

Handläggare
Per Anders Olsson
Telefon 08-508 27 293**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Västberga 1:1, område vid Solberga bollplan, i stadsdelen Solberga (370 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi Bo Bergman Susanne Werlinder

Sammanfattning

Ett planförslag för del av Västberga 1:1, område vid Solberga bollplan, har varit ute på utställning mellan 2014-07-02 och 2014-08-27. Planen möjliggör uppförande av ca 370 lägenheter på en befintlig bollplan. Bollplanen ersätts med en ny anläggning öster om den nuvarande.

Under samrådet inkom synpunkter framförallt gällande förlängningen av Folkparksvägen och angöring till ny idrottsanläggning, riskfrågor, bullerfrågor, gröna samband, lek och rekreation, ledningssamordning samt grönytekomensation. De flesta av dessa synpunkter har beaktats och förslaget kompletterades inför utställningen. Under utställningen inkom sju yttranden, fem är från remissinstanser, ett är från en boende i området och ett är från en privatperson utanför stadsdelen. Remissinstanserna idrottsförvaltningen, Forum, fastighetskontoret och trafikkontoret har ingen erinran mot förslaget. Fastighetskontoret förutsätter att den befintliga planen kan användas fram till dess att den nya kan tas i drift. En boende anser att den planerade bebyggelsen bör flyttas till det område där den nya bollplanen planeras. Ett övrigt yttrande trycker på vikten att bevara områdets hållmark och träd. Länsstyrelsen efterfrågar en mindre redaktionell justering av två planbestämmelser kopplade till risk. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att denna justering av planbestämmelserna b2 och b3 görs inför antagandet.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Kontorets sammanfattande bedömning är att förslaget är väl genomarbetat och ger ett stort tillskott av bostäder som är positivt för Solberga som helhet. Sammanvägt med andra närliggande projekt, bidrar projektet till möjligheten att upprätthålla närservice och utöka underlaget för kollektivtrafik i stadsdelen.

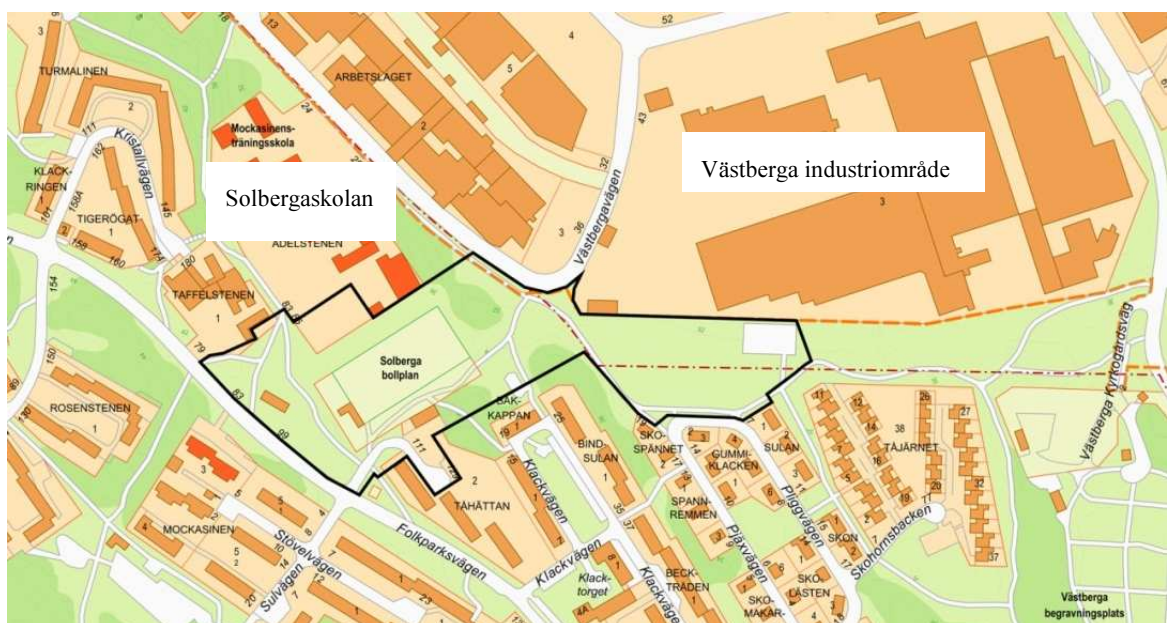
Bilagor: Plankarta med bestämmelser, Genomförandebeskrivning
Planbeskrivning, Utställningsutlåtande

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på och intill nuvarande Solberga bollplan samt att ersätta bollplanen med en ny idrottsanläggning öster om den befintliga. Detaljplanen ska också säkerställa möjligheterna att uppföra en ny förskola på den södra delen av Solbergaskolans gård.

Den nya bebyggelsens gestaltning ska ta fasta på områdets befintliga uttryck men ges en nutida och tydligt avläsbar utformning. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet så att den blir ett positivt tillskott i området och bidrar till en attraktiv helhet. Fasadmaterial ska utgöras av puts eller trä som harmonierar med omgivande bebyggelse. Särskild omsorg ska läggas vid detaljer och färgsättning. Byggnadernas entréer ska vändas mot gatorna för att bidra till stadslivet i området.



Planområdet inom svart markering.

Beslut om att påbörja planarbete för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Solberga bollplan, togs i stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2010. Innan startpromemorian gav exploateringskontoret en markanvisning för aktuellt område till tre byggherrar, NCC, Wallenstam och Stockholmshem. Markanvisningen gällde 325 lägenheter. NCC har sedan planarbetet påbörjats dragit sig ur projektet och Wallenstam har därför fått ytterligare en markanvisning som omfattar NCC:s tidigare markanvisning.

Plansamrådet redovisades 2014-05-22 för stadsbyggnadsnämnden som då uppdrog åt kontoret att ställa ut detaljplanen.

Planförslag



Illustrationsplan. (Grontmij Landskapsarkitekter)

Planförslaget inrymmer sammanlagt ca 370 lägenheter. Av dessa bostäder är ca 55 % hyresrätter och 45 % bostadsrätter. Planförslaget innehåller också en ny idrottsanläggning direkt söder om Västberga industriområde samt en ny förskola i södra delen av Solbergaskolans gård.

Den nya bebyggelsen har inordnats i Solbergas struktur och koncentrerats mellan skolan och befintlig bebyggelse vid Klackvägen och Folkparksvägen. I sitt förhållande till gatorna skiljer sig förslaget från Solberga i övrigt då bebyggelsen tydligare

möter nya gator och genom att entréer tydligt vänder sig utåt. De gröna elementen i Solberga har i förslaget inarbetats mot Folkparksvägen och i stråket mot Västberga industriområde genom att karaktärsfull berg- och naturmark bevarats och genom att grönstråket mot Västberga förblir park.

Bebyggelsen har föreslagits få en delvis uppbruten utformning för att samspela med stråk och siktlinjer i området. Den nya bostadsbebyggelsen föreslås huvudsakligen i nya lamellhus i mellan fyra och fem våningar. Ett högre hus i anslutning till Folkparksvägen är undantag från detta. Förslaget innebär att en ny gata anläggs på och intill den befintliga bollplanen. Gatan försörjer den nya bostadsbebyggelsen, förskolan och skolan. Den nya idrottsanläggningen angörs via infart från Lerkrogsvägen. Hela planförslaget innehåller tre urskiljbara bostadsprojekt, Wallenstams hyresrätter mot Folkparksvägen, Wallenstams bostadsrätter på den nuvarande bollplanen och Stockholms shems hyresrätter i anslutning till befintliga bostäder inom kv Tåhättan och kv Bakkappan.

Ny idrottsanläggning

Den nya bollplanen föreslås placeras direkt söder om Västberga industriområde på den idag öppna gräsyten. Bollplanen angörs via en infart från Lerkrogsvägen. Bollplanen föreslås utgöras av en elvamannaplan om 60x100 meter belagd med konstgräs. Söder om bollplanen planeras löparbanor, längdhoppsgrop samt en mindre läktare. Öster om bollplanen planeras en boule- och kulstöttningsbana samt en mindre multisportplan. En omklädningsbyggnad, ett klubbhus samt viss parkering ryms även inom området.

Förskola

Enligt stadsdelsförvaltningen finns behov av en förskola med 4-6 avdelningar. Förskolan föreslås placeras i den södra delen av Solbergaskolans gård där den kan vara en friliggande byggnad. Området är i gällande plan planlagt med en äldre bestämmelse, A - allmänt ändamål. För att säkerställa förskolan och ge den en modern planbestämmelse, planläggs därför denna del av fastigheten. Förskolan kan ha entré både från den nya lokalgatan och från den norra sidan mot skolan.

Stockholmshem



Stockholmshems byggnader (Engstrand och 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 två föreslagna byggnaderna är i fem våningar med inredd vind för bl.a. förråd. Fasaderna är i puts och taken uppförs som plåttäckta sadeltak. Balkonger och enkelsidiga lägenheter är placerade mot söder med bostadsentréer mot den nya gatan. Parkering kommer dels ske på ny markparkering inom kvartersmark samt inom annan fastighet väster om planområdet.

Wallenstams hyresrätter



Wallenstams hyresrätter, vy mot Folkparksvägen (Wingårdhs).

Vid Folkparksvägen föreslås fyra byggnader innehållande sammanlagt 135 hyresrätter. 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. Vid områdets infart från Folkparksvägen placeras ett högre hus i elva våningar. Mellan husen bevaras naturrummet, där även en upprustad gång- och cykelväg leder fram till Solbergaskolan. Mellan husen och gatorna finns en bredare förgårdsmark.

Parkeringsgaraget rymmer 46 parkeringsplatser och nås via infart i det höga huset. Återstoden av parkeringsbehovet löses under kvarteret med bostadsrätter. Fasaderna utförs i puts i dov färgskala.

Wallenstam bostadsrätter



Wallenstams bostadsrätter, Stockholmsnäs nya byggnad som siluett i förgrunden. (Wingårdhs)

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. Husens tak utförs som sadeltak, utan utskjutande takfot. Husen har längsgående balkonger som både är ett tillskott för lägenheterna liksom energimässigt fördelaktigt. Parkeringsgaraget under gården rymmer 156 platser och nås via korta ramper från den dubbelriktade lokalgatan.

Parkering

En parkeringsutredning togs fram i december 2013 med syfte att ge en rekommendation gällande parkeringstal och studera hur parkeringssituationen kan lösas utan att störa den befintliga parkeringssituationen i Solberga. Med stöd i utredningen är parkeringstalet satt till 0,7 av vilka 0,1 utgör gästparkering. P-tal för cykel är 1,5 cyklar per lägenhet.

Konsekvenser

Naturmiljö

Området är idag i huvudsak obebyggt. Förutom den befintliga bollplanen finns en del vegetation och natur som kommer att påverkas av planförslaget. Planerad bebyggelse kommer innebära intrång i naturmark, främst utmed Folkparksvägen, mellan Folkparksvägen och befintlig bollplan, men också i de brynmiljöer med ekar och tallar som omger nuvarande bollplan. Mest påtagliga negativa konsekvenser bedöms uppstå av att ett antal större ekar och ett fåtal tallar med höga naturvärden behöver tas ned. Den yta som föreslås för ny idrottsplats består i nuläget i huvudsak av en gräsyta som är del i ett större grönstråk utmed Västberga industriområde. Förslaget innebär att den här delen av grönstråket förändras och iordningsställs för idrott. Den vegetation, bland annat i form av popplar och mindre sly som finns idag försvinner. Området bedöms inte hysa några större naturvärden enligt utförd naturinventering.

Efter att naturinventeringen togs fram har möjligheten att spara fler träd setts över. Däribland sparas en större ek invid befintlig tvättstuga på Stockholmsheims fastighet vilket regleras via plankartan. Det bör även vara möjligt att spara ett antal värdefulla ekar vid en eventuell utbyggnad av förskolan, dessa skulle förslagsvis kunna bli en del av gården.

Hälsa och säkerhet

I Västberga industriområde finns företaget Sandvik AB vars verksamhet omfattas av Sevesolagstiftningen. Företaget hanterar bland annat vätgas. Riskanalyserna visar att det inte är lämpligt att uppföra bebyggelse närmare än 100 m från Sandviks fastighetsgräns (fastigheten Arbetslaget 2) om inte riskreducerande åtgärder vidtas. I planen har viss bebyggelse placerats inom detta område. De riskåtgärderna som vidtas berör sammanlagt två byggnader med bostäder samt delar av idrottsanläggningen inom planområdet. Dessa åtgärder regleras på plankartan.

Buller

Bullerutredningen för trafik visar att bostadshuset närmast Folkparksvägen som högst får en ekvivalent ljudnivå på 59 dB(A) vid fasaden närmast vägen. Punkthusen får som högst 56 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Folkparksvägen. Övrig bebyggelse klarar riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasaderna. Med lämpliga planlösningar där minst hälften av boningsrummen ligger mot fasad med högst 55 dB(A) kan kraven enligt den så kallade stockholmsmodellen uppfyllas. Detaljplanen styr detta genom en generell bestämmelse på plankartan. De maximala ljudnivåerna överstiger riktvärdet 70 dB(A) vid samma fasader som nämns ovan.

Uteplats där riktvärdet klaras kan anordnas mot gårdarna. Även detta styrs genom bestämmelse på plankartan.

Ny bebyggelse exponeras för industribuller från Sandviks AB verksamhet norr om planområdet. Sandviks verksamhet är tillståndspliktig med reglerade bullervillkor. Ett avtal daterat 2014-09-19 har tecknats mellan projektets byggherrar och den tillståndspliktiga verksamheten som reglerar kostnaderna för bullerdämpande åtgärder på anläggningen, bullervillkoren kan därmed hållas för ny bebyggelse inom planområdet.

Planprocessen

Samrådet

Plansamråd pågick under perioden 2014-01-07 – 2014-02-18. Samrådsmötet hölls i Solbergaskolans matsal den 28 januari 2014 där ca 40 personer närvarade. Under samrådet inkom sammanlagt 31 yttranden. I huvudsak gällde synpunkterna förlängningen av Folkparksvägen och angöring till ny idrottsanläggning, riskfrågor, bullerfrågor, gröna samband, lek och rekreation, ledningssamordning samt grönytekomensation.

Efter samrådet togs en industribullerutredning samt ett fördjupat risk-PM fram. Planhandlingarna kompletterades avseende risk och bulleraspekter. Angöringen till idrottsanläggningen flyttades till Lerkrogsvägen och vändplatsen i Folkparksvägens förlängning flyttades närmare den föreslagna bebyggelsen. Planhandlingarna kompletterades även med ett ledningsområde inom idrottsanläggningen samt beskrivning av gröna samband och grönytekomensation.

Utställningen

Planförslaget ställdes ut under perioden 2014-07-02– 2014-08-27.

Under utställningen inkom sju yttranden, fem är från remissinstanser, ett är från en boende i området och ett är från en privatperson utanför stadsdelen. Länsstyrelsen efterfrågar en mindre redaktionell justering av två planbestämmelser kopplade till risk. Remissinstanserna idrottsförvaltningen, Fortum, fastighetskontoret och trafikkontoret har ingen erinran mot förslaget. Fastighetskontoret förutsätter att den befintliga planen kan användas fram till dess att den nya kan tas i drift. En boende anser att den planerade bebyggelsen bör flyttas till det område där den nya bollplanen planeras. Ett övrigt yttrande trycker på vikten att bevara områdets hällmark och träd.

Stadsbyggnadskontoret föreslår med anledning av länsstyrelsens yttrande att plankartan revideras med följande ändringar av redaktionell karaktär inför antagandet:

- b2 - Fasader som vetter mot Lerkrogsvägen/Västbergavägen ska hålla minst brandklass EI30, fönster i denna fasad ska ha minst brandklass EW30. Inga balkonger placeras i fasad mot Västbergavägen/Lerkrogsvägen.
- b3 - Byggnader ska utföras med obrännbara fasader och med en stomme som klarar mekanisk påverkan (tung konstruktion). Utrymningsvägar ska placeras i fasad som ej vetter mot Västbergavägen/Lerkrogsvägen. Om fönster placeras mot Västbergavägen/Lerkrogsvägen ska dessa ha minst brandklass EW30.

Endast Wallenstam och fastighetskontoret berörs av ändringen och de har godkänt den.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej tillgodosetts

- Befintlig bollplan bör rustas upp och området bör ej bebyggas
- Bebyggelse bör uppföras i slänten mot Lerkrogsvägen
- Bostäder bör istället uppföras på platsen för ny idrottsanläggning
- Planläggning av spårväg bör förberedas genom området
- Förslaget bör omarbetas för att bättre anpassas till Solbergas kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.
- Multisportplanen som planeras vid den nya idrottsanläggningen bör ligga närmare skolan
- Västberga industriområde bör bindas samman med Solberga genom en vägförlängning mellan Folkparksvägen och Lerkrogsvägen
- Parkering för privatbilar bör inte ske på tomtmark, antalet parkeringsplatser är för högt
- Förslaget bör omarbetas så att fler träd kan bevaras, särskilt ekar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets sammanfattande bedömning är att förslaget är väl genomarbetat och ger ett stort tillskott av bostäder som är positivt för Solberga som helhet. Befintlig bollplan ianspråkats för bostäder och ersätts med en ny idrottsanläggning direkt söder om Västberga industriområde, en yta som idag i huvudsak består av en öppen gräsyta. Även viss naturmark längs Folkparksvägen, vid befintlig bollplan och vid Stockholmsbäcks befintliga tvättstuga ianspråkats i förslaget. Dessa konsekvenser måste vägas mot det faktum att ca 370 lägenheter tillkommer som, sammanvägt med andra närliggande projekt, bidrar till möjligheten att upprätthålla

närservice och utöka underlaget för kollektivtrafik i stadsdelen. Den föreslagna bebyggelsen har anpassats till Solbergas kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö avseende struktur och gestaltning. De flesta synpunkter som ansetts vara möjliga att reglera i detaljplan har kunnat beaktas under planprocessen.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas med ovanstående revidering.

SLUT