Naturskyddsföreningen skriver vidare att förekomsten av äldre tall i planområdet skapar ett mindre spridningssamband till barrskog på andra sidan Kristallvägen, vilket varken tas upp i landskapsanalysen eller av stadsbyggnadskontoret

Flera remissinstanser och boende anser att det är olyckligt att planen förutsätter nedtagning av en del stora och halvstora träd. De anser att Solbergaskogens stora värde som grön lunga för stadsdelens befolkning måste väga tyngre än behovet att bygga bostäder. Flera anser att skogen behöver skyddas som naturreservat.

Älvsjö stadsdelsnämnd förväntar sig att byggherren anlägger någon form av småbarnslek. Många boende anser att det är en katastrof att de barn som bor i området förlorar en plats att leka på i närhet av hemmet.

Grönkompensation

Älvsjö stadsdelsnämnd skriver att de avser ta fram en samlad bild av vilka åtgärder som behövs i Solbergaskogen för att öka värdena av området för rekreation utan att minska de ekologiska värdena. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en del av grönkompensationen kan utgöras av en damm för hantering av dagvatten, som utgör en god utgångspunkt för biologisk mångfald, samt ytterligare en damm uppströms för att undvika att vatten från naturmarken påverkar de nya byggnaderna. Naturskyddsföreningen anser att park inte kan ses som en kompensation för naturmark och menar att varje stort träd bör ersättas med tre mindre träd i området utöver 1 träd per lägenhet som staden alltid lovar.

Buller

Trafikverket skriver att de riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition ska följas för att uppnå en god boendemiljö. Trafikverket skriver att om avsteg från riktvärdena tillämpas ansvarar kommunen för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Länsstyrelsen och Trafikverket anser att kommunen i det fortsatta planarbetet behöver komplettera bullerredovisningen för att klargöra om planbestämmelser avseende störningsskydd mot buller kan innehållas. Hastigheten växlar från 70 km/h

till 90 km/h på E4/E20 vilket måste beaktas i bullerutredningen. Trafikverket anser även att prognosår bör vara minst år 2030.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att lägenhetsdisponeringen bör ändras så att lägenheterna får tillgång till en tyst sida utan att skärningsåtgärder behöver vidtas vid balkongerna. Flera remissinstanser och boende menar att trädens grönska dämpar buller, och att det saknas en analys av hur bullersituationen i området påverkas av planförslaget.

Luftkvalitet

Flera remissinstanser däribland Länsstyrelsen och Trafikverket samt boende anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en redovisning av luftkvaliteten. Älvsjö miljøråd skriver vidare att miljöförvaltningen redan år 2005 avslog bostäder ca 90 meter från E4:an då normerna för farliga partiklar överskreds. Många av de boende hyser stor oro för att luftkvaliteten kommer att försämrats i och med träd fälls och pekar på tidigare uttalanden från miljöförvaltningen. Naturskyddsföreningen betonar även att de träd som står som utpost för E4/E20 fyller en viktig funktion i luftrening för partiklar, koldioxidupptag, bullerskydd och som en buffertzon.

Trafik och parkering

Trafikkontoret skriver att det inom området är det hårt tryck på gatumarksparkering och rekommenderar därför ett parkeringstal på 1,0 bilplatser per lägenhet och att dessa anläggs på kvartersmark.

Kontorets ställningstaganden och sammanfattande bedömning

Strategiska frågor

Översiktsplaner och program är inte juridiskt bindande dokument utan utgör en vägledning för hur kommunen kan använda marken. Staden är med andra ord inte bunden till att följa det som står i dessa. Kontoret är medvetet om att planförslaget inte överensstämmer med ÖP99, och inte heller med programmet från 2005. Planförslaget är förenlig med den nya översiktsplanen – Promenadstaden, bland annat genom strategi 4. 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. Stadsbyggandet ska även framöver hantera utmaningen att värna Stockholms skönhet och karaktär samtidigt som staden växer och förändras.

Programmet för Solberga från 2005 är över en hel mandatperiod gammal och de sista platserna som pekats ut för bebyggelse i programmet håller på att planläggas. Stadsbyggnadskontoret anser därmed att programmet är förverkligt.

Arkitektonisk utformning

Solberga planlades 1946-47 under ledning av Stockholms stadsplanedirektör Sven Markelius, och uppfördes under åren 1947-1952. Arkitekter var Backström & Reinius, Erik och Tore Ahlsén, Paul Hedqvist samt HSB:s arkitektkontor. Husen präglas till sin exteriör av grov spritputs i varma jordfärger, med fönsteromfattningar i ljus, slät puts. Olika putsstrukturer har ibland använts för att med geometriska mönster dela upp fasader i fält. Stor omsorg är lagd på material och detaljlösningar, och utformningen av portar, fönster, balkonger och smidesarbeten har

varierats. Varje hus och område har sin egen individualitet. (Källa: Solberga, 2001, AB Stockholmhem).



Befintliga hus i korsningen Kristallvägen/Diamantbacken



Befintliga hus vid Kristallvägen

Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen visar hänsyn till befintlig bebyggelse, och återspeglar de bärande idéer kring gestaltning som var rådande då Solberga uppfördes.



Utvecklad illustration inför utställningen. Perspektivet är taget från Kristallvägen (Engstrand och Speek)

Efter samrådet har den arkitektoniska utformningen studerats vidare och husen bättre anpassats till Solbergas bebyggelsemiljö. Variation i utformning sker genom att fönstersättning, balkonger, burspråk och entréer är olika. Fasadkulörer är hämtade från befintlig bebyggelse i Solberga, och hålls lika på de tre husen för att få en samhörighet, i likhet med befintlig bebyggelse i Solberga. Kring bland annat fönster och burspråk föreslås accentkulörer, och husgavlarna delas i olika färgfält för att ge variation och för att de ska upplevas som mindre breda.

Naturvärden/parker

Stadsbyggnadskontoret beaktar de framförda synpunkterna om Solbergaskogens värde och kommer inför planens utställning att ta fram en kompletterande konsekvensanalys som redovisar de konsekvenser detaljplanen ger för Solbergaskogens ekologiska, landskapsbilda- och rekreativa värden.

De nya husen kommer leda till en viss privatisering av marken runt Solbergaskogen. Detaljplanen har dock utformats för att minimera detta genom att naturmarkspartiet i korsningen Diamantbacken/Kristallvägen bevaras som allmän plats (natur), att gränsen för kvartersmark (bostadsändamål) ges en snäv avgränsning, och att kopplingen upp i Solbergaskogen blir allmän plats. Detta innebär att Solbergaborna och annan allmänhet även i fortsättningen kommer att ha fullt tillträde till skogen via inspektionsvägen. Inför utställningen ska studeras vidare om fler träd kan bevaras vid genomförandet av planen.

Stockholms stad, genom exploateringskontoret, tar fram en åtgärdsplan för att stärka Solbergaskogens rekreativa och ekologiska värden. Medel för grönkompensation från aktuell detaljplan kommer att användas för att genomföra åtgärder som föreslås i denna åtgärdsplan. Åtgärdsplanen ska också studera om ytterligare plantering eller andra åtgärder ska göras på de ytor som återställts efter kraftledningen.

Lekytur för småbarnslek föreslås på gården. Peab ansvarar för dessa.

Buller

Stadsbyggnadskontoret har reviderat trafikbullerutredningen (Bernström akustik 2013-04-05) genom att ändra prognosåret till 2030 och revidera hastighetsbegränsningen på E4/E20 till 90 km/h. Den reviderade trafikbullerutredningen visar att alla lägenheter och uteplatser uppfyller utomhuskrav enligt Stockholmsmodellen. Beräkningarna visar att med de föreslagna lägenhetslösningarna behöver 21 lägenheter på plan ett till tre, cirka en tredjedel av samtliga lägenheter förses med delvis inglasad balkong eller ljudfönster för att uppfylla ljudkravet vid fasad. Sex lägenheter behöver 75 % inglasning för att klara bullerkraven. Trafikbullerutredningen visar att bullernivåerna längs med Kristallvägen är relativt låga, 55 dBA. För en del lägenheter innebär det att en ljuddämpad sida kan uppnås mot Kristallvägen. Flera lägenheter beräknas få 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller lägre utanför fasad mot gata. Beroende på lägenheternas planlösning skulle sju av de 21 lägenheter som har skärm i bullerutredningen kunna utföras utan skärm. Större delen av gården får ekvivalenta nivåer lägre än 55 dBA och delar av gården närmast fasad får lägre än 50 dBA.

Trafikbullerutredningen har även kompletterats med en analys av hur bullersituationen för intilliggande bostäder påverkas av planförslaget. Byggnaden inom fastigheten Månstenen 1 direkt söder om planområdet får 0-1 dBA lägre ekvivalent ljudnivå vid fasad jämfört med nuläget grund av att ny bebyggelse skärmar ljudet från E4/E20.

Luftkvalitet

Stadsbyggnadskontoret har beaktat synpunkten om luftkvalitet och har tagit fram en luftkvalitetsutredning. Utredningen visar att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids, och att den planerade bebyggelsen inte bidrar till att försvåra för utvärderingen av luftföroreningar. Den förändring som sker av bebyggelsen i utbyggnadsalternativet medför därför inte att människor som vistas i detaljplaneområdet utsätts för ökad exponering av hälsofarliga partiklar jämfört med nuläget.

Trafik och parkering

I planförslaget är parkeringstalet 0,78 platser per lägenhet. En avvägning har gjorts mellan bevarande av natur och ett större antal parkeringsplatser. Parkeringstalet har även vägts mot områdets läge i närheten av kollektivtrafik.

Sammanfattad bedömning

Nedgrävningen av kraftledningen har varit positivt för hela Solberga. En ekonomisk förutsättning för projektet har dock varit att exploatera lämplig mark inom det område där ledningarna gick. Kraftledningen gick tidigare över planområdet vid kv. Månstenen. Nedgrävningen av kraftledningen inom detta område innebär även ett ingrepp i naturmiljön, som till stor del återställts även om det inte ser ut som tidigare. Stadsbyggnadskontoret finner det motiverat att exploatera vid kv. Månstenen, dels med tanke på grundförutsättningen för själva nedgrävningen, och dels eftersom området ligger i utkanten av Solbergaskogen i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Den förlust av naturmark som ett genomförande av detaljplanen innebär leder vid aktuellt planområdet inte till sådana konsekvenser för naturmiljö, djurliv och boende som motiverar att avbryta planläggningen. Konse-

kvenserna måste vägas mot det faktum att ca 60 lägenheter tillkommer som, sammanvägt med andra närliggande projekt, kan bidra till möjligheten att upprätthålla närservice och utöka underlaget för kollektivtrafik.

Kontoret anser att förslaget till bebyggelse är väl genomarbetat när det gäller placering och volym. Placeringen gör att flera värdefulla ekar och tallar kan bevaras, och kopplingen mellan befintlig bebyggelse och Solbergaskogen upprätthålls både visuellt och fysiskt. Kontoret anser att gestaltningens omarbetning efter samråd har resulterat i att den föreslagna bebyggelsen bättre anpassas till Solbergas kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Detta bland annat genom studier av fasadfärger, fönstersättning och detaljer av burspråk och entréer.

Förändringar efter samråd/inför utställning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras så att:

- *Naturmarken utökas något för att möjliggöra att fler träd kan sparas.*
- *Planbeskrivningen förtydligas med att Solbergaskogen ingår i ekhabitat-nätverkets huvudstråk.*
- *E-området utökas till 7x6 meter.*
- *Plankartan revideras så att (E) utgår och (B) flyttas.*
- *Genomförandebeskrivningen revideras gällande fastighetsbildning, servitut och ledningsrätt.*
- *Plankartan revideras så att höjdsättningen blir tydligare.*
- *Förutom redaktionella ändringar kompletteras planbeskrivningen avseende kulturmiljö, buller, luftföroreningar, naturvärden, risk och skred*

Tidplan

Ställningstaganden i SBN
Utställning
Antagande

13 juni 2013
10 juli 2013 – 21 augusti 2013
hösten 2013

SLUT