



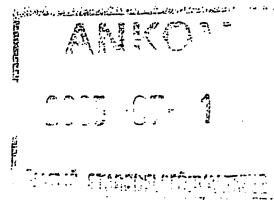
STADSBYGGNADS
KONTORET

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

Plankonsult
Ebba Ohlén
Tfn 08-522 952 00

PLANSAMRÅD

2005-07-05



Till
Remissinstanser enligt förteckning
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för kv. Akvamarinen 1 mm,
Solberga, Älvsjö, S-Dp 2005-05087-54**

Stadsbyggnadsnämnden tog den 7 april 2005 beslut om att godkänna programmet för Solberga och ta beslut om att upprätta detaljplan för bl a Akvamarinen 1 i Solberga. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som möjliggör byggande av ett L-format hus om fyra våningar med sydvänd gård för parkering och uteplats. Planerad bebyggelse kommer att innehålla ca 45 lgh.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Öppet hus kommer att hållas tisdag 6 september kl. 17.00-19.00 på Solberga Ungdomsgård, Sulvägen 22.

Planförslaget visas t o m 20 september i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Sommartid 27/6- 19/8 stänger expeditionen kl. 16.00 på torsdagar och håller lunchstängt samtliga dagar 11.30-12.30.

Planförslaget visas även i Älvsjö Medborgarkontor, Älvsjö Stationsplan 11, de tider lokalerna har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 20 september 2005 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor

Registraturen

Box 8314

104 20 Stockholm

Sara Benjamin
Sara Benjamin

Planhandläggare

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Samråds- och remissinstanser

- För samråd: Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Sakägare enligt fastighetsförteckning
- För yttrande: Älvsjö stadsdelsnämnd
Markkontoret
Trafikkontoret
Miljöförvaltningen
Renhållningsförvaltningen
Stadsmuseiförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Skönhetsrådet
Telia Sonera AB
Vägverket
Stokab
- För kännedom: Stadsbyggnadsroteln
Stadsbyggnadskontorets interna instanser



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

PLANBESKRIVNING

2005-07-05

1 (8)

S-Dp 2005-05087-54

Plankonsult
Ebba Ohlén
Tfn 08-522 95 200

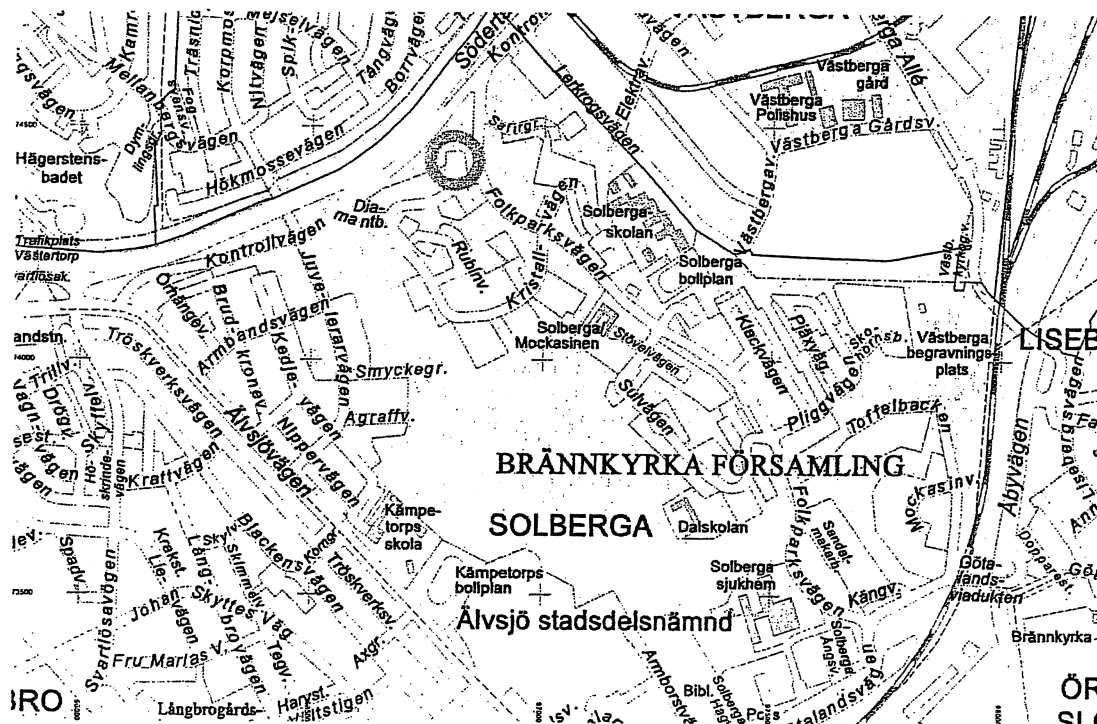
Förslag till detaljplan för
kv Akvamarinen 1 mm
inom stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-05087-54

PLANHANDLINGAR

Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning. I planbeskrivningen ingår miljökonsekvenser.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att nya bostäder, ca 45 lägenheter, ska kunna byggas inom fastigheten Akvamarinen 1, norr om Kristalltorget i Solberga. Föreslagen byggnad är ett L-format hus i 4 våningar med gård mot söder.



Planområdets läge.

PLANDATA

Planområde

Planområdet är beläget norr om Kristalltorget och väster om Folkparksvägen, i den norra delen av Solberga. Ca 90 m nordväst om planområdet löper E4:an. Planen omfattar i huvudsak fastigheten Akvamarinen 1, men även del av fastigheterna Västberga 1:1, Akvamarinen 2, Beryllen 2 samt Topasen 2. Planområdet består främst av naturmark som i gällande plan innehåller en byggrätt för allmänt ändamål. Planområdet omfattar ca 8000 kvm varav Akvamarinen 1 (efter fastighetsreglering) kommer att omfatta ca 3200 kvm.

Nuläge

Planområdet utgör idag grönmärkt med i huvudsak vegetation bestående av tallar och några mindre ekar. Planområdet har flera berghällar. Små stigar löper genom området men används inte särskilt ofta eftersom ytan delvis är igenslyad. Norr om området finns en fotbollsplan och söder om området ligger Kristalltorget med ett par mindre butiker.

Planområdet ingår inte i stadens övergripande grönsstruktur. En förutsättning för planarbetet har varit att inte ta i anspråk värdefull naturmark, vilket för Solbergas del innebär att Solbergaskogen fredas från intrång. Solbergaskogen utgör även ett viktigt rekreativt område. Solberga trafikeras av buss 142 och buss 161, avståndet till Telefonplans tunnelbanestation är drygt 1 km och till Älvsjö pendeltågsstation ca 1,5 km.

Stadsdelen Solberga byggdes under 1950-talet och är arkitektoniskt väl sammanhållen. Omgivande bebyggelse på Kristalltorget och Kristallvägen består av trevåningsbyggnader i puts med tidstypisk färgskala i vita, gråa, beigea, bruna och gröna nyanser. Husen på Kristallvägen 10-32 är ritade av Backström & Reinius. Kristalltorget består av ett långsmalt torg som omsluts av två byggnadsvolymer om tre våningar. Torgets norra sida kantas av Kristallvägen och dess södra sida avslutas med en berghäll. Markytan är belagd med smågatsten och rundlar med olika motiv såsom fontän och planteringar. Torget var i ursprungligt skick bevuxet med björkar. Torget byggdes 1950-51, är gestaltat av Erik Glemme och påminner tack vare rundlarna om Vällingby torg. Stadsmuseiförvaltningen har under våren 2005 inventerat bebyggelse och torg i Solberga. Syftet med inventeringen är att ta fram en kulturhistorisk klassificering vilken i skrivande stund inte är klar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Akvamarinen 1 och Västberga 1:1 ägs av Stockholms stad, Akvamarinen 2, Beryllen 2 och Topasen 2 ägs av AB Stockholms hem. Akvamarinen 1 kommer att upplåtas med tomträtt till Alliance Fastighetsutveckling AB (tidigare Byggmästaren UJ Johansson). Markanvisning till byggherren beslutades i Gatu- och fastighetsnämnden 2004-05-04.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen och Stockholms byggnadsordning

Stockholms stad kommer enligt prognoserna i RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) att öka med ca 150 000 invånare fram till 2030. Detta i samband med att det byggts få bostäder under 1990-talet innebär att bostadsbyggandet behöver öka. Stockholms stad har som mål att skapa förutsättningar för att bygga 20 000 nya bostäder under perioden 2003-2006.

Stockholms översiktsplan 99 bygger på strategin "Bygg staden inåt", vilket innebär att utveckla en mer koncentrerad stad där den redan exploaterade stadsbygden förtätas och återanvänds för nya behov och invånare. En tät struktur är ett led i målet om en långsiktigt hållbar utveckling som minskar markåtgången och ger underlag till en effektiv kollektivtrafikförsörjning samt kortare resvägar. Solberga är i översiktsplanen angivet som tät stadsbebyggelse vilket innebär att stadsdelen får kompletteras genom byggande för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

Till översiktsplanen hör Stockholms byggnadsordning som anger hur komplettering i befintliga bebyggelseområden ska genomföras. Solberga definieras som smalhusstad som beskrivs som stadsdelar med i huvudsak friliggande byggnader med tre till fyra våningar. Sluttningar och dalstråk har sparats som naturmark och gaturummen präglas av den gröna förgårdsmarken.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Älvsjö stadsdelsförvaltning genomfört ett programarbete för Solberga där tolv delområden pekas ut som möjliga förtätningsstomter. Programmet innehåller en beskrivning av områdets kvaliteter samt förutsättningar för kompletteringsbebyggelse vad gäller befolkningsstruktur, landskap och bebyggelse. Bland annat nämns att Folkparksvägen ska bevaras som en i huvudsak grön gata, vilket är en av förutsättningarna för ny bebyggelse inom kvarteret Akvamarinen 1. Programmet var ute på samråd och remiss under januari - mars 2005. Öppet hus hölls den 2 februari 2005 på Solberga ungdomsgård. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2005.

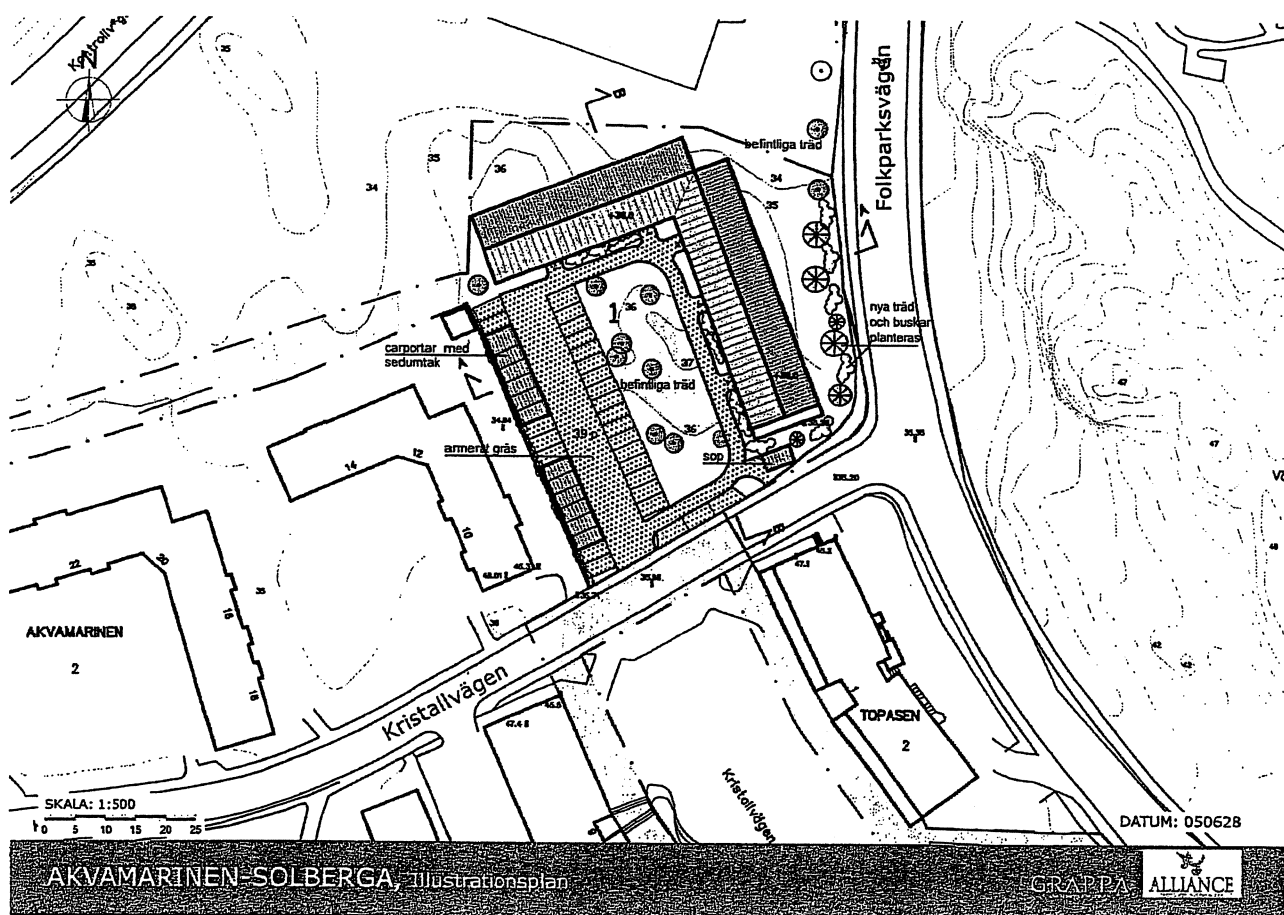
Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av stadsplan 3432. Planen omfattar norra Solberga och är antagen 1947. Inom Akvamarinen 1 finns en byggrätt för allmänt ändamål. Byggrätten är i dagsläget inte aktuell.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Området föreslås bebyggas med ett L-format hus om fyra våningar med sydvänd gård för parkering och uteplats. Den vegetationsgräns som finns norr om Akvamarinen 1 och 2 ska så långt som möjligt sparas samt stödplanteras med nya träd. Även träd mot Folkparksvägen ska sparas och stödplanteras för att skapa en lummig omgivning och behålla Folkparksvägens karaktär av "väg i skog". På bullersituationen ska hälften av boningsrummen i lägenheterna lokaliseras mot den tysta gårdssidan.



Föreslagen bebyggelse i korsningen Folkparksvägen/ Kristallvägen.

Huset föreslås bli fyra våningar, d v s en våning högre än omgivande bebyggelse. Fasaden ut mot Folkparksvägen och E4:an ska utformas som en slät och enkel fasad medan fasaden mot innergården gestaltas med balkonger. Fasaderna ska utföras i puts och bör ha en färgsättning som harmoniserar med omgivande bebyggelse. Husets bredd får inte överstiga 12 meter med hänsyn till att omgivande bebyggelse utgörs av mycket smala volymer (ca 10 m). Huset ska utformas med sadeltak och hålla en takvinkel om högst 27 grader. Gavelpartiet mot Kristallvägen ska på fjärde våningen avslutas med en balkong eller terrass för att gaveln mot Kristalltorget inte ska upplevas som för hög.

Kristalltorget

Befintliga fastighetsgränser på Kristalltorget avses regleras i syfte att överföra mark från kvartersmark till allmän platsmark. Befintliga fastighetsgränser stämmer inte överens med hur fastighetsägarna (Stockholmshem och Stockholms stad) önskar förvalta marken varför denna fastighetsreglering sker i samband med planering av ny byggnation inom Akvamarinen 1.

Angöring och parkering

Parkeringsnormen för ytterstaden inom Stockholms stad ligger mellan 0,7-0,9 bilplatser per lägenhet, med vissa undantag. Parkeringsnormen för Akvamarinen motsvarar 0,8 vilket innebär ca 35 parkeringsplatser på ca 45 lägenheter. Eftersom det är önskvärt att bevara vegetationsgränsen mellan Akvamarinen 1 och 2 och E4:an har det varit angeläget att placera parkering på gården och inte norr om planerad bebyggelse. Körbar in- och utfart får ej anordnas mot Folkparksvägen. Ett ca 3 m brett område längs Folkparksvägen är markerat som parkmark för att möjliggöra ett framtida gång- och cykelstråk.

Planen ger möjlighet till 12 parkeringsplatser i carport. Dessa får inte överstiga 2,5 m i takfot mot grannfastighet och dess tak ska utföras med sedumtak. Plantering ska utföras bakom carportarna mot fastighetens västra gräns.

Planen reglerar även en remsa norr om Akvamarinen 2 i syfte att överföra allmän grönmark till kvartersmark (Akvamarinen 2). Marken är sedan länge ianspråktagen för parkering och regleringen innebär endast bekräftelse av befintlig markanvändning. Marken får ej bebyggas.

Natur och rekreation

Planområdet utgör en skogsdunge som används sparsamt för rekreation. Små gångstigar tyder på att det är befolkat men ändå inte utgör något viktigt rörelsestråk tex till och från busshållplatser. I programskedet gjordes en samlad bedömning att Solbergas befintliga bebyggelsestruktur klarar kompletteringsbebyggelse men att Solbergaskogen ska lämnas orörd. Akvamarinen 1 är ett planområde där det bedöms rimligt att naturmarken tas i anspråk för nya bostäder.

Tillgänglighet

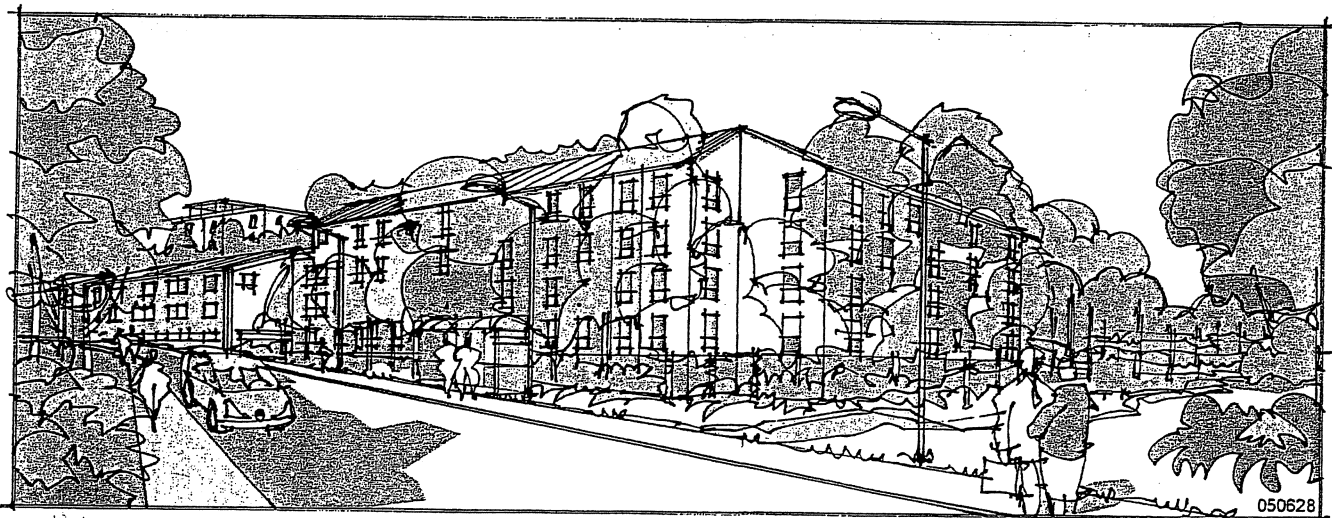
Samtliga ytor inom- och utomhus kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Entréerna nås inom 10 meter från angöring.

Teknisk försörjning

All erforderlig teknisk försörjning finns framdraget inom området. Anslutning kan ske till befintliga ledningar för el, vatten och avlopp.

Avfallshantering

Sophämtning av hushållsopor sker vid planerad bebyggelses södra gavel. Sophuset är beläget i en väl synlig punkt vilket är en fördel för renhållningen, men ställer också stora krav på gestaltning av byggnaden. Sophuset ska därför utföras i puts eller liknande material.



ALLIANCE

VY FRÅN GATAN

GRAPPA

MILJÖKONSEKVENSER

Naturmiljö och grönkompensation

Genomförande av planförslaget innebär att ungefär 60% av naturmarken försvinner inom blivande fastighet Akvamarinen 1, resterande del bevaras som

bostadsgård och som naturmark. Av de befintliga större träden bedöms ca 8-10 stycken kunna bevaras på bostadsgården.

Markkontoret har förslag på grönkompensation för kommande detaljplaner inom Solberga vilket innebär en upprustning av våtmarkerna vid Sjöängen invid Brännkyrka kyrka. Projektet kommer att tas fram under hösten 2005 och våren 2006. Lokal grönkompensation inom planområdet består av stödplantering av träd, att förse carportarna med sedumtak samt att parkeringsytan ska anläggas med genomsläppligt material.

Konsekvenserna ur naturmiljösynpunkt bedöms bli små till måttliga sett ur ett perspektiv för hela Solbergaområdet.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär kompletteringsbebyggelse i en kulturhistoriskt intressant miljö. Under planarbetet har ett flertal byggnadsutformningar prövats för att planerad bebyggelse ska passa väl in i stads- och landskapsbild. Omgivande bebyggelse har en takfotshöjd på ca 10 m och det nya huset har en maximal byggnadshöjd (=takfotshöjd) på ca 12 m. Det innebär att planerad bebyggelse kommer att bli knappt en våning högre än omgivande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det rimligt med fyra våningar eftersom Akvamarinen 1 utgör den sista tomten mot Folkparksvägen. Det nya huset bedöms som ett viktigt tillskott i Solbergas bebyggelse- och befolkningsstruktur utan att negativt påverka områdets kulturhistoriska värde.

Buller

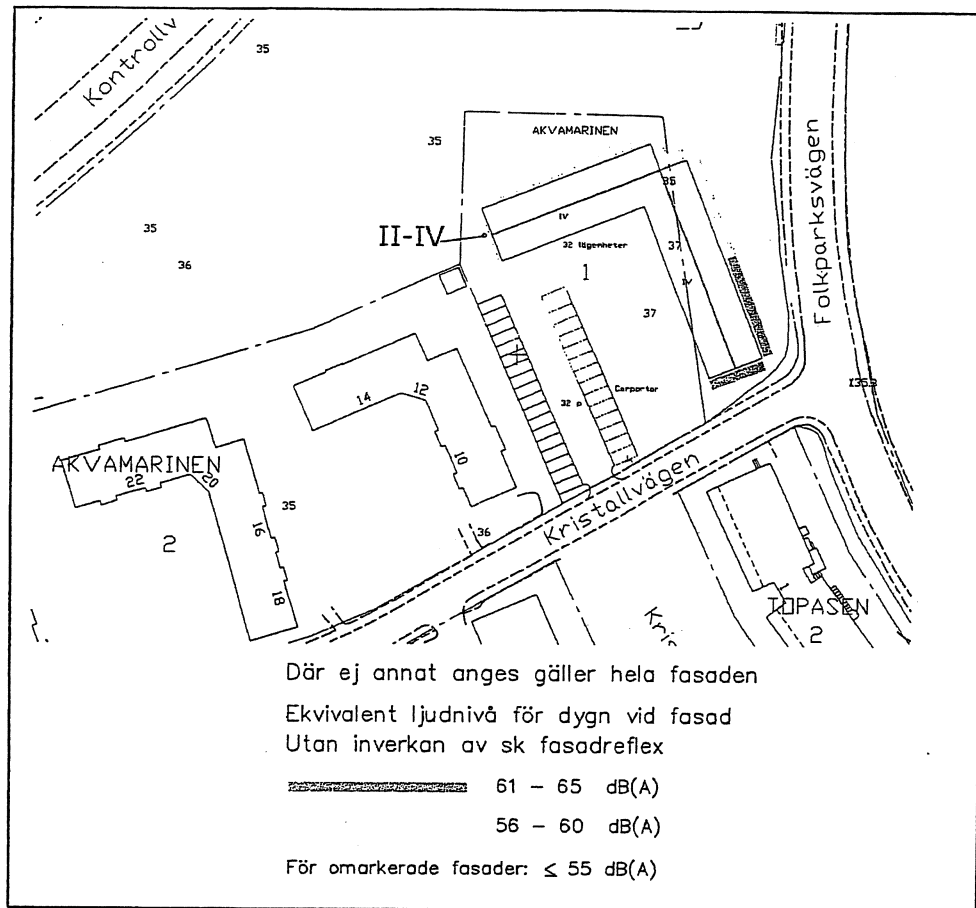
En bullerutredning har genomförts av Ingemansson Technology AB. De bullerkällor som belastar den planerade bebyggelsen är E4:an, Kontrollvägen samt Folkparksvägen, med en beräknad trafikvolym (vid inflyttningen) om 113 000, 7 000 respektive 4500 fordon per vardagsmedeldygn.

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dB(A) inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

För att underlätta tillämpningen vid planering har Stockholms stad och länsstyrelsen år 2000 utarbetat ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B). Avstegsfall B kan sammanfattas till följande:

- Högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl 19-07) inomhus.
- Samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå frifältsvärde utomhus vid fasad) för minst hälften av boningsrummen och tyst uteplats om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde).

Den föreslagna bebyggelsen i kv Akvamarinen kommer att belastas med trafikbullernivåer vid inflyttningen enligt figur nedan:



Bullernivåer är relativt höga, men kontoret bedömer att avstegsfall B kan klaras, d v s:

1. Inomhusriktvärden klaras genom riktigt utformade fasader och fönster.
2. Utomhusriktvärden klaras för hälften av boningsrummen genom en omsorgsfull planering av lägenheterna.

Uteplats om högst 55dB(A) kan anordnas antingen på balkongen eller på gård.

Markföroreningar

Det finns inga indikationer på att området är förorenat.

Dagvatten


Allt dagvatten kommer att tas om hand lokalt inom fastigheten och intilliggande naturmark. Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Luftkvalitet


Planförslaget ligger inom område där det finns risk för överskridande av partiklar PM₁₀, vilket innebär att en spridningsberäkning ska utföras av SLB (Stockholm Uppsala Läns Luftvårdsförbund.) Detta kommer att utföras under hösten 2005.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av strategiska avdelningens plansektion genom plankonsult Ebba Ohlén, SWECO FFNS Arkitekter, i samråd med planhandläggare Sara Benjamin. Från Markkontoret har Per-Bruno Wisth samt Helena Djurstedt medverkat och från byggherren Alliance Fastighetsutveckling AB (tidigare UJ Byggmästaren Johansson) har Gustaf Lundin medverkat.



Peter Jacobsson
Planchef



Sara Benjamin
Planhandläggare



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

Plankonsult
Ebba Ohlén
Tfn 08-522 95 200

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (3)

2005-07-05

S-Dp 2005-05087-54

Förslag till detaljplan för
kv Akvamarinen 1 mm
inom stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-05087-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning samt en planbeskrivning. I planbeskrivningen ingår miljökonsekvenser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastighet Akvamarinen 1 samt del av fastigheterna Akvamarinen 2, Beryllen 2, Topasen 2 och Västberga 1:1.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Byggherren Alliance Fastighetsutveckling AB (tidigare Byggmästaren UJ Johansson) svarar för genomförandet av nybyggnationen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Markkontoret medverkar genom sitt markägaransvar. Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och byggherren.

Byggherren ansvarar även för omhändertagande av dagvatten inom fastigheten (LOD) efter samråd med Stockholm Vatten.

Stadsdelsnämnden ansvarar för framtida löpande drift och underhåll av allmänna parker och torg samt för driften av allmänna gator.

Avtal bör träffas mellan staden och Stockholmshem innan planen vinner laga kraft gällande överföring av mark inom Topasen 2, Beryllen 2 och Akvamarinen 2 samt Västberga 1:1.

Tidplan för det fortsatta planarbetet

Plansamråd	juli-september 2005
Utställning	december 2005
Antagande i SBN	januari 2006
Laga kraft (om ej överklagande)	februari (om ej överklagat) 2006
Byggstart	våren 2006

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Äganderättsförhållanden**

Planförslaget omfattar fastigheten Akvamarinen 1 samt delar av fastigheten Västberga 1:1 som båda ägs av Stockholms stad. Planen omfattar även delar av fastigheterna Akvamarinen 2, Beryllen 2 samt Topasen 2 som ägs av AB Stockholmskem.

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning för Akvamarinen 1 och 2, Topasen 2 och Beryllen 2 upphävs enl. administrativ bestämmelse i detaljplanen. Därmed upphör följande tomtindelningar att gälla:

Akvamarinen 1 och 2: B441/1949, fastställd 1949-09-03

Beryllen 2: B84/1950, fastställd 1950-05-23

Topasen 2: B83/1950, fastställd 1950-05-23

Ny fastighetsplan erfordras inte.

Fastighetsbildning

Fastigheten Akvamarinen 1 skall genom fastighetsreglering ombildas i överensstämmelse med detaljplanen Akvamarinen 2 kommer att regleras i syfte att överföra den grönmärkt som idag är ianspråktagen för parkering till tomtmark. Fastigheterna Topasen 2 och Beryllen 2 kommer att regleras i syfte att överföra kvartersmark till allmän platsmark, detta för att möjliggöra en renovering av Kristalltorget i Stockholms stads regi.

EKONOMISKA FRÅGOR

Efter fastighetsreglering kommer den kvartersmark som utgörs av Akvamarinen 1 att upplåtas med tomträtt. Byggherren står för kostnaden för exploateringen inom Akvamarinen 1.

Staden står för eventuella åtgärder vid förekomst av markföroreningar.

TEKNISKA FRÅGOR**Dagvatten**

Fördrojning och infiltration av dagvatten ska tas omhand lokalt.

Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av strategiska avdelningens plansektion genom plankonsult Ebba Ohlén, SWECO FFNS Arkitekter, i samråd med planhandläggare Sara Benjamin. Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har samråd även skett med Henrik Trofast, Lantmäterimyndigheten och Per-Bruno Wisth, Markkontoret.



Peter Jacobsson
Planchef



Sara Benjamin
Planhandläggare

