



Handläggare: Per Anders Olsson
Tfn 08-508 272 93

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för del av Västberga 1:1, område vid kv Månstenen i stadsdelen Solberga (60 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planförslaget ställdes ut under tiden 2013-07-10 – 2013-08-21, och syftar till att möjliggöra tre nya bostadshus längs Kristallvägen och Diamantbacken. Husen placeras som tre enheter med breda mellanrum för att bevara kontakten med Solbergaskogen. Bebyggelsen anpassas i skala, höjd, material och färgsättning till befintlig bebyggelse. Två parkeringsgarage föreslås under bebyggelsen.

Under samrådet avstyrkte flertalet remissinstanser och boende förslaget dels för att Solbergaskogen utgör en värdefull naturmiljö, dels eftersom det inom planområdet finns värdefulla träd med rödlistade arter. Flera menade att planförslaget varken är förenlig med ÖP99 eller Promenadstaden. En förtydligande bullerutredning samt en luftkvalitetsutredning efterfrågades. Till utställningen förtydligades bullerutredningen och en luftkvalitetsutredning togs fram. Även under utställningen avstyrkte flertalet boende förslaget av samma anledning som under samrådet. Efter utställningen reviderades luftkvalitetsutredningen i enlighet med inkomna synpunkter.

Kontorets sammanfattande bedömning är att en exploatering vid kv. Månstenen är möjlig. Området ligger i utkanten av Solbergaskogen i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, och den förlust av naturmark som ett genomförande innebär leder inte till sådana konsekvenser för naturmiljö, djurliv och boende som motiverar att avbryta planläggningen. Konsekvenserna 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.

Bilagor:

Plankarta med bestämmelser	Genomförandebeskrivning	Planbeskrivning
Utställningsutlåtande		

Utlåtande

Bakgrund

Peab bostad har fått en markanvisning av exploateringsnämnden 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.

Tidigare ställningstaganden

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2011-03-31 beslut om att påbörja planarbete för del av Västberga 1:1, område vid kvarteret Månstenen. Plansamrådet redovisades 2013-06-13 för stadsbyggnadsnämnden som då även uppdrog åt kontoret att ställa ut detaljplanen.

Planförslag



Illustrationsplan över planområdet (Novamark, redigerad av Tengbom)

Bostadshus

Planen möjliggör tre nya bostadshus i form av lamellhus längs Kristallvägen och Diamantbacken innefattande ca 60 lägenheter. Husen är i fyra våningar och 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 en anpassning till områdets 1950-talsmiljö med hus i park, men också ett sätt att skapa en tydlig kontakt mellan gatan och Solbergaskogen. De relativt breda öppningarna mellan husen släpper fram naturen och låter den möta gatan.

Mot gatan har de nya lamellhusen fyra bostadsvåningar med förhöjd sockel. Sockelvåningen, som inrymmer parkeringsgarage, ska om höjden tillåter förses med fönster för att skapa en tryggare och mer välkomnande gatumiljö. Mot gården ligger första våningsplanet i marknivå med direkt utgång till gården.



Perspektiv Kristallvägen med inspektionsvägen mellan husen. (Engstrand och Speek AB)

Bebyggelsen ska utföras med fasader i puts och kulörerna ska harmoniera med Solbergas tidstypiska färgskala med varma jordfärger. Fasadkulörerna mot gata ska hållas lika på de tre husen för att få en samhörighet. Kring vissa fönster och runt burspråken föreslås accentkulörer. Entrépartier ska vara accentuerade och ha en kulör som skiljer sig från övrig fasad. Mot gården föreslås fasaderna ha en ljus kulör med gröna accentkulörer som spelar an till Solbergaskogen.



Perspektiv från Diamantbacken (Engstrand och Speek AB)

Husgavlarna föreslås delas in olika färgfält för att de ska upplevas som mindre breda. Gaveln mot Diamantbacken är extra bred, vilket beror på att den ska skydda bostadsgården från buller från E4/E20. Samtidigt utgör fasaden Solbergas entré varför dess gestaltning är av stor vikt. Den ska kännas öppen och inbjudande vilket bland annat kan uppnås genom en generös fönstersättning. För att minska intrycket av en bred gavelfasad ska den delas i två delar, där fasadlivet är något förskjutna gentemot varandra. De två delarna ska även ha olika kulör.

Taken föreslås ha sedum eller liknande och är därmed relativt flacka. Takvegetation bidrar till att förbättra stadsmiljön, exempelvis genom att avrinningen av dagvatten från takytorna minskar, att luften renas från partiklar och att ljudnivåerna i stadsrummet sjunker.

Utemiljö

På husens baksida bildas en gård som avgränsas av höjdryggen mot Solbergaskogen. För anläggning av garage under husen krävs sprängning av berget väster om husen. Marken behöver fyllas upp för att skapa en plan yta som bildar en funktionell gårdsmiljö med bland annat småbarnslek. Gårdens plana gräsyta ska ha en naturlig anslutning mot bergskanten.

Parkering

Parkering sker i två parkeringsgarage under husen, inrymmande totalt 47 platser, vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,8 platser per lägenhet. Cykelparkeringstalet för nya bostäder är 1,5 cyklar per lägenhet, vilket innebär att den föreslagna bebyggelsen ska inrymma ca 90 cykelparkeringsplatser.

Park och natur

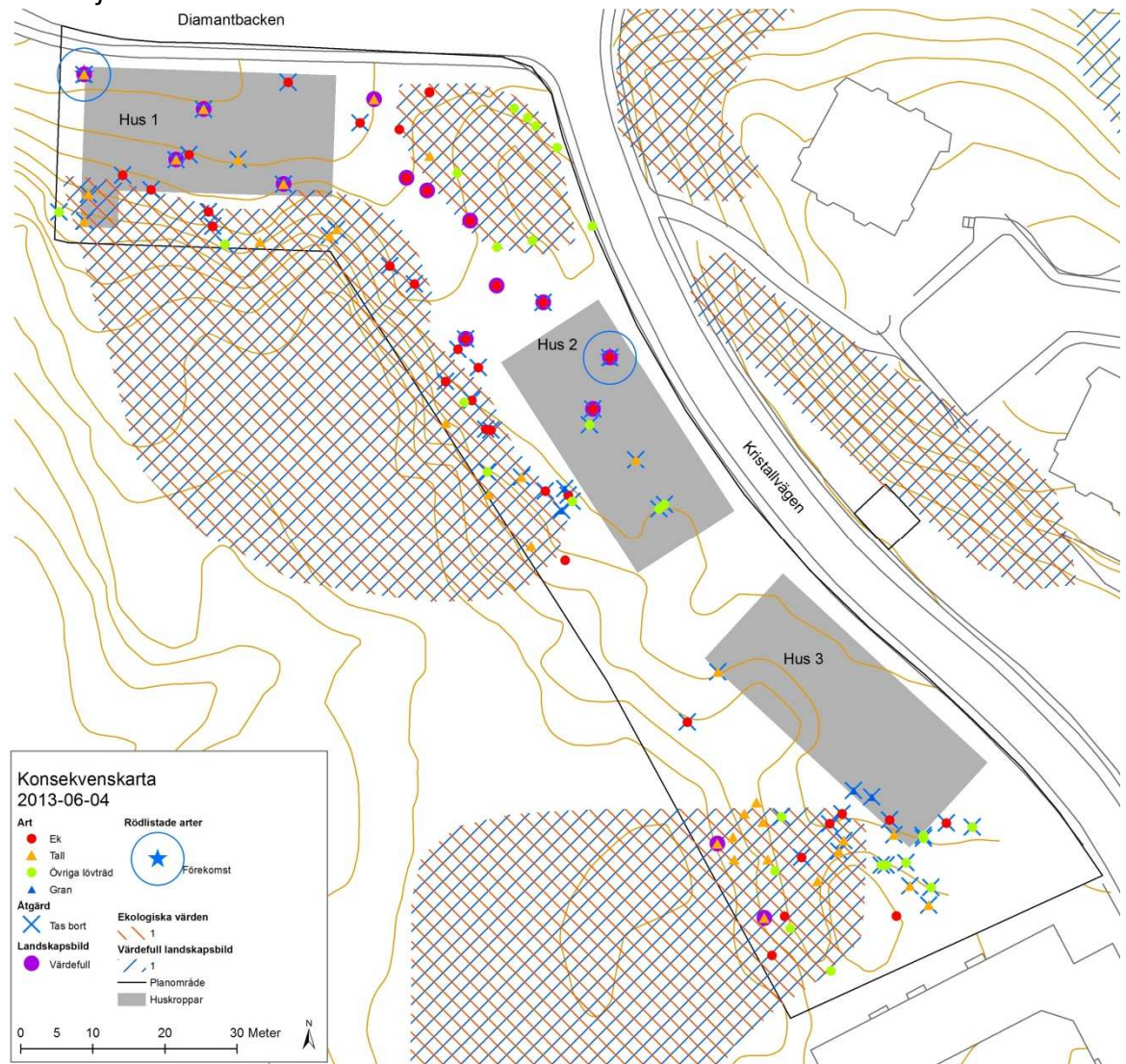
I korsningen Diamantbacken/Kristallvägen kommer ett naturmarksparti med uppväxta träd att bevaras då platsen har stora ekologiska värden. Den bevarade gröna kullen i vägkorsningen följer det mönster som finns på flera andra ställen i Sol-

berga, där vegetation har sparats i korsningar, och gör att den visuella kontakten till Solbergaskogen från Kristallvägen bevaras. Alla träd inom naturmark ska sparas, däribland tre ekar med landskapsbildsvärde.

Angöringsvägen till kraftledningsstationen kommer i enlighet med gällande detaljplan att planläggas som naturmark. Naturmarken med dess inspektionsväg garanterar allmänhetens tillträde till Solbergaskogen från Kristallvägen.

Konsekvenser för miljön

Naturmiljö



Naturvärden som påverkas av förslaget (Tengbom/CONEC)

Genom att bygga i kanten av Solbergaskogen försvinner delar av skogens kantzon. Skogen blir mindre och dess kant flyttas längre in. Den starka kontakt som idag finns med skogen blir med de föreslagna husen mindre. I planförslaget är två områden avsedda för natur, vilket innebär att skogen kan bevaras på dessa platser samt ge boende och besökare en tydlig kontakt med skogen. Naturmarkspartiet i korsningen Diamantbacken/Kristallvägen är ett av de naturområden som sparas. Naturkullen innebär att landskapsbilden bibehålls samtidigt som kullen har ett

stadsbildsvärde. Kullen kan fungera som ekologisk korridor och gynnar biologisk mångfald.

Området är sedan tidigare påverkat dels av anläggandet av inspektionsvägen och dels av kraftledningstunneln. I och med anläggandet av tunneln påverkades marken och träden både genom schakt och genom komprimering av marken.

Inom planområdet finns enskilda relativt stora ekar, vilka dock inte uppfyllt kriteriet jätteekar men kan ses som efterträdare till dessa. Totalt finns 38 ekar inom planområdet av vilka 27 kommer att tas fällas. En av dessa hyser en rödlistad art (parknål). Fällningen innebär en negativ påverkan av habitatnätverket för eklevande arter. Nätverket bör dock kunna fungera även i fortsättningen då det framförallt är ekområdena på sydslutningen av Solbergaskogen som är viktig för förbindelsen till Hägerstensåsen.

Av de 32 tallarna inom planområdet kommer 17 att fällas, varav en hyser en rödlistad art (tallticka). Fällningen innebär en negativ påverkan av habitatnätverket för barrskogsfåglar, men påverkar framförallt habitatnätverkets ytterområde.

Buller

Trafikbullerutredningen visar att alla lägenheter och uteplatser uppfyller utomhuskrav enligt Stockholmsmodellen. Med de föreslagna lägenhetslösningarna behöver ca en tredjedel av samtliga lägenheter på plan ett till tre förses med delvis inglasad balkong eller ljudfönster för att uppfylla ljudkravet vid fasad. Sex lägenheter behöver 75 % inglasning för att klara bullerkraven. Flera lägenheter beräknas få 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller lägre utanför fasad mot gata. Med andra planlösningar vid genomförandet av detaljplanen skulle därmed fler lägenheter kunna klara ljudkraven utan skärmlösning. Större delen av gården får ekvivalenta nivåer lägre än 55 dB(A) och delar av gården närmast fasad får lägre än 50 dB(A).

Luftpartiklar

En luftkvalitetsutredning har tagits fram för att kartlägga framtida halter av partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂. Utredningen visar att miljökvalitetsnormerna klaras, och att den planerade bebyggelsen inte bidrar till att försvåra utvärderingen av luftföroreningar. Den förändring som sker av bebyggelsen i utbyggnadsalternativet medför därför inte att människor som vistas inom detaljplaneområdet utsätts för ökad exponering av hälsofarliga partiklar jämfört med nuläget.

Planprocessen

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 2012-11-05 – 2012-12-17. Samrådsmöte hölls den 28 november i Solbergaskolans matsal där ca 50 personer deltog. Under samrådet inkom sammanlagt 35 yttranden. Yttrandena har sammanfattats och bemötts i en samrådsredogörelse. Flertalet remissinstanser och boende avstyrkte förslaget dels eftersom Solbergaskogen utgör en värdefull naturmiljö, och dels eftersom det inom planområdet finns värdefulla träd med rödlistade arter. Planområdet är utsatt för buller och luftkvaliteten anses av flera vara undermålig, varför en komplettering av bullerutredningen och en luftkvalitetsutredning efterfrågades.

Efter samrådet togs en ny bullerutredning fram och även en luftkvalitetsutredning vilka visade att planförslaget inte innebär några negativa konsekvenser varken för redan boende i Solberga eller de nya husen. En ny konsekvensbeskrivning avseende landskapsbild, rekreation och ekologi togs fram i syfte att förtydliga den tidigare. Den föreslagna bebyggelsens gestaltning bearbetades inför utställningen.

Utställning

Planförslaget ställdes ut under perioden 2013-07-10 – 2013-08-21. Under utställningen har 50 yttranden inkommit av vilka några har flera namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Trafikverket har synpunkter gällande buller och partikelhalter. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter anser att planarbetet bör avbrytas med motiveringen att Solbergaskogen besitter stora ekologiska värden och att de som nyttjar skogen inte längre kan ta sig in. De boende har även synpunkter kring buller och partikelhalter. Inkomna synpunkter under utställningen föranledde en revidering av partikelutredningen.

Synpunkter som inkommit senast under utställningen som inte är tillgodosedda

- Bygg inte vid kv. Månstenen
- Minska byggnadskropparnas bredd (Stadsmuseet)
- Gör Solbergaskogen till naturreservat
- Varje träd i området ska ersättas med tre mindre träd i området utöver ett träd per lägenhet som staden alltid lovar (Naturskyddsföreningen)
- 1,0 bilplats per lägenhet rekommenderas (Trafikkontoret)
- Antalet parkeringsplatser är för högt
- Minsta bredden på gångbana bör vara 2,5 meter (Trafikkontoret)

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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 av kraftledningen, 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. Konsekvenserna 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.

Efter utställningen har luftkvalitetsutredningen reviderats och utbyggnadsåret 2015 har kompletterats med beräkningar för prognosåren 2020 respektive 2030 med prognostiserade trafikmängder som erhållits från Trafikverket. Inkomna synpunkter har gjort gällande att partikelhalterna med dessa framtida flöden skulle



komma att överstiga gränsvärdena. Den reviderade utredningen visar dock att gränsvärdena, miljö kvalitetsnormerna, klaras även med de framtida flödena.

Kontoret anser att förslaget till bebyggelse är väl genomarbetat när det gäller placering, volym och gestaltning. Placeringen gör att flera värdefulla ekar och tallar kan bevaras, och att kopplingen mellan befintlig bebyggelse och Solbergaskogen upprätthålls både visuellt och fysiskt. Den föreslagna gestaltningen har väl anpassats till Solbergas kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT