

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon 08-508 27 212**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Tjänsteutlåtande SBN antagande av detaljplan
för del av fastigheten Västberga 1:1 vid kv
Rosenstenen och Snabelskon vid
Folkparksvägen i Stockholm (Stockholmshus –
ca 130 lägenheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planen antas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en komplettering i Solberga med cirka 130 lägenheter i flerbostadshus inom ramen för Stockholmshusprojektet. De nya byggnaderna kommer att orientera sig längs gatorna för att stärka Folkparksvägen som ett huvudstråk som kopplar samman Solberga med Telefonplan. Karaktärsträd, berg i dagen och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planen möjliggör även utbyggnad av en ny avloppstunnel, Mässtunneln, under delar av planområdet.

Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad.

Exploateringsnämnden anvisade den 9 november 2017 del av fastigheten Västberga 1:1 invid Rosenstenen till Stockholmshem AB för att uppföra 80 lägenheter. Den 28 juni 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa ytterligare mark i Solberga, på del av Västberga 1:1 intill fastighet Snabelskon, till Stockholmshem AB.

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

Från de inkomna synpunkterna under samråd och granskning har intressekonflikter mellan bevarande av grönytor och behovet av nya bostäder kunnat identifieras. En avvägning har gjorts mellan tillgången på naturmark och behovet av nya bostäder. Tillskapandet av bostäder i ett relativt centralt läge med utbyggd infrastruktur har bedömts motivera att viss naturmark tas i anspråk. Projektet är i linje med översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planen antas.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 130 lägenheter i flerbostadshus inom ramen för Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott avseende boendemiljö och arkitektur. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshuset för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Mot söder vänder sig byggnaderna mot bevarad naturmark, där karaktärsträd och berg i dagen bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planen möjliggör även en utbyggnad av Mässtunneln under delar av planområdet. Det är en avloppstunnel som byggs för att möjliggöra en utveckling av mässområdet i Älvsjö med bl a ett stort antal bostäder

Bakgrund

Plandata

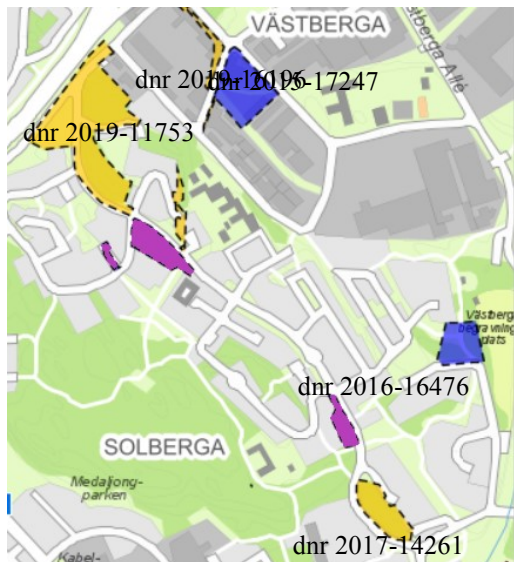
Planområdet ligger väster om Folkparksvägen i Solberga och omfattar delar av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholm stad. Område markerat med P i illustrationen, är i dag en allmän gata som föreslås styckas av och överförs till kvartersmark.

Område 1 är idag planlagt som parkmark och naturmark i två olika detaljplaner (Pl 3432, fastställd 1947-0912 samt Dp1997-698-54). Ingen genomförandetid återstår.

Område 2 är idag planlagt som park eller planerad allmän plats (Pl 3478B, fastställd 480630). Ingen genomförandetid återstår.



Planens olika områden markerad med 1 och 2 samt parkering (P) tillhörande planområde 1.



I kartan visas pågående planer i närområdet där gulmarkerade planer har start PM och blåmarkerade har planförslag samt Rosenstenen och Snabelskon markerad med lila.

Pågående detaljplaner i området

Det pågår flera detaljplaner i Solberga, varav en, Tåjärnet (dnr 2016-16476), är ett Stockholmshusprojekt med cirka 100 bostäder som ligger invid Västberga begravningsplats. I den södra entrén till Folkparksvägen nära Älvsjö centrum pågår planarbete för Trätöffeln (dnr 2017-14261) med cirka 140 bostäder som avses upplåtas som bostadsrätter.

I Folkparksvägens norra del har projektet Norra Folkparksvägen (dnr 2019-11753) med ca 170 bostäder samt kontor och hotell startats. Lönelistan innehållande verksamhet (dnr 2015-17247) finns norr om planområdet. Mästsunneln (dnr 2019-16196), som är en avloppstunnel, passerar under Rosenstenen.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Folkparksvägen är enligt översiktsplanen utpekad som ett prioriterat strategiskt samband för att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö. Detta kan göras genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga.

Riksintressen

Södertäljevägen E4/E20 ligger ca 400 m nordväst om planområdets område 1 och utgör ett riksintresse för kommunikation. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmshusen

Kommunfullmäktige gav år 2015 de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Detta arbete resulterade i Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende arkitektur och material samt kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger i Solberga, som till största delen planerades och byggdes ut på 1950-talet. Bebyggelsen är grupperad i grannskapsenheter kring mindre centrumtorg med samhällsservice, föreningslokaler och lokal handel.

Byggnadsskalan är genomgående måttlig med lamellhus i tre våningar, kompletterade med punkthus i sju till åtta våningar vid torget och på höjder. Punkthusen i Solberga är placerade i grupper och är likt övrig bebyggelse omsorgsfullt inplacerad i den kuperade terrängen. Naturmarken är sparad nära intill husen och inne på bostadsgårdarna.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till bebyggelse som har särskilda kulturhistoriska värden och är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Solberga som helhet utgör ett kulturhistorisk värdefullt område utpekad av Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Älvsjö pendeltågstation är belägen ca 1,6 km från område 1 och en km från område 2. Från planområdet är det ca 1,2 km till Telefonplans tunnelbanestation från område 1 och 1,6 km från område 2. Bussar trafikerar Folkparksvägen.

Folkparksvägen utgör områdets huvudgata och är utpekad som huvudcykelstråk i stadens cykelplan.

Miljö

En naturvärdesinventering, gemensam för hela Solberga, har tagits fram.

Område 1 har viss betydelse för habitatnätverk för barrskogsmesar och som spridningszon för barrskogsarter. Området har därför visst naturvärde. Söder om utbredningsområdet ligger Solbergaskogen, ett naturområde som både har ett högt rekreativt värde och är livsmiljö för skyddsvärda arter.

Område 2 ligger i utkanten av ett ESBO-område, i en spridningszon för barrskogsmesar och groddjur och inom yttersta delen av habitatnätverket för eklevande insekter. Området har därför visst naturvärde.



Kulturmiljöklassificeringskarta.
Planområden är markerade med röda
ränder.
Gul – Bebyggelse av positiv betydelse för
stadsbilden och/eller av visst
kulturhistoriskt värde.
Grön – Särskilt värdefull från historisk,
kulturhistorisk, miljömässig eller
konstnärlig synpunkt.

Riskfrågor

Förorenad mark

Naturmarken inom planområdet har inte tidigare varit bebyggd och någon industriell verksamhet har inte förekommit inom området. På fastigheten bredvid område 1 kan det ha funnits en verkstad och prover har därför tagits för lösningsmedel, men ingen förorening har påvisats.

Buller

Vid Folkparksvägen uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 64 dbA och vid Kristallvägen är ljudnivåer lägre än eller lika med 60 dbA.

Service, idrott och kultur

Närservice inom Solberga finns vid de två torgen Kristalltorget och Klacktorget. Vid Älvsjö Centrum finns vårdcentral, butiker, medborgarkontor och bibliotek. En stormarknad finns i Västberga. Nära planområdet ligger Solbergaskolan m fl skolor. med årskurserna F-9. Närmsta kommunala skola med högstadielklasser är Kämpetorpskolan, som även har en idrottshall och bollplaner. I närområdet finns flera kommunala förskolor. I Västertorp finns sim- och idrottshall.

Teknisk försörjning

Båda områdena kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.

Planförslaget

Både Rosenstenen 1 och 2 är inplacerade i befintlig park- och naturmark. Byggnaderna placeras längs med gatan, indragna med planterad förgårdsmark som har huvudsakligen genomsläppligt markmaterial. Till skillnad från befintlig bebyggelse i omgivningen vänder sig husen mot gatan istället för mot gården.

Mellan husen och gatan finns utrymme för både gång- och cykelväg samt angöring av fordon.



Situationsplan område 1



Situationsplan område 2

I område 1 föreslås ca 90 lägenheter i tre lamellhus placerade längs Folkparksvägen och Kristallvägen. Där Folkparksvägen möter Kristallvägen lämnas ett grönt hörn i likhet med övriga kvarter kring korsningen. Ett grönt stadsrum tillskapas, typiskt för planmönstret i Solberga.

I område 2 föreslås ca 40 lägenheter i ett lamellhus längs Folkparksvägen. Likt byggnaderna i område 1 kommer den nya byggnaden att orientera sig längs gatan och har enkelsidiga entréer mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv.

För den nya bebyggelsen har *"riktlinjer för projektspecifika och grön parkeringstal i Stockholm stad"* tillämpats. Genom användande av mobilitetsåtgärder har ett projektspecifikt bilparkeringstal satts till 0,31 platser per lägenhet.

Gestaltning

Byggnadernas utformning utgår från gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen. Kvaliteter som fönstersättning, färgsättning, fasadmateriäl, takutformning, entréutformning och utformning av balkonger regleras. Husen ska vara igenkännbara i sin sort och väl passa in i omgivningen i de flesta Stockholmsmiljöer. Under planarbetet har koncepthusen anpassats till platsen.



Visionsbilder område 1, mot Folkparksvägen till vänster och mot Kristallvägen till höger. Illustration: Larsson arkitekter



Visionsbild område 2 mot Folkparksvägen. Illustration: Larsson arkitekter

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär drygt 130 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Kulturmiljö i en växande stad

Volymmässigt ansluter de föreslagna lamellhusen till befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde i området även om de är något bredare än byggnaderna från 1950-talet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida

gestaltning innebär att de blir tydliga och kvalitativa tillägg i kontrast till befintliga hus och är därför lämpliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Genom att utveckla Folkparksvägen med ny bebyggelse som vänder sig mot gatan kommer kopplingen mellan Älvsjö och Telefonplan att stärkas.

Trygghet

Entréer mot gata ökar upplevelsen av trygghet i området genom fler människor i rörelse och fler ögon på gatan.

Jämställdhet

Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik och närhet till service är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Trafik och mobilitet

En återvändsgränd som är del av Kristallvägen överförs från allmän gata till kvartersgata. Största delen av projektets parkeringsbehov kommer anordnas på denna gata. Ändringen påverkar inte det allmänna gatunätet och naturmark kan sparas inom planområde 1. Gångkopplingen mellan Kristalltorget mot Solbergaskogen kvarstår genom en allmänt tillgänglig gångväg.

Planen inrymmer en ny permanent busshållplats på Folkparksvägen som har flyttats ca 100 meter från norra sidan av korsningen Folkparksvägen/ Kristallvägen till ett nytt läge på södra sidan av korsningen.

Ett regionalt cykelstråk går längs Folkparksvägen. Reglerad förgårdsmark gör att området framför husen samt gång- och cykelväg är överblickbart och bidrar till att förhindra konflikter mellan boende och förbipasserande på gång- och cykelbanan.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs gatan. De nya byggnaderna har anpassats till

omgivande bebyggelse i volym och typologi. Den nya bebyggelsen har entréer och förgårdsmark mot gatan för att bidra till stadslivet och stärka gaturummet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen tar befintlig natur- och parkmark i anspråk. Tillgången till rekreativa miljöer bedöms som fortsatt god. Naturmark inom både Rosenstenen 1 och 2 används idag av barn och unga, både på fritiden och av skolor och förskolor. Ytor av liknande karaktär och kvalitet avses skapas på platsen för framtida användning. Så mycket naturmark som möjligt sparas och avses tillgängliggöras bättre för barn.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planen följer stadens dagvattenstrategi. Dagvattnets avrinning från naturmarken hanteras genom höjdsättning av mark för att ledas bort från huskropparna. På hårdgjorda ytor, t ex för parkering, leds dagvattnet till intilliggande planteringar där det är möjligt, samt till underjordiska magasin för rening och fördröjning.

En naturvärdesinventering, gemensam för pågående planer i Solberga, har tagits fram. Solbergaskogen har höga natur- och rekreationsvärden. Skogen binder ihop olika områden och har ett högt besöksstryck. Ny bebyggelse i närområdet kommer troligen öka antalet besökare ytterligare. Område 1 kan ha en viss påverkan på barrskogs nätverket. Påverkan på Solbergaskogen bedöms bli liten för barrskogsarter.

Område 2 har viss påverkan på nätverk av barrskog och ädellövskog. Påverkan på Solbergaskogen berör eklevande arter, barrskogsarter och potentiellt groddjur.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Genom höjdsättning av mark i plankarta säkerställs att skyfallsflöden ges möjlighet att rinna ytligt förbi byggnaderna och att inga lågpunkter med översvänningsrisk skapas.

Med genomgående planlösningar kan lägenheter med bullerskyddad sida åstadkommas i samtliga lägen utmed Folkparksvägen.

Byggnader med långsidan mot Kristallvägen utsätts för bullernivåer som högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader.

Invid område 1 där det eventuellt funnits en verkstad har markprover tagits för att säkerställa att det inte finns rester efter klorerade lösningsmedel.

Teknisk försörjning

Båda planområdena kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur. Innan markarbete påbörjas kommer en befintlig elnätstation att flyttas från område 1 till ett läge utanför planområdet.

Planprocess

Process

Planen genomförs med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-08-27 - 2019-09-24. Samrådsmöte hölls i Parkleken Kristallen där ca 95 personer deltog. Under samrådet har 73 yttranden inkommit, varav 13 från remissinstanser. Planen sändes ut på granskning 30 september 2020 – 27 oktober 2020. Under granskningstiden har 26 yttranden inkommit, varav 11 från remissinstanser.

Efter granskning har planen kompletterats med en analys av naturvärden och spridningssamband i Solberga och ytterligare markföroreningsprov har tagits för att bättre bedöma konsekvenserna av planförslaget. Resultaten bekräftar tidigare bedömningar.

Samlade synpunkter

Det finns en oro från sakägare och boende i området över att den samlade utvecklingen av Solbergas påverkan på naturvärdena i Solberga. Önskan finns att ett programarbete över Solberga tas fram.

Både remissinstanser och några sakägare har framfört åsikter om att husen skulle vara bättre anpassade till kulturmiljön om de vore högst tre våningar.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 13 juni 2018 i enlighet med kontorets förslag.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Antagande 4 februari 2021.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Stockholm AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning med 130 bostäder i ett relativt centralt och kollektivtrafiknära läge som bidrar till ett tryggare och tydligare gaturum är lämplig. Föreslagen plan är i linje med de riktlinjer, mål och strategier som pekas ut för detta område i översiktsplanen och bidrar till stadens bostadsmål.

Föreslagna byggnader är väl inpassade i terrängen och kulturmiljön. Intrånget i naturmarken har minimerats och återstående naturmark gjorts tillgänglig i högre grad jämfört med idag. Kopplingen mellan Älvsjö och Telefonplan stärks genom en utveckling av Folkparksvägen som ett levande och befolkat stråk i enlighet med översiktsplanen. Planarbetet är samordnat med andra genomförda eller pågående detaljplaner i området.

Kontoret har gjort bedömningen att ett tillskott av nya bostäder med goda boendekvaliteter och en utveckling av Folkparksvägen till en mer stadsmässig gata motiverar att viss naturmark tas i anspråk och att närmiljön förändras för kringboende. Kontoret menar att förtätning i syfte att möjliggöra för nya bostäder i goda kollektivtrafiklägen inte kan genomföras utan påverkan på omgivningen, som till exempel förändrad utsikt och minskad grönyta i direkt anslutning till bostaden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planen antas.

SLUT