



Handläggare: Kajsa Pärke  
Telefon: 08-508 21 083

Till  
Älvsjö stadsdelsnämnd  
2012-12-20

## **Förslag till detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid kvarteret Mån- stenen (Kristallvägen/Diamantbacken), i stadsdelen Solberga, SDp 2010-16279**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Lars Arvidsson  
Stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tre nya bostadshus i form av lamellhus längs Kristallvägen och Diamantbacken. Lamellhusen är i fyra våningar och innefattar totalt ca 60 lägenheter. Den planerade bebyggelsen ska anpassas till områdets 1950-talskaraktär. Parkering ska ske i garage under byggnaderna. Husen har placerats för att bevara så mycket naturmark som möjligt.

Förvaltningen är positiv till att Solberga kompletteras med fler lägenheter, men är tveksam till att denna plats bebyggs eftersom det är en del av Solbergaskogen och här finns höga naturvärden. Att platsen använts som upplag och körväg för tunnelbygget bör inte vara ett argument för exploatering eftersom den skulle ha återställts. Den föreslagna bebyggelsen är dock väl anpassad till omgivningens karaktär och sparar en del av naturvärdena. Grönkompensation för de tre pågående de-



taljplanerna i Solberga bör inriktas på en upprustning av parkleken Kristallen och en översyn av hela Solbergaskogen.



## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen, samt den tvärpolitiska gruppen för trafik-, miljö- och planfrågor. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor, pensionärsrådet och förvaltningsgruppen 2012-12-13. Samrådstiden sträcker sig till 17 december, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 21 december.

## Bakgrund

För närvarande pågår tre förtätningsprojekt i Solberga; vid kvarteret Månstenen, vid Rubinvägen och på Solberga bollplan. Förslaget om fyra nya punkthus med ca 100 lägenheter vid Rubinvägen var på samråd under sommaren. Synpunkterna har sammanställts och förslaget justerats något utifrån samrådet. Det justerade förslaget ställs ut 17 december – 21 januari. Planen för Solberga bollplan som omfattar ca 300 lägenheter beräknas komma på samråd första kvartalet 2013.

Planen för kvarteret Månstenen finns utställd på Älvsjös medborgarkontor och Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. Den 28 november höll stadsbyggnadskontoret ett samrådsmöte i Solbergaskolan då planen presenterades och allmänheten kunde ställa frågor om planen. Alla handlingar för de tre projekten i Solberga finns även på [www.stockholm.se/solberga](http://www.stockholm.se/solberga).

När stadsbyggnadsnämnden antog start-PM för planläggning vid kvarteret Månstenen avsågs att detta område skulle planläggas parallellt med de nya husen vid Rubinvägen, på andra sidan Kristallvägen. Planarbetet för Månstenen har dock tagit längre tid och är klart först nu.

Markanvisningen för bostäder vid kvarteret Månstenen tilldelades Peab Bostad AB efter en markanvisningstävling 2010. Markanvisningen avsåg 50-125 lägenheter.

## Remissen i sammanfattning

Remissen består av förslag till detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid kvarteret Månstenen, i hörnet av Kristallvägen och Diamantbacken i stadsdelen Solberga. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och är idag planlagd främst som natur. Platsen ligger i utkanten av Solbergaskogen, ett uppskattat rekreativt område och värdefullt naturområde som ingår i habitatnätverk för eklevande insekter, groddjur och barrskogsarter. Inom planområdet växer främst ek och tall. Flera större träd kommer att behöva fällas, varav en ek och en tall med rödlistade (utrotningshotade) arter. Nyligen har platsen använts som upplag och körväg i samband med tunnelförläggningen av högspänningsledningen från Solberga till Skanstull.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tre nya bostadshus i form av lamellhus längs Kristallvägen och Diamantbacken. Lamellhusen är i fyra våningar och innefattar totalt ca 60 lägenheter. Den planerade bebyggelsen ska anpassas till områdets 1950-talskaraktär i skala, höjd, material och färgsättning. Parkering ska ske i två garage, under byggnaderna, med totalt 47 platser, vilket ger ett parkeringstal på 0,78.

Husen har placerats för att bevara så mycket naturmark som möjligt. I hörnet Diamantbacken/Kristallvägen bevaras ett naturmarksparti med höga ekologiska värden. Mellan de två husen mot Kristallvägen lämnas plats för inspektionsvägen upp till kraftstationen, vilken även ger allmänheten en entré till skogen.

Husen kommer att ligga relativt nära E4/E20 och en trafikbullerutredning har tagits fram. Den visar att några av lägenheterna kommer att behöva förses med inglasad balkong eller ljudfönster för att uppfylla kraven för "Stockholmsmodellen". Den innebär att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot en tyst sida, d.v.s. högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

## **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Synpunkter på att platsen bebyggs

Förvaltningen är positiv till att Solberga kompletteras med fler lägenheter, men är tveksam till att denna plats bebyggs. Delar av stadsdelsnämnden framförde till exploateringsnämnden, inför markanvisningen 2010, att denna plats inte var lämplig för bebyggelse, främst eftersom det är en del av Solbergaskogen.

Ett program för Solberga togs fram 2005. Där påpekas att det är viktigt att utbyggnaden i Solberga inte ska påverka skogen. Markanvisning gjordes trots det på platsen och i exploateringskontorets tjänsteutlåtande står det att det föreslagna området "bedöms inte vara ett viktigt rekreativområde då större delen nyttjas för tillfällig byggtrafik till den framtida kraftledningstunneln". Förvaltningen anser inte att det är ett rimligt argument för att bebygga platsen, då etableringsytor alltid ska återställas efter att arbetet avslutats.

Den återställning som gjordes efter avetableringen 2011 var mycket bristfällig, vilket förvaltningen skriftligen påpekade för exploateringskontoret. Stadsdelsförvaltningen har skötselansvaret för park- och naturmark och efterlyste därför en åtgärdsplan för återställningen, samt kallelse till slutbesiktning. På grund av bris-



tande skötsel har sådda gräsytor och planterade träd inte lyckats etablera sig, och någon slutbesiktning har inte skett.

I förslaget till detaljplan redogör stadsbyggnadskontoret för programmet för Solberga. Men eftersom bebyggelseutvecklingen i programmet i stort sett är förverkligad och programmet är över en mandatperiod gammalt, anses det ha spelat ut sin roll. Även stadsbyggnadskontoret påpekar att marken redan delvis har blivit ianspråktagen i samband med bygget av kraftledningstunneln.

Förvaltningens uppfattning är att om Solberga ska förtätas ytterligare utöver de områden som pekades ut i programmet från 2005 så bör ett nytt program tas fram. Ett sådant har också diskuterats för Folkparksvägen. Att planlägga ett område i kanten av Solbergaskogen utifrån argumentet att marken redan är ianspråktagen minskar stadens trovärdighet gentemot medborgarna.

Förvaltningen anser att vistelsevärdena i skogen minskar när den omgärdas av bebyggelse. Närheten till bostäder påverkar upplevelsen av att befinna sig i en skog. Bebyggelse på den föreslagna marken innebär också att tillgängligheten till Solbergaskogen försämras då en naturlig entré till skogen begränsas. Tillgängligheten till Solbergaskogen blir ännu viktigare med alla de nya bostäder som planeras i Solberga. Denna del av Solbergaskogen har av stadsdelsnämnden föreslagits bli den enda del där hundar tillåts gå lösa om ägaren har dem under uppsikt, ett så kallat hundrastområde. Hittills har hela Solbergaskogen varit ett hundrastområde. Utifrån detta förväntas även antalet besökare bli fler än tidigare här i den norra delen av skogen.

#### Bebyggelsens utformning

Förvaltningen anser att förslaget till utformning av bebyggelsen är betydligt bättre än det förslag som redovisades i startpromemorian. Husen är bättre anpassade till bebyggelsen omkring och de minskade volymerna ger mer sparad natur i hörnet Kristallvägen-Diamantbacken, samt bättre visuell kontakt med Solbergaskogen. Entrén till skogen via tillsynsvägen blir också något mer tillgänglig.

Förvaltningen beklagar dock att marken bakom husen måste fyllas upp, eftersom det begränsar möjligheten att bevara naturmarken och behålla träd inom tomten. Det är även olyckligt att två träd med rödlistade arter behöver fällas.

Ett önskemål från förvaltningen är att den bevarade naturmarken i hörnet om möjligt bör ha kontakt med skogen. Då skulle ytterligare några träd kunna bevaras. I förslaget är istället tomtmark placerad mellan det lilla skogspartiet vid gathörnet



och resten av skogen. Om en sammanhängande naturmark inte är möjlig, bör det anges i detaljplanen att de större träden inom fastigheten ska bevaras.

### Grönkompensation

Då natur- eller parkmark tas i anspråk för bebyggelse brukar så kallad grönkompensation betalas ut för åtgärder som ska stärka de ekologiska eller rekreativa värdena i något närliggande område. Omfattningen av grönkompensationen varierar mellan olika projekt eftersom riktlinjer saknas. Åtgärderna tas fram i samråd mellan stadsdelsförvaltningen och exploateringskontoret.

Eftersom Solberga, i de tre utbyggnadsprojekten, kommer att få närmare 500 nya lägenheter och ännu fler nya invånare de närmaste åren, kan resterande park- och naturmark i stadsdelen förväntas få ett ökat besökstryck. I Älvsjö centrum pågår och planeras utbyggnad av 380 lägenheter och några år framåt i tiden ligger de föreslagna 1400 lägenheterna i program för kvarteret Kabelverket. Det kan också bli aktuellt med fler kompletteringar av bebyggelsen utmed Folkparksvägen.

Mot den bakgrunden har exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen diskuterat att använda en del av grönkompensationen för att ta fram en samlad bild av vilka åtgärder som skulle behövas i framförallt Solbergaskogen. Åtgärderna ska syfta till att öka värdena av området för rekreation, utan att minska de ekologiska värdena. Möjligheten att kompensera för de förlorade ekologiska värdena i framför allt kvarteret Månstenen ska i det sammanhanget också ses över, men det är naturligtvis svårt att ersätta stora gamla ekar och tallar, i synnerhet de med rödlisade arter. En första åtgärd är att de större träd som fälls, tas ner i stora delar och placeras på naturmarken.

De många nya invånarna i Solberga innebär också att lekplatserna behöver rustas upp och förstärkas. Förvaltningen förväntar sig att byggherren i kvarteret Månstenen i anslutning till de nya husen bygger någon typ av småbarnslek, men för de större barnen är närmaste lekplats Kristallens parklek. Där planerar förvaltningen för en upprustning med hjälp av dels parkinvesteringsmedel, dels grönkompensation för tidigare exploateringar i Solberga. Men parkleken är oerhört populär och har redan idag ett stort besökstryck, så där kan ytterligare medel behövas för framförallt upprustning av plaskdammen, och utrustning för de lite större barnens lek.



## **Bilaga**

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid kvarteret Månstenen, i stadsdelen Solberga, SDp 2010-16279. Genomförandebeskrivning, planbeskrivning och plankarta.