

Handläggare
Sofia Landberg
Telefon: 08-508 27 232Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Västberga 1:1 invid kv. Karneolen vid Folkparksvägen i stadsdelen Solberga (80 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe-Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planförslaget innehåller nybyggnad av ca 80 lägenheter i flerbostadshus, så kallade Stockholmshus, vid Folkparksvägen i Solberga. Byggherre är Stockholmshem AB och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Projektet stämmer med översiktsplanens intentioner som redovisar ett utvecklingsbart samband Mellan Älvsjö station och Södertäljevägen E4/E20 via Solberga stadsdelsområde. Översiktsplanen anger att kompletteringsbebyggelse i Solberga i kombination med en ändrad användning inom delar av Västberga är fördelaktigt för att knyta ihop Telefonplan och Älvsjö.

Marken inom det aktuella planområdet vid kvarteret Karneolen ägs av Stockholms stad och utgörs av svagt sluttande naturmark med uppvuxna träd. Exploateringsnämnden föreslås den 10 december 2015 att fatta beslut om markanvisning för 80 lägenheter till AB Stockholmshem för del av fastigheten Västberga 1:1.

Planförslaget har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter. Den föreslagna bebyggelsen kan väl inordnas i befintlig bebyggelsestruktur

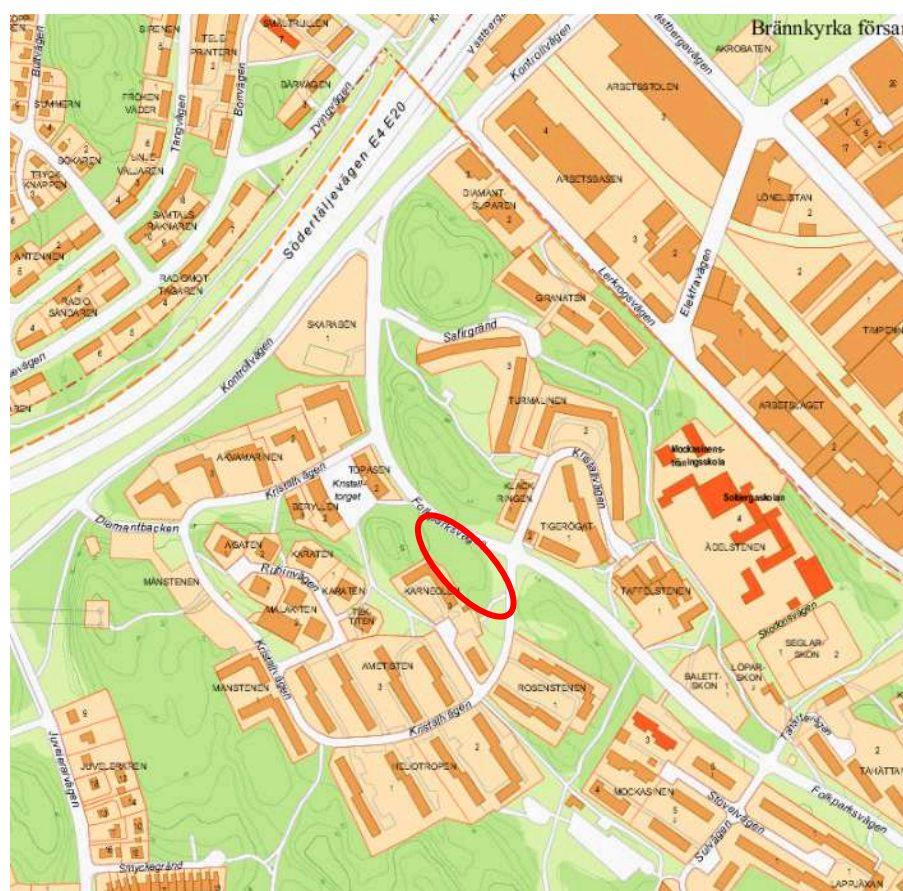
Stadsbyggnadskontoret

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

samtidigt som den föreslås utgöra ett modernt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Den nya bebyggelsen förväntas i huvudsak placeras längs Folkparksvägen och Kristallvägen med entréer och grön förgårdsmark vända ut mot gatan. Ett lågt p-tal är en förutsättning för att möjliggöra Stockholmshus inom det föreslagna området för att ingreppet i naturmarken ska bli så litet som möjligt.

Kontoret bedömer att planarbete kan startas och avser att under planprocessen utreda planeringsförutsättningarna närmare.



Ungefärligt planområde är inringat på kartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 80 lägenheter i flerbostadshus. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för bostäder med rimliga hyror enligt Stockholmsshusprojektet.

Byggnaderna placeras längs gata och entréer ska vändas mot gatorna för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området. Rummen mellan byggnaderna ska utformas med omsorg. Träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt och förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad.

Bakgrund

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden föreslås den 10 december 2015 besluta om markanvisning för 80 lägenheter till AB Stockholmshem för del av fastigheten Västberga 1:1.

Stockholmshus

Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. De kommunalägda bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande. Mot denna bakgrund har de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret fått i uppdrag av Kommunfullmäktige att tillsammans ta fram ett nytt koncept för bostadshus. Projektet kallas Stockholmshusen.

Projektet innebär att 3500-5000 bostäder av stockholmslustyp ska vara byggstartade till och med 2020. Bostadsprojekten fördelas i etapper (två etapper/år) som innehåller omkring 750 bostäder/etapp. Första etappen startar hösten 2015 och ska vara byggstartad under 2017.

Konceptet innebär produktion av bostadshus tillsammans med ett utvecklat arbetsätt för att snabbare kunna bygga många hyreslägenheter till rimliga hyror.

Den breda bostadsutvecklingen i Stockholm har varit tydligt indelad i faser genom 1900-talet, beroende på målgrupper, standard, ekonomi och arkitektoniska förebilder. Exempel på detta finns i Vällingby,

Blackeberg, Hammarbyhöjden, Skarpnäck och Kista. Hustyperna har varierat såsom smalhus, tjockhus, punkthus mm.

Visionen för Stockholmshusen är att det ska bli ett bra exempel på hur bostadshus kan byggas med hög kvalitet avseende på god arkitektur och bra material. Eftersom många av husen kommer att uppföras som kompletteringsbebyggelse i befintliga miljöer måste husen kunna förhålla sig till olika typer av bebyggelse.

Områdesplanering

Kontoret har i samarbete med exploateringskontoret inlett arbetet med en förstudie för ny bebyggelse i Solberga längs Folkparksvägen. Det fortsatta arbetet kommer att ansluta till de riktlinjer för områdesplanering som behandlas vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 10 december 2015. Syftet är att överblicka och åstadkomma en helhet för utveckling i Solberga, med bostäder, grönstruktur, tillgång till service m.m.

Planområdets läge och omfattning

Det aktuella området ligger väster om Folkparksvägen och norr om Kristallvägen i Solberga och omfattar fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad.



Planområdets ungefärliga läge och utbredning är markerad med röd sträckad linje.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är Solberga ett område med tät stadsbebyggelse. Mellan Älvsjö station och Södertäljevägen E4/E20 finns ett utvecklingsbart samband via Solberga utpekad.

Översiktsplanen anger att kompletteringsbebyggelse i Solberga i kombination med en ändrad användning i delar av Västberga är fördelaktigt för att knyta ihop Telefonplan och Älvsjö. Det aktuella planförslaget ligger i linje med översiktsplanens strategi 4, att främja en levande stadsmiljö i hela staden genom att öka och variera utbudet av bostäder i stadsdelarna. Bebyggelse på grönområden ska prövas och samtidigt kan kvaliteten på andra parker i området förbättras. Strategi 4 i översiktsplanen syftar även till att verka för en god närmiljö runt befintliga och nya bostäder och prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

Riksintresse

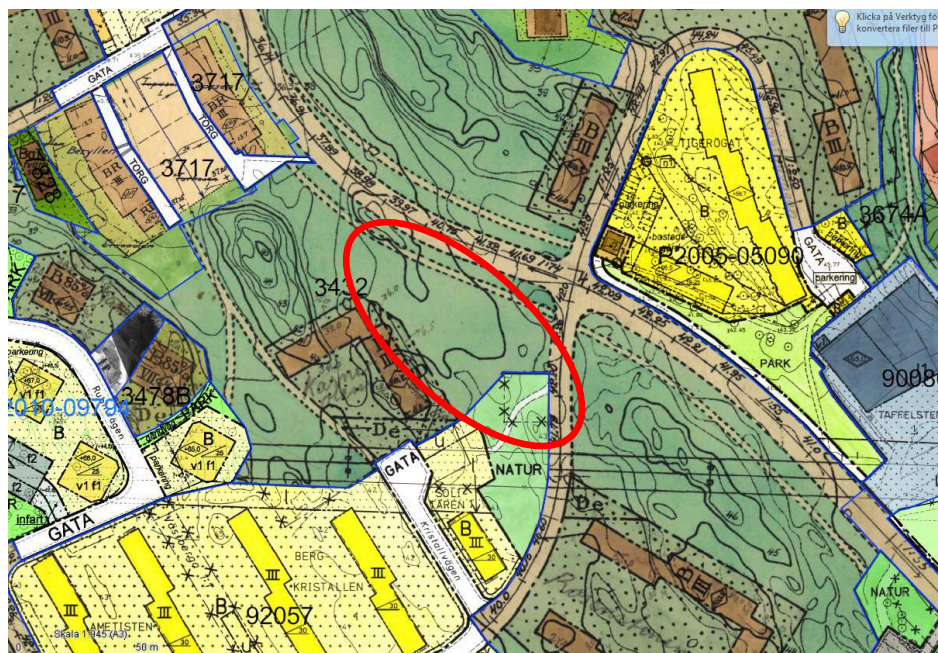
Södertäljevägen E4/E20 ligger ca 400 meter nordväst om planområdet och utgör ett riksintresse. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

Program

Ett program togs fram för Solbergaområdet år 2005. Programmet föreslår två lamellhus vid Kristallvägen med gröna zoner såväl mot Kristallvägen och Folkparksvägen. Det nu aktuella planförslaget stämmer delvis med programmet men eftersom bebyggelseutvecklingen i programmet i stort sett är förverkligad och behovet av bostäder har ökat anses det ha spelat ut sin roll. Detaljplanen genomförs med stöd i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Planområdet är idag planlagt som parkmark och naturmark, i två olika detaljplaner (PI 3432, fastställd 470912 samt Dp 92057). Ingen genomförandetid återstår.

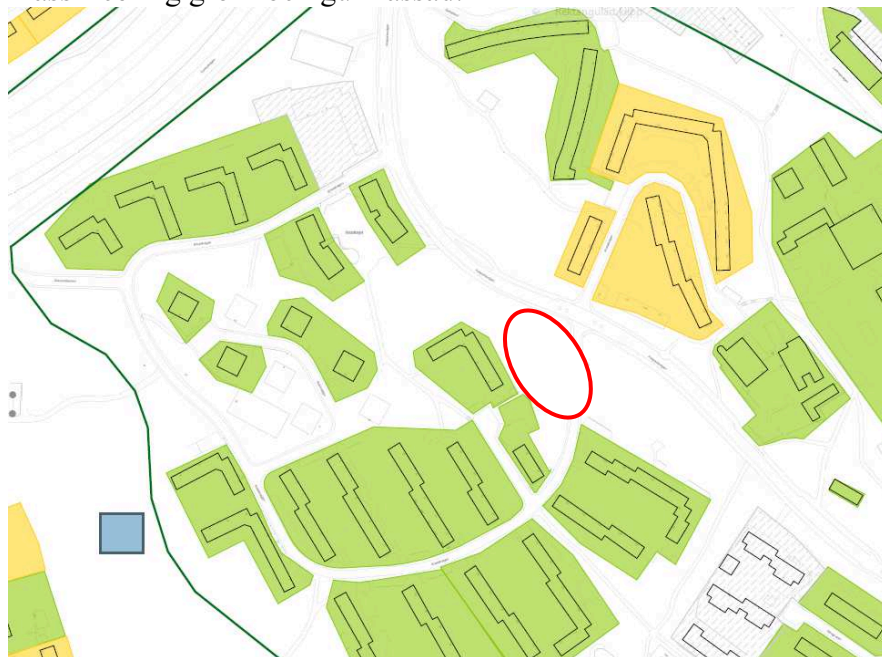


Planmosaik, ungefärligt planområde är markerat med röd oval.

Kulturhistoriska värden

Enligt Stockholms byggnadsordning utgör Solberga ett område som är uppbyggt efter grannskapsidealet med tydligt avgränsade bostadsenheter placerade kring två centrumanläggningar.

Den aktuella fastigheten är inte klassad enligt stadsmuseet. Bebyggelsen kring planområdet är enligt stadsmuseets klassificering grön- och gulklassad.



Röd linje – planområdet

Gul – bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Grön – kulturhistoriskt värdefullt område utpekad av stadsmuseet.

Nuvarande förhållanden



Ungefärligt planområde är inringat med röd oval.

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av naturmark med uppvuxna träd. Terrängen sluttar svagt norrut.

Området omges av flerbostadshus i 3-4 våningar från slutet av 1950-talet. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är lameller fint infogade i naturen med mycket grönska mellan husen. Naturmark är ofta sparad intill vägkorsningar. Husen präglas till sin exteriör av grov spritputs i varma jordfärger, med fönsteromfattningar i ljus, slät puts. Stor omsorg är lagd på material och detaljer såsom utformningen av portar, fönster, balkonger och smidesarbeten.

I öster avgränsas planområdet av Folkparksvägen, som utgör områdets huvudgata. Folkparksvägen är utpekad huvudcykelstråk i stadens cykelplan från 2012. I söder avgränsas planområdet av lokalgatan Kristallvägen.

Norr om planområdet ligger Kristalltorget som idag har ett begränsat serviceutbud på grund av lågt kundunderlag.

Störningar och risker

Buller från Folkparksvägen ligger enligt stadens översiktliga kartering mellan 55-60 dBA för planområdet. Bakgrundsbuller från Södertäljevägen E4/E20 kan påverka planområdet.

Kollektivtrafik

Älvsjö station med pendeltågstation är belägen ca 1,6 km från planområdet. Från planområdet är det ca 1,3 km till Telefonplans tunnelbanestation och ca 1,8 km till Hägerstensåsens

tunnelbanestation. Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet som trafikerar sträckan Älvsjö station – Telefonplan.

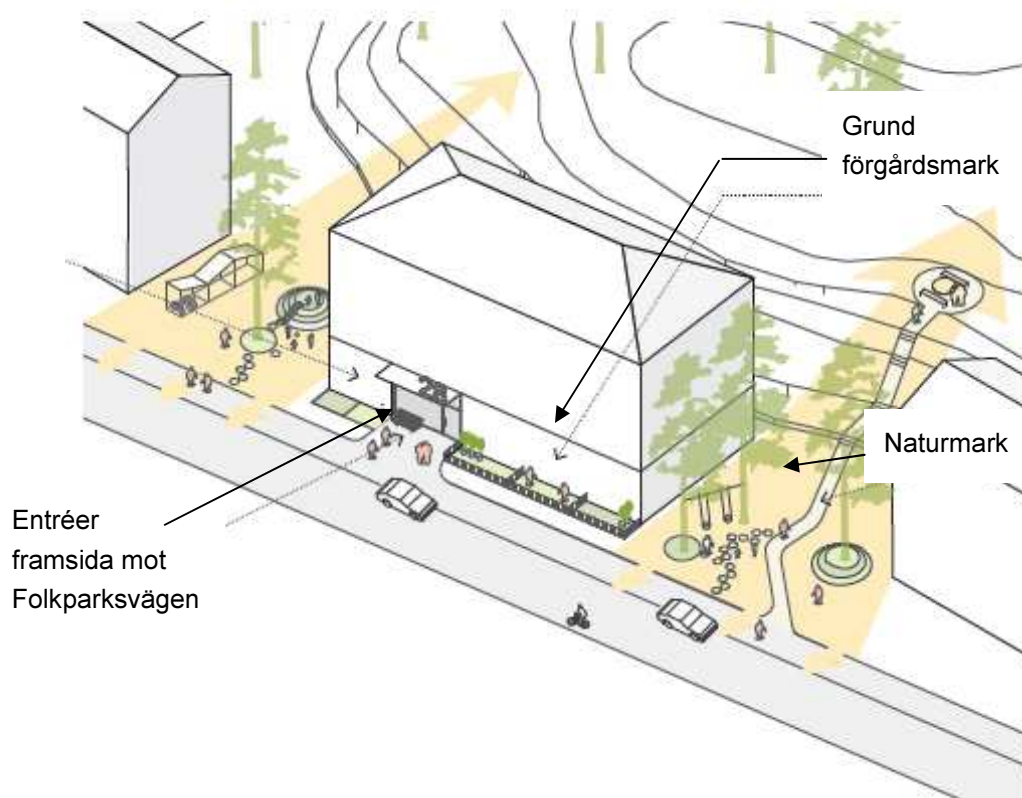
Planförslaget

I planförslaget är tre stycken lameller placerade längs gatorna Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna föreslås vara fyra våningar höga för att anpassas till omgivande byggnaders skala.

Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark i enlighet med befintlig struktur i Solberga. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området.

Släppen mellan lamellerna ska planeras efter omgivande stråk och siktlinjer. Rummen mellan byggnaderna ska utformas med omsorg. Träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Parkering ska ske ovan mark.



Typskiss på lamellhus längs Folkparksvägen.

I fortsatt planarbete ska följande frågor utredas:

- placering av byggnader och volymstudier för att anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, kulturhistorisk värdefull miljö och befintlig skala
- förekomst av betydande naturvärden inom planområdet
- angöring och trafiksäkerhet i anslutning till bostäderna
- parkeringslösningar både för bil och cykel
- omhändertagande av dagvatten inom planområdet
- buller och åtgärder för att klara riktvärdena
- sophantering
- kompensation för ianspråktagen grönmärk
- tillkommande bebyggelsens påverkan på omgivningen vad gäller exempelvis skuggor (solstudier)

Planförslagets konsekvenser

Stadsmiljö

Under planprocessen kommer byggnadernas placering och den föreslagna bebyggelsens förhållande till närmiljön att studeras vidare. De föreslagna byggnaderna är tänkta att utgöra ett modernt tillskott i Solbergas befintliga bebyggelse och samtidigt ansluta till omgivningen i skala och volym. Den nya bebyggelsen placeras utmed gatan med entréer och grön förgårdsmärk mot gatan för att bidra till stadslivet och stärka gaturummet. Det blir en synbar skillnad jämfört med den befintliga bebyggelsen som vänder ryggen mot gatorna.

Park, natur och rekreation

På platsen för planförslaget står idag träd. Platsen ingår däremot inte i något utpekat grönsamband. Grönskan utgör dock ett viktigt inslag på platsen idag och för det visuella helhetsintrycket.

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas inom områden där det redan finns infrastruktur, innebär att vissa friytor måste tas i anspråk samtidigt som andra grönområden effektiviseras, rustas upp och blir mer kvalitativa för att vara till nytta för fler användare. Kompensation för ianspråktagen grönmärk kommer att utredas under planarbetet i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Bebyggelsen kring Folkparksvägen har ett kulturhistoriskt värde. Grönskan mellan byggnaderna och vid gatorna är ett viktigt karaktärsdrag från denna tid. Dock kan Folkparksvägen upplevas otrygg och mörk särskilt under vinterhalvåret. Bebyggelse längs Folkparksvägen kan skapa nya värden såsom mer stadsliv, tryggare gata och mer underlag för handel vid torget i området.

Buller

Den nya bebyggelsen kan påverkas av buller från Folkparksvägen. Detta måste beaktas vid utformningen så att byggnaden uppnår normer kring bullerstörningar. Risker för bullerstörningar kommer att utredas under planarbetet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därmed vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan

Start-PM i SBN	10 december 2015
Antagande i SBN	1: a kvartalet 2017

Planavtal kommer att upprättas med Stockholms AB.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya bostäder i form av "Stockholmshus". Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen som anger att kompletteringsbebyggelse i Solberga i kombination med en ändrad användning i delar av Västberga är fördelaktigt för att knyta ihop Telefonplan och Älvsjö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett stadsbildsmässigt positivt tillägg.

Ett lågt p-tal är en förutsättning för att den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i befintlig bebyggelsestruktur på ett positivt sätt. Uppvuxna träd ska sparas i så stor utsträckning det går och grön förgårdsmark ska finnas mellan gata och byggnad för att bygga vidare på en del av den gröna karaktär som Folkparksvägen har idag.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att möjliggöra för bostäder med rimliga hyror enligt Stockholmshusprojektet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT