



Handläggare: Linda Palo
Tfn 08-508 275 26

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Solberga bollplan, i stadsdelen Solberga (upp till 325 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Katrin Berkefelt

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på en befintlig bollplan. I projektet ingår även att bygga en ny bollplan 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 ett företag vars verksamhet är klassad enligt Sevesolagstiftningen. En riskanalys behöver därför göras för att utreda om särskilda säkerhetsåtgärder behövs. Riskanalysen ska också utreda frågan om farligt gods i industriområdet samt samlokalisering mellan bostäder och industrier i allmänhet. Den nya bebyggelsens struktur formas utifrån riskanalysens slutsatser och därför är antalet lägenheter och byggnadernas utbredning ännu oklart. Detaljplanens genomförande innebär en direkt påverkan på skolbarnens miljö, vilket innebär att en barnkonsekvensanalys behöver göras.

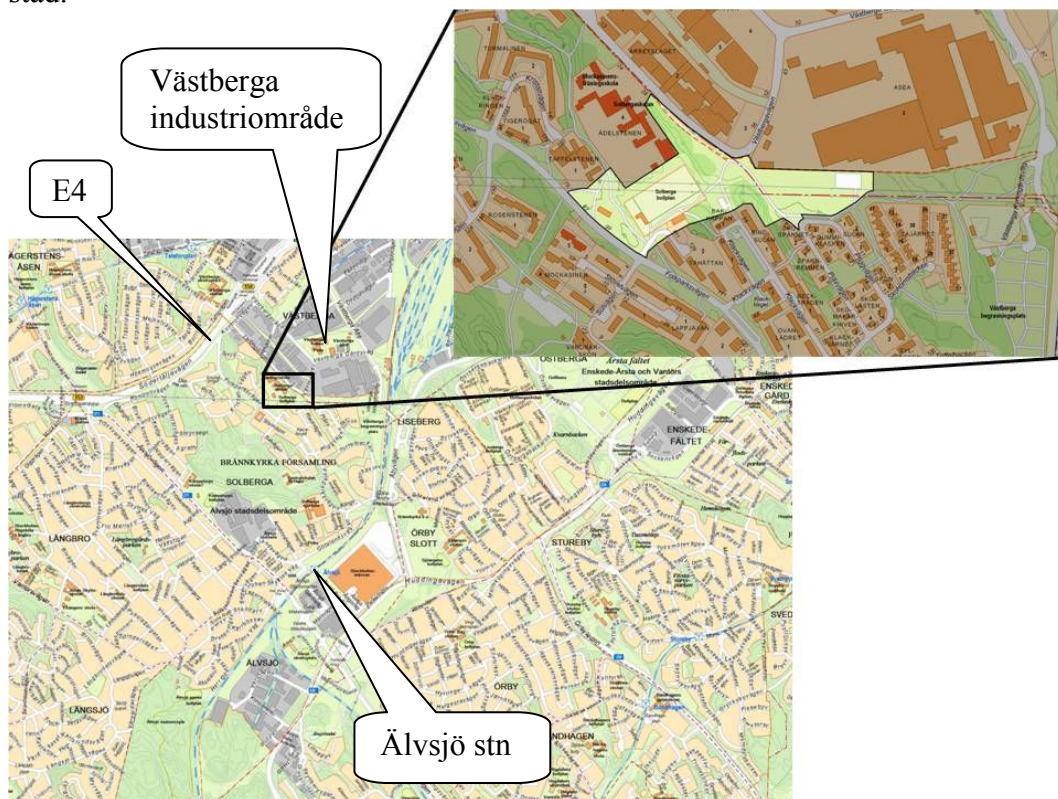
Utlåtande

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnationen av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus samt att anlägga en ny fotbollsplan.

Läge, omfattning och ägoförhållanden

Planområdet är omkring 55 000 kvadratmeter stort och ligger i Solberga i stadsdelen Älvsjö, söder om Stockholms innerstad. Marken ägs av Stockholms stad.



Orienteringskarta

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 smalusstad och detaljplaneförslaget följer strategin i ÖP -99 *bygg staden inåt*.

Ett program gjordes för Solbergaområdet år 2005 (Dnr 2001-09765). Enligt programmet är det lämpligt att bebygga detaljplaneområdet med 190 lägenheter.

Programmet anger även att en utbyggnad av tvärbanan ska ske inom planområdet. Det är i dagsläget osäkert om en sådan utbyggnad kommer att ske och detaljplanen kommer därför inte att ange plats för spårväg, men inte heller hindra en framtida utveckling.

Exploateringskontoret har gjort en markanvisning till tre byggherrar, NCC, Wallenstam och Stockholmshem. Markanvisningen gäller 325 lägenheter. Gällande detaljplaner för området är Pl 3674A från 1949 som anger park eller planterad allmän plats, Pl 3478B som anger idrottsområde och Pl 7829 från 1978 som anger tvättstuga, bostäder och gata samt Pl 6417 som anger park och skyddsområde.

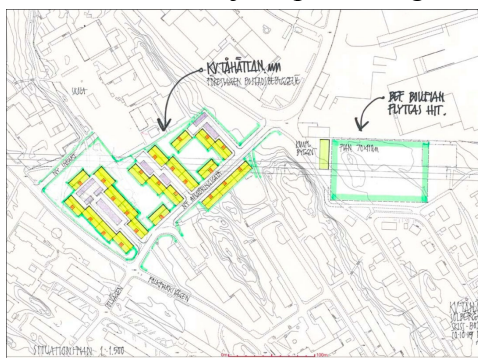
Befintliga förhållanden

Planområdet ligger söder om Västberga industriområde och består delvis av en grön barriär som fungerar som skydd mellan bostäderna och industriområdet. Väster om planområdet ligger Solbergaskolan, med elever från årskurs 0 till 9. Solberga bollplan, som enligt planförslaget ska bebyggas med bostäder, används i dagsläget av skolans elever på raster och idrottslektioner. I planområdets södra del ligger en förskola i en byggnad som är grönklassad. I norr, mot Västberga industriområde, samt i söder mot Folkparksvägen är marken i planområdet trädbevuxen. I planområdets nordöstra del ligger ett gräsbevuxet fält med en liten grusplan. Tvärs över planområdet går en kraftledning som ska förläggas i tunnel under 2011.

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

Förslag

Detaljplanens genomförande innebär att Solberga bollplan flyttas till området mellan befintlig bebyggelse och industriområdet. Den nuvarande bollplanen bebyggs med bostäder. Befintlig bebyggelse kompletteras också enligt förslaget med bostäder mot Folkparksvägen och mot Stockholmshems befintliga bostadsbestånd. Förskolan som idag ligger vid Folkparksvägen rivs, och verksamheten erbjuds plats i något av de nya husen.



Utkast till bebyggelsestruktur på Solberga bollplan.



Skisserna ovan är ett första utkast till möjlig bebyggelsestruktur i området. Strukturen och exploateringsgraden måste studeras närmare utifrån de förutsättningar som fastställs i den riskanalys som ingår i projektet, se vidare under rubrik *hälsa och säkerhet*.

Konsekvenser för miljön

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

Planen strider inte mot gällande översiktsplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen 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 behöver göras för att utreda hur stort avstånd som behövs mellan industrin och bostäderna och vilka åtgärder som behöver vidtas om avståndet ska minskas.

En kraftledning går tvärs över planområdet. Den ska förläggas i tunnel år 2011 och den magnetiska strålningen kommer då vara så låg att ingen risk föreligger.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger intill Solbergaskolan, med elever i årskurserna 0-9 och inom planområdet finns en förskola. Skolbarnen rör sig i planområdet idag och de använder den bollplan som enligt detaljplanen ska bebyggas. Detaljplanens genomförande innebär att bollplanen flyttas cirka 150 meter längre bort från skolan. Planarbetet har därmed en direkt påverkan på skolbarnens miljö och enligt Stadsbyggnadskontorets riktlinjer ska därför en barnkonsekvensanalys göras för att särskilt belysa frågan.

Tillgänglighet

Stockholm stads riktlinjer i "En stad för alla" ska följas i detaljplanearbetet.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av byggherrarna. Fördelningen av kostnaderna regleras i ett planavtal. Staden får kostnader i form av flytt av bollplan samt anläggande av nya gator.

Tidsplan

Samråd	II kvartalet 2011
Utställning	IV kvartalet 2011
Antagande	I kvartalet 2012

Kontorets bedömning

Solberga är ett område i behov av en större variation av bostäder. Ett program har pekat ut planområdet som lämpligt att bebygga. Riskfrågan är mycket viktig att utreda under det vidare arbetet. Den får styra hur exploateringen kan ske i området.

Följande frågor behöver utredas närmare i det fortsatta planområdet:

- Riskanalys, farligt gods och samlokalisering bostäder/industri
- Barnkonsekvensanalys
- Buller
- Exploateringsgrad, hur många lägenheter kan byggas?
- Kartläggning av skyddsvärda träd
- Gestaltning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planarbetet kan inledas under förutsättning att ovanstående frågor utreds.