

Handläggare
Susanne Arvidsson
Telefon 08-508 27 372**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Västberga 1:1, invid Tåjärnet, i stadsdelen Solberga (cirka 180 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva komplettering av området med ungefär 180 bostäder i flerbostadshus. Planen ingår i Stockholmshusprojektet.

Planområdet är lokaliserat i Solberga. Marken ägs till stora delar av Stockholm stad (del av Västberga 1:1) och markanvisades till AB Stockholmshem den 20 oktober 2016. Eventuellt kan planområdet även komma att omfatta privatägd mark och/eller mark som av Stockholms stad upplåts med tomträtt.

Planområdets platser är idag naturområden (parkmark) och används främst som gång- och cykelstråk mellan bostadsområden. Det finns en del naturvärden och området ingår i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Delar av planområdet är en del av ett parkstråk längs med Västberga begravningsplats.

Utgångspunkten för planförslaget är att bebyggelsen utformas utifrån Solbergas särdrag och med hänsyn till närliggande begravningsplats, parkstråk samt det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet Apelsinlunden. Delar av naturmarken och karaktärsfulla träd ska bevaras liksom möjlighet till allmänt tillgängliga stråk genom platserna. En förutsättning är att parkering sker under mark. Om det under processen inte bedöms möjligt att genomföra Stockholmshus med parkering under mark anser kontoret att antalet bostäder måste minska.

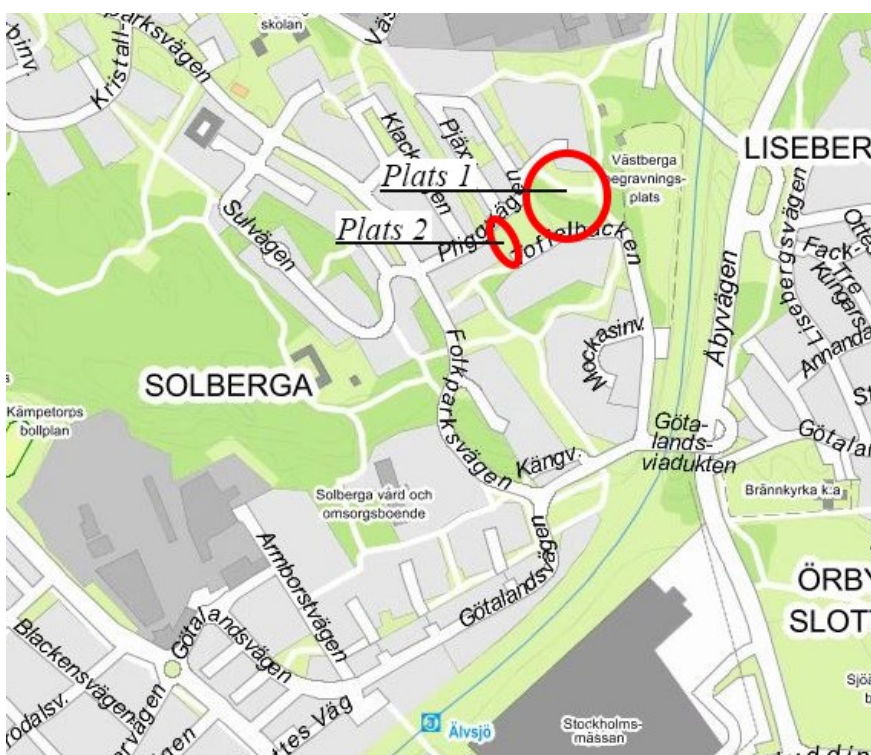
StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Konsekvenser kopplade till naturmarkens minskade utbredning är identifierade. Ytterligare studier kommer göras bland annat avseende naturvärden, habitatnätverk, kulturmiljövärden, dagvatten samt bebyggelsens utformning.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Kontoret bedömer att planarbete kan startas och avser att under planprocessen utreda planeringsförutsättningarna närmare. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Röda ringar markerar planområdets två platser i stadsdelen Solberga.



Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva komplettering av området med ungefär 180 bostäder i flerbostadshus, fördelat på två platser (cirka 140 respektive 40 bostäder). Detaljplanen ingår i Stockholmshusprojektet.

Solbergas särdrag med måttlig byggnadsskala och grönt mellan husen ska beaktas, liksom närhet till begravningsplats och parkstråk samt det kulturhistoriskt värdefulla punkthusområdet Apelsinlunden. Delar av naturmarken och karaktärsfulla träd ska bevaras och mötet mellan naturmark och byggnad ska ske på ett

hänsynsfullt sätt. Gång- och cykelvägar genom platserna, i nord-sydlig riktning, ska möjliggöras. Parkering ska placeras under mark.

Bakgrund

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. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett delmål om att bygga 40 000 lägenheter till 2020. 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.

Till och med år 2020 ska 3500 till 5000 bostäder av stockholmshustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år som innehåller omkring 750 bostäder/etapp. Första etappen startade hösten 2015 och ska vara byggstartad under 2017. Aktuell detaljplan är en del i den tredje etappen.

Bilden till höger visar ett exempel på hur ett Stockholmshus kan se ut, i enlighet med gestaltungsprogrammet för Stockholmshuset.

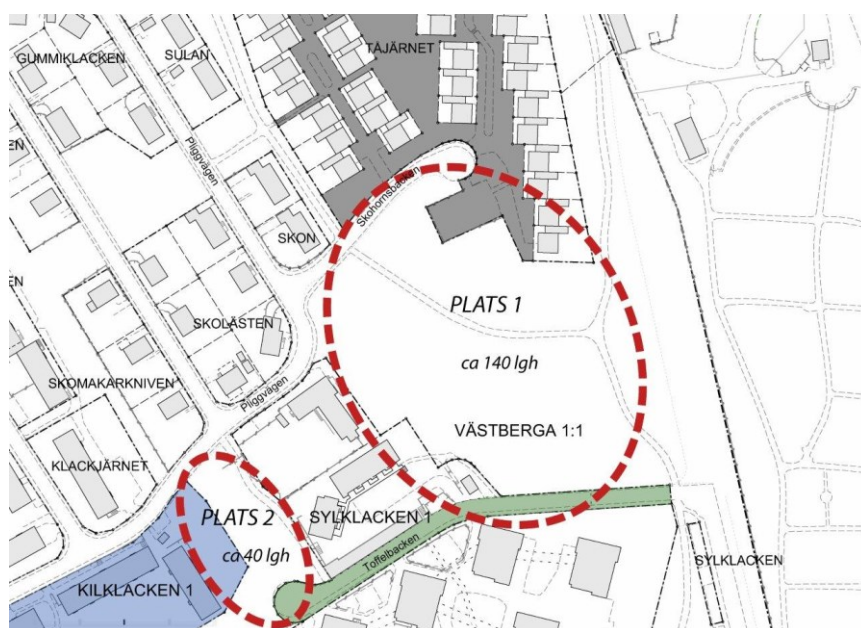


Lokalisering och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Solberga, mellan Skohornsbacken och Toffelbacken (plats 1) respektive Pliggvägen och Toffelbacken (plats 2). Planen omfattar del av Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad. Eventuellt kan planen även komma att omfatta följande fastigheter:

- Del av Sylklacken 1 (kvartersgatan Toffelbacken). Ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Gatan ingår i gemensamhetsanläggning Skohornet ga1.
- Del av Tåjärnet 38. Ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Ekonomiska föreningen för Tåjärnet.
- Del av fastigheten Kilklacken 1. Ägs av AB Stockholmshem.

Aktuella platser att pröva för nya bostadshus markerade med röd streckad linje. Platserna är idag obebyggda. Exakt planområde utreds under planprocessen. Markerat är även Tåjärnet 38 (grått), Kilklacken 1 (blått) samt del av Sylklacken 1/ kvartersgatan Toffelbacken (grönt).



Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2016 om markanvisning till AB Stockholmshem för del av fastigheten Västberga 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen betecknas Solberga som tät stadsbebyggelse. Översiktsplanen anger att bland annat kompletteringsbebyggelse i Solberga 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. 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.

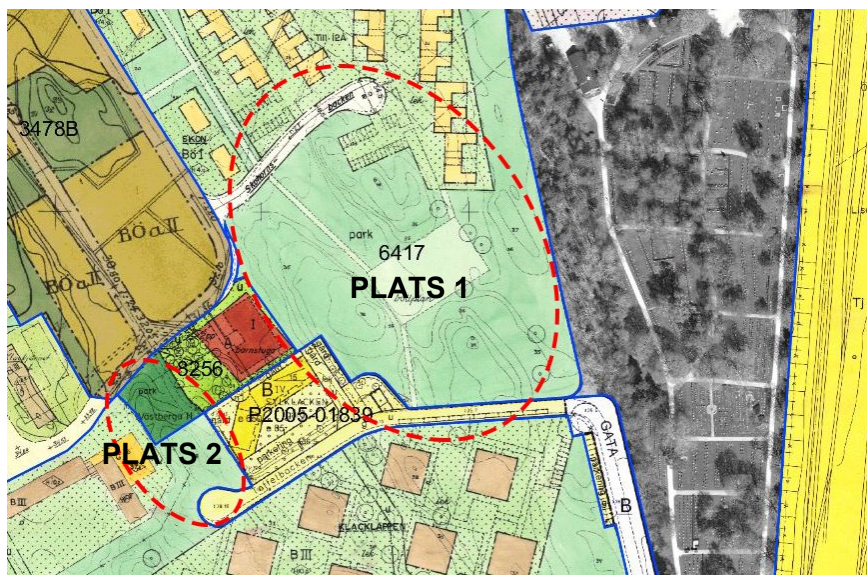
Program

Solberga omfattas av *Program för ny bebyggelse i Solberga* från år 2005 (dnr 2001-09765). Syftet med programmet var att identifiera lämplig mark för ny bostadsbebyggelse. Aktuella platser omnämns inte. Eftersom programmet i stort sett är förverkligat och behovet av bostäder har ökat anses det ha spelat ut sin roll.

Detaljplan

Del av Västberga 1:1 är planlagd som parkmark (Pl 6417 samt Pl 8256). Följande fastigheter är planlagda som kvartersmark: Sylklacken 1 (Dp 2005-01839), Kilklacken 1 (Pl 6417, garage) och Tåjärnet 38 (Pl 6417). Ingen genomförandetid återstår för de berörda detaljplanerna.

Planmosaik. Ungefärliga platser för ny bebyggelse är markerade med rött.



Nuvarande förhållanden

Solbergas byggnadsskala är genomgående måttlig med trevånings lamellhus kompletterade med enstaka högre punkthus. Bebyggelsen är omsorgsfullt inplacerad i den kuperade terrängen, med lamellhuslängor i samma riktning som förkastningsbranterna och punkthusgrupper på höjderna. Naturmark är sparad intill husen och inne på gårdarna.

Aktuella platser för ny bebyggelse består av naturmark mellan bostadsområden. Bebyggelsen i söder utgörs av ett område med punkthus i tre våningar från slutet på 1960-talet (Apelsinlunden). I väster ansluter putsade lamellhus i tre våningar från 1950-talet och i norr ett villa- och radhusområde från 1960-talet. Mellan platserna ligger ett flerbostadshus i fyra våningar (inom Sylklacken 1) som uppförts inom ramen för programmet för Solberga samt en förskola. Öster om planområdet ligger Västberga begravningsplats.

På nedanstående karta redovisas stadsmuseets klassificering av kringliggande bebyggelse.

Kartan visar Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering i området. Röda ringar markerar aktuella platser för ny bebyggelse.

Teckenförklaring

Gul – bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.
Grön – kulturhistoriskt värdefullt område
Blå – Höga kulturhistoriska värden

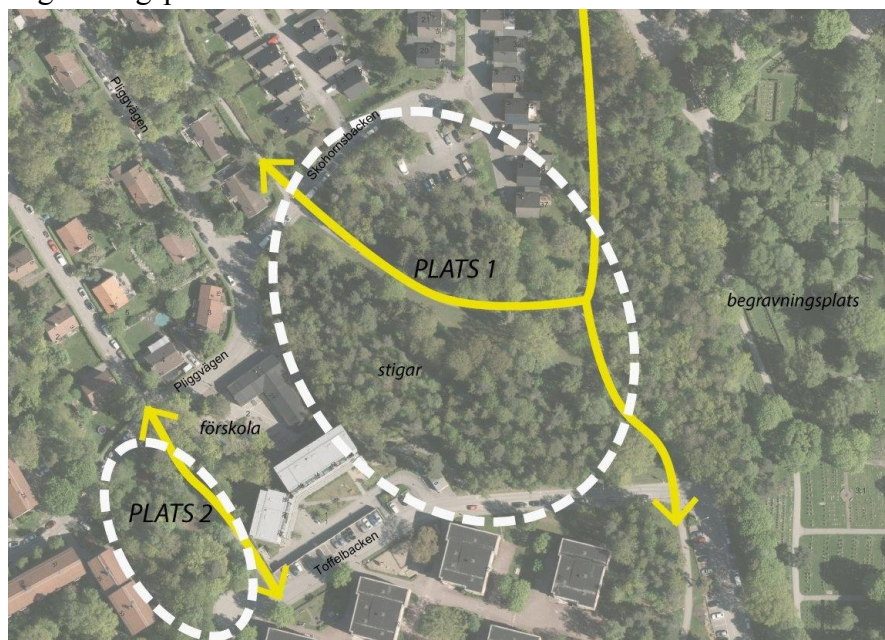


Gång- och cykelvägar genom och i anslutning till planområdet är en del av ett sammanhängande nät i och genom Solberga. Delar av planområdet är även en del av den övergripande grönstrukturen och utgör också en grön buffertzon mellan bostäder och begravningsplats.

Kartan illustrerar de platsspecifika förutsättningar som råder inom de två platserna.

Teckenförklaring

Gul linje – Gång- och cykelvägar som idag passerar genom områdena
Vita ringar - aktuella platser för ny bebyggelse.



Plats 1 består av kuperad naturmark på vardera sidan en öppen, gräsyta med en gång- och cykelväg. Naturen består av blandskog med flera karaktärsfulla ekar och tallar samt berg-i-dagen. Platsen nås via gång- och cykelvägen, Skohornsbacken samt kvartersgatan Toffelbacken.



Plats 1. Fotot visar den plats som skapas där gång-och cykelvägen möter cykel-/parkstråket.

Plats 2 består av en slybevuxen sänka med inslag av större löv- och barrträd. Platsen nås via Pliggvägen samt kvartersgatan Toffelbacken.



Plats 2. Till höger ses huset väster om platsen.

Natur

Området ingår i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Det finns även ett flertal stora gamla träd med höga ekologiska värden.

Vatten

Aktuella platser ingår i Årstavikens tillrinningsområde. Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Teknisk försörjning

I området finns ett duplikat ledningssystem för vatten och avlopp respektive dagvatten. Genom den större platsen passerar en dagvattenledning, i ungefär samma sträckning som gång- och cykelvägen.

Störningar och risker

Området exponeras av buller från stambanan. Bullernivån närmast spåren ligger på 55-60 dBA ekvivalent (2 meters höjd). Resterande delar har nivåer under riktvärdet 55 dBA.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras.

I dagsläget finns ingen kännedom om markföroreningar.

Platserna bedöms inte särskilt problematiska ur skyfallssynpunkt även om det finns platser inom planområdet och i närheten där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Planförslaget

Planförslaget ska pröva om och hur det är möjligt med ny bebyggelse, innehållande ungefär 180 lägenheter i Stockholmshus, på aktuella platser. Den större platsen bedöms som högst kunna inrymma kring 140 lägenheter och den mindre kring 40 lägenheter.

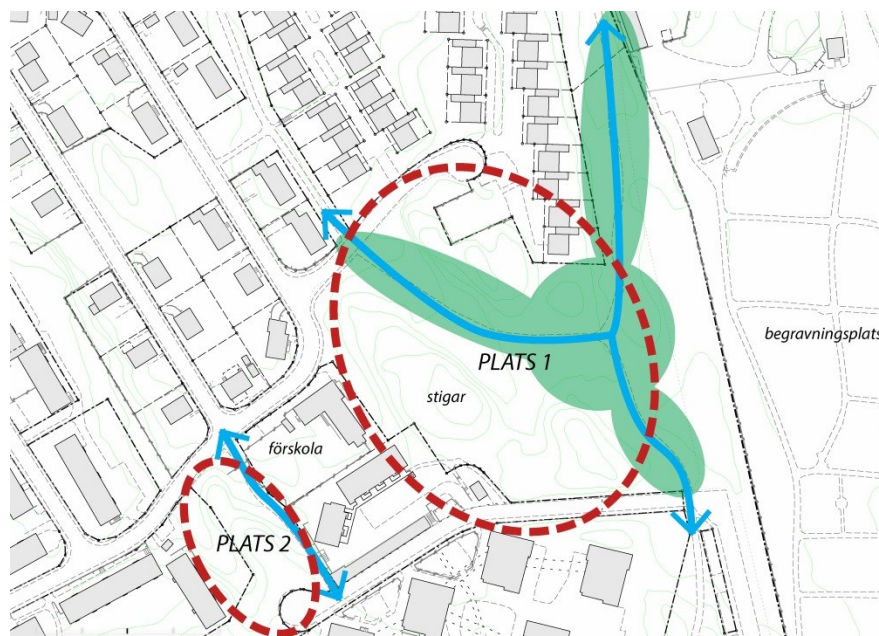
Planförslaget ska utformas med utgångspunkt från Solbergas särdrag med måttlig byggnadsskala, grönt mellan husen och ett hänsynsfullt möte mellan naturmark och byggnad. Särskild hänsyn ska även tas till närhet till och bebyggelsens upplevelse från begravningsplatsen, parkstråket i öster samt punkthusområdet Apelsinlunden. Entréer i bottenvåning ska placeras mot både gata och gård i syfte att skapa trygghet kring stråk och på gårdar. Utgångspunkten för bebyggelsens utformning är gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen.

Delar av naturmarken och karaktärsfulla träd ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Allmänt tillgängliga gång- och cykelstråk, i nord-sydlig riktning, ska möjliggöras. Om byggnader

placeras i anslutning till parkstråket mot begravningsplatsen ska de utformas utifrån syftet att tillföra trygghet och attraktivitet till stråket.

Illustrationen visar de stråk och grönytor som har identifierats som värdefulla att beaktas i den fortsatta planeringen. Bebyggelse föreslås placeras på de ofärgade ytorna.

*Blå linje – gång- & cykelvägar/koppling som bör bevaras
Grön – grönytor/-stråk som bör bevaras.*



Parkering ska i huvudsak ske i garage under mark. Möjligen skulle ett mycket litet antal bilparkeringsplatser kunna placeras ovan mark, men lämpligheten för detta behöver studeras vidare. Anvisat parkeringstal för bil i området är 0,48 bilar per lägenhet. Om möjligt bör parkeringstalet sänkas genom så kallade mobilitetslösningar och gröna parkeringstal.

Angöring kan med fördel ske via Toffelbacken (del av Sylklacken 1). Kontoret ser även att det kan finnas en möjlighet att effektivisera markutnyttjandet i anslutning till markparkeringen inom Tåjärnet 38. Påverkan på privata parkeringsplatser innebär att dessa måste ersättas på annan plats. Inom Tåjärnet 38 kan det exempelvis handla om en omfördelning av marken i anslutning till befintlig parkering.

Studier och utredningar

Inför planstart har nedanstående frågor identifierats som viktiga att utreda inom ramen för planarbetet. I takt med att arbetet fördjupas kan fler frågor komma att identifieras.

- Bebyggelsens struktur, typologi och höjder.
- Naturvärdesinventering och trädinventering (biologiskt och ekologiskt värde).
- Habitatets kvalitet, sammanbindningsgrad och påverkan. Eventuellt kan kompensationsåtgärder komma att utredas.
- Kulturmiljöanalys som definierar befintliga värden samt på vilket sätt hänsyn bör tas till främst Apelsinlunden och begravningsplatsen.

- Ljusförhållanden i syfte att dels studera hur nya bebyggelsen placeras för bästa ljusförhållanden i bostäder och på gårdar, dels kunna ta ställning till vad som är acceptabel påverkan på kringliggande bebyggelse och områden samt redovisa denna.
- Möjlighet att ändra kvartersgatan Toffelbackens ägarstruktur/markanvändning (del av Sylklacken 1) samt fastighetsgränsen för Kilklacken 1 och Tåjärnet 38. En parkeringsutredning som identifierar ersättningsmark för ianspråktagen parkeringsyta måste tas fram om befintliga privata parkeringsytor påverkas.
- Behov av ny gata samt angöring och uppställning av uttryckningsfordon. Planförslaget kan även komma att innebära att kringliggande gator som kommer utgöra angöringsgatorna behöver ges en annan utformning.
- Parkeringslösning med eventuell möjlighet att samordna parkering mellan platserna liksom att sänka parkeringstalet.
- Omhändertagande av dagvatten inom planområdet samt översvämningsrisk till följd av planens genomförande.
- Buller och åtgärder för att klara riktvärdena.
- Avfallshantering

Planförslagets konsekvenser

Stadsmiljö

Under planprocessen kommer byggnadernas placering och den föreslagna bebyggelsens förhållande till närmiljön att studeras.

Park och natur

Ny bebyggelse innebär att befintlig naturmarksutbredning/parkmark kommer att minska. Närmaste parkområde kommer efter planens genomförande vara inom Apelsinlunden. Habitatet för barrskogsfåglar påverkas troligen av exploateringen.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Om tillkommande bebyggelse inte utformas med hänsyn till punkthusområdet i söder kan de kulturhistoriska värdena och de miljöskapandekvalitéerna komma att påverkas negativt. Om bostadshus, tomtmark eller infrastruktur placeras för nära begravningsplatsen kan upplevelsen av begravningsplatsen påverkas negativt. En buffertzona föreslås. Om och hur bebyggelsen blir synlig från begravningsplatsen ska studeras under planarbetet.

Störningar och risker

Det bedöms finnas goda förutsättningar att utforma bebyggelsen så att riktvärdet för buller från väg- och spårtrafik klaras. Ny bebyggelse kan till viss del fungera som bullerskärm.

Ny bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids inom planområdet.

Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras. Översvänningsriskerna behöver beaktas i dagvattenutredningen och kan komma att påverka förslaget struktur.

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, eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Stockholmshuset är ett samarbetsprojekt mellan stadens förvaltningar och bolag och tidplanen utgår från en handläggning där både tiden för samråd och granskning hålls så korta som plan- och bygglagen tillåter. Det innebär att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, kan ärendet dock komma att redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Start-PM	december 2016
Samråd	3:e kvartalet 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Antagande	2:a kvartalet 2018

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas inom områden där det redan finns infrastruktur, innebär att vissa natur-/parkytor måste tas i anspråk. Aktuella platser anses möjliga att pröva för nya bostäder i form av Stockholmshuset. Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

En förutsättning för planarbetet är att bebyggelsen utformas utifrån Solbergas särdrag. Särskild hänsyn behöver även tas till närheten till Västberga begravningsplats, större parkstråk öster om planområdet

samt till punkthusområdet i söder. Delar av naturmarken och karaktärsfulla träd ska bevaras. Allmänt tillgängliga gång- och cykelkopplingar genom platserna ska säkerställas.

En utgångspunkt i planarbetet är ett lågt parkeringstal och att parkering placeras under mark. Kontoret bedömer att en omfattande markparkering skulle medföra en mycket negativ inverkan på platsen och den närmaste omgivningen. Om det under processen inte bedöms möjligt att genomföra Stockholmshus med parkering under mark anser kontoret att antalet bostäder måste minska.

Kontoret ser en fördel om planarbetet inrymmer de i tjänsteutlåtandet benämnda privata fastigheter, särskilt del av Sylklacken 1 och Kilklacken 1. Det skulle kunna innebära bättre markutnyttjande och större flexibilitet vid utformning av förslaget. Befintliga parkeringsplatser som påverkas behöver ersättas. Berörda fastighetsägare kommer att involveras i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett stadsbildsmässigt positivt tillägg. 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