



Handläggare: Per Anders Olsson
Tfn 08-508 272 93

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Lägesredovisning för planläggning av del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Solberga bollplan, i stadsdelen Solberga

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner lägesredovisningen för fortsatt planarbete.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Sammanfattning

Beslut om att påbörja planarbete för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Solberga bollplan, togs i stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2010. Sedan dess har förslaget omarbetats vilket föranleder denna lägesrapport.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på en befintlig bollplan. Bollplanen ersätts med en ny anläggning öster om den nuvarande. Planområdet ligger i Solberga, mellan Folkparksvägen och Västberga industriområde. Marken ägs av Stockholms stad. Nordväst om planområdet ligger Solbergaskolan och i sydost finns befintliga bostäder. I Västberga industriområde finns verksamhet som har föranlett framtagandet av en riskanalys. Riskanalysen visar att bebyggelse inte bör finnas inom 100 m från verksamheten. Planförslaget har tagit hänsyn till detta.

Planförslaget möjliggör uppförande av ca 370 lägenheter av vilka ca 55 % är hyresrätter och ca 45 % bostadsrätter. Den föreslagna bebyggelsen har anpassats väl till Solbergas kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö både vad gäller struktur och gestaltning. Wallenstams hus innehållande hyresrätter och Stockholms hems hus följer väl den befintliga strukturen i Solberga med hus i park, och tar fasta vid dess gestaltning. Det centrala kvarteret innehållande bostadsrätter avviker med sin mer kvartersmässiga struktur från övriga bebyggelse, vilket motiverar en gestaltning som är mer frikopplad från den som är rådande i Solberga.

Den nya bollplanen placeras söder om Västberga industriområde där idag en öppen gräsplan finns. Planen kommer att utgöras av en elvamannaplan belagd med konstgräs. Vid bollplanen finns även löparbanor, längdhoppsgrop, en mindre läktare, boule- och kulstöttningsbana samt en multisportplan om 26x15 meter.

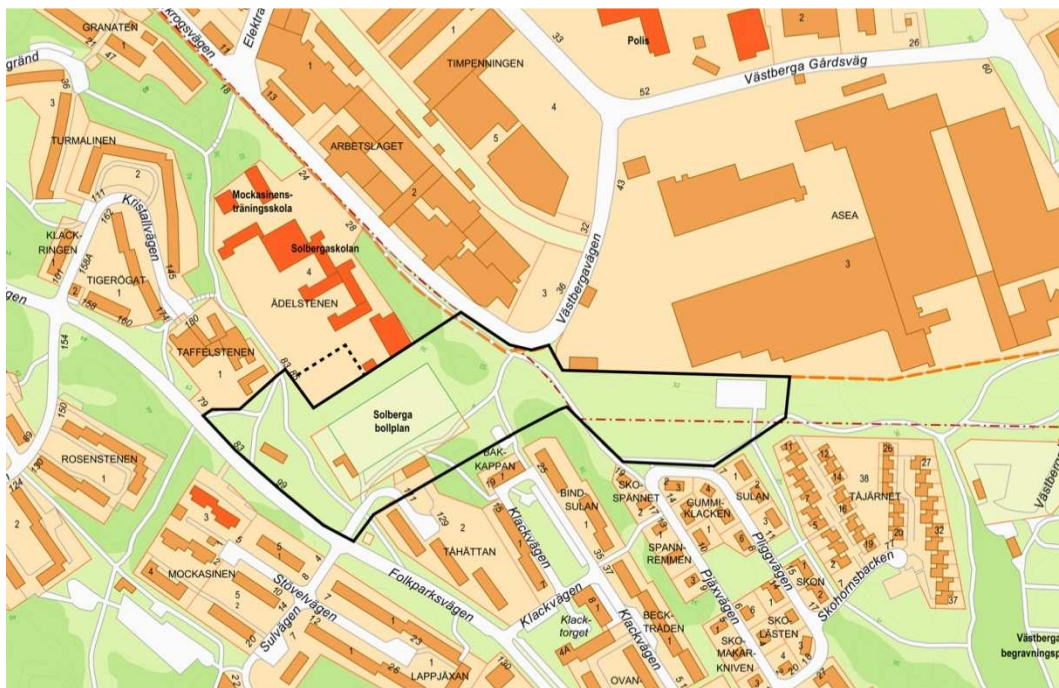
Bakgrund

Beslut om att påbörja planarbete för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Solberga bollplan, togs i stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2010. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en byggnation av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus samt att anlägga en ny fotbollsplan. Innan startpromemorian gav exploateringskontoret en markanvisning för aktuellt område till tre byggherrar, NCC, Wallenstam och Stockholms hem. Markanvisningen gällde 325 lägenheter.

Sedan beslut om att påbörja planarbete togs har förslaget bearbetats och hänsyn har tagits till den riskanalys som togs fram på grund av verksamheten i Västberga industriområde. Riskanalysen visade att det inte var möjligt att exploatera inom hela det område som hade markanvisats. NCC har sedan planarbetet påbörjats dragit sig ur projektet och Wallenstam har istället fått markanvisningen för bostadsrätter. Syftet med lägesrapporten är att redogöra för det förslag som planeras att skickas ut på samråd.

Befintliga förhållanden

Planområdet är omkring 50 hektar och ligger i Solberga i stadsdelen Älvsjö, söder om Stockholms innerstad. Marken ägs av Stockholms stad.



Ungefärligt planområde. Streckat område är möjligt läge för förskola.

Planområdet ligger söder om Västberga industriområde och består delvis av ett grönstråk som skiljer befintliga bostäder från Västberga industriområde. Väster om planområdet ligger Solbergaskolan, med elever från F till 9. Solberga bollplan, som enligt planförslaget ska bebyggas med bostäder, används i dag av skolans elever på raster och idrottslektioner. Den äldre förskola som låg vid Folkparksvägen har sedan start-PM rivits.

Solberga är en stadsdel med en specifik och unik stadsplan från 1947 och byggnaderna formades av dåtidens främsta bostadarkitekter och utbyggnaden skedde samlat under några få år. Viss kompletterande bebyggelse har tillkommit senare och i samband med kraftledningens nedgrävning har möjligheten till förtätning och vitalisering av Solberga blivit möjligt. Nuvarande Solberga bollplan med omgivande mark som nu planeras för nya bostäder ligger mellan Solbergaskolan och Stockholms shems byggnader i kv Tåhättan och kv Bakkappan vid Folkparksvägen.

I norr, mot Västberga industriområde, samt i söder mot Folkparksvägen är marken inom planområdet trädbevuxen. I planområdets nordöstra del ligger ett gräsbevuxet fält med en liten grusplan. Den kraftledning som gick tvärs över planområdet har förlagts i tunnel vilket möjliggör en utbyggnad med bostäder.

Stora delar av planområdet består av natur- och parkmark. Dels utgörs marken av öppen mark med gräs och lövträd, och dels av äldre löv- och blandskog. Inom området finns även äldre ek- och tallvegetation.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

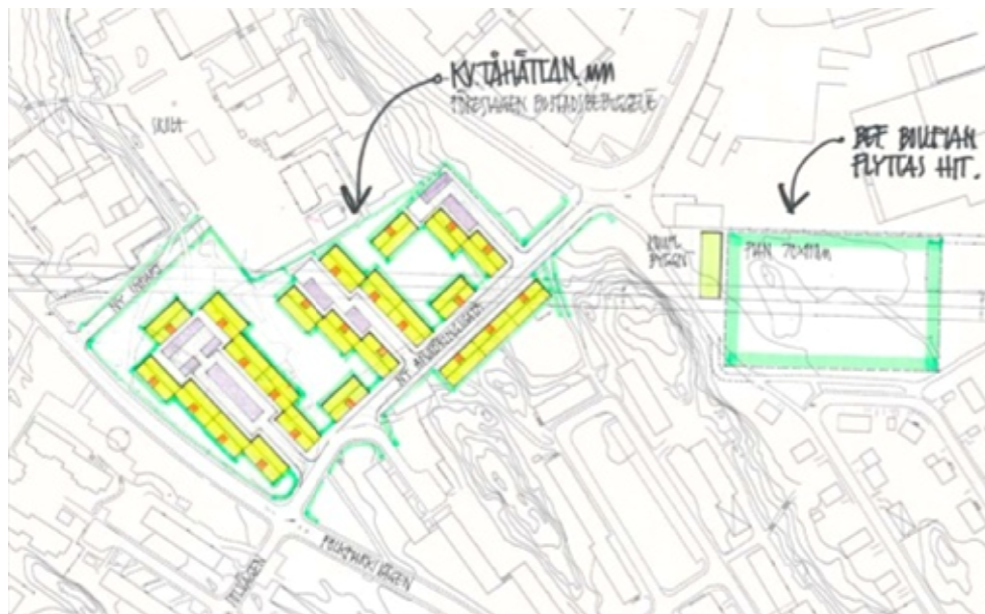
Solberga är ett område med många små lägenheter och många hyresrätter. En nybyggnation av lägenheter med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter följer strategi 4 i Promenadstaden, översiktsplan för Stockholm, *öka och variera utbudet av bostäder i stadsdelarna*. Enligt strategin ska kompletteringsbebyggelse göras i goda kollektivtrafiklägen. Bebyggelse på grönområden ska prövas och samtidigt kan kvaliteten på andra parker i området förbättras. Enligt byggnadsordningen är Solberga en smalhusstad och detaljplaneförslaget följer strategin i ÖP -99 *bygg staden inåt*.

Ett program gjordes för Solbergaområdet år 2005. Enligt programmet är det lämpligt att bebygga området med 190 lägenheter. Programmet anger även att en utbyggnad av tvärbanan ska ske inom området. I SL:s förstudie för Spårväg syd från 2012 nämns att en förlängning från Älvsjö har diskuterats, men att detta inte studerats fysiskt.

Gällande detaljplaner för området är Pl 3674A från 1949 som anger park eller planterad allmän plats, Pl 3478B från 1948 som anger idrottsområde, Pl 7829 från 1978 som anger tvättstuga, bostäder och gata, Pl 3432 från 1947 som anger park eller planterad allmän plats samt Pl 6417 från 1966 som anger park och skyddsområde.

Tidigare förslag

Förslaget i start-PM innebar att Solberga bollplan flyttas till området mellan befintlig bebyggelse och industriområdet. Den nuvarande bollplanen och direkt anslutande mark föreslogs bebyggas med ca 325 lägenheter i flerbostadshus. Förskolan som låg vid Folkparksvägen föreslogs rivas, och verksamheten erbjudas plats i något av de nya husen.



Utkast till bebyggelsestruktur i startpromemorian 2010 (Bergkrantz arkitekter)

Konsekvenser

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

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.

Hälsa och säkerhet

I Västberga industriområde finns företaget Sandvik Mining and Construction Tools AB, vars verksamhet omfattas av Sevesolagstiftningen. Det innebär att verksamheten hanterar sådana varor som kan leda till allvarliga kemikalieolyckor. Företaget lagrar också vätgas och brandfarlig vara och är klassad som farlig verksamhet enligt Lag om skydd mot olyckor. En riskanalys har gjorts som visar att det inte går att uppföra bostäder närmare än 75 m från Sandvik. Riskanalysen har kommit fram till att det är acceptabelt att uppföra komplementbyggnader inom 75-100 m från Sandvik, men att det även är möjligt att uppföra bostäder om särskilda åtgärder vidtas. Inom ett avstånd på 100-200 m bör vissa mindre åtgärder vidtas, till exempel ska utrymningsvägar finns i ost/sydost. I planförslaget placeras bebyggelsen på ett avstånd som överstiger 100 m.

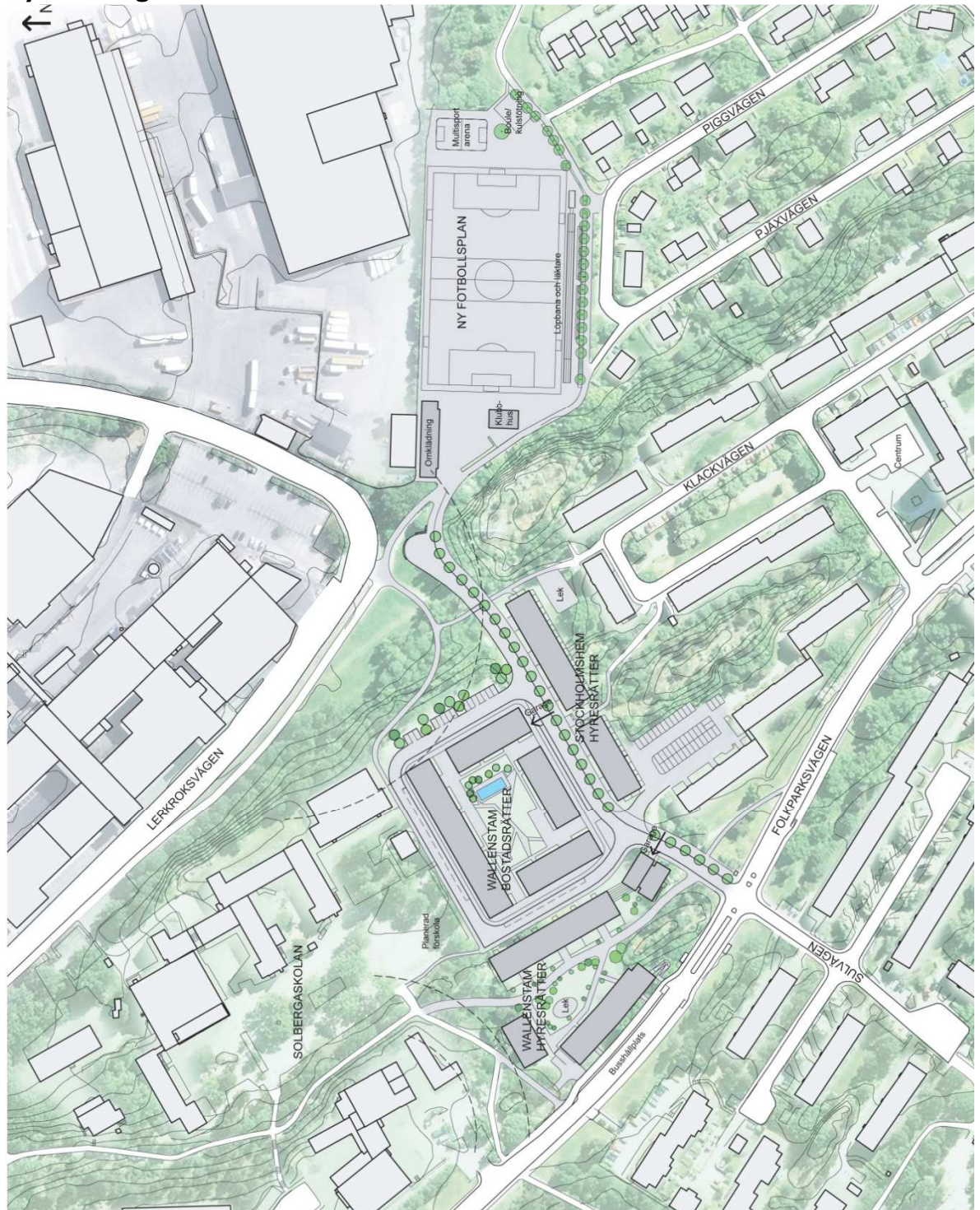
Barnkonsekvenser

Planområdet ligger intill Solbergaskolan med ca 250 elever i årskurserna F-9 (ca hälften av skolans kapacitet). På skolan finns även Mockasinens grundsärskola för elever med flerfunktionshinder, samt Broskolan med inriktning mot elever inom autismspektrumet. Skolbarnen rör sig i planområdet idag och de använder den bollplan som enligt förslaget ska bebyggas. Den nya bollplanen flyttas cirka 200 meter längre bort från skolan. Planarbetet har därmed en direkt påverkan på skolbarnens miljö varför en barnkonsekvensanalys gjordes 2011 för att belysa frågan.

Barnkonsekvensanalysen trycker på vikten av att tillskapa en trygg och säker gångväg för skolbarnen till den nya bollplanen. Positiva konsekvenser som framhävs är bland annat att den tillkommande bebyggelsen kan ge ett bättre elevunderlag för skolan, att barn vid Pliggvägen och Pjåxvägen får närmare till en fullstor fotbollsplan och att en bollplan med konstgräs kan nyttjas året om.

Negativa konsekvenser är att den nya bollplanen tar mark i anspråk som fungerar som ett närrekreativt område och att möjlighet till spontan lek minskar eftersom befintlig plan försvinner och den nya troligen i stor utsträckning kommer att vara bokad av föreningar. Befintlig bollplan nyttjas idag på raster av skolbarnen. Den nya bollplanen ligger för långt bort för att de mindre barnen ska kunna gå dit på rasterna. Barnkonsekvensanalysen ser en upprustning av skolgården som ett sätt att kompensera den borttagna bollplanen.

Nytt förslag



Illustrationsplan (Grontmij landskapsarkitekter)

Förslaget till ny bebyggelse vid Solberga bollplan inrymmer sammanlagt ca 370 lägenheter av vilka ca 55 % är hyresrätter och ca 45 % bostadsrätter, samt en ny idrottsanläggning som ersätter den gamla. En ny förskola föreslås i den södra delen av Solbergaskolans gård.

Det nya bostadsområdet, liksom den nya bollplanen, angörs från befintlig infart vid Folkparksvägen. Gatan som leder från Folkparksvägen ner till den nya bollplanen är dubbelriktad medan slingan runt Wallenstams bebyggelse förslås vara enkelriktad. Längs gatorna finns ca 45 gästparkeringsplatser.

Längs samtliga gator finns gångbanor. Från Solbergaskolan ner till den nya bollplanen anläggs en ny gångväg som är fullt tillgänglig, och som är separerad från biltrafiken. Den befintliga gångvägen i väster som leder från Folkparksvägen till entrén till skolan, som i förslaget hamnar mellan Wallenstams hyresrätter, rustas till att även rymma en dubbelriktad cykelväg.

Stockholmshem



Stockholmshems byggnader, vy mot Wallenstams punkthus (Engstrand&Speek)

Stockholmshems två byggnader inrymmande ca 70 lägenheter ligger i anslutning till deras befintliga kvarter Bakkappan och Tåhättan, med angöring från den nya lokalgatan. De befintliga byggnaderna är i tre våningar med förhöjd sockel, fasaderna är putsade i fina strukturer och avfärgade i särskilda mönster. Taken är tegelklädda sadeltak.

De två föreslagna byggnaderna är i fem våningar med inredd vind för lägenhetsförråd och fläktrum, en längre byggnad med tre trapphus i norr och en kortare byggnad med två trapphus i söder. Byggnadernas gestaltning tar fasta på befintlig bebyggelse fast i en modern tappning. Fasaderna är i puts, och särskild omsorg läggs vid detaljer och färgsättning. Sadeltaken är plåttäckta. Hisstopparna med sin extra volym som krävs för tillgänglighet till vindsförråden är integrerade med taken. Balkonger och enkelsidiga lägenheter är placerade mot söder, den fasad som vänder sig mot naturen. Bostadsentréer är förlagda mot den nya gatan. Detta innebär att marken på balkongsidan på ett enkelt sätt kan anpassas till befintliga mark. Viss sprängning kommer ändå att krävas vilket föreslås göras på samma sätt som

gjorts i närmiljön tidigare, en småskalig blocksprängning som tillåter naturen att ta över på sikt.

Omgivande mark som kommer att bevaras har karaktären dels av gårds- och entrémark till befintliga byggnader dels av parkmark med småskalig naturkaraktär bestående av berg i dagen, delvis sprängda, skogsdungar och en planare ängsliknande del.

Parkering kommer att ske dels i garage under Wallenstams bostadsrätter, och dels på ny markparkparkering inom kvartersmark. Cykelförråd planeras i en suterrängvåning som kommer att inrymma behovet om 1,5 cykel per lägenhet.

Wallenstam hyresrätter



Wallenstams hyresrätter, byggnad mot Folkparksvägen (Wingårdhs arkitekter)

Vid Folkparksvägen föreslås fyra byggnader innehållande sammanlagt 135 hyresrätter. Husen ansluter till Solbergas befintliga typologi och tillför samtidigt en ny stadskvalitet genom att entréer är placerade mot gatorna. Mellan husen bevaras naturrummet, där även en upprustad gång- och cykelväg leder fram till Solbergaskolan. En kort tvärställd byggnad förstärker gårdsrummet. Huset närmast Folkparksvägen, liksom det vinkelställda intill, är i fyra våningar, medan huset längs den nya lokalgatan är fem våningar ovan ett parkeringsgarage i suterräng. Mellan husen och gatorna finns en relativt bred förgårdsmark.

Vid områdets infart från Folkparksvägen, bakom en mjuk och karaktäristisk bergshäll, placeras ett högre hus i elva våningar. Det ansluter till en lokalt förankrad typografi, där viktiga publika rum längs vägen utmärks av torn. Det nya tornet anknyter till detta och visar vägen både till den nya fotbollsplanen och till Solbergaskolan.

Fasaderna föreslås utföras i puts i en dov färgskala. En rationell fönstersättning maskeras av oregelbundet placerade omfattningar i avvikande kulör och skapar en livfull och intresseväckande fasad. Abstrakta putsmonster och fönsteromfattningar är en viktig del av Solbergas uttryck. De lägre husens tak utförs som sadeltak utan utskjutande takfot. Hisstoppar, trapphus och tekniska utrymmen bryter inte takfallen, utan inordnas under taken.

Parkeringsgaraget rymmer 46 parkeringsplatser och nås via infart i det höga huset. Återstoden av parkeringsbehovet löses under kvarteret med bostadsrätter. Ca 200 cykelparkeringsplatser finns i källare eller i souterräng, och kompletteras med cykelställ vid husens entréer.

Wallenstam bostadsrätter



Wallenstams bostadsrätter, Stockholms nya byggnad som silhuett (Wingårdhs arkitekter)

På den befintliga bollplanen förslås fyra byggnader inrymmande sammanlagt 164 bostadsrätter. De tätt sammanställda smalhusen bildar en mer kvarterslik stadsstruktur. Byggnaderna är fem våningar höga och utförs med fasader i trä. Träets varma ton och organiska karaktär är ett nytt inslag i området. Den täta bebyggelsen blir med denna variation mer livfull och intresseväckande. Kvarteret skiljer sig också från typologin genom att det inte omges av naturmark på sina sidor. Husen har längsgående balkonger som både är ett tillskott för lägenheterna liksom energimässigt fördelaktigt. De skuggar kylkrävande direkt solinfall och underlättar brandskyddet i träfasaderna. Balkongerna delas upp rytmiskt för att minska den visuella upplevelsen av skalan. Husens tak utförs som sadeltak, utan utskjutande takfot. Hisstoppar, trapphus och tekniska utrymmen bryter inte takfallen utan inordnas under taken.

Den underbyggda gården föreslås ha ett tillräckligt jorddjup för en rik och frodig växtlighet av gräs och låga markväxter. Frukträd sätts i lägen där skärmning eller rumsskapande är önskvärd.

Parkeringsgaraget under gården rymmer 156 platser och nås via korta ramper från den dubbelriktade lokalgatan. Garaget ska nyttjas även av hyresrätterna och Stockholms hem. Ca 250 cykelplatser anordnas i garage som kompletteras med lättillgängliga ställ vid bostadsentréerna.

Ny bollplan

Den nya bollplanen placeras söder om Västberga industriområde där idag en öppen gräsplan finns. Angöring till bollplanen kan ske dels via den nya lokalgatan

från Folkparksvägen, och dels från Lerkroksvägen. Från Lerkroksvägen finns dock ingen gatuanslutning till själva planen. I slutet av den nya lokalgatan finns en vändplan och parkering till bollplanen föreslås huvudsakligen ske på gatorna i det nya området och på Lerkrogsvägen. Endast ett fåtal parkeringsplatser kan anordnas inom idrottsområdet.

Bollplanen kommer att utgöras av en elvamannaplan om 60x100 meter belagd med konstgräs. Planen kan även delas av till två sjuannaplaner. Söder om bollplanen finns löparbanor, längdhoppsgröpp samt en mindre läktare. Väster om bollplanen finns en boule- och kulstötningsbana samt en multisportplan om 26x15 meter. Vid entrén till idrottsanläggningen finns en omklädningsbyggnad, ett klubbhus samt handikapparkering.

Förskola

En förskola låg tidigare vid Folkparksvägen men den har nu rivits. Behov finns enligt stadsdelsförvaltningen för en förskola med 4-6 avdelningar. I start-PM föreslås att förskolan skulle inrymmas i något av de nya husen. Under planarbetet har det framkommit att en bättre placering är i södra delen av Solbergaskolans gård där den kan vara friliggande. Förskolan kan ha entré både från den nya lokalgatan och från den norra sidan där det idag finns en entré från gångvägen. Varustransporter och sophämtning sker från lokalgatan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedgrävningen av kraftledningen har varit positivt för hela Solberga. En ekonomisk förutsättning för projektet har varit att exploatera lämplig mark inom det område där ledningarna tidigare gick. Kraftledningen gick över Solberga bollplan och det område där den nya bollplanen föreslås.

Kontoret anser att förslaget till bebyggelse är väl genomarbetat när det gäller placering och gestaltning. Den föreslagna gestaltningen har väl anpassats till Solbergas kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Wallenstams hus innehållande hyresrätter och Stockholmsbussens hus följer väl den befintliga strukturen i Solberga med hus i park, och tar fasta vid dess gestaltning. Det centrala kvarteret innehållande bostadsrätter avviker med sin mer kvartersmässiga struktur från den övriga bebyggelsen, vilket även motiverar en gestaltning som är mer frikopplad från den som är rådande i Solberga.

Den nya bollplanen med dess sidoanläggningar är positivt för stora delar av Solberga. Anläggningen kommer att kunna nyttjas såväl av skolbarnen som av föreningar och privatpersoner.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner lägesredovisningen för fortsatt planarbete.

Preliminär tidplan

Samråd	1:a kv 2014
Utställning	2:a – 3:e kv 2014
Antagande	4:e kv 2014

SLUT