



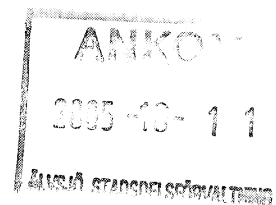
**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

Plankonsult
Ebba Ohlén
Tfn 08-522 952 00

PLANSAMRÅD

2005-10-04



Till
Remissinstanser enligt förteckning
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av fastighet
Snabelskon 7 m m inom Solberga, Älvsjö, S-Dp 2005-05089-54**

Stadsbyggnadsnämnden tog den 7 april 2005 beslut om att godkänna programmet för Solberga och ta beslut om att upprätta detaljplan för bl a Del av fastighet Snabelskon 7 mm i Solberga. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som möjliggör byggande av ett lamellhus (långsmalt hus) om fyra våningar invid Folkparksvägen söder om Klacktorget.

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

Öppet hus kommer att hållas tisdag 25 oktober kl. 17.00-19.00 på Solberga Ungdomsgård, Sulvägen 22 i Solberga.

Planförslaget visas t o m 23 nov 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).

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 23 nov 2005 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen

Box 8314

104 20 Stockholm

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
PRO Solberga



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

PLANBESKRIVNING

2005-10-04

S-Dp 2005-05089-54

1 (8)

Plankonsult
Ebba Ohlén
Tfn 08-522 952 00

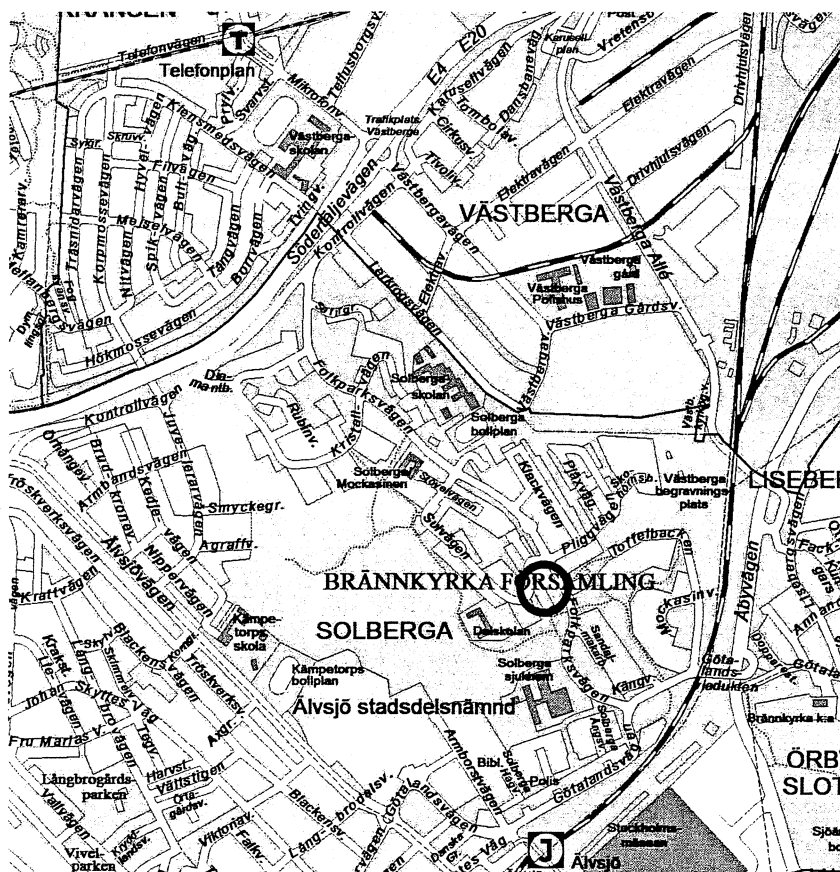
Förslag till detaljplan för
Del av fastighet Snabelskon 7 m m
inom stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-05089

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 15 lägenheter, ska kunna byggas inom del av fastighet Snabelskon 7, söder om Klacktorget i Solberga. Föreslagen byggnad är ett långsmalt bostadshus i 4 våningar.



Planområdets läge.

PLANDATA

Planområde

Planområdet är beläget söder om korsningen Folkparksvägen-Sulvägen, ca 200 meter söder om Klacktorget i Solberga. Planen omfattar del av fastigheterna Snabelskon 7 och Västberga 1:1. Planområdet som omfattar ca 2300 kvm består främst av parkmark och kvartersmark.

Nuläge

Planområdet utgör idag naturmark bevuxen med ett antal tallar och en större ek. Inom planområdet finns även en större berghäll. Norr om planområdet ligger Klacktorget med busshållplats, butik och kiosk.

Planområdet ingår inte i stadens övergripande grönstruktur. En förutsättning för planarbetet har varit att värdefull naturmark inte tas i anspråk, vilket för Solbergas del innebär att Solbergaskogen fredas från intrång eftersom Solbergaskogen utgör ett viktigt rekreatiomsområde.

Solberga trafikeras av buss 142 och buss 161, avståndet till Telefonplans tunnelbanestation är ca 2 km och till Älvsjö pendeltågsstation knappt 1 km.

Stadsdelen Solberga byggdes under 1950-talet och är arkitektoniskt väl sammanhållen. Bebyggelsen består i huvudsak av långsmala trevåningsbyggnader med många vackra byggnadsdetaljer. Byggnaderna är mycket väl anpassade till terrängen. Bebyggelsen kring Klacktorget domineras av ett större höghus som utgör en accent i stadsdelen. 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 Snabelskon 7 ägs av AB Stockholmshem och Västberga 1:1 ägs av Stockholms stad. Inom planområdet har Fortum Distribution AB ledningsrätt. Del av Snabelskon 7 och del av Västberga 1:1 kommer att köpas av AB Stockholmshem. Kvartersmarken för det nya huset kommer att utgöra en egen fastighet. 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 år 2030. Detta i kombination med att det byggts få bostäder under 1990-talet innebär att bostadsbyggandet behöver öka. Stockholms stad har som mål att skapa förutsättningar 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 och beskrivs som en stadsdel 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 och (dåvarande) Gatu- och fastighetskontoret genomfört ett programarbete för Solberga där tolv delområden pekas ut som möjliga förtätningstomter. 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 Snabelskon 7. Programmet var ute på samråd och remiss under januari - mars 2005 och godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2005.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av stadsplan 3478B som antogs 1948 samt detaljplan 94104 som antogs 1995.



Planområdet idag

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget innebär att ett långsmalt bostadshus uppförs längs med Folkparksvägen med entréer på västsidan mot Sulvägen. Grönmarken mot Folkparksvägen ska sparas för att bevara karaktären av Folkparksvägen som "väg i skog", därför bör även stödplantering av ett fåtal träd ske längs vägen. Förslaget medger en byggnadsvolym om fyra våningar med sadeltak i syfte att harmonisera med övriga byggnadsvolymer. Entréer såväl som balkonger ska vara lokaliserade mot väster. Fasaden mot Folkparksvägen ska utgöras av en slät och enkel fasad. Takvinkeln ska överensstämma med övrig bebyggelse och hålla en taklutning om 19-25 grader. Även husets färgsättning bör harmonisera med omgivande bebyggelse.

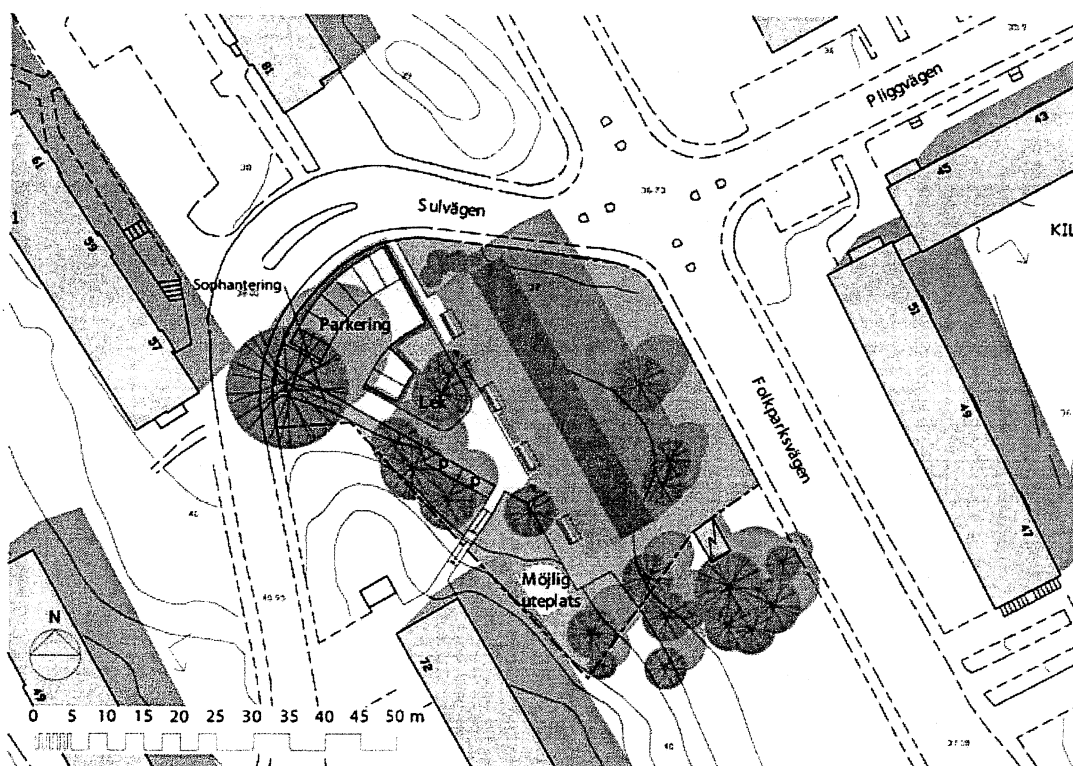
Föreslagen färgsättning innebär att husets långsidor färgsätts med en ljus grå kulör med mörkare gråa socklar. Gavlarna utförs i samma gråa kulör som sockeln. Husets bredd får inte överstiga 11 m då omgivande bebyggelse består av smalhus (10-metershus).

Utöver angiven byggrätt får balkonger anordnas på västsidan om max 1.5 m från fasad. Gård och parkering lokaliseras mot den västra sidan, d v s mot Sulvägen.

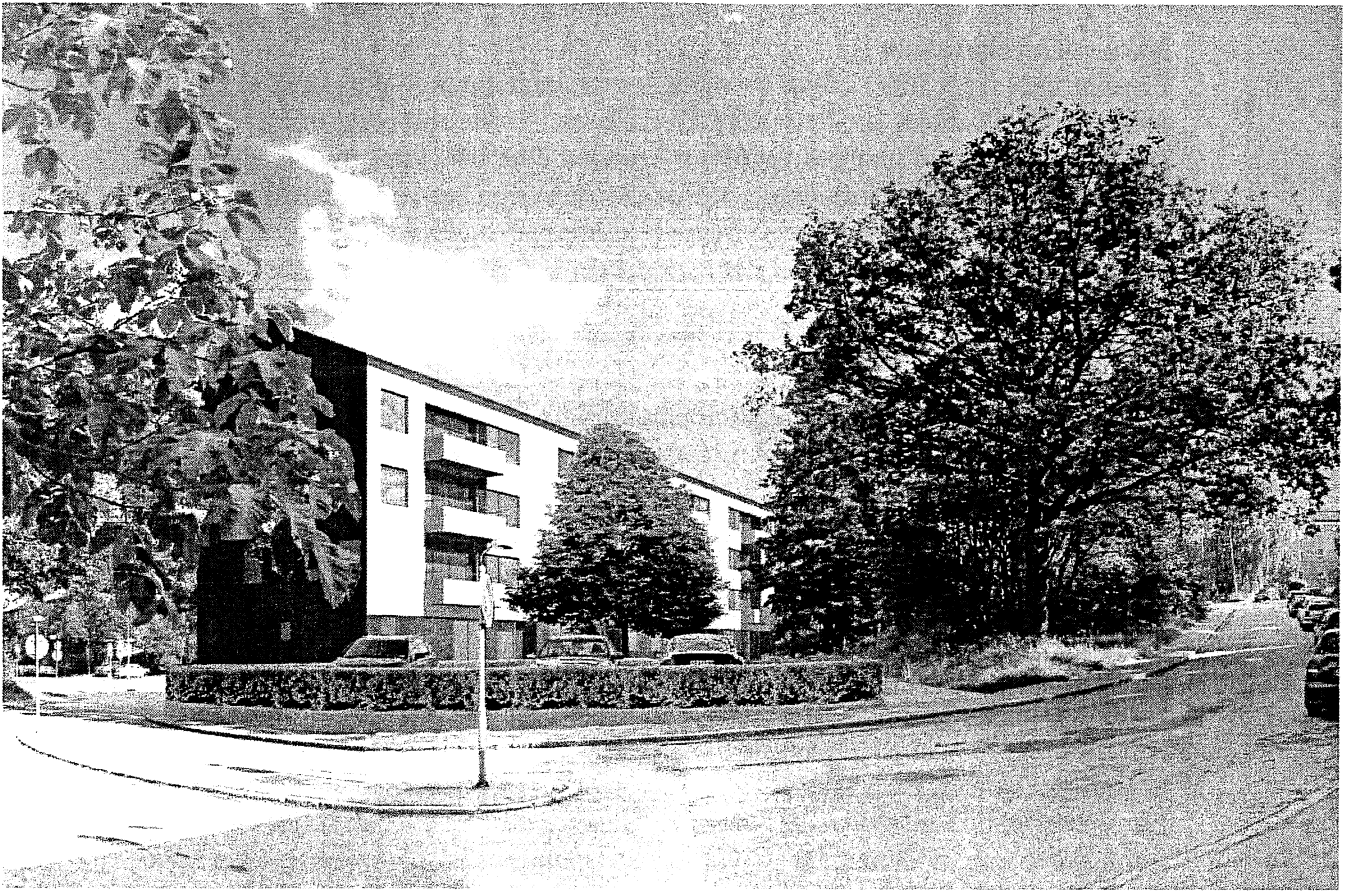
Angöring och parkering

Parkeringsnormen för ytterstaden inom Stockholms stad (med vissa undantag) ligger mellan 0,7-0,9 bilplatser per lägenhet. Parkeringsnormen för Snabelskon 7 motsvarar 0,7 vilket innebär ca 11 parkeringsplatser på ca 15 lägenheter.

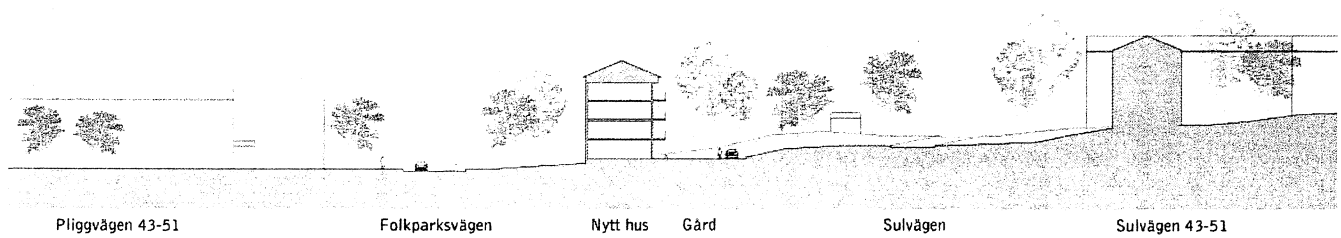
Tomten är liten varför detaljstudier för husets och gårdens placering genomförts redan i planskedet.



Illustrationsplan. Bild: Vera Arkitekter AB



Perspektivbild från Sulvägen. Bild: VERA Arkitekter AB



Sektion genom området. Bild: VERA Arkitekter AB

Natur och rekreation

Planområdet ingår inte i något av stadens sammanhängande grönstråk eller rörelsestråk. Området har betydelse för närboende som obebyggt område men används inte i större utsträckning för rekreation eller lek. I programskedet gjordes en samlad bedömning att Solbergas befintliga bebyggelsestruktur klarar kompletteringsbebyggelse men att Solbergaskogen ska lämnas orörd. Snabelskon 7 är ett område där det bedöms rimligt att naturmarken tas i anspråk för nya bostäder.

Tillgänglighet

Samtliga bostäder med dess komplement 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 tomtens infart på Sulvägen.

MILJÖKONSEKVENSER

En separat miljökonsekvensbeskrivning finns framtagen. Nedan följer en sammanfattning av denna där de viktigaste aspekterna av planförslaget tas upp liksom hur eventuella konsekvenser kan hanteras för att minska de negativa effekterna av en exploatering. Planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

Nedan följer sammandrag ur miljökonsekvensbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär intrång i naturmark och att en berghäll måste sprängas bort. Konsekvenserna ur naturmiljösynpunkt bedöms dock bli små sett ur ett perspektiv för hela Solbergaområdet eftersom byggrätten är relativt liten (ca 15 lgh). Viss form av ekologisk kompensation bör ske genom plantering av ett fåtal träd, se även kulturmiljö.

Vidare arbetar Markkontoret under 2005-2006 med att ta fram ett förslag till gemensam grönkompensation för kommande detaljplaner inom Solberga som innebär en upprustning av våtmarkerna i Sjöängen vid Brännkyrka kyrka. Detta projekt ska utgöra kompensationsåtgärd för de detaljplaner som tas fram i Solberga under åren 2005-2006.

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse inordnas i befintlig bebyggelsestruktur sett till skala, form och storlek. Som kompensationsåtgärd för kulturhistoriska och naturmiljöaspekter bör ett fåtal nya träd stödplanteras längs Folkparksvägen för att vägen ska behålla befintlig karaktär av "väg i skog".

Föreslagen volym harmoniserar väl med omgivande bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av planen inte innebär någon negativ påverkan på stadsdelens kulturhistoriska värden. Bebyggelsen

kommer att utgöra ett positivt tillskott till Solbergas befolkning- och bebyggelsestruktur.

Buller

Bullernivåerna inom planområdet är låga då Folkparksvägen idag har ca 4000 fordon/dygn. Bullernivåerna vid fasad mot Folkparksvägen ligger på 56-57 dB(A) ekvivalent nivå och en maxnivå på 74 dB(A). Nivåerna ligger precis över de av riksdagen fastställda riktvärdena för buller. Eftersom trafikmängden förmodligen kommer att öka i framtiden ska minst hälften av boningsrummen lokaliseras mot den tysta sidan, dvs mot Sulvägen som är en lokalgata med lite trafik.

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).

Kontoret anser 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

Målsättningen är att dagvattnet ska tas om hand lokalt så långt som möjligt inom egen fastighet. Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Luftkvalitet

Föreslagen bebyggelse ligger inte inom riskområde för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid eller partiklar (PM10).

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 AB Stockholmshem har Christer Olsson medverkat. Byggherrens arkitekt har varit VERA Arkitekter AB genom Björn Wiklander.



Peter Jacobsson
Planchef



Sara Benjamin
Planhandläggare



**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

Plankonsult
Ebba Ohlén
Tfn 08-522 952 00

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2005-10-04

S-Dp 2005-05089-54

Förslag till detaljplan för
Del av fastighet Snabelskon 7 m m
inom stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-05089-54

HANDLINGAR

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet omfattar del av fastighet Västberga 1:1 samt del av Snabelskon 7.

Ansvarsfördelning

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

Byggherren AB Stockholmshem 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 Snabelskon 7.

Tidplan för det fortsatta planarbetet

Plansamråd	oktober-november 2005
Utställning	februari 2006
Antagande i SBN	mars 2006
Laga kraft	april 2006
Byggstart	försommaren 2006

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Äganderättsförhållanden**

Planförslaget omfattar del av fastighet Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad samt del av fastighet Snabelskon 7 som ägs av AB Stockholmshem.

Fastighetsplan

Ny fastighetsplan erfordras inte. Fastighetsbildning sker med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildning

Planen innebär att ny bostadsfastighet bildas genom avstyckning från Västberga 1:1. Ett område från Snabelskon 7 skall genom fastighetsreglering överföras till den nybildade fastigheten. Fastighetsbildningen skall vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Efter fastighetsreglering kommer den kvartersmark som bildats att säljas till AB Stockholmshem. Byggherren står för kostnaden för exploateringen inom blivande fastighet.

Staden och Stockholmshem står för eventuella åtgärder vid förekomst av markföroreningar.

TEKNISKA FRÅGOR**Dagvatten**

Fördröjning och infiltration av dagvatten ska tas omhand lokalt.

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

GENOMFÖRANDETID

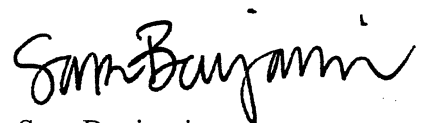
Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

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