



Handläggare: Per-Bruno Wisth 2005-02-14
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 10
e-mail: perbruno.wisth@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-511-778 Till
Dnr: 05-512-142 Gatu- och fastighetsnämnden

Programförslag för ny bebyggelse i stadsdelen Solberga. Remiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för ny bebyggelse i stadsdelen Solberga, Dp 2001-09765-53.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att utarbeta en programhandling för utbyggnad av cykelbanor längs Folkparksvägen som underlag för kommande planarbeten och genomförandebeslut.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsdelen Solberga har tidigare inventerats och ett förslag med 12 utbyggnadsområden presenterades i en "Idékatalog för Solberga" och redovisades för nämnderna i maj 2004. Stadsbyggnadsnämnden beslöt därvid att ett planarbete skall påbörjas och Gatu- och fastighetsnämnden tog ett inriktningsbeslut samt markanvisade 7 av områdena för bostadsbebyggelse med totalt något över 300 lägenheter. De återstående områdena, som rymmer närmare 300 lägenheter, förutsätter att befintlig kraftledning läggs i tunnel, vilket kan ske tidigast 2010. Därtill finns ett område nära Södertäljevägen som är bullerstört och föreslås inrymma kontor/hotell.

Föreliggande ”Program för ny bebyggelse i Solberga” sammanfaller i allt väsentligt med den tidigare i nämnden redovisade idékatalogen, förutom att område nr 12 tidigare inte var illustrerat. Kontoret tillstyrker programmet och återkommer till nämnden med mer detaljerad redovisning i samband med genomförandebeslut/detaljplaneremiss. Kontoret föreslår att nämnden uppdrar åt kontoret att göra en översyn av Folkparksvägen för utbyggnad av cykelbanor, säkra gångpassager mm.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ”Program för ny bebyggelse i Solberga”. Remissen ska besvaras senast den 1 mars men kontoret har fått tiden förlängd till den 8 mars.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har i samarbete med Älvsjö stadsdelsförvaltning inventerat stadsdelen Solberga i syfte att finna lämplig mark för ny bostadsbebyggelse. Utgångspunkten för inventeringen var två utredningar som gjorts på kontorets uppdrag. En landskapsanalys för stadsdelen, ”Landskapsanalys Solberga”, samt en spårvägsstudie rörande en lämplig sträckning för en eventuell framtida snabbspårväg ”Spårväg SYD, Älvsjö centrum – Årsta”. Inventeringen resulterade i en ”Idékatalog för Solberga” med 10 utbyggnadsområden för bostäder och ett område för kontor/hotell.

Inventeringen, tillsammans med landskapsanalysen och spårvägsutredningen, redovisades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-05-12. Inför redovisningen i nämnden tillkom ytterligare ett bostadsområde, dvs inalles 12 områden.

Föreliggande ”Program för ny bebyggelse i Solberga” sammanfaller i allt väsentligt med den tidigare i nämnden redovisade idékatalogen, förutom att område 12 tidigare inte var illustrerat. Programmet har presenterats vid ett offentligt samrådsmöte i Solberga den 2 februari i år med ett 50-tal besökare.

Tidigare beslut

Inventeringen ”Idékatalog för Solberga” redovisades för nämnderna i maj 2004. Stadsbyggnadsnämnden beslöt att ett planarbete skulle påbörjas och gatu- och fastighetsnämnden tog 2004-05-12 ett inriktningsbeslut samt markanvisade 7 områden för bostadsbebyggelse. Markanvisning gavs till AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, NCC AB samt Byggmästaren U J Johansson, totalt något över 300 lägenheter. Berörda markområden avses efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt.

Av de återstående områdena gäller fyra bostäder, med sammanlagt närmare 300 lägenheter, som dock kräver att befintlig kraftledning läggs i tunnel, vilket kan ske tidigast 2010. Dessutom finns ett område nära Södertäljevägen som är bullerstört och därför föreslås inrymma kontor/hotell.

Programförslag

Syfte och utgångspunkter

Syftet med programmet är att redovisa ett övergripande förslag till hur hela Solberga kan kompletteras med främst bostäder över en längre period där även befintligt kraftledningsstråk genom stadsdelen tas i anspråk. Utbyggnaden (ca 600 lägenheter) kommer därför att ske i två omgångar varav 7 bostadsområden har markanvisats och återstoden får anvisas i samband med att kraftledningen tunnelförläggs.

Solberga har ca 7000 invånare och ett bostadsbestånd på ca 3300 lägenheter, där 2:or och 3:or dominerar. Lägenheterna finns till ca 90 % i flerbostadshus, varav ca 90% är i hyresrätt. Stockholmshem och Svenska Bostäder är de största fastighetsägarna. Ett befolkningstillskott är positivt då det stärker underlaget för den befintliga servicen, vilken idag främst finns vid de två torgen, Klacktorget och i någon mån vid Kristalltorget. Längs Folkparksvägen, som sammanbinder Solberga, finns en busslinje (Buss 142) mellan Älvsjö station och Telefonplan.

Utgångspunkten har varit att de nya husen skall ta hänsyn till befintlig grönstruktur och inordnas i den bebyggelsekaraktär som Solberga har. Några av de större fristående områdena kan dock få ett eget uttryck och nära Klacktorget förstärks det centrala läget med två punkthus.

Solberga har brist på parkeringsplatser och den nya bebyggelsen förutsätts därför klara sin parkering inom den egna fastigheten.

Bebyggelseförslag

1. Cirkusplatsen: Området, som är parkmark enligt gällande detaljplan, föreslås få ett kontor/hotell. Tunga ledningsstråk genom området kan påverka byggnadernas utbredning. Kontoret söker en intressent.

2. Akvamarinen: Området är markanvisat Byggmästaren U J Johansson AB och rymmer ca 50 lägenheter, som avses upplåtas med bostadsrätt. Området som berörs är, enligt gällande detaljplan, en tomt för allmänt ändamål.

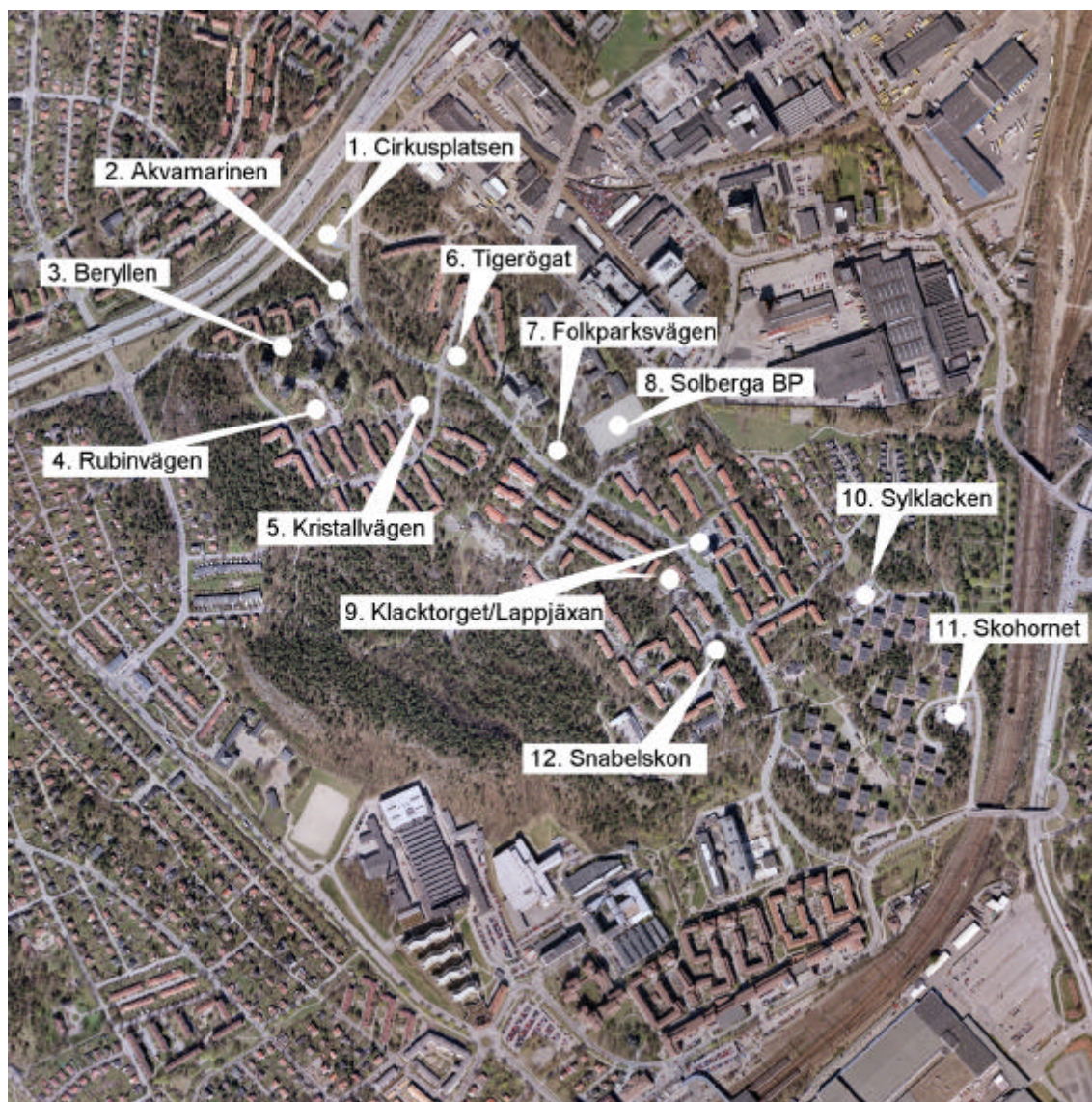
3. Beryllen: Området är markanvisat AB Stockholmshem och inrymmer en områdestvättstuga och i övrigt parkmark. Bolaget avser nu behålla tvättstugan vilket begränsar utbyggnadsförslaget till en huskropp (med som mest ca 15 mindre lägenheter) vilket gör projektet osäkert.

4. Rubinvägen: Området rymmer ca 65 lägenheter i två punkthus. Projektet förutsätter en tunnelförläggning av kraftledningen. Parkmark berörs.

5. Kristallvägen: Området får ca 25 lägenheter på parkmark. En tunnelförläggning av kraftledningen förutsätts.

6. Tigerögat: Området ligger i huvudsak på kvartersmark tillhörigt Stockholmshem AB som till del nyttjas för parkering. I övrigt berörs stadens mark med parkmark och en kioskfastighet. Markanvisning har skett till Stockholmshem. Viss osäkerhet råder kring

projektet då Stockholmshem eventuellt vill behålla sin markparkering och kiosken önskar ligga kvar. Kioskfastigheten, som rymmer ett gatukök med källare, är utarrenderad och kan sägas upp för avflyttning, men möjligen kan någon annan lösning åstadkommas.



7. Folkparksvägen: Området rymmer ca 80 lägenheter och förutsätter att kraftledningen läggs i tunnel. Parkmark berörs.

8. Solberga bollplan: Området rymmer ca 110 lägenheter och utgörs av en bollplan vars framtida placering och utformning får avgöras i ett senare skede. Bebyggelse kan ske när kraftledningen lagts i tunnel.

9. Klacktorget/ Lappjäxan: Området rymmer en mindre byggnad på Klacktorget som markanvisats AB Stockholmshem. Byggnaden kan skapa en mer sluten torgyta men det utsatta läget gör det olämpligt med bostäder i bottenvåningen. Därför kan som mest 8 mindre lägenheter inrymmas, enligt förslaget. Byggnaden förutsätter flyttning av gata med ledningsstråk vilket ger extrakostnader på uppskattningsvis en miljon kr. Projektet är därför osäkert.

På fastigheten Lappjäxan 2, på andra sidan av Folkparksvägen, föreslås två punkthus och ett mindre lamellhus, sammanlagt ca 70 lägenheter som markanvisats till NCC. Fastigheten, som enligt gällande plan är avsedd för allmänt ändamål, inrymmer barnstugeverksamhet i två låga träbyggnader. Dessa byggnader är nerslitna och saneringsmogna. I nära anslutning, ligger en kiosk vid Folkparksvägen, på gatumark som är upplåten av stadsdelsförvaltningen. Kiosken kommer att behöva evakueras.

Kontoret försöker hitta alternativa lokaler för dessa verksamheter. Kiosken kan troligen inrymmas i ett av de nya punkthusen men för barnstugan, en föräldrakooperativ montessoriförskola, är alternativa lokaler svårare att ordna.

10. Sylklacken: På Svenska Bostäders parkeringsfastighet och ett stycke parkmark föreslås tre bostadshus med ca 50 lägenheter. Området är markanvisat Svenska Bostäder.

11. Skohornet: På Svenska Bostäders parkeringsfastighet och viss parkmark föreslås ett sammanhängande bostadshus i 5 våningar med ca 100 lägenheter. Byggnaden är sluten mot den näraliggande stambanan. Området är markanvisat Svenska Bostäder.

12. Snabelskon 7: Ett 4-våningars lamellhus med ca 20 lägenheter föreslås på mark som till hälften ligger på parkmark och i övrigt på Stockholmshems tomtmark. Området är markanvisat Stockholmshem.

Trafik

Folkparksvägen trafikerades av 6500 fordon/dygn år 1993 men trafiken har minskat till ca 4000 fordon/dygn vid den senaste trafikräkningen som genomfördes år 1998. Planerad nybebyggelse, ca 600 lägenheter, ger upphov till ny trafik, ytterligare ca 2000 fordon/dygn som fördelas på två riktningar längs vägen. Detta innebär att trafikmängden på grund av projektens genomförande ej överstiger 1993 års trafikflöden och att den nedan föreslagna översynen av Folkparksvägen, för att förbättra förhållandena för oskyddade trafikanter, torde vara tillfyllest.

Parkering

Av trafik- och gatumiljöplanen för området framgår att samtliga lokalgator i Solberga är fullt ianspråkta för boendeparkering nattetid. Staden har ingen skyldighet att erbjuda parkering på gatumark men kontoret konstaterar att förluster av gatuparkering eller snålt dimensionerad tomparkering för den nya bebyggelsen kommer att skapa allvarliga parkeringsproblem för befintliga boende i området. Det är också viktigt att behålla besöksparkering vid de två små centrumbildningarna i området. Ovanstående gör att kontoret vill plädера för att parkeringstalet för nybebyggelsen väljs så att det säkert täcker efterfrågan från nybebyggelsen, förslagsvis 0,22 bilplatser/rumsenhet exklusive besöksparkering eller ca 0,9 bilplatser per lägenhet.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsprojektet avser lämna synpunkter under samrådet för varje detaljplan.

Byggherrarna kommer att få förbinda sig att, vid byggandet av respektive område, följa stadens program ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”

Miljökonsekvenser

Förslaget till ny bebyggelse påverkar inga regionala värden. Högsta prioritet har varit att lämna Solbergaskogen orörd. Övriga lokalt värdefulla områden har också i stort lämnats orörda.

Den nya bebyggelsen får i några fall höga ljudnivåer vid fasad, men genom detaljutformning skall stadens riktlinjer uppfyllas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En grundläggande princip för ianspråktagande av grönytor är att den i möjligaste mån ska resultera i en ersättning som både är kvalitetshöjande och/eller innebär en förstärkning av grönstruktur och spridningskorridorer totalt sett. Kompensationen ska ta hänsyn till både kvalitativa och kvantitativa aspekter av ianspråkta grönytor.

Resonemangen kring grönkompensation kommer att behandlas i anslutning till markanvisningarna och utvecklas vidare i anslutning till varje detaljplan.

Någon lämplig grönkompensation inom programområdet har inte kunnat utpekas. Däremot finns ett förslag till grönkompensation i närområdet, som skall studeras vidare. Förslaget gäller att återställa någon del av den våtmark som tidigare funnits på Sjöängen nedanför Brännkyrka kyrka.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen, som sker i två etapper, kommer i huvudsak att utnyttja redan befintlig infrastruktur i Solberga. Den senare etappen förutsätter dock att en befintlig kraftledning läggs i tunnel, vilket gäller sträckan Skanstull – Solberga. Kraftledningstunneln behandlas i ett särskilt ärende. Investeringsutgifterna för hela sträckan Skanstull - Solberga bedöms bli 550 mnkr. Gatu- och fastighetsnämnden godkände för sin del ett genomförande av kraftledningstunneln 2004-10-12 och godkände en ändrad tunnelsträckning 2005-02-15.

Kostnader för gatuombyggnader berör främst projektet på Klacktorget (del av område 9), som även inrymmer flytt av markförlagda ledningar. Den mest omfattande ledningsflytten kan komma att gälla område 1, men det gäller en kommersiell upplåtelse där dessa kostnader inte bör belasta staden. Stadens framtida driftkostnaderna för Solberga bör inte påverkas mer än marginellt av den föreslagna nybebyggelsen.

Vad gäller ett eventuellt förslag till upprustning av Folkparksvägen med nya cykelbanor m. m. får kontoret återkomma med en ekonomisk redovisning.

I samband med det kommande detaljplanearbete och tillhörande genomförandebeslut kommer en mer detaljerad ekonomisk redovisning att läggas fram för nämnden.

Genomförande

Av de tolv områden som är aktuella för bebyggelse är sju markanvisade och bör kunna byggstarta sommaren 2006. För område 1 med kontor/hotell är genomförandet beroende av att en intressent kan engageras. Övriga områden är beroende av att befintlig kraftledning läggs i tunnel, vilket kan vara klart tidigast 2010.

Preliminär tidsplan

Kommande detaljplaner handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslut när tomträttsavtal är träffat med byggherren, preliminärt 4:e kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att föreliggande ”Program för ny bebyggelse i Solberga” är genomarbetat och ger bra förslag till kompletteringsbebyggelse. Många av planprogrammets bebyggelseprojekt är emellertid belägna på befintliga p-platser eller förutsätter att befintlig gatuparkering överförs till tomtmark och upplåts för nybebyggelsens parkeringsförsörjning. Detta innebär att ett stort bortfall av befintlig parkering i området sker samtidigt som nya boende skapar ökad p-efterfrågan. De delområden som är i särskilt behov av en ytterligare översyn av parkeringen anges nedan.

1. Cirkusplatsen: Kontoret anser att bebyggelsen bättre bör anpassas till befintliga ledningsstråk, vilket kan ske vid upprättandet av den kommande detaljplanen.
2. Akvamarinen: Tillräcklig allmän besöksparkering måste säkras för butikernas behov. In- och utfarter till planerad parkering under projektets gård bör orienteras mot lokalgatan Kristallvägen.
3. Beryllen: Tvättstugan behålls enligt Stockholmsshems önskemål. Kontoret tillstyrker föreslagen garageparkering, men avstyrker antydda parkeringsfickor på längden längs Kristallvägen som tar i anspråk befintlig gatuparkering och försvårar gatuskötseln.
4. Rubinvägen: Föreslagen p-däckslösning kan godtas men föreslaget parkeringstillskott genom överföring av befintlig parkering på Rubinvägen till tomtmark avstyrks av kontoret på grund av att befintlig boendeparkering i stadsdelen då reduceras väsentligt och i så fall måste kompenseras med någon åtgärd.
5. Kristallvägen: Här avses parkeringen lösas genom överförande av gatuparkering till tomtmark. Kontoret önskar att hela den berörda återvändsgatudelen på Kristallvägen (ej bara p-rutorna) överförs till tomtmark och att så mycket ny parkering skapas att efterfrågan täcks för såväl befintliga som nya boende längs gatan.
6. Tigeröгат: Möjligheten att behålla kiosken bör prövas eller att hitta ett annat läge som alternativ till en uppsägning för avflyttning. Projektet är beläget invid en befintlig parkeringsplats om ca 25 bilplatser som tas bort. Föreslagen ny tomtparkering på tvären längs Kristallvägen gör att befintlig längsparkering för 10 bilar försvinner. Sålunda behöver drygt 50 bilplatser tillskapas för projektet (ej bara de 24

platser som redovisas tvärställda) om befintlig och tillkommande parkeringsefterfrågan i området skall tillgodoses. En översyn av projektets p-lösning behövs sålunda.

9. Klacktorget: En utökad byggrätt bör prövas alternativt kan projektet utgå.

10-11. Sylklacken och Skohornet: Här föreslås sammantaget 150 lägenheter på befintliga p-platser som rymmer ca 200 bilar. Det innebär att nära 350 nya bilplatser behöver tillskapas. En utpekad lösning är överföring av Mockasinvägen till tomtmark med kantstensparkering men det ger bara 25 bilplatser, därtill kan det komma ett antal ytterligare markparkeringsplatser inom de befintliga bostadsområdet. Projektet måste genomarbetas och kan inte tillräckligt antal bilplatser tillskapas får projektet bantas.

På grund av de svåra parkeringsförhållanden som råder inom stadsdelen Solberga önskar gatu- och fastighetskontoret att stadsbyggnadskontoret kompletterar planprogrammet med en stadsdelsövergripande parkeringsplan som visar parkeringsvanor för befintlig bebyggelse och efterfrågan från den nya bebyggelsen jämte hur parkeringen skall lösas så att rimlig tillgång på uppställningsplatser säkras för såväl nya som befintliga boende inom stadsdelen.

Cykelbanor m m längs Folkparksvägen

I stadens trafik- och gatumiljöplan för området (godkänd av gatu- och fastighetsnämnden 2001-04-24) anges att det råder mindre goda säkerhetsförhållanden för cykling längs Folkparksvägen. Kontoret bedömer det därför angeläget att utrymmen för utbyggnad av cykelbanor säkras i det kommande detaljplanearbetet samtidigt som spårvägsutrymmen bör finnas om en sammanbindning av Tvärbanan med Spårväg Syd skulle bli aktuell. Frågan om det går att skapa plats för parkering längs båda sidor av Folkparksvägen, som kompensation för något av den gatuparkering som försvinner pga nybebyggelsen, bör också prövas.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att upprätta en programhandling för utbyggnad av cykelbanor, säkra gångpassager m m. längs Folkparksvägen, som underlag för stadsbyggnadskontorets kommande detaljplaner och som underlag för gatu- och fastighetsnämndens kommande genomförandebeslut.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

SLUT