

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon: 08-508 272 12Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning del av Västberga 1:1 invid kv. Rosenstenen vid Folkparksvägen i stadsdelen Solberga (80 bostäder inom projektet Stockholmshusen)

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. Byggaktör är Stockholmshem AB och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Projektet överensstämmer med översiktsplanens intentioner som redovisar att det prioriterade sambandet från Telefonplan över Solberga och Älvsjö behöver stärkas.

Marken inom det aktuella planområdet vid kvarteret Rosenstenen ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade den 9 november 2017 om markanvisning.

Planförslaget har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter. Den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som den föreslås utgöra ett modernt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret

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

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Ungefärligt planområde är inringat på plankartan

Utlåtande

Syfte

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

Byggnaderna i planförslaget ska anpassas till omgivande byggnaders skala och föreslås bli fyra våningar samt fem våningar mot gatan. Bottenvåning ska göras förhöjd för att möjliggöra verksamheter. Entréer ska placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv och för att uppnå upplevelse av ökad trygghet i området. Träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt och förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad.

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.
Exploateringsnämnden beslutade den 9 november 2017 om

markanvisning för 80 lägenheter till AB Stockholmshem för del av fastigheten Västberga 1:1.

Områdesplanering

Kontoret har i samarbete med exploateringskontoret arbetat med en förstudie för lokalisering och placering av ny bebyggelse i Solberga längs Folkparksvägen. Syftet med förstudien var att överblicka och åstadkomma en helhet för utveckling i Solberga, med bostäder, grönsstruktur, tillgång till service m.m. Den aktuella platsen ingick i förstudien.

Bakgrund

Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. 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 det måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 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.

Planområdets läge och omfattning

Det aktuella området ligger väster om Folkparksvägen och söder om Kristallvägen i Solberga och omfattar fastigheten del av Västberga 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver att stadsdelen har stora möjligheter för fortsatt stadsutveckling och att Solberga är del av ett viktigt strategiskt samband mellan Älvsjö och Telefonplan som är en av stadens viktiga noder. Utveckling av Folkparksvägen pekas ut som ett medel för att stärka denna koppling genom komplettering med bostäder och satsningar på det offentliga rummet. I samband med denna utveckling ska levande bottenvåningar eftersträvas. I stadsdelsområdet är trygghetsskapande åtgärder prioriterade i Solberga.

Riksintresse

Södertäljevägen E4/E20 ligger ca 400 meter nordväst om planområdet och utgör ett riksintresse.

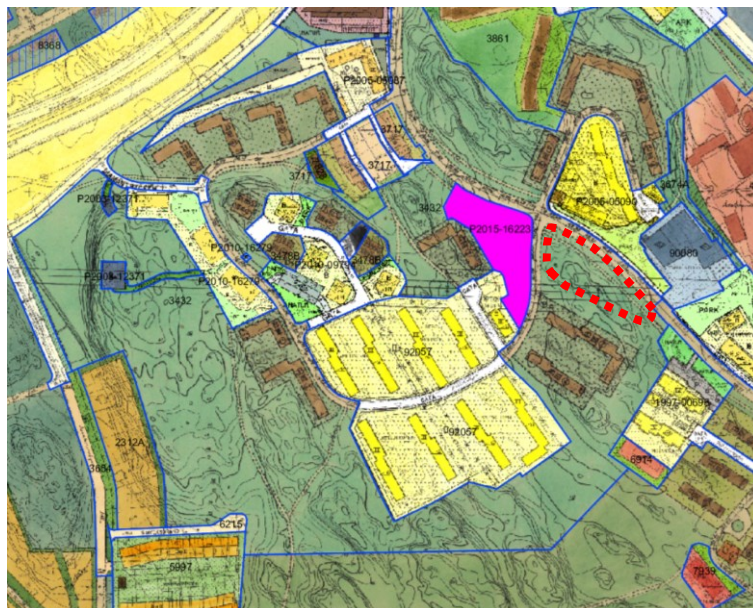
Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder.

Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

Gällande detaljplan

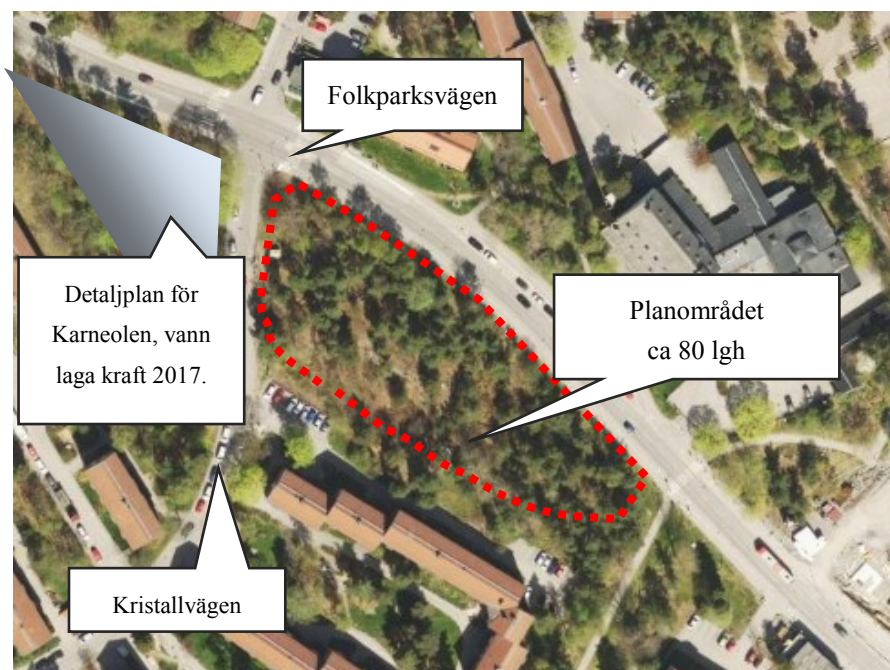
Planområdet är idag planlagt i detaljplan (Pl 3432, fastställd 470912) som parkmark eller planterad allmän plats. Ingen genomförandetid återstår.



Planmosaik, ungefärligt planområde är markerat med röstreckad linje ovan.

Nuvarande förhållanden

I öster avgränsas planområdet av Folkparksvägen, som utgör huvudgata i Solberga. I väster avgränsas planområdet av lokalgatan Kristallvägen.



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

Planområdet består idag av en kuperad skogsbacke och berg i dagen. Mot sydöst avgränsas planområdet av en gång- och cykelväg som kopplar samman Folkparksvägen med Kristallparken. I planområdet finns en upptrampad stig mellan Kristallvägen och Folkparksvägen. Planområdet korsas i väst-östlig riktning av ledningsrätt och i nordvästra delen av planområdet finns en transformatorstation.

I de intilliggande kvarteren finns flerbostadshus i tre-fyra våningar från slutet av 1950-talet. Området karaktäriseras av terränganpassad bebyggelse i form av lameller och som till sin exteriör präglas av puts i varma jordfärger. Stor omsorg är lagd på husens fasadmaterial och detaljer såsom utformningen av portar, fönster, balkonger och smidesarbeten. Mellan husen är mycket grönska sparad.

Mitt emot planområdet längs med Folkparksvägen ligger en kulturhistoriskt klassad panncentral och norr om planområdet längs med Kristallvägen och Folkparksvägen finns plats för ett kommande stockholmshusprojekt kallat Karneolen som vann laga kraft den 16 maj 2017.

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 och ska utredas i planarbetet.

Planområdet ligger 260 meter från Sevesoanläggning inom Västberga verksamhetsområde. En riskbedömning ska tas fram under planprocessen.

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. Längs Folkparksvägen, nära planområdet, finns hållplatser för busstrafik som trafikerar sträckan Älvsjö station – Telefonplan.

Kulturhistoriska värden

Enligt Stockholms byggnadsordning utgör Solberga ett område som är uppbyggt efter grannskapsidealet med tydligt avgränsade bostadsenheter placerade kring två centrumanläggningar. Solberga som helhet utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekad av Stockholms stadsmuseum.

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



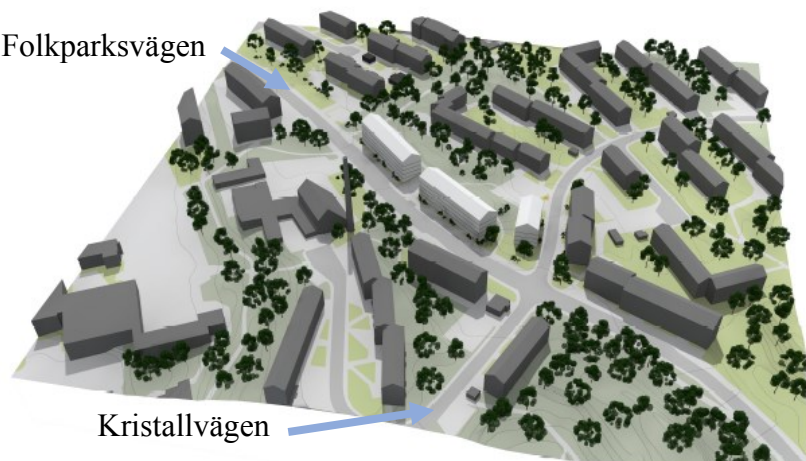
Streckad linje – planområdet

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

Grön – kulturhistoriskt värdefullt område utpekad av Stadsmuseet.

Planförslaget

Folkparksvägen



Kristallvägen

I planförslaget är lamellhus placerade längs Folkparksvägen och ett hus längs Kristallvägen. Sett från norr.

Förslaget vänder framsidan till Folkparksvägen och Kristallvägen och bygger vidare på den befintliga bebyggelsestrukturen, med långfasader, förgårdsmark och entréer mot gatan. Entréer placerade mot gata bidrar till ett aktivt stadsliv och även för att uppnå upplevelse av ökad trygghet i området.



Lamellerna mot Folkparksvägen och delvis även mot Kristallvägen medger en suterrängvåning i entréplan till följd av den varierande topografien. Träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Möjlighet för placering av mindre torgyta/mötesplats vid korsningen Kristallvägen/ Folkparksvägen ska studeras i fortsatt planarbete.

För genomförande av projektet Karneolen behöver en busshållplats byta läge till detta planområde. En ny busshållplats är därför en förutsättning för det aktuella planprojektet inom Rosenstenen.

Parkering är i huvudsak fördelad mellan två markparkeringsplatser. Den befintliga parkeringsplatsen i sydväst utökas och göms undan av grönska och av höjdskillnaden i förhållande av kullen. Några platser anläggs längst i öster, intill Folkparksvägen, även dessa i anslutning till en befintlig markparkeringsplats och på en i övrigt svåransvänd markplätt. För att inte få för stora sammanhängande ytor med markparkeringsplats skapas också några få parkeringsplatser intill den befintliga parkeringen på fastigheten Rosenstenen 1. Genom mobilitetsåtgärder kan projektet landa på ett parkeringsstal kring 0,4. Frågor om parkering ska studeras vidare.

Angöringsplatser anordnas längs gatan och mellan dessa och förgårdsmarken passerar ett gång- och cykelstråk. Sophantering anordnas genom botten tömmande avfallskärl och miljöhus med vårdmöjlighet för hämtningsfordon på kvarteretsmark.

I fortsatt planarbete ska följande frågor utredas:

- placering av byggnader och volymstudier för att anpassa till befintlig bebyggelsestruktur, kulturhistorisk värdefull miljö och skala, solstudier
- förekomst av betydande naturvärden inom planområdet och kompensation för ianspråktagen grönmårk
- omhändertagande av dagvatten
- angöring och trafiksäkerhet i anslutning till bostäderna
- parkeringslösningar för bil
- parkeringslösningar för cykel
- placering av ny busshållplats
- buller samt åtgärder för att klara riktvärdena
- sophantering
- omplacering av elnåtsstation
- antikvarisk konsekvensanalys

Planförslagets konsekvenser

Stadsmiljö

Under planprocessen kommer byggnadernas placering och förhållandet till närmiljön att studeras vidare. De föreslagna byggnaderna är tänkta att bidra med ny komplettering av bostäder i Solbergas befintliga bebyggelse och samtidigt beakta omgivningens skala och volym. Den nya bebyggelsen placeras utmed gatan med entréer och grön förgårdsmårk längsmed gatan för att bidra till stadslivet och stärka gaturummet.

Stockholmshusens lameller bedöms passa bra på denna plats, genom att de typologiskt blir en förlängning av lamellhusen runt omkring. Skalan i förslaget förhåller sig till den befintliga och kommande bebyggelsen på fyra våningar mot Kristallvägen, samt den befintliga bebyggelsen på fem våningar och den högre panncentralen på motstående sida av Folkparksvägen.

Handelsservicen i centrumanläggningarna vid Kristall- och Klacktorget är sviktande men en förtätning med bostäder av Solberga skulle kunna innebära en förstärkning genom en ökad efterfråga för såväl handel som annan service.

Jämställd stadsplanering

Ett tydligt mål i översiktsplanen är att stadsmiljön ska upplevas som trygg för alla. Planering behöver i högre grad än tidigare analysera och ta ställning till hur den framtida byggnationen ska lokalisera och utformas med hänsyn till olika människors livssituation så att dagliga livet underlättas. Detta kan bidra till jämställdhetsmålen tillgodoses i planeringen.

Förskolebehov

Stadsdelsförvaltningens prognoser visar behov av komplettering med nya förskolor. Inom det aktuella planområdet planeras det inte någon förskola.

Park, natur och rekreation

I planområdet finns det idag olika trädsorter däribland många större ekar av värde. Området är inte direkt en del av Solbergaskogen men pekas ut som ett natur- och parkstråk mellan Folkparksvägen och Kristallparken. Planområdet har visst utrymme för lek och fungerar även som en bullermässig barriär mellan de befintliga bostadskvarteren och Folkparksvägen. Området är karaktärsskapande och en viktig del av såväl Folkparksvägens som Solbergas identitet.

Bergknallar och träd bör skyddas för att bevara naturvärden och kompensationsåtgärder bör studeras utifrån naturinventering och konsekvensanalys.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Bebyggelsen kring Folkparksvägen har ett kulturhistoriskt värde och grönskan mellan husen samt vid gatorna är ett viktigt karaktärsdrag för området. Dock kan Folkparksvägen upplevas otrygg och mörk särskilt under vinterhalvåret. Bebyggelse längsmed Folkparksvägen kan skapa nya värden såsom mer stadsliv, tryggare gata och mer underlag för handel vid torgen i området.

Buller

Den nya bebyggelsen kan påverkas av buller från Folkparksvägen och eventuellt bakgrundsbuller från Södertäljevägen E4/E20. Detta måste beaktas vid utformningen av byggelsen så att normerna kring bullerstörningar uppnås. Risken för bullerstörningar kommer att utredas under planarbetet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan och bygglagen 4 kap 34§ eller Miljöbalken 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver tas fram.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av byggaktören genom planavtal.

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 utgår tidplanen 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.

Tidplan

Start-PM i SBN	13 juni 2018
Samråd	1:a kvartalet 2019
Granskning	3:e kvartalet 2019
Antagande i SBN	4:a kvartalet 2019

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya bostäder i form av "Stockholmshuset". Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen som beskriver vikten av att knyta ihop Telefonplan och Älvsjö som kan utvecklas till ett än mer strategiskt samband för en mer sammanhållen stad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett stadsbildsmässigt positivt tillägg.

Träd ska sparas i så stor utsträckning det är möjligt och för att fortsätta med den gröna karaktär som Folkparksvägen har idag ska grön förgårdsmark finnas mellan gata samt byggnad.

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