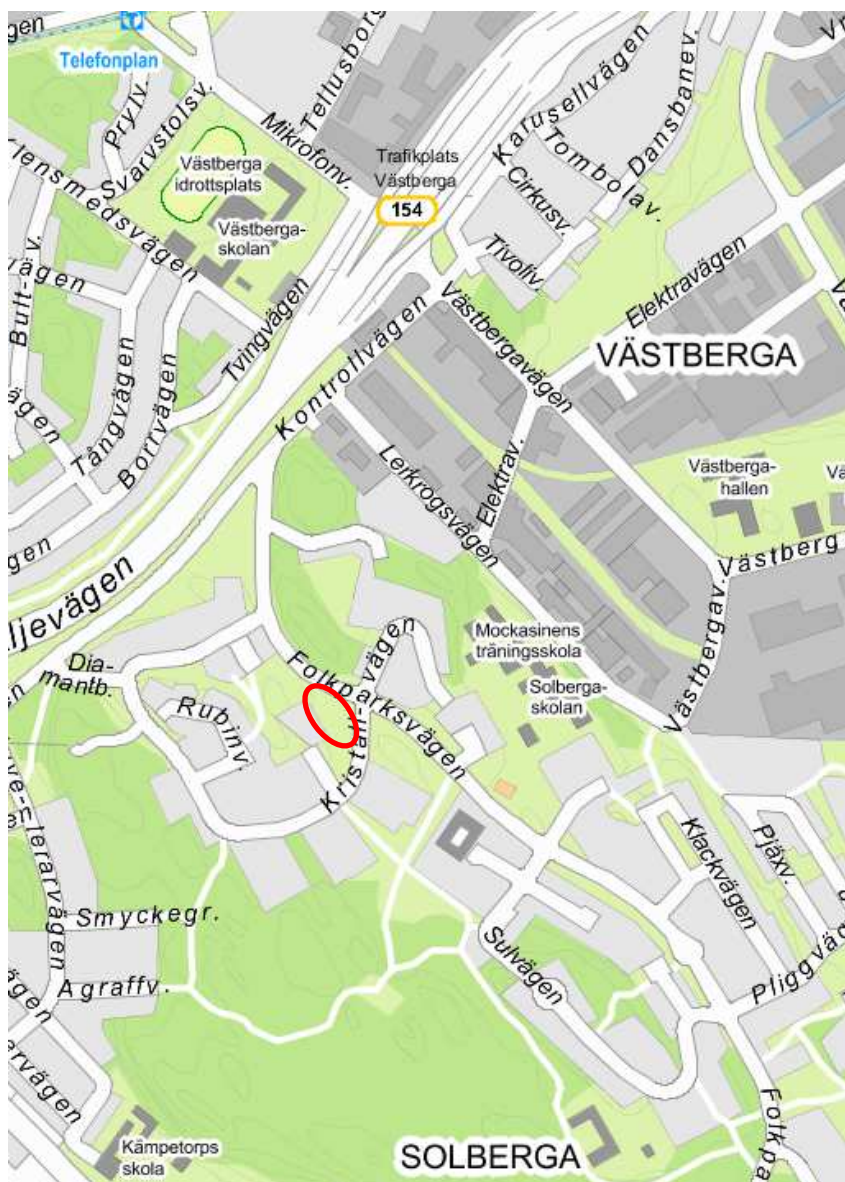


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Västberga 1:1 invid kv. Karneolen vid Folkparksvägen i stadsdelen Solberga, S-Dp 2015-16223



Röd linje illustrerar ungefärlig avgränsning av planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Bakgrund

Stockholmshus

I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden anvisade den 10 december 2015 det aktuella planområdet för del av fastigheten Västberga 1:1 invid kvarteret Karneolen till Stockholmshem AB för att uppföra 80 lägenheter.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 80 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshuset för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Planområdet omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. Två nya byggnader placeras i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna kommer orientera sig längs gatorna och en bostadsgård med sparad natur vänder sig mot söder inne i kvarteret. Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata. 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.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fyra våningar, utförs som lamellhus

med släta sadeltak och byggnadsvolymer bryts upp sidledes. Karaktärsträd och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Hårdgjorda ytor ska i huvudsak utföras av genomsläppligt material. Sockelvåningen är förhöjd för att stärka känslan av stadsmässighet i gaturummet. En högre våningshöjd ger en flexibilitet för framtida användning. Planen möjliggör även lokaler i bottenvåning för centrumändamål längs gatorna.

Genom att byggnaderna vänder sig mot gatan kommer de utgöra ett urbanare inslag i stadsmiljön än den befintliga bebyggelsen och bilda en ny årsring i Solberga.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller och naturvärden på platsen och dessa beskrivs i planbeskrivningen.

Tidplan

Plansamråd 1 juni till 22 juni 2016

Granskning 4:e kvartalet 2016

Antagande 1:a kvartalet 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Bakgrund	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	9
Befintlig bebyggelse	9
Stadsbild och landskapsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Natur	12
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Dagvatten	14
Offentlig service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse	17
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	25
Gestaltungsprinciper	26
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för vatten	32
Dagvatten	32
Landskapsbild/Stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö	33
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	35
Barnkonsekvenser	35
Tidplan	36
Genomförande	36
Organisatoriska frågor	36
Huvudmannaskap	36
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	37

Tekniska frågor	38
Genomförandetid	38

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvariska förutsättningar, förstudie och konsekvensanalys (White Arkitekter AB, 2016-03-11)*
- *Bullerutredning för detaljplan (ÅF, 2016-04-20)*
- *Dagvattenutredning, (WSP, 2016-03-23)*
- *Naturvärden i Västberga 1:1, Folkparksvägen (Friman Ekologikonsult AB & Conec, 2016-03-22)*
- *Trädinventering & okulär besiktning, (Arbor Konsult AB, 2016-02-16)*
- *Parkeringsutredning för ny detaljplan vid Folkparksvägen intill kv. Karneolen i Solberga (Stockholmskem, 2016-04-04)*

Övrigt:

- *Trafiktekniskt utlåtande Västberga 1:1, intill kv. Karneolen Solberga (Per Löfvendahl Trafikplanering, 2016-03-29)*
- *Barnkonsekvenser, (Stockholmskem, 2016-03-18)*
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen, (Stockholmskem, Familjebostäder och Svenska bostäder, 2016-05-20)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Sofia Landberg och kartingenjör José Sterling på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Elin Borglund, Monika Markus och Hanna Lindh ingått. Planen har tagits fram i samråd med Stockholmskem. Illustrationer är framtagna av White Arkitekter AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 80 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Planområdet omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. Två nya byggnader placeras i korsningen

Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna kommer orientera sig längs gatorna och en bostadsgård med sparad natur vänder sig mot söder inne i kvarteret. Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata. 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.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fyra våningar, utförs som lamellhus med släta sadeltak och byggnadsvolymer bryts upp sidledes. Karaktärsträd och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Hårdgjorda ytor ska i huvudsak utföras av genomsläppligt material. Sockelvåningen är förhöjd för att stärka känslan av stadsmässighet i gaturummet. En högre våningshöjd ger en flexibilitet för framtida användning. Planen möjliggör även lokaler i bottenvåning för centrumändamål längs gatorna.

Genom att byggnaderna vänder sig mot gatan kommer de utgöra ett urbanare inslag i stadsmiljön än den befintliga bebyggelsen och bilda en ny årsring i Solberga.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

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



Karta med ungefärligt planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

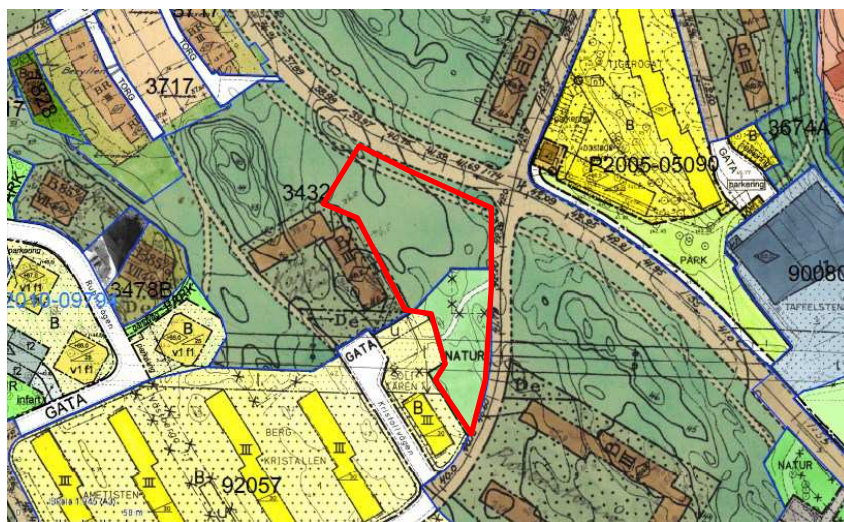
Enligt översiktsplanen är Solberga ett område med tät stadsbebyggelse. Mellan Älvsjö station och Södertäljevägen E4/E20 finns ett utvecklingsbart samband via Solberga utpekad. Översiktsplanen anger att kompletteringsbebyggelse i Solberga i kombination med en ändrad användning i delar av Västberga är 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.

Program

Ett program togs fram för Solbergaområdet år 2005. Bebyggelse föreslås på den aktuella platsen.

Detaljplan

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



Planmosaik, planområdet i röd markering

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och

kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

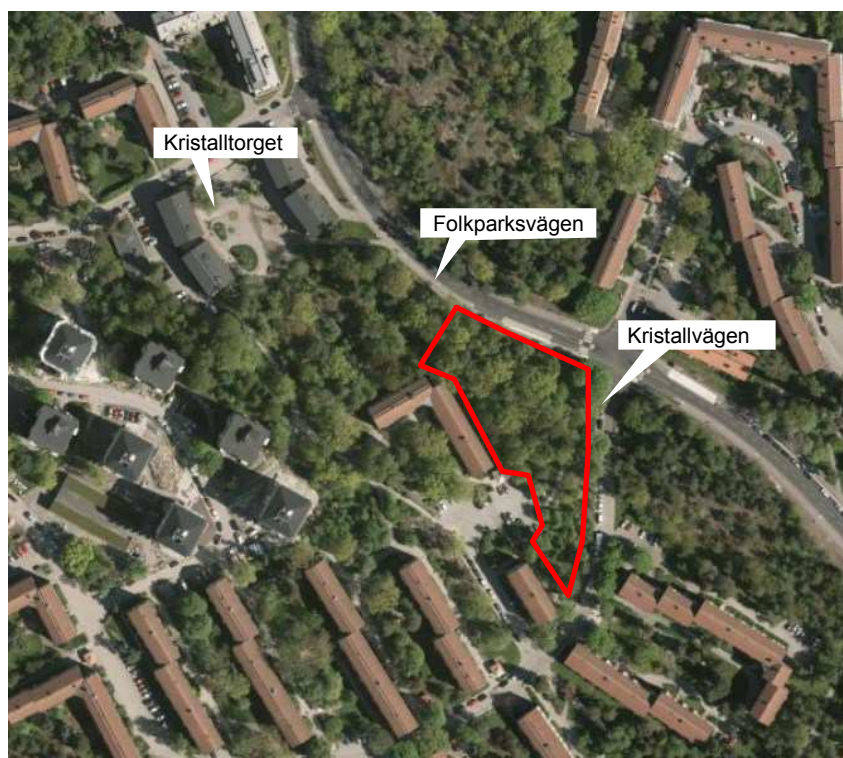
Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden anvisade den 10 december 2015 det aktuella planområdet för del av fastigheten Västberga 1:1 invid kvarteret Karneolen till Stockholmshem AB för att uppföra 80 lägenheter.

Riksintressen

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

Förutsättningar



Ortofoto, ungefärligt planområde är markerat med röd linje.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av naturmark med uppvuxna träd. Området omges till största delen av smala

lamellhus med släta sadeltak i 3-4 våningar från slutet av 1950-talet. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är lameller noggrant infogade i naturen med mycket grönska mellan husen.

Livskillnader i fasad och i höjd är vanliga. Naturmarken 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.

Nordöst om planområdet, på andra sidan Folkparksvägen, finns ett lamellhus placerat längs gatan med sluten bottenvåning, från 2000-talet. Nordväst om planområdet ligger Kristalltorget där bebyggelsen består av nätta bruna lamellhus i tre våningar från 50-talet.



Byggnad från 50-talet. Foto: White Arkitekter



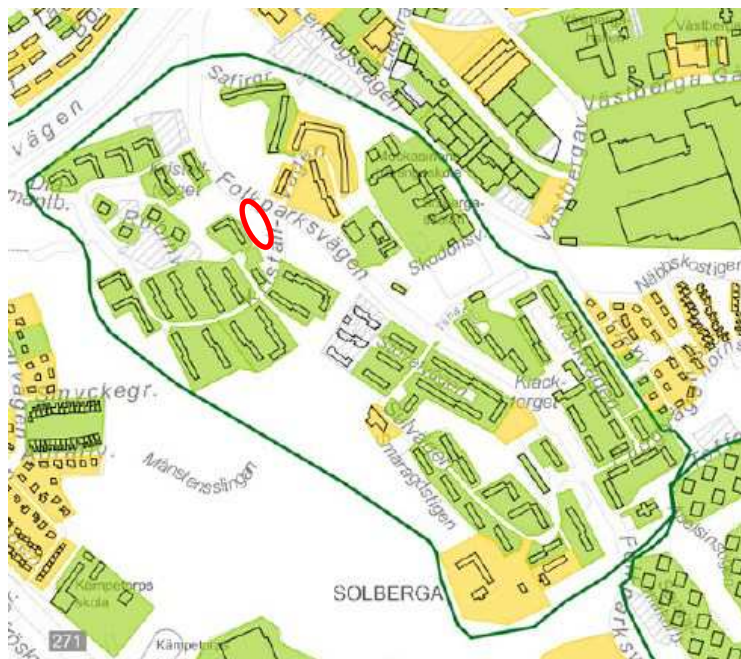
Nordöst om planområdet, på andra sidan Folkparksvägen, finns ett lamellhus från 2000-talet placerat längs gatan med sluten bottenvåning. Foto: White Arkitekter

Stadsbild och landskapsbild

Planområdet ligger i Solberga som i stort sett planerades och byggdes på 1950-talet. Stadsbilden inom och kring planområdet utgörs av hus i park, vilket är tidstypiskt för 1950-talet. Lameller är orienterade efter höjdryggarna. Där topografin varit allt för svår har lamellerna ersatts med punkthus, något som skapar variation. Nordväst om planområdet bildar bergen och träden på båda sidor om Folkparksvägen ett vackert landskapsrum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger i anslutning till bebyggelse som har särskilda kulturhistoriska värden och är grönklassad enligt stadsmuseets klassificering. Solberga som helhet utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekat av Stockholms stadsmuseum vilket framgår av den gröna linjen i kartan nedan.



Ungefärligt planområde är markerat med röd linje.

Utsnitt ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse.

Grön – Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Gul – Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden.

Solberga planerades utifrån ett för tiden nytt stadsplaneideal, den så kallade grannskapsenheten. Idén var att en enhet inom staden skulle vara i det närmaste självförsörjande med allt som behövdes för det dagliga livet: skola, barnomsorg, kultur, kyrka och handel. Bostäderna planerades runt ett centrum som skulle utgöra noden för området. Centrumtorget var viktig som plats för spontana möten där gemenskapen skulle stärkas. Tanken om grannskapsenheten gick hand i hand med den politiska ambitionen att skapa ett folkhem. Solberga utgör ett exempel på detta stadsplaneideal.



50-talsbebyggelse från Solberga med höga kulturhistoriska värden. Foto: White Arkitekter

Solberga planlades 1946-47 under ledning av Stockholms stadsplanedirektör Sven Markelius, och uppfördes under åren 1947-1952. Arkitekter var Backström& Reinius, Erik och Tore Ahlsén, Paul Hedqvist samt HSB:s arkitektkontor. Lamellhusen gestaltades relativt fritt med fasadförskjutningar och avtrappningar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturminneslagen.

Natur

Mark och vegetation

En naturvärdesutredning har tagits fram (Friman Ekologikonsult AB & Conec, 2016-03-22). Det aktuella planområdet är ett skogsklätt område norr om bostadshuset i kvarteret Karneolen. Trädbeståndet består till största delen av lövträd såsom ek, lönn och björk. I området finns också några barrträd. Utanför planområdet i nordväst, ansluter bostadshuset i kvarteret Karneolen till ett brant berg. Mot Folkparksvägen reser sig terrängen återigen och bildar en fuktig sänka i mitten av den nordvästra delen. Marken i planområdet sluttar svagt mot denna sänka. Östra delen av planområdet är mer flack, men här och var sticker rena berghällar upp.

Naturvärden

Utredningsområdet ligger inte inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Solbergaskogen som ligger söder om utredningsområdet är däremot en livsmiljö för skyddsvärda arter.

De värdefulla träden inom planområdet är två tallar och fyra ekar. Strax väster om planområdet växer en värdefull ek och vid bergets krön växer två värdefulla tallar.

Planområdet har viss betydelse för habitatnätverk. Området ligger strax utanför habitatnätverk för eklevande insekter, i ytterkant av spridningszon för groddjur och en spridningszon sträcker sig över det aktuella området för barrskogsarter. Det är möjligt att groddjur kan röra sig i utredningsområdet under vandring till leklokalen i Solbergaskogen. Dock har inga groddjur rapporterats från planområdet. Barrskogsmesar kan röra sig i området men eftersom Västberga industriområde ligger norr om planområdet finns inga lämpliga barrskogsmiljöer för mesarna att söka sig till.

De stora träden, den döda veden och de många träden med bohål tyder på att utredningsområdet har en viss betydelse för biologisk mångfald.

Den preliminära naturvärdesklassningen är att utredningsområdet har ett visst naturvärde, vilket är den lägsta klassningen gällande naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Solberga är byggt enligt grundtanken om hus i park och grönytorna mellan husen har sociala och rekreativa värden.

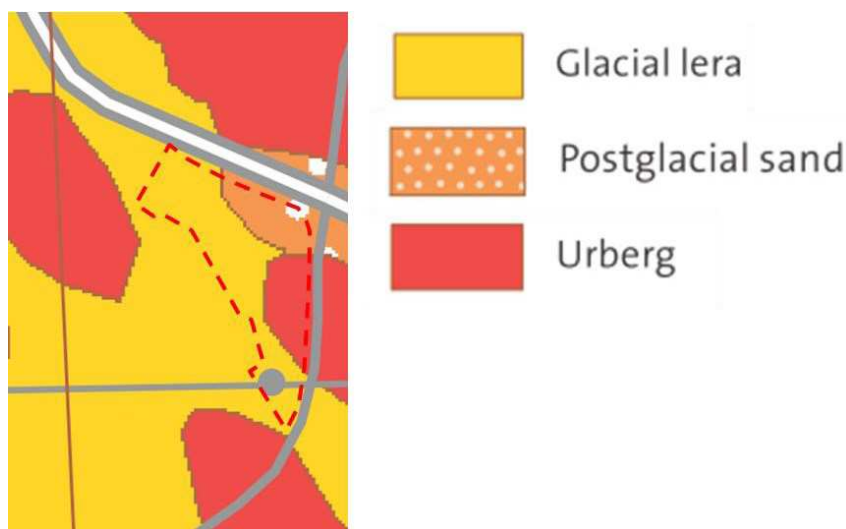
Utanför planområdet västerut finns en liten rastplats med bord och bänkar omgärdade av aspar. Vid berget nordväst om planområdet finns också en koja som visar att barn använder området som lekplats. Från parkeringen öster om Karneolen går en liten stig mot busshållplatsen vid Folkparksvägen.

Solberga har idag god tillgång till rekreationsmiljö främst i form av Solbergaskogen som ligger ca 200 meter söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av glacial lera i väst, postglacial sand i nordöst samt urberg i sydost.



Jordartskarta. Tolkad fastighetsgräns inom röd streckad linje. Planområdet består av glacial lera i väst, postglacial sand i nordöst samt urberg i sydost (Bildkälla: SGU).

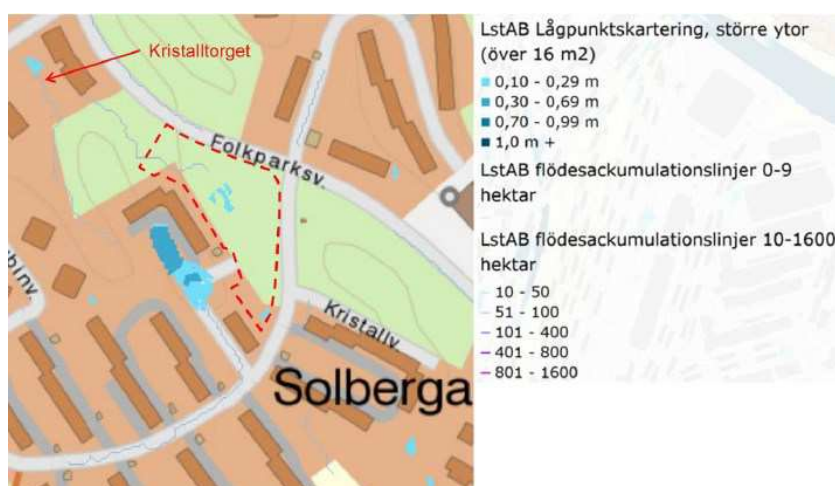
Markradon

Risk för markradon är inte utrett men ska säkerställas inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Generellt sett har marken i utredningsområdet en lutning åt nordväst. Ett lägre stråk finns mellan Folkparksvägen och fastigheten Karneolen. Ytavrinning mot Kristalltorget i nordväst förväntas vid höga flöden enligt Länsstyrelsens lågpunktkartering. En naturlig lågpunkt finns i mitten av området, vilket också framgår av lågpunktskarteringen. Fria vattenvägar för säker avrinning av ytvatten vid kraftig nederbörd ska även fortsättningsvis säkras.



Länsstyrelsens lågpunktskartering samt flödesackumulationslinjer
(Bildkälla: webbGIS, Länsstyrelserna)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger i Årstavikens tillrinningsområde. Årstaviken är en vik av Mälaren mellan västra Södermalm och Årsta.

Vattenförekomsten Årstaviken (SE657834-162783) utgör ett naturligt vatten som idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort. Vid den senaste klassificeringen, år 2013, klassades vattenförekomstens ekologiska status som "God". År 2015 klassades den kemiska statusen till "uppnår ej god kemisk ytvattenstatus".

Dagvatten

Utredningsområdet ligger i en del av Stockholm som har kombinerat ledningssystem, det vill säga spillvatten och dagvatten avleds i gemensamma ledningar. Ledningar som berör området är framförallt förlagda längs med Folkparksvägen och

delvis vidare längs Kristallvägen. Avvattningen från vägen är kopplad till en kombinerad spill- och dagvattenledning längs med den södra sidan. En kombinerad ledning från vändplanen söder om fastigheten Karneolen fortsätter åt nordväst genom planområdet och ansluter till ledning i Folkparksvägen. Det kombinerade nätet har redan idag begränsad kapacitet. Huruvida denna ledning kan användas för anslutning av dagvatten från det exploaterade området får utredas senare i planprocessen. Naturmarken bidrar till viss del till markinfiltration.

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdet ligger ca 200 meter från Solbergaskolan med ca 250 elever i årskurserna F-9. På skolan finns även Mockasinens grundskola samt Broskolan. I närområdet finns flera kommunala förskolor.

Kommersiell service

Avståndet in till Södermalm är ca 5 km. Närservice inom Solberga finns vid de två torgen Kristalltorget och Klacktorget. Det finns restauranger och enklare serviceinrättningar. Mer service finns vid Älvsjö Centrum såsom vårdcentral och affärer. Ca 600 meter från planområdet finns en större mataffär (Coop Västberga).

Gator och trafik

Gatunät

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

Parkering

Idag finns inga lediga parkeringsplatser på Stockholms hems fastigheter i Solberga. Idag är gatuparkeringen gratis och det är också i princip fullt på alla gator i området.

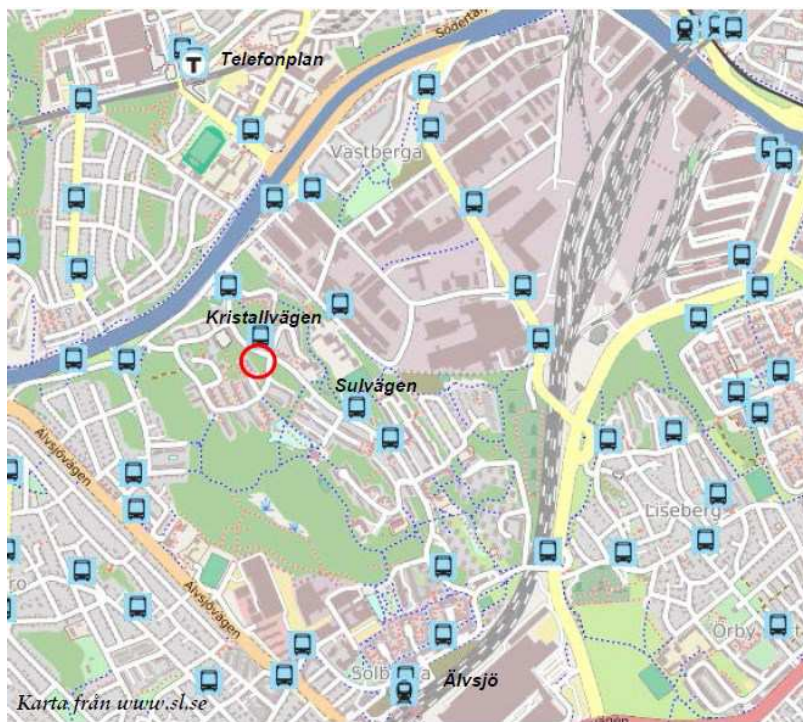
Gång- och cykeltrafik

Nya enkelriktade cykelbanor har nyligen uppförts längs hela Folkparksvägen. Dessa skapar en sammanhängande länk i cykelnätet i söderort. Framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister har ökat då separering från motorfordonstrafiken skett. I planområdet finns en gångväg från parkeringen söder om bostadshuset i kvarteret Karneolen till Kristallvägen.

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.

Planområdet (inringat nedan i rött) har idag 0 meter till hållplats Kristallvägen (buss 142 som trafikerar Telefonplan-Älvsjö station), ca 1,2 km till Telefonplans tunnelbana och 1,6 km till Älvsjö pendeltågsstation. I rusningstrafik finns en direktbuss från Sulvägen till Fridhemsplan. Även nattbuss 190 stannar vid Kristallvägen och går varje halvtimme mellan Farsta Strand och Sergels torg.



Det finns idag busshållplatser på Folkparksvägen framför de planerade bostäderna. Hållplats Kristallvägen för busslinje 142, 190 och 726. Röd ring markerar det aktuella planområdet.

Störningar och risker

Luft

Enligt uppgift från miljöförvaltningen överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luft inom eller i anslutning till planområdet.

Buller, vibrationer

En bullerutredning har tagits fram av ÅF- Infrastructure AB. I planområdet vid Folkparksvägen fås ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA och från Kristallvägen är ljudnivåer lägre än eller lika med 60 dBA. En busshållplats som kan ge upphov till

störningar finns i direkt anslutning till området. Vägbanan närmast busshållplatserna ligger så att bussar inte tvingas att starta/accelerera i uppförsbacke.

Planförslag

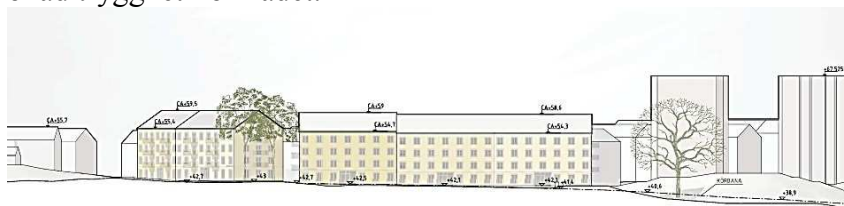
Första etappen av Stockholmshusen, där Västberga 1:1 invid kvarteret Karneolen vid Folkparksvägen ingår, startade hösten 2015 med preliminär byggstart under 2017.



Ortofoto med den nya bebyggelsen inritad.

Ny bebyggelse

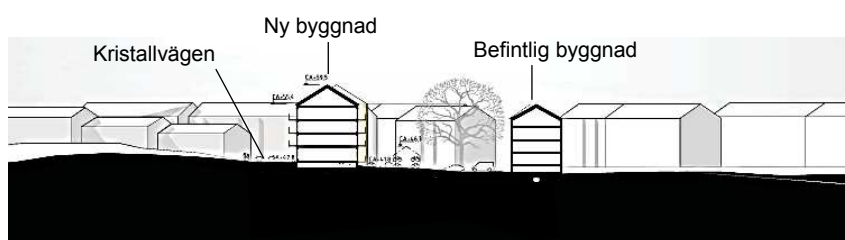
Förslaget innebär ca 80 lägenheter i två nya lameller placerade i korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen. De nya byggnaderna kommer orientera sig längs gatorna och en bostadsgård med sparad natur vänder sig mot söder inne i kvarteret. Byggnaderna placeras något indragna från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna och därmed även upplevelsen av ökad trygghet i området.



Elevation från Folkparksvägen, (White Arkitekter)



Situationsplan (White arkitekter)



*Sektion genom Kristallvägen-ny byggnad-gård-befintlig bebyggelse.
(White Arkitekter)*



Vy från söder längs Kristallvägen. Byggnaden har en livförskjutning sidledes för att bryta ned skalan. (White arkitekter).

Planförslaget förhåller sig till den kulturhistoriska bebyggelsen genom att anpassa sig i höjd (fyra våningar), typologi (lamellhus) och viktiga karaktärsdrag såsom släta sadeltak och sidledes livförskjutningar av byggnadsvolumerna. Den nya bebyggelsen har dock ett urbanare uttryck i och med byggnadernas placering längs gatorna, förhöjd bottenvåning och entréer riktade mot gatan.

Så mycket naturmark som möjligt har sparats mellan den nya och den befintliga bebyggelsen för att anknyta till den för Solberga så tydliga karaktären av hus i park och behålla så stora möjligheter till rekreation på och intill den egna bostadsgården som möjligt.

Strax utanför planområdet finns ett landskapsrum med en stor bergsknalle och sparade träd vilka lämnats orörda mellan den nya bebyggelsen och det intilliggande Kristalltorget. En stor skogsek har avgränsat planområdet och bebyggelsens utbredning i väster. En stor tall står i förgårdsmarken intill entrén till parkeringen och gården vid Kristallvägen. Bevarandevärdet av detta träd har varit styrande i placeringen av den nya parkeringsplatsen.
(Planbestämmelse n2)



*Vy från väst längs Folkparksvägen. Nya bebyggelsen placeras längs gatan.
(White Arkitekter)*

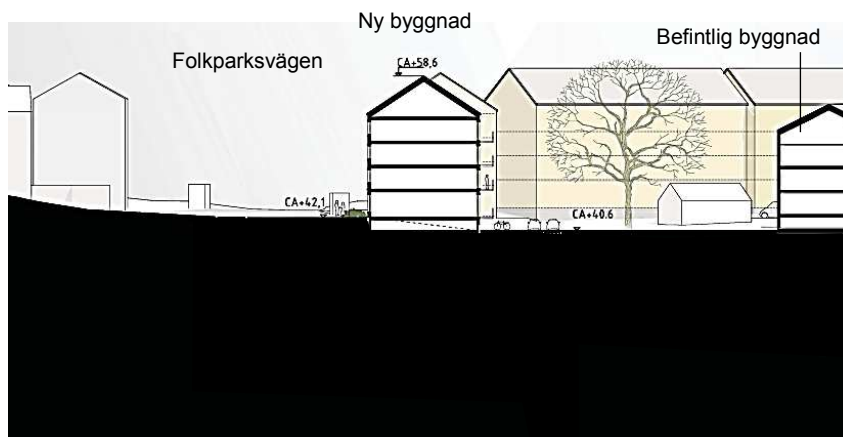
Vid korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen skapas ett grönt hörn med hjälp av ett bevarat träd. Detta hörn skapar med sitt träd en port in mellan de nya bostadshusen och vidare in på bostadsgården. Det förstärker också korsningens rum där det på motstående sida återfinns stora träd och en grillkiosk.



*Vy från öster längs Folkparksvägen. Vid korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen skapas ett grönt hörn med hjälp av ett bevarat träd. Detta hörn skapar en port in mellan de nya bostadshusen och vidare in på bostadsgården.
(White Arkitekter)*

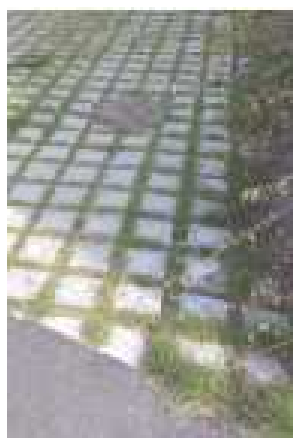
Längs fasaden mot Folkparksvägen skapar förgårdsmarken en välfungerande distans mellan det nya huset och den befintliga busshållplatsen intill korsningen. Förgårdsmarken skänker ett grönt inslag till gatumiljön. På gården finns en gemensam

uteplats och lektyr för barnen. En skogsek bevaras på gården.
(Planbestämmelse n2)



Sektion genom Folkparksvägen-ny byggnad-gård-befintlig byggnad (White Arkitekter)

En smal kvartersgata angör husen på gårdssidan och här finns även angöringsplats och handikapparkering. Den nya parkeringsplatsen täcker behovet av parkering till de nya bostäderna och bygger vidare på den befintliga parkeringsplats som ligger i det angränsande kvarteret. Parkeringsytorna utförs i betonggräs eller dylikt genomsläppligt material enligt ambitionen att minska de hårdgjorda ytorna. (Planbestämmelse n1)



Parkeringsytorna utförs i betonggräs eller dylikt genomsläppligt material enligt ambitionen att minska de hårdgjorda ytorna. (White Arkitekter)

Entré mot gatan. Grön förgårdsmark mellan gatan och byggnaderna. (White Arkitekter)

Gator och trafik

Gatunät

Inga nya vägar behöver anläggas. Befintligt gatunät används.

Angöring och parkering

Angöring och parkering till fastigheten ska ske via en ny infart från Kristallvägen. Parkering sker på en nyanlagd markparkering närmast Kristallvägen där även vissa parkeringsplatser till befintlig bebyggelse finns. Dessa parkeringsplatser behålls till antalet och tillhör de befintliga fastigheterna. De räknas således inte in i p-talet för de nybyggda lägenheterna.

Efter att ha passerat genom parkeringen kommer en 3,5 m bred angöringsgata längs den nya bebyggelsen med cykelparkering, 6 meter långa handikapplatser och angöringsplatser är utplacerade i anslutning till denna. Angöringsgatan avslutas med en vändplan med 6,0 m radie som medger vändning utan backning för personbil och vändning med backning för liten lastbil och minibuss.

För att bevara så mycket naturmark och träd i så stor utsträckning som möjligt är det viktigt att nå ett så lågt p-tal som möjligt. All parkering ska ske inom egen fastighet.

Lägesspecifikt parkeringstal

En parkeringsutredning har tagits fram av Stockholms hem. Utifrån avstånd till god kollektivtrafik, närhet till city, tillgång till service och tillgång till lediga garageplatser i området har det lägesspecifika parkeringstalet för bilparkering i detta läge bedömts till 0,5 platser per lägenhet.

Projektspecifikt parkeringstal

Planförslaget har övervägande andel små lägenheter och bedöms kunna ge en sänkning av det lägesbaserade parkeringstalet på 10 %. Besöksparkering planeras att ske inom fastigheten vilket gör att parkeringstalet höjs med 10 %. Det projektspecifika parkeringstalet har bedömts till 0,5 platser per lägenhet.

Gröna parkeringstal

Byggherrarna erbjuder en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster. De mobilitetstjänster som diskuterats i aktuell detaljplan är följande:

- Startpaket för nyinflyttade i form av informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik. Alla hyresgäster får cykelkarta, information om bil- och cykelpool och information om kollektivtrafiken.
- Minst 3,5 cykelplatser per 100 kvm BTA. Cykelrum i enkelt nåbar byggnad på gården samt i säkra och låsbara cykelställ i anslutning till entréerna på gården.
- Dedikerade parkeringsplatser till bilpool. Medlemskap i bilpool garanteras för de boende i minst fem år och årsavgiften inkluderas i hyran.
- Cykelpool för lastcykel, cykelkärra och el-cykel.
- Kontinuerlig marknadsföring av de olika mobilitetstjänsterna.

Om alla de mobilitetstjänster som föreslås vidtas accepteras en rabatt på 20 % och ett bilparkeringstal på 0,4 platser per lägenhet. Med föreslaget p-tal 0,4 finns tillräckligt med vistelseyta på gården.

Cykelparkering

Det finns möjlighet att både ställa cyklar i cykelställ ute i närheten av sin egen gårdsentré, och i ett cykelhus med parkering i två nivåer. Ca 210 cykelplatser på gården ger ett cykeltal på ca 3,5 cykel/100 kvm BTA för kvarteret.



Planförslagets bilparkering är rödmarkerad och cykelparkering grönmärkerad.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gångvägen som sträcker sig från befintlig parkering i kvarteret Karneolen till Kristallvägen försvinner.

En lastplats för tömning av bottentömmande behållare kommer att krävas nordväst om den befintliga hållplatsen. Detta innebär att den befintliga cykelbanan som tidigare har letts ut i blandtrafik före busshållplatsen nu kommer att ledas ut före lastplatsen. Gatan breddas så att lastplatsens fordon inte kommer att inkräkta på gatubreddens mer än buss vid hållplats. Den sammanlagda förändringen innebär att cykelrampen flyttas ca 29 meter norrut. Se Trafiktekniskt utlåtande 2016-03-29.

Genom att cyklarna färdas i blandtrafik förbi lastplatsen behöver behållarna bara lyftas över gångbanan till hämtningsfordonet. En motsvarande hämtningsplats för bottentömmande behållare finns på Kristallvägen ca 10 m från Folkparksvägen. Även här färdas cyklarna i blandtrafik varför tömning av behållarna bör ha samma förutsättningar.

Tillgänglighet

En nivåskillnad mellan gatunivå och gårdsnivå hanteras med hjälp av respektive trapphus. Alla lägenheter och allmänna ytor i kvarteret kan nås tillgängligt genom genomgångstrapphus och låga lutningar; max 1:20, på gångytor.

Parkeringsytan har bitvis en maximal lutning ca 3 % eller 1:30 vilket bör vara acceptabelt för vinkelställda bilplatser med hänsyn till dörruppslagning och eventuell risk för glidning i sidled vintertid.

Handikappparkering kan anordnas längs angöringsgatan på bostadsgården eller på den nya parkeringen. Angöring kan ske inom 10 meter från entré vid trapphus antingen från angöringsgatan på bostadsgården eller från Kristallvägen. Sopbehållare kommer att finnas inom 50 meters avstånd från bostadsentréer, vilket är i enlighet med BBR (Boverkets Byggregler).

Räddningsfordon

Uppställning av räddningsfordon ska ske på Folkparksvägen respektive Kristallvägen. Lägenheter mot gården kan nås av räddningstjänsten via bärbara stegar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning ska ske till befintliga ledningar.

Ett ledningsstråk för Stockholm Vatten AB går genom bostadsgården längs kvarteret Karneolen och viker sedan av norrut och ansluter till ledning i Folkparksvägen. En del av sträckan dras om för att inte hamna under planerad bebyggelse. Anläggningen ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, markerat som u-område på plankartan.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från Stockholms stads dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

En dagvattenutredning, WSP 16-03-23, har tagits fram. Dagvattenutredningen för nybyggnationen visar att det finns en del utrymme kvar för naturliga fördröjande åtgärder. En förutsättning är dock att så mycket som möjligt av skogsmarken ska förbli oförändrad. Förgårdsmarken mot kringliggande gator, gården samt ytor i anslutning till dessa har potential att inrymma dagvattenlösningar. Fokus har på grund av ovanstående lagts på urbana lösningar som är platseffektiva och kan integreras i den urbana miljön. Möjlighet till grönt tak på cykelhus, upphöjda växtbäddar, genomsläppliga ytor och magasinering under mark är lösningar för lokal fördröjning och rening som kan tillämpas i detta projekt. I det fortsatta arbetet kommer konkreta förslag inarbetas och presenteras i samband med granskningen av det slutliga planförslaget.

Hårdgjorda ytor ska i huvudsak vara utförda av genomsläppligt material, (n1). Cykelförrådet ska ha växtbeklätt tak (f4).

EL/Tele

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Omkringliggande bebyggelse försörjs med värme genom Stockholms hems panncentral vid Folkparksvägen. Fjärrvärmeledning för detta finns i Folkparksvägen.

Avfallshantering

De nya bostadshusens utsträckning på platsen medför att det behövs två lägen för bottentömmande kärl för hushållssopor: ett vid Folkparksvägen och ett vid Kristallvägen. Avståndet till sopkärlen är i bägge fall <50 m från de aktuella bostadsentréerna. Hämtfordon kan nå sopbehållare vid Folkparksvägen och Kristallvägen utan backrörelser.

Miljörum för källsortering finns i fristående hus i området och kan användas av de nya hyresgästerna i kvarteret.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Förslaget innehåller två lamellhus i fyra våningar placerade längs Folkparksvägen och Kristallvägen. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen. Huvudentréer ska placeras mot gatan vilket medför liv och rörelse i gaturummet. Grön förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad.

Byggnaderna ges en livförskjutning i sidled på ett ställe i vardera längan. Även denna typ av sidoförskjutning återfinns i de omgivande husen. Förskjutningen bryter ned längden på huskropparna och skapar en variation i gaturummet. Detta regleras med en planbestämmelse (p).

Taket utformas som symmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse (f1).

Balkonger får endast placeras mot gård och mot Kristallvägen. Balkonger är inte aktuella på byggnad mot Folkparksvägen eftersom ett mer stadsmässigt uttryck eftersträvas i detta läge. Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad. Allt för stora balkonger inskränker på gårds- och gaturummet vid Kristallvägen. Vid Kristallvägen ska fria höjden från mark till underkant balkong vara minst 3 meter på grund av byggnadens relativa nära placering vid gatan. Detta regleras med planbestämmelse.

Fasaderna ska utföras i grågrön, brungrå och/eller sandfärgad puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare under planprocessen. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglövs-skedet.

Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar (f3).

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad. Sockelvåningens fasad ska markeras med en list av plåt och vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Enligt Stockholmshusens gestaltungsprogram föreslås att rum i sockelvåningen ska få 3,2 meter i rumshöjd. Huvudentré placeras mot gata.



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. Bild White.



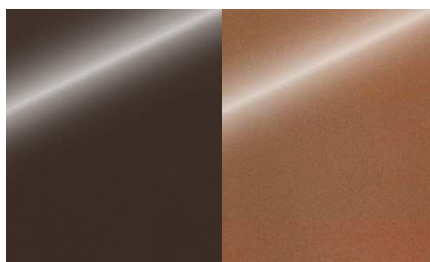
Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson



Kaffebrown

Kopparmetallic



Brun

Grön



Silvermetallic

Möjligen kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.



Sand

Varmvit

Möjligen kulörer för puts enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha en kulör på fasad. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

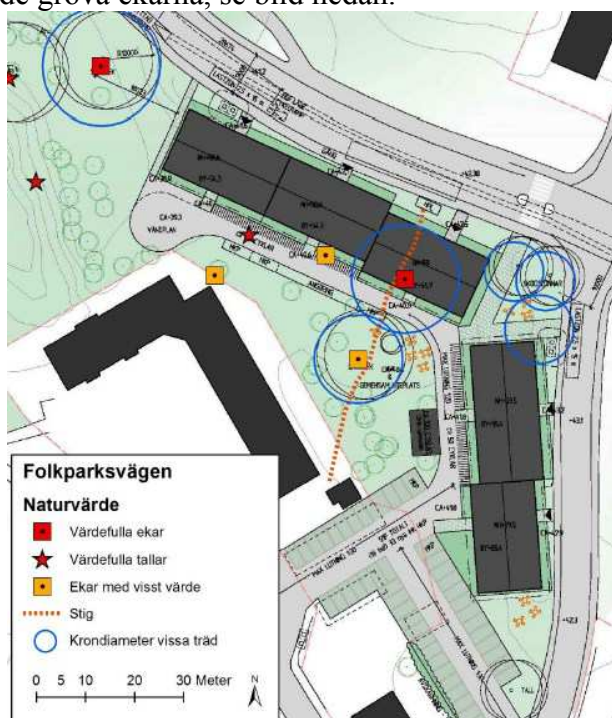
Exploateringen innebär att grönyta, PARK och NATUR, tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Bebyggelsen placeras för att undvika schaktning och göra ett så litet ingrepp i grönytan som möjligt. Tillkommande bebyggelse kan samtidigt bidra till att göra upplevelsen vid vistelse i park och stråk mer säker och trygg.

På platsen för planförslaget står idag träd. I utredningsområdet finns inga riktigt gamla ekar, men det finns några gamla tallar, en del död ved, många träd med bohål och några grova ekar. Området är litet och ligger inte i någon spridningskorridor, men

för en del arter finns spridningsmöjligheter till och från Solbergaskogen.

I naturinventeringen består utredningsområdet av, förutom planområdet, även av parkmarken nordväst om planområdet. Placering av de värdefulla träden har varit vägledande för placering av byggnaderna och parkeringen.

De värdefulla träden i utredningsområdet är de gamla tallarna och de grova ekarna, se bild nedan.



De värdefulla träden är markerade på situationsplanen. En konsekvens av planens genomförande är att tre värdefulla träd, två ekar och en tall, försvinner.

I den föreslagna planen blir en stor del av utredningsområdet bebyggt med hus, tillfartsväg och parkering. Av de ekologiskt värdefulla åtta träden försvinner tre varav ett är den grövsta eken. Den nordvästra delen med rastplats, koja, värdefulla tallar, en värdefull ek och majoriteten av träd med bohål sparas som parkmark.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms ett genomförande av planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Stockholms stad är huvudman för dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokaltomhändertagande av dagvatten (LOD). Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

I och med att exploatering kommer att ske på ytor som idag främst består av naturmark antas att dagvattenflödena från områdena kommer att öka. Mängden dagvatten som tillkommer på grund av exploatering måste hanteras på kvartersmark för att inte öka dagvattenflödena till närliggande dagvattenledningar.

Enligt dagvattenutredningen bedöms flödet kunna begränsas så att de motsvarar befintlig avrinning genom att anlägga en kombination av åtgärder såsom exempelvis grönt tak på cykelförrådet, upphöjda växtbäddar mot gata och gård, genomsläppligt material på parkeringsplatserna och magasin vid parkeringen och angöringsvägen på gården. Då området har uppvuxna träd och naturliga infiltrationsmöjligheter som delvis bevaras i planen finns goda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering efter exploatering

Landskapsbild/Stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. De nya byggnaderna har anpassats till omgivande bebyggelse i volym och typologi. Den nya bebyggelsen har entréer och smal grön förgårdsmark 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 och är placerade som hus i park. Mellan den nya och befintliga bebyggelsen finns sparad naturmark. Den nya bebyggelsen bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom område för kulturhistorisk värdefull miljö. En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram av White, 16-03-11.

Volymmässigt ansluter de föreslagna lamellhusen till befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde i området, men de är något bredare än majoriteten av byggnaderna i området från 50-talet. Eftersom motsvarande byggnadsvolymer redan finns i området och dessutom i direkt anslutning bedöms de kunna fungera i området.

I förhållande till områdets struktur avviker förslaget något genom husens placering. Ett fåtal byggnader ligger med långsidan utmed vägnätet och om de gör det finns förgårdsmark. De flesta byggnader vänder kortsidan mot bilvägen och långsidan mot en kvartersgata. I förslaget ligger båda byggnaderna med långsidan mot vägen, vilket ger byggnaderna en vridning i förhållande till anslutande lamellhusen. Det är en friare placering än de strikta mönster som dominerar området, men även i den befintliga bebyggelsen finns snedställda volymer. Ett mönster som använts för att hantera terrängen och som är karaktäristiskt för tiden.

Parkeringsplatsen som planeras utgör ett främmande inslag i miljön. Motsvarande storlek på parkering och hårdgjord yta återfinns endast i anslutning till de lokala centrumtorgen. Det förtar även områdets karaktär av hus i park. Därför bedöms parkeringen ha negativ påverkan på antikvariska värden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning med hög kvalité och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

Med rätt landskapsplanering, tex genomsläppligt material vid parkeringsplatserna, buskar och träd kan en viss känsla av hus i park uppnås.

Störningar och risker**Buller**

Vid nybyggnad av bostäder gäller riktvärden för högsta ljudnivå trafik enligt en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader,

SFS 2015:216 som utfärdades 9:e april 2015 och gäller planärenden startade efter 1:a januari 2015. En trafikbullerutredning har tagits fram av ÅF-Infrastructure AB, 16-04-20.

Byggnaderna utsätts för bullernivåer från vägtrafik. Vid fasader mot trafiken fås över 55 respektive 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Med föreslagen utformning och planlösningar kan man innehålla myndighetskrav och erhålla bostäder med god ljudkvalitet.

Vid mest utsatta fasad mot Folkparksvägen uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 64 dBA och maximala ljudnivåer till 82 dBA från vägtrafik.

Lägenheter vid Folkparksvägen föreslås ha genomgående planlösning med hälften av bostadsrummen mot tyst sida och uppnår på detta sätt lägenheter med bullerskyddad sida i samtliga lägen med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden och högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Fasader mot Kristallvägen har ljudnivåer lägre än eller lika med 60 dBA där lägenheter om högst 35 kvm kan vara aktuella.

Nivån på gemensamma uteplatser placerade på gården innehåller riktvärden enligt förordningen dvs högsta ekvivalenta ljudnivån är 50 dBA och högsta maximala nivå är 70 dBA.

Ljudnivåer från accelererande bussar, bussar på tomgång, och vibrationer från busspassager bör beaktas i den fortsatta projekteringen. Uppmätta maximala ljudnivåer på plats indikerar att det för accelererande bussar på väg ut från närliggande busshållplats kan medföra upp mot 82 dBA vid framtida fasad. Detta ligger i linje med beräknad ljudnivå från all trafik. Passerande bussar ger ca 4 dB lägre maximala ljudnivåer.

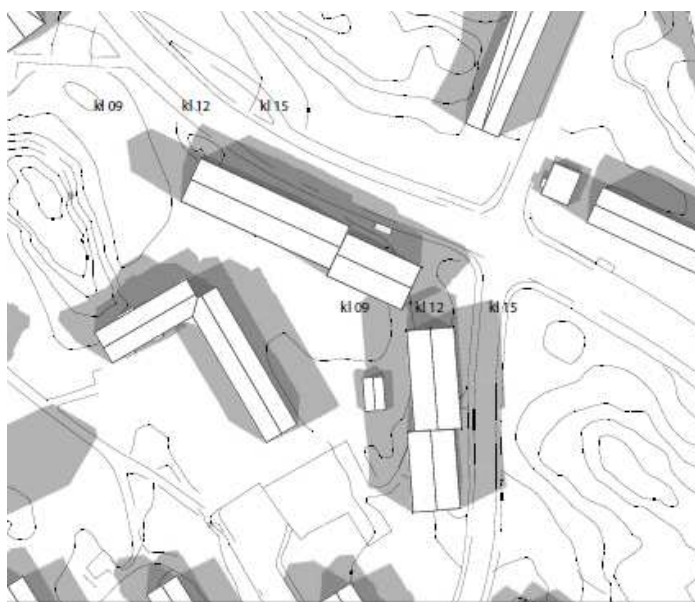
Den nya bebyggelsen kommer inte medföra ökade trafikbullernivåer i form av reflekterande ljud till befintliga bostäder i närområdet, norr om planområdet, annat än i försumbar omfattning < 1 dBA. För befintliga bostäder söder om planområdet innebär bebyggelsen viss skärmning av trafikbuller.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning.



Vår- och höstdagjämning, (White Arkitekter)



Midsommar, (White Arkitekter)

Barnkonsekvenser

Området bedöms inte utgöra en särskilt barnintensiv plats varför en separat barnkonsekvensutredning inte har utförts. Det som varit viktigt är att belysa hur planförslaget påverkar barns rörelsefrihet, tillgänglighet och säkerhet.

Planens konsekvenser bedöms sammantaget för små barn vara liten eftersom deras behov av ytor i närområdet för lek kan tillgodoses även efter genomförandet av den nya bebyggelsen. De

kommer fortsättningsvis kunna besöka området och leka i såväl natur som i nyanlagda ytor för lek. Tryggheten ökar generellt genom att trafiken skärmas av och för större barn som rör sig utan uppsikt av föräldrar bedöms planförslaget bidra till positiva konsekvenser då tryggheten på omgivande gator och gårdar ökar med fler fönster och ögon ser vad som händer.

Tidplan

Plansamråd 1 juni till 22 juni 2016

Granskning 4:e kvartalet 2016

Antagande 1:a kvartalet 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Avtal

Exploateringsavtal, en så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt, ska träffas mellan staden och exploatören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal (så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt) som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3432 och Dp 92057 helt upphör att gälla inom planområdet.
Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Detaljplanen omfattar Västberga 1:1 som ägs av staden

Användning av mark

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning på kvartersmark samt gata på allmänplats.

Fastighetsbildning

Planen medför att det av kvartersmarken för bostadsändamålet kan bilda en fastighet, genom avstyckning från Västberga 1:1.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt kan bildas inom U-område

Inom planområdet finns ledningsrätt för starkström och officialservitut för tunnel. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Ekonomiska frågor**Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med markägarna.
Staden får utgifter till följd av detaljplanen för ledningsomläggningar.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal. De intäkter som Staden erhåller utgörs av tillkommande tomträttsavgäld. Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för flytt av VA-ledningar. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen täcker investeringskostnader.

Fastighetsbildning

Staden ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Kommunala anläggningar

Bolaget projekterar och bekostar genomförandet av ombyggnaden av den del av Folkparksvägen som krävs för projektet (pga angöring och soptömning).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Befintlig vegetation och park

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse avses anslutas till det befintliga ledningssystemet. Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Dagvatten från kvartersmark inom planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledning.

Möjlighet att ansluta till el- och telenät finns.

Tillgång till fjärrvärme finns.

Befintliga VA-ledningar (Stockholms Vatten) bedöms behöva flyttas till nytt läge på grund av genomförandet av planförslaget.