

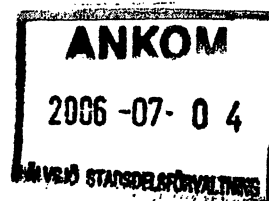


**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

PLANSAMRÅD

2006-06-21



ÄLVSJÖ STADSDELSFÖRVALTNING
Diariernr 308-310-06

Till
Remissinstanser enligt förteckning
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för område vid kvarter
Akvamarinen (Cirkusplatsen) i stadsdelen Solberga i Stockholm, S-Dp
2005-21711-54**

Stadsbyggnadsnämnden tog den 7 april 2005 ställning till redovisning av programsamråd och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett förslag till detaljplan som möjliggör uppförande av en kontorsbyggnad samt en bilhandel med tillhörande verkstadsdel på en del av fastigheten Västberga 1:1, invid kvarter Akvamarinen.

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

Öppet hus kommer att hållas tisdagen den 22 augusti 2006 kl. 17.00-19.00 på Solberga ungdomsgård, Sulvägen 22 i Solberga. Välkommen den tid som passar dig bäst mellan angivna klockslag.

Planförslaget visas fram till den 11 september 2006 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 på Älvsjö Medborgarkontor, Älvsjö Stationsplan 11, de tider som lokalerna har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 11 september 2006 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Torbjörn Johansson
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
Fastighets- och saluhallskontoret
Miljöförvaltningen
Renhållningsförvaltningen
Stadsmuseiförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Skönhetsrådet
Telia Sonera AB
Stockholm Business Region
Vägverket
Svenska Studentbostadsföreningen
Stockholms Studentbostäder
Stokab

För kännedom: Stadsbyggnadsroteln
Stadsbyggnadskontorets interna instanser

PRO Solberga
Att: Erik Berg
Klackvägen 21
126 39 Hägersten



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

PLANBESKRIVNING

2006-06-21

S-Dp 2005-21711-54

1 (7)

Förslag

Detaljplan för
område vid kvarter Akvamarinen (Cirkusplatsen)
i stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-21711-54

PLANHANDLINGAR

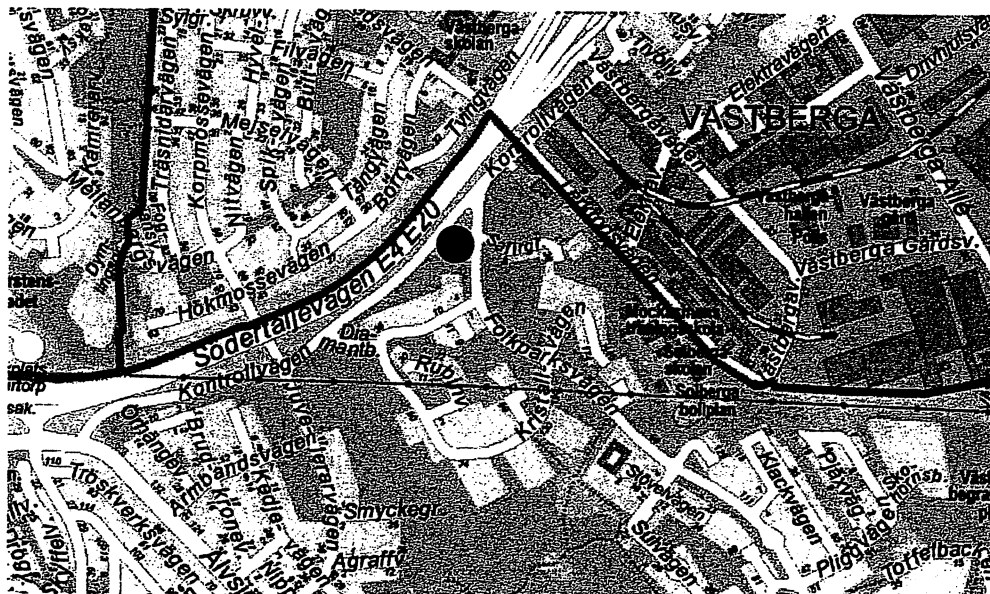
Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

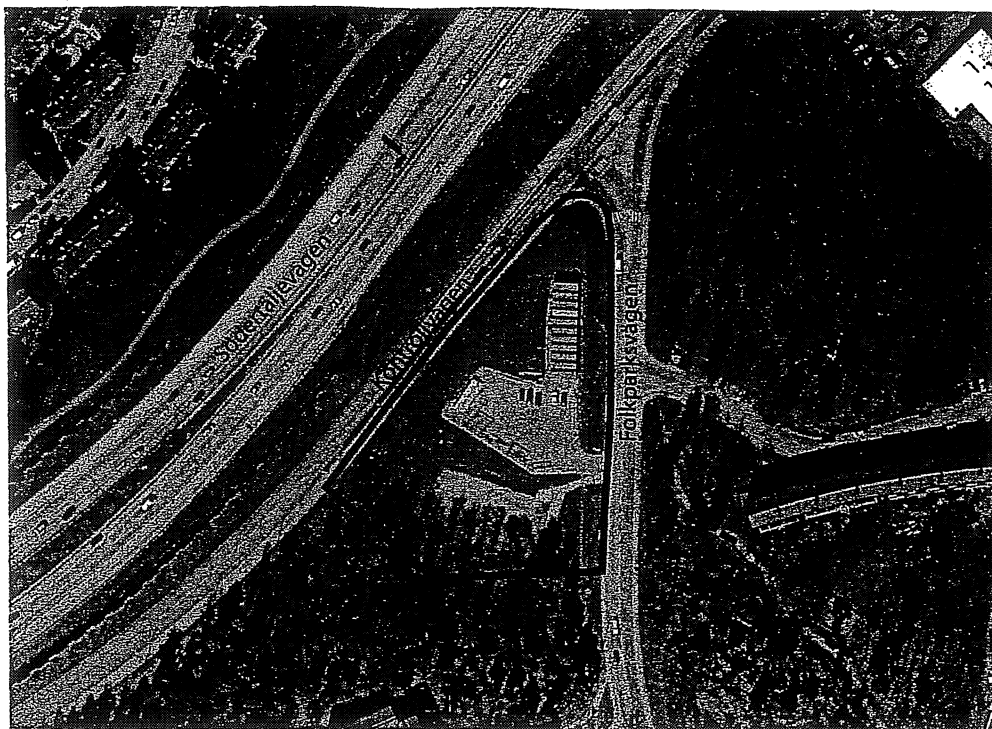
Planförslaget möjliggör uppförandet av en kontorsbyggnad samt en bilhandel med tillhörande verkstadsdel på en del av fastigheten Västberga 1:1, invid kvarter Akvamarinen.

PLANDATA

Planområdet ligger invid den västra entrén till Solberga, söder om korsningen Kontrollvägen-Folkparksvägen, och omfattar en del av fastigheten Västberga 1:1 samt en mindre del av fastigheten Akvamarinen 1, som båda ägs av Stockholms stad. I söder angränsar planområdet till fastigheten Akvamarinen 1, där detaljplan för bostäder antagits av stadsbyggnadsnämnden i maj 2006. Direkt nordväst om planområdet löper E4/E20. Planområdets yta är ca 0,8 hektar.



Översiktskarta



Planområdets läge och avgränsning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan är planområdet angivet som tät stadsbebyggelse. Förslaget till detaljplan har således stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

Program för Solberga

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Älvsjö stadsdelsförvaltning 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. För Cirkusplatsen föreslogs i programmet kontors- eller hotellbebyggelse. Programsamråd ägde rum under våren 2005 och är godkänt i SBN. Barn- och ungdomsperspektivet har särskilt belysts i samband med programarbetet.

Detaljplaner

Inom det föreslagna planområdet gäller Pl. 3432 som omfattar norra Solberga och är antagen år 1947. För det aktuella området anges markanvändning parkmark.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs idag av öppen grönmark med trädrader utmed Kontrollvägen och Folkparksvägen. Gräsyten har nyligen använts som etableringsyta för Vägverket vid ombyggnaden av Västbergamotet. Inom planområdets södra del finns en liten grusplan och ett skogsparti som avgränsar mot bostadshusen på Kristallvägen. Eftersom området är mycket bullerstört p g a närheten till E4/E20 används det inte för rekreation.

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.

PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

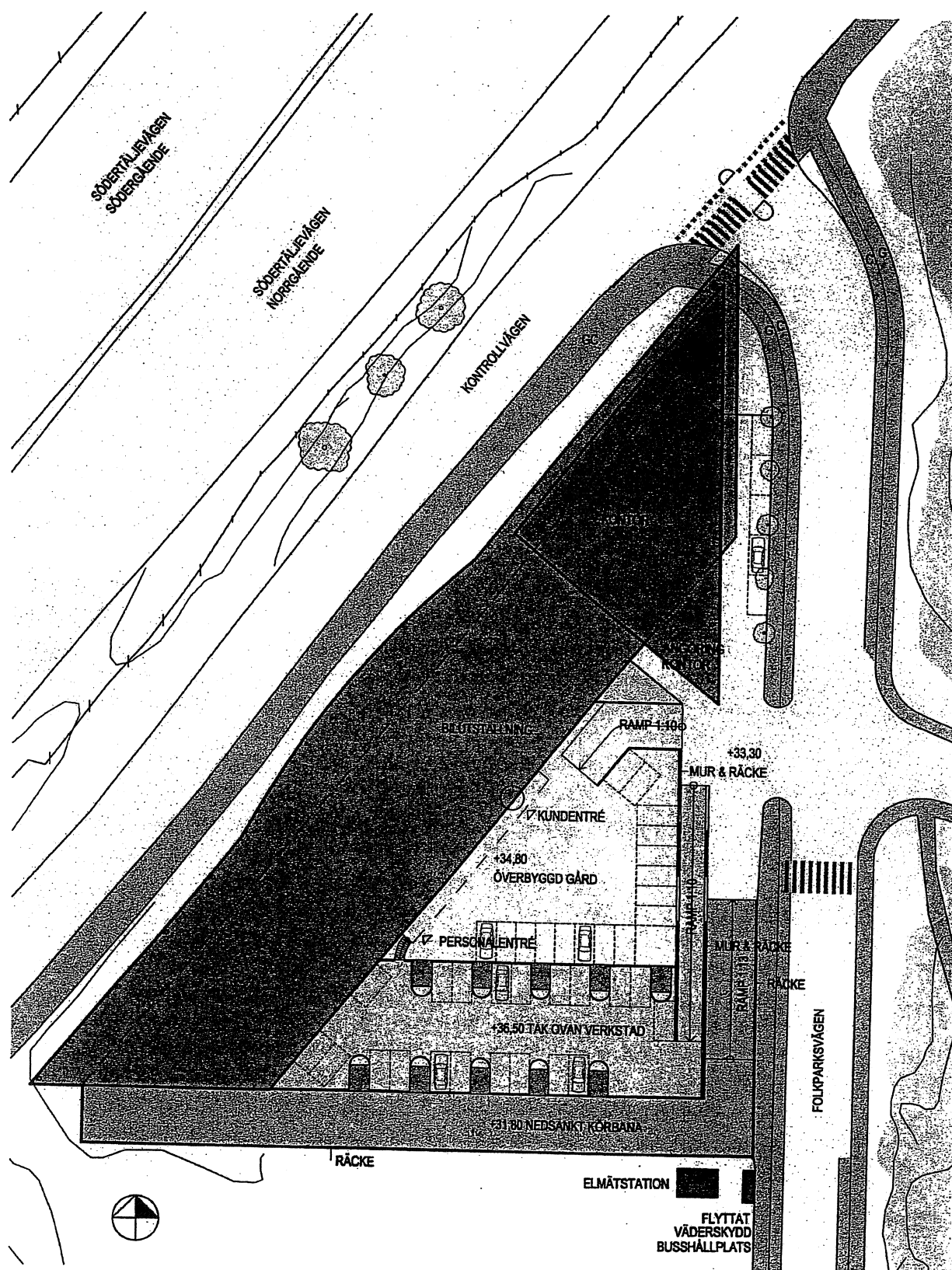
Planområdet föreslås bebyggas med kontor samt en bilhandel med tillhörande verkstadsdel. Byggnaden föreslås placeras längs med Kontrollvägens södra sida. På byggnadens gårdssida anläggs besöks- och leveransparkering.

Den södra delen av byggnaden är en till två våningar hög och består av bilanläggningen som innehåller lokaler för bilutställning, verkstäder, biluppställning samt personalutrymmen. Huvudentrén till bilanläggningen är placerad mot gårdssidan. På verkstadsdelens tak, som ligger ca tre meter över marknivå och nås via en ramp, föreslås bilparkering för provkörningsbilar. På ett halvplan under marknivån föreslås verkstad samt personalparkering för bilanläggningen, även denna del nås via en ramp.

Bilanläggningen i två plan bildar en barriär mot E4:an. Byggnadens fasad är helt i glas mot E4:an och Kontrollvägen för att exponera bilutställningen på det övre planet. Den långsträckt fasaden bryter av med en bågform som ytterligare accentuerar byggnadens skyltyta. Det övre planet kragar ut och bildar ett tak och arkad över det nedre planet. Gårdssidan har en mer sluten volym men personalutrymmen, entré och bilhall är till viss del utförda i glas. De slutna ytorna utgörs av släta skivelement i lackerat stål.

Kontorshuset förläggs till byggnadens norra del och föreslås vara tretton våningar högt. Varje våningsplan är ca 700 kvm, totalt omfattar kontorshuset ca 9 400 kvm. Kontorets huvudentré är även den placerad mot gårdssidan. Kontorshuset föreslås utföras med helt glasade fasader. Hiss och trapphuskärnan är placerade i fasad och avtecknar sig i kontrast till det annars helt transparenta höghuset. För att skapa luftighet och goda siktlinjer vid korsningen Folkparksvägen/Kontrollvägen skapas ett släpp om några våningar i byggnadens norra del samt kring entrén, se illustration på sida 5. Byggnadens översta plan är indraget för att skapa en lätt avslutning. Utöver de material som beskrivits ovan är gårdssidan kompletterad med naturstensmurar i anslutning till däck och ramper.

Ca 35 personer kommer att nyanställas till följd av etableringen av den nya anläggningen. Totalt kommer ca 150 personer att arbeta vid anläggningen.



Situationsplan (Tengbom Stockholm)



Vy från Folkparksvägen (Tengbom Stockholm).

Parkering och angöring

Angöring till den föreslagna bebyggelsen sker genom en ny in- och utfart från Folkparksvägen, i höjd med Safirgränd.

På ett från gatan upphöjt däck kring vilket byggnaden sluter sig, finns huvudentré samt parkeringsplatser för kunder. Entrén är generös och ger plats för angöring och handikapparkering. Ett underliggande garage i två plan med totalt ca 140 parkeringsplatser föreslås under byggnaden för lager av nya bilar och bilar som väntar på service samt för att tillgodose de anställdas parkeringsbehov. Garaget nås via bilramp samt trappor och hiss.

105 parkeringsplatser är reserverade för kontorsverksamheten, av dessa är 100 parkeringsplatser i garage och 5 markparkeringsplatser. Detta motsvarar drygt 11 parkeringsplatser per 1 000 kvm kontorsyta.

41 parkeringsplatser är reserverade för bilanläggningens verksamhet, av dessa är 5 parkeringsplatser i garage och 36 markparkeringsplatser på överbyggd gård och ovanpå verkstadsbyggnadens tak. Detta motsvarar drygt 8 parkeringsplatser per 1 000 kvm bilverkstad. Ej medräknat i denna siffra är 32-40 parkeringsplatser i garaget som är reserverade för verksamhetens egna behov, lager av nya bilar samt bilar som väntar på service.

Natur och rekreation

Den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk öppen grönmark samt den mindre grusplanen i planområdets södra del. Planområdet ingår inte i stadens övergripande grönstruktur. En förutsättning för det genomförda programarbetet 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.

Konceptskiss ?

Gång- och cykelstråk planeras att anläggas utmed Folkparksvägens båda sidor.

Tillgänglighet

Den föreslagna byggnaden ligger i anslutning till gata. Kontoret bedömer att det är möjligt att skapa tillgängliga entréer och parkeringsplatser med förslaget

som utgångspunkt. Stadens program för tillgänglighet i utomhusmiljö ska följas.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i området. Byggrätt för en ny elnätstation har tagits med i planförslaget.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Den föreslagna byggelsen medverkar inte till att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Planen påverkar inte heller något område som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus.

Stockholms stad har som policy att i alla detaljplaner bedöma konsekvenserna för miljön, även om inte en miljöbedömning måste genomföras.

Buller

Det finns ingen risk för störande buller från de framtida verksamheterna inom planområdet.

Luftkvalitet

I dagsläget överskrids miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärdet av kvävedioxid, $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$, intill E4:an. Enligt kartläggningar och prognoser för år 2006, som har genomförts av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, bedöms dock miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras vid platsen för den föreslagna byggnaden. Till år 2015 medför effekten av redan beslutade avgaskrav att kvävedioxidhalterna sjunker ytterligare. Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid bedöms år 2015 därför klaras vid den aktuella platsen trots det ökade trafikflödet på E4:an.

Även miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärdet av PM10, $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, överskrids intill E4:an i nuläget. Den prognostiserade trafikökningen på E4:an till år 2015 medför att halterna kommer att öka.

Vid platsen för den föreslagna byggnaden är dygnsmedelvärdet för PM10 i dagsläget över $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Den föreslagna byggnadens placering eller utformning försvårar dock inte uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen på E4:an. Hältökningen beror på den trafikökning som beräknas ske till år 2015.

En viktig faktor för inomhusmiljön är varifrån tilluften tas. Tilluft via taknivå eller gårdssida innehåller generellt lägre partikelhalter jämfört med luft tagen via fasad som vetter mot en trafikerad gata. Ventilationssystemets utformning är också betydelsefull där framför allt de grova partiklarna kan fångas upp i filter. I planen har planbestämmelse införts att tilluft ska tas från byggnadens gårdssida.

Ett åtgärdsprogram för att klara miljö kvalitetsnormen fastställdes i december 2004 av regeringen. Till år 2015 medför åtgärdsprogrammet förbättrade möjligheter att klara normen för PM10. I de aktuella prognoser som har gjorts för år 2015 har dock ingen hänsyn tagits till effekten på halterna av förväntade åtgärder.

Sammanfattningsvis innebär detta att den föreslagna planen med sin bebyggelse inte medverkar till att miljö kvalitetsnormen för PM10 överskrids.

Markföroreningar

Markföroreningar inom planområdet kommer att undersökas under sommaren 2006.

Natur och rekreation

Planförslaget innebär intrång i grönmark. Konsekvenserna ur naturmiljösynpunkt bedöms dock bli små sett ur ett perspektiv för hela Solbergaområdet eftersom planområdet har ett lågt natur- och rekreationsvärde eftersom det är mycket bullerstört p g a närheten till E4/E20.

För kommande detaljplaner i Solberga har markkontoret föreslagit som grönkompensation att anlägga en våtmarkspark inom Sjöängsområdet invid Brännkyrka kyrka. Här föreslås att en översvämningsvåtmark, med några s k djuphålor för att kvarhålla vatten, skall iordningställas inom det fuktigaste området kring befintliga diken. Våtmarken föreslås besås och planteras med fuktängsväxter och vildväxande arter som förstärker våtmarkskaraktären. En variation av fuktighetsgradienter i anläggningen ger även ett tillskott på olika värdefulla våtmarksbiotoper som t ex sumpskog och fuktäng. Kraftigare plantering föreslås att planteras mot Huddingevägen. Stigar och spänger kommer att anläggas inom området och därmed erbjuda en varierad vandring genom parken.

Dagvatten

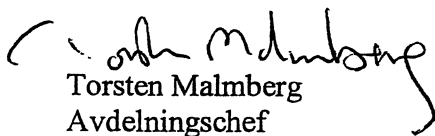
Målsättningen är att dagvattnet ska tas om hand lokalt så långt som möjligt inom egen fastighet. Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås sluta 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats inom strategiska avdelningens plansektion genom Sara Benjamin och Torbjörn Johansson.


Torsten Malmberg
Avdelningschef


Torbjörn Johansson
Planarkitekt





STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2006-06-21

S-Dp 2005-21711-54

Förslag

Detaljplan för
område vid kvarter Akvamarinen (Cirkusplatsen)
i stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-21711-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning samt planbeskrivning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Västberga 1:1 samt en mindre del av fastigheten Akvamarinen 1, som båda ägs av Stockholms stad.

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggherren ebad ansvarar för genomförandet av nybyggnationen samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Markkontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och genomförande av åtgärder på allmän platsmark.

Preliminär tidplan

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Plansamråd | juli - september 2006 |
| Ställningstagande i SBN | oktober 2006 |
| Utställning | december 2006 |
| Antagande i SBN | januari 2007 |
| Laga kraft | februari 2007 |
| Byggstart | våren 2007 |

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsplan**

Gällande fastighetsplan för Akvamarinen 1 upphör att gälla, se administrativ bestämmelse på plankartan. Ny fastighetsplan bedöms ej nödvändig.

Fastighetsbildning

Ny fastighet för kontors- och bilserviceändamål skall bildas av delar av Västberga 1:1.

Möjlighet till avstyckning för att bilda en fastighet för planerad elnätstation finns.

Område av Akvamarinen 1 överförs till allmän plats, natur.

Övrigt

Rätten för allmänna ledningar genom området skall säkras genom servitut eller ledningsrättsupplåtelse.

Avtal bör upprättas mellan berörda parter för genomförandet av denna plan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren eab står för stadens kostnader som föranleds av exploateringen. Genomförandet av exploateringen regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren (eab).

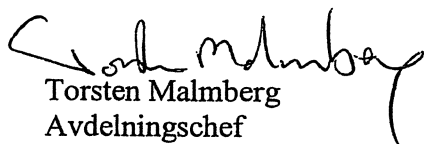
TEKNISKA FRÅGOR

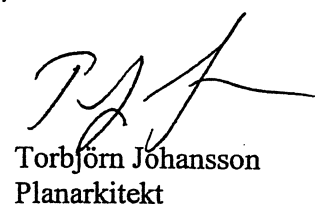
Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i anslutning till området. En ny elnätstation planeras inom planområdet.

För genomförandet krävs flyttning av fjärrvärme- och elledning.

MEDVERKANDE

Denna beskrivning har upprättats i samråd med Olof Sjöblom, Lantmäterimyndigheten och Per-Bruno Wisth, markkontoret.


Torsten Malmberg
Avdelningschef


Torbjörn Johansson
Planarkitekt