

Handläggare
Anna Wallström
Telefon 08-508 27 585
Anja Linna
Telefon 08- 508 27 273

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av detaljplan för del av Västberga 1:1 intill Tåjärnet, Solberga (100 bostäder Stockholmshus)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Karin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 100 bostäder i enlighet med Stockholmshusprojektet, i en parkmiljö intill Västberga begravningsplats i Solberga. Bebyggelsen är placerad och utformad utifrån platsens höga natur- och kulturmiljövärden, och för att avskärma buller från järnvägen intill. Byggnadernas snedställda placering samt enhetliga gestaltning bildar en sammanhållen grupp som samspelar med utformningen av Apelsinlunden i söder. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott i området, med arkitektoniskt väl utformad bebyggelse med höga boendekvaliteter. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Marken ägs av Stockholms stad och är anvisad till Stockholmshem.

Plansamråd pågick från 10 december 2019 till 28 januari 2020. Granskning av planförslaget ägde rum från 28 april till 26 maj 2021. I samrådet inkom 35 yttranden och vid granskning inkom 36 yttranden. Samråd och granskning visar att förslaget i stort tas emot väl av flertalet remissinstanser. De flesta negativa yttrandena från remissinstanser och allmänhet rör bebyggande av parkmark med höga naturvärden och byggnadernas höjd och volym i förhållande till de höga kulturhistoriska värdena i området. Boende och sakägare är kritiska till förtätning i Solberga i stort och menar att det är brist på parkering i området. Länsstyrelsen har inte haft synpunkter på planförslaget vid granskning.

Stadsbyggnadskontoret

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

Till granskning har planförslaget justerats utifrån inkomna synpunkter vid samråd. Hårdgjorda ytor i parken har minskats och mer naturmark sparats. Detta gör att begravningsplatsen som har ett högt kulturmiljöhistoriskt värde fortsatt kommer att vara omgiven av grönska. Byggnadernas våningshöjd har sänkts från sex, sju och åtta våningar till en mer enhetlig höjd på sex och sju våningar. Bebyggelsen underordnar sig därmed trädens höjder och bildar en enhetlig grupp som passar väl in i stadsbilden.

Genom en noga avvägd placering och anpassning av byggnadshöjd bedömer kontoret att inkomna synpunkter har hanterats.

Ny bebyggelse bidrar med ett väl avvägt tillägg av nya bostäder i Solberga. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden antar detaljplanen.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 100 bostäder med hög arkitektonisk kvalitet i enlighet med Stockholmshusprojektets gestaltungsprogram. Byggnadernas snedställda placering mot Toffelbacken samt den enhetliga gestaltningen syftar till att samspela med den sammanhållna utformningen av punkthusområdet Apelsinlunden i söder. Bevarandet av en trädridå mellan ny bebyggelse och Västberga begravningsplats, liksom valet av kulör på fasaderna, syftar till att säkerställa en god helhetsverkan med den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Byggnadernas placering ska i möjligaste mån ta tillvara värden i omkringliggande naturmark. Ett karaktärsskapande träd på den nya bostadsgården skyddas genom planbestämmelser. Detaljplanen är ett pilotprojekt för lägre parkeringstal. Projektet syftar till att underlätta för cykel som huvudsakligt transportmedel med anledning av läget invid pendlarstråk för cykel, vilket innebär att endast en mindre markparkering föreslås. En del av parkmarken intill begravningsplatsen som idag inte är planlagd, planläggs nu som parkmark. Det bekräftar nuvarande användning och säkerställer den gröna ridån runt begravningsplatsen.

Bakgrund

Plandata

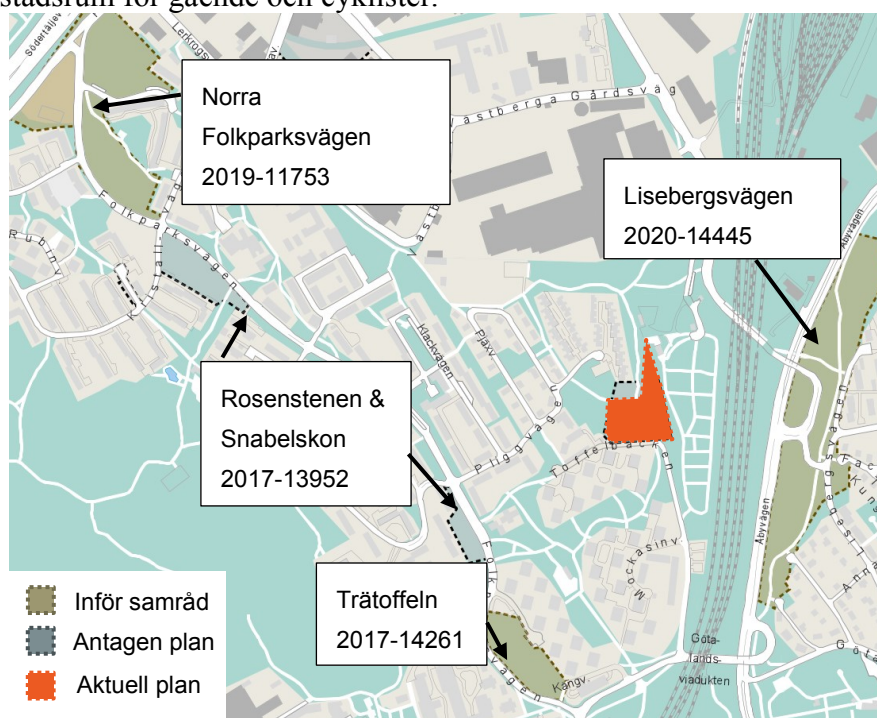
Planområdet, cirka en hektar stort, är beläget i Solberga, intill Västberga begravningsplats. Planområdet omfattar en del av fastigheten Västberga 1:1 i stora delar planlagt som parkmark. Avståndet till Älvsjö centrum är cirka en kilometer.

Gällande detaljplan

Gällande plan för del av planområdet är stadsplan för Östra Solberga Pl 6417 som fastställdes 27 oktober 1966. Området är planlagt som parkmark. Ett område längs med östra delen av planområdet är inte planlagd mark. Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår flera detaljplaner, se karta nedan. Utvecklingen i Solberga är i första hand koncentrerad till Folkparksvägen. Planerna längs Folkparksvägen syftar till att genom ny bostadsbebyggelse skapa ett tryggt och attraktivt stadsrum för gående och cyklister.



Karta visar planområdets avgränsning i rött och närliggande detaljplaner.

Markägoförhållanden

Västberga 1:1 ägs av Stockholms stad genom exploateringsnämnden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att komplettering kan prövas i aktuellt område. Vidare är trygghetsskapande åtgärder prioriterade i

Solberga. Kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö är ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

Byggnadsordningen

Solberga är ett exempel på grannskapsenheterna som byggdes under 1940- och 50-talet. Grannskapsenheterna präglas av en högre exploateringsgrad än smalhusstaden, med tjockare lameller och punkthus i 8-10 våningar. Syftet var att främja en social gemenskap och stor vikt lades vid att tillskapa bostäder, arbetsplatser och service på samma plats.

Riksintressen

Stambanan mellan Stockholm C och Älvsjö ligger cirka 100 meter öster om planområdet och är riksintresse för kommunikationer. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

Nuvarande förhållanden

Solberga uppfördes till stor del under 1950-talet, med en enhetligt utformad bebyggelse av främst putsade lamellhus och punkthus i jordnära toner. Punkthusen är placerade i grupp och är likt övrig bebyggelse omsorgsfullt inplacerade i den kuperade terrängen. Naturmark är sparad kring byggnader och på bostadsgårdar. Bebyggelsen runt planområdet består av låga punkthus i Apelsinlunden i söder, lamellhus i tre våningar i väster och ett villa- och kedjehusområde från 1960-talet i norr. Planområdet är del av en park mellan Toffelbacken och Skohornsbacken med jämt utspridda naturvärden. Platsen är delvis utsatt för buller från järnvägen.



Flygfotot taget från väster. Planområdet markeras ungefärligt med röd ring.

Apelsinlunden är utpekad av Stadsmuseet som särskilt kulturhistoriskt värdefullt utifrån den sammanhållna karaktären med punkthus i enhetlig skala och kulör. Västberga begravningsplats

intill planområdet är blåklassad av Stadsmuseet, med höga kulturhistoriska värden. Trots senare tidars omfattande infrastrukturprojekt i närheten gör omgivande trädridåer att platsen upplevs omsluten.

Planförslaget

Markanvändning

Planen möjliggör för fyra punkthus i sex till sju våningar med cirka 100 bostäder i enlighet med Stockholmshusprojektet. Punkthusen är placerade i en grupp som omger en bostadsgård där tillgång till gemensam uteplats, lekyta och odling föreslås. Mellan de två husen i söder placeras en mindre markparkering. Angöring och parkering nås genom en kvartersgata som föreslås i väst-östlig riktning söder om husgruppen. Pendlingsstråket för gång och cykel i nord-sydlig riktning flyttas österut inom område föreslaget som parkmark. Parkmarken omfattar naturmark där befintlig vegetation sparas för att bevara en grön ridå runt begravningsplatsen.



Ovan visas en orienteringsplan med planområdesgräns och gräns för kvarteretsmark. I planen illustreras de fyra punkthusen som omger en gemensam bostadsgård. Runt bebyggelsegruppen ses parkmark som bevaras. Närmast begravningsplatsen säkerställs en trädridå genom att planlägga icke planlagd mark som park.

Placering & typologi

Byggnadernas placering är noga avvägd utifrån platsens kulturmiljö- och naturvärden samt för att skydda mot buller från järnvägen. I parken finns idag tre karaktäristiska kullar med naturmark, två i väster och en i öster. Byggnaderna har placerats så

att de två västra kullarna bevaras och så att den lummiga karaktären i parken bibehålls. Naturvärdena är relativt jämt spridda över platsen. Lägst värden har identifierats i gräsytan invid gång- och cykelvägen där byggnaderna är placerade.

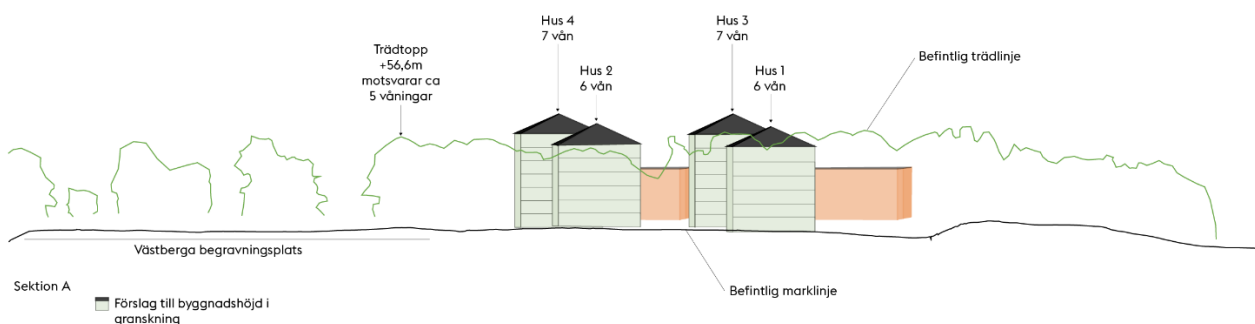
Punkthus som typologi har en stark förankring i omgivande miljö och möjliggör att naturmark kring och mellan byggnaderna kan bevaras. Typologin möjliggör också siktlinjer mot naturen från bostadsgården och mellan husen. Husen är snedställda för att knyta an till bebyggelsen i Apelsinlunden. De två västra husen har placerats parallellt med de två östra husen för att skapa en god ljudmiljö i bostäder och på bostadsgård.



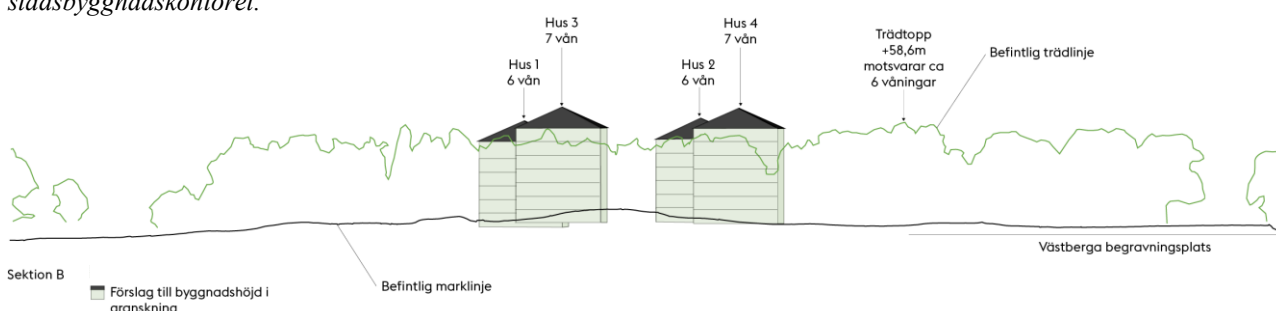
Visionsbild visar förslag på utformning av bostadsgård med öppningar och siktlinjer mot intilliggande parkmark. Bild framtagen av ÅWL.

Höjd

Byggnadernas höjd är sex och sju våningar. Det innebär att höjden sänkts mellan plansamråd och granskning, utifrån inkomna synpunkter vid samråd. Med dessa höjder bedöms endast byggnadernas tak sticka upp över trädtopparna när byggnaderna ses på avstånd. Kedjehusen norr om den nya bebyggelsen berörs av skuggning en timme under delar av vinterhalvåret mellan klockan 12 och 13.



Sektion A mot söder visar volym och höjd på hus 1 och 2 sett från norr, enbart taken på husen når över trädtopparna. Upplevelsen av begravningsplatsen omgiven av grönska bedöms kunna bibehållas. Illustration framtagen av stadsbyggnadskontoret.



Sektion B mot norr visar volym och höjd på hus 3 och 4 sett från söder, enbart taken når över trädlinjen. Upplevelsen av begravningsplatsen omgiven av grönska kunna bedöms kunna bibehållas. Illustration framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Gestaltning

Utformning och färgsättning av husen regleras i detaljplanen genom gestaltungsprogram för Stockholmshusen. Fasaderna ska samspela med den enhetliga färgsättningen av Apelsinlunden och kedjehusområdet. I linje med gestaltungsprogram för Stockholmshusen ska särskild omsorg läggas vid utformning av entréer och sockelvåningar mot allmän plats. Utformningen ska bidra till ett väl gestaltat och tryggt gatu- och parkrum.

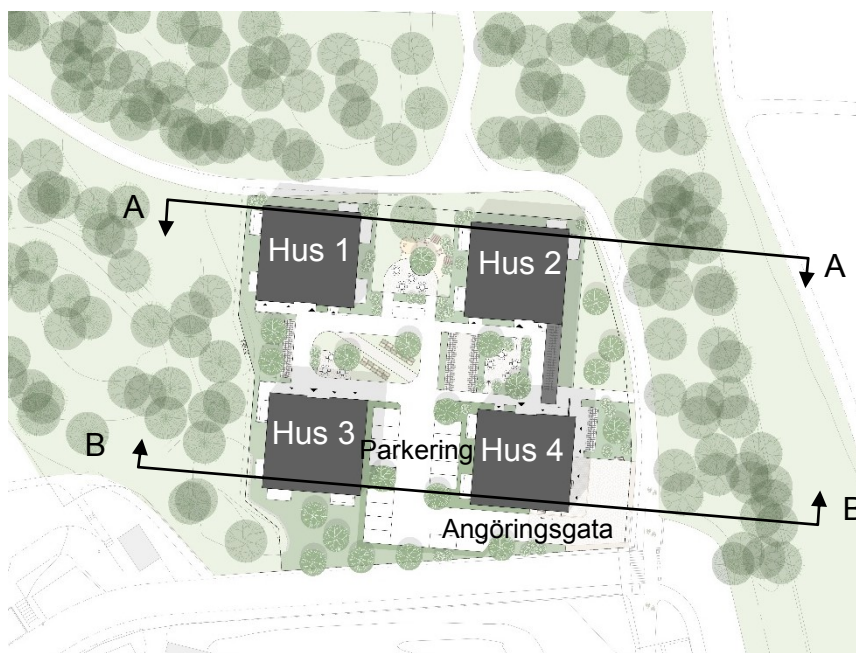


Fasader hus 4 och 3 sett från gång- och cykelväg i öst. Mellan husen placeras cykelförråd som fungerar som bullerskärm för gården. Som en

trygghetsskapande åtgärd har fönster placerats i förrådets vägg mot gång- och cykelväg. Illustrationen framtagen av ÅWL.

Angöring & parkering

För att värna platsens höga naturvärden och för att uppnå lägre bygg- och boendekostnader ingår projektet i ett pilotprojekt med låga parkeringstal. Gruppen av punkthus i park ger goda förutsättningar för en bostadsgård som är väl anpassad till Solbergas karaktär. Utrymme för utevistelse och lek har prioriterat framför behovet av stor markparkering eller underbyggt garage. Föreslagen markparkering vid bostadsgården ger plats för 16 bilar, samt ytterligare en parkering för rörelsehindrade. Två av platserna är avsedda för bilpool. Utöver bilpoolsplatserna föreslås ett stort antal cykelparkeringar och ytor för reparation av cyklar inomhus och i förråd.



Situationsplanen visar hur de fyra punkthusen tydligt inramar den gemensamma bostadsgården. Angöringsgata och parkering är markerad med text i illustrationen. Pilar redovisar läge för sektioner på sidan 7. Illustration framtagen av ÅWL och stadsbyggnadskontoret.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett läge med god tillgänglighet till befintlig infrastruktur såsom vägar, offentlig service och kollektivtrafik. Stockholmshusen avses uppföras med lägre bygg- och boendekostnader. Detaljplanen bidrar på så sätt till

översiktsplanens mål om att tillskapa bostäder med olika prisklasser och upplåtelseformer.

Kulturmiljö i en växande stad

Projektet innebär att parkmark som har ett stadsplanehistoriskt värde tas i anspråk för ny bebyggelse. Planförslaget tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena i intilliggande begravningsplats och Apelsinlunden genom bebyggelsens placering och volymhantering samt genom att säkerställa en grön ridå mot begravningsplatsen. Byggnadernas höjd har anpassats efter stadsbilden och befintlig trädlinje. Fasaderna ska utföras i en kulör som samspelar med omgivande grönska. Byggnaderna utformas enhetligt och i grupp, med en snedriktad placering som anknyter till Apelsinlundens bebyggelse. Bebyggelsen bildar ett väl gestaltat och samtida tillägg i Solberga.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget tillför hyresrätter i ett läge i Solberga som främst består av bostadsrätter och enskilt ägande av kedjehus och villor. Tillskottet möjliggör för människor med olika socioekonomiska bakgrunder att mötas.

Med planens genomförande kommer det fortsatt finnas en god tillgång till park och natur i Solberga för de barn och vuxna som bor och vistas i stadsdelen. Planförslaget bedöms påverka yngre barns möjlighet till lek i närområdet. Bebyggelsen har placerats för att i största möjliga mån bevara barnens vistelseytor, utifrån resultat från genomförd barnkonsekvensanalys. Lekytor på föreslagen bostadsgård kan bli en ny mötesplats för barn i närområdet. Särskilt fokus har legat på att skapa en bostadsgård som har höga vistelsevärden och utrymmen för lek, odling och samvaro.

Trygghet

Planförslaget möjliggör för fler boende i området, vilket leder till befolkade och trygga offentliga rum. Fönster och balkonger på den nya bebyggelsen bidrar med en ökad trygghet för de som rör sig i parken och längs med gatan.

Jämställdhet

Tillskottet av bostäder i aktuellt område med god tillgång till lokalservice så som Solberga bollplan och flertalet förskolor har en positiv inverkan på jämställdheten i stadsmiljön. Detaljplanens fokus på mobilitetsåtgärder och minskat användande av bil främjar ett mer jämställt resande.

Trafik och mobilitet

Detaljplanen ingår i ett pilotprojekt för mobilitet för att minska behovet av egen bil. Mobilitetsåtgärder för cykel främjar användandet av cykel framför bil. Det låga antalet parkeringsplatser tillsammans med samnyttjande av bilpool ger en yteffektiv användning av marken.

Pendlingsstråket för cykel får en ny dragning genom parken. I och med flytten kommer delsträckan breddas, vilket minskar konfliktytorna mellan gående och cyklister. Ett nytt övergångsställe över Toffelbacken ger en säkrare övergång för gående och cyklister.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanens bebyggelse syftar till att utgöra ett kvalitativt tillskott av bostäder i Solberga, i en lugn och vacker parkmiljö. En god helhetsverkan säkerställs genom gränser, utformningsbestämmelser och hänvisning till gestaltungsprogram för Stockholmshusen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att parkmark med sociala och rekreativa värden tas i anspråk för ny bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det grönskande promenadstråket möjliggör fortsatt rekreation på platsen. Exploateringsnämnden ansvarar och planerar åtgärder för grönkompensation på allmän plats, såsom anläggande av en ny naturstig, tillskott av blommor samt återanvändande av fällda träd som sittmöbler och för lek. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan. De nya bostäderna bedöms få en god tillgång till rekreation med parken i direkt anslutning till byggnaderna.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Inom planförslaget föreslås anläggning av växtbäddar och diken för omhändertagande av dagvatten. Dessa åtgärder bidrar till att stärka parkens ekosystemtjänster.

Förslaget har anpassats så att stora delar av värdefull naturmark kan sparas. De identifierade rödlistade fågelarternas fortlevnad och spridningsförmåga bedöms inte påverkas av att området exploateras. Utöver genomförd naturvärdes- och fågelinventering har en spridningsanalys för Solbergaskogen genomförts. Analysen visar att spridningssambanden till Solbergaskogen fortsatt kommer vara möjliga efter att projektet genomförts.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte riskera en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten utifrån föreslagen dagvattenhantering. Om schaktmassor med sulfidmineral påträffas i genomförandeskedet ska kontrollplan för hantering av schaktmassor med sulfidmineral upprättas för att säkerställa att MKN uppfylls.

Ljudnivåerna är beräknade utifrån Trafikverkets basprognos 2040 och överskrider något trafikbullerförordningens riktvärden. Planförslaget har med precision anpassats så att en god ljudmiljö ska uppnås för de nya bostäderna. De bostäder som har ljudnivåer som överstiger riktvärdena kommer att utformas så att hälften av bostadsrummen placeras mot en tyst sida. Bebyggelsens placering och utformning möjliggör en god ljudmiljö på bostadsgård och i parken väster om byggnaderna.

Teknisk försörjning

För att möjliggöra för planförslaget behöver dagvattenledningen som korsar planområdet flyttas.

Planprocess**Process**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2016 om markanvisning av bostäder i form av hyresrätter till AB Stockholms hem. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande den 8 december 2016. Nämnden framförde vid beslutet att det är av stor vikt att ta hänsyn till ekologiska, rekreativa värden, en god utemiljö, barns lekmöjligheter, samt att parkeringsplatser i första hand ska lösas på annat sätt än genom markparkering.

Under planarbetet har stadsbyggnadskontoret noga utrett och studerat hur bebyggelsen ska placeras för att ta hänsyn till det ekologiska spridningssambandet samt hur rekreativa värden som försvinner kan kompenseras med nya kvaliteter i parken. I lägen med svåra förutsättningar för parkeringsgarage och stora markparkeringar finns möjlighet till pilotprojekt för mobilitet för stockholmshusprojekt. Pilotprojektet för mobilitet innehåller en sammansättning av mobilitetsåtgärder som ger ett lågt parkeringstal vilket kan bidra till att sänka boendekostnaderna. Det har möjliggjort en god utemiljö med utrymme för lek och begränsad yta för markparkering i parkmiljön.

I start-PM föreslogs två områden utvecklas, plats ett och två, med sammanlagt cirka 180 bostäder, varav område två utgick tidigt i

processen då byggaktören inte bedömde det som ekonomiskt genomförbart att bygga där.

Samråd pågick från den 10 december 2019 till den 28 januari 2020. Samrådsmöte hölls den 14 januari 2020 i form av öppet hus på Älvsjö medborgarkontor. Ärendet redovisades i nämnden den 11 mars 2021 med beslut om att godkänna samrådet och att upprätta ett granskningsförslag enligt kontorets utlåtande. Granskning av planförslaget pågick från den 28 april till den 26 maj 2021. Beslut om genomförande har fattats i exploateringsnämnden den 26 augusti 2021.

Samlade synpunkter

Remissinstansernas synpunkter berörde främst kulturmiljö, platsens naturvärden, buller och tillgång till teknisk infrastruktur vid samråd. Vid granskning tillstyrkte en majoritet av remissinstanserna planförslaget, men synpunkter framfördes angående kulturmiljön och teknisk infrastruktur. Boende och sakägare anser i huvudsak att mer natur ska sparas, att höjden på bebyggelsen bör sänkas och att placering av byggnader och parkering ses över. Många boende är kritiska till förtätning av Solberga i stort och att planförslaget inte utretts tillräckligt.

För att ta bättre hänsyn till stadsbilden, platsens kulturmiljö- och naturvärden sänktes byggnadshöjden, den gröna ridån mot begravningsplatsen breddades och mer naturmark sparades till granskning. De genomförda ändringarna bedöms tillräckliga för att nya bostäder ska bedömas som lämpliga på platsen. Vid granskning angavs fel byggnadshöjder i plankartan och dessa korrigeras i enlighet med illustrationsmaterialet och förtydliganden i planbeskrivningen utfördes i enlighet med inkomna synpunkter.

Bullerutredningen uppdaterades inför granskning med korrekta trafikflöden utifrån Trafikverkets basprognos 2040, vilket visar att en god ljudmiljö kan uppnås.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa som avses i 6 kap. miljöbalken. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Antagande

30 september 2021

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla stadens bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande stad. Bebyggelsen bedöms i stort vara anpassad till värdebärande drag i Solbergas kulturmiljö, genom att byggnaderna utformas enhetligt och i grupp, med en snedriktad placering som anknyter till Apelsinlundens bebyggelse. Parken kommer fortsatt vara tillgänglig för rekreation, och det ekologiska spridningssambandet till Solbergaskogen bibehålls.

En intressekonflikt har identifierats mellan behovet av att tillskapa nya bostäder och närboendes synpunkter på att andelen naturmark som tas i anspråk är för stor, att parkeringstillgången bör ses över samt att bebyggelsen är för hög mot intilliggande bebyggelse vilket riskerar insyn och skuggning.

Det finns en god tillgång till park och natur i Solberga för boende i stadsdelen även efter föreslagen exploatering. Den skalförskjutning som den nya bebyggelsen medför bedöms som rimlig i en växande stad och avstånden till befintlig bebyggelse bedöms som tillräckliga för att insynen och skuggpåverkan ska anses begränsad. En avvägning har gjorts mellan behovet av bilparkering och lägre byggkostnader samt tillgång till en kvalitativ bostadsgård. Lägre byggkostnader och en bostadsgård med delvis sparad naturmark anpassad till Solbergas karaktär med utrymme för utevistelse och lek har prioriterats.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att ny bebyggelse bidrar med ett väl avvägt tillägg av nya bostäder i Solberga. Byggnadernas placering och volym är noga avvägt utifrån naturvärden, parkens rekreativa värden, omkringliggande bebyggelse samt för att uppnå en god ljudmiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT