

**Handläggare**  
Kajsa Pärke  
Telefon: 0850821083

**Till**  
Älvsjö stadsdelsnämnd  
2019-10-17

## Detaljplan för Rosenstenen 1 i Solberga

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret,  
S-Dp 2017-13952

### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Förvaltningen anser att de nya kvarter som föreslås med så kallade Stockholmshus ansluter väl till befintlig bebyggelse i Solberga. Förvaltningen saknar en beskrivning av hur denna plan förhåller sig till övriga planerade förtätningar i området och hade helst sett ett nytt planprogram för Solberga med ett helhetsgrepp över områdets utveckling.

Förvaltningen kommenterar i övrigt en del frågor om naturvärden, tillgänglighet till Solbergaskogen, behov av skyddsräcken, omvandling av gatumark till fastighetsmark, transformatorstationen, parkering och cykelbana.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till ny detaljplan för två områden vid Folkparksvägen i Solberga; ett område intill kvarteret Rosenstenen vid Folkparksvägen-Kristallvägen och ett område intill kvarteret Snabelskon vid Folkparksvägen-Sulvägen.

Ett antal fackförvaltningar, myndigheter, bolag, samt sakägare har inbjudits till samråd. Samrådstiden sträcker sig till den 24 september 2019, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till den 18 oktober 2019.

### Ärendets beredning

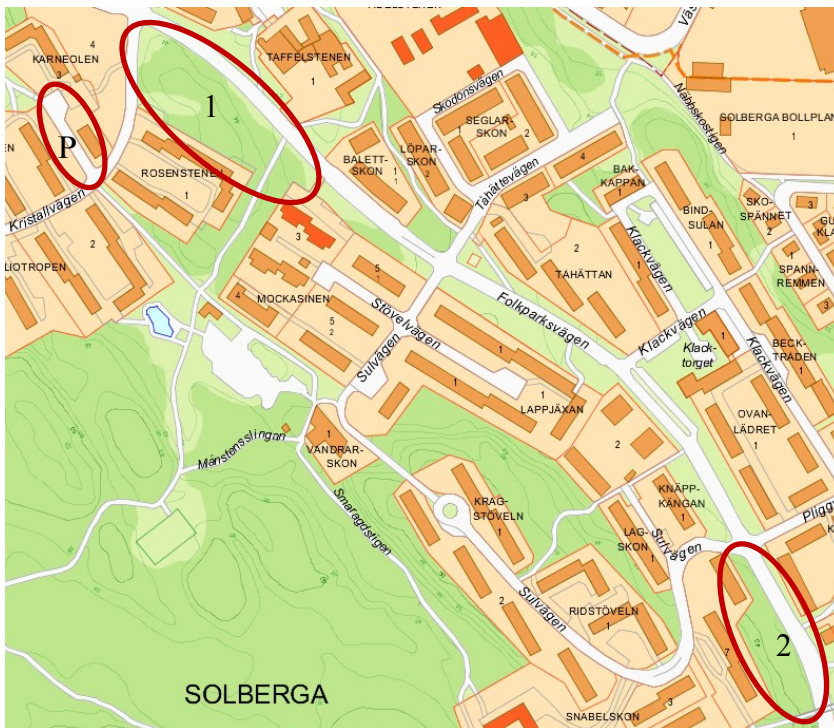
Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsutveckling.

## Ärendet

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 130 lägenheter i så kallade Stockholmshus. Marken är anvisad till Stockholmshem för hyreslägenheter. Cirka 90 lägenheter planeras i tre byggnader vid Folkparkvägen-Kristallvägen och cirka 40 lägenheter i en byggnad vid Folkparkvägen nära Sulvägen.

De nya byggnaderna kommer orientera sig längs gatorna och ha en bostadsgård med sparad natur inne i kvarteret. Byggnaderna placeras något indragna från gata för att möjliggöra grön förgårdsmark mot gata. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området. Mellan husen och gatan finns utrymme för både gång- och cykelväg samt angöring av fordon.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att byggnaderna begränsas till fyra-fem våningar och utförs som lamellhus med släta sadeltak.



Älvsjö stadsdelsförvaltning  
Avdelningen för samhällsutveckling

Älvsjö Stationsgata 21  
Box 48  
125 21 Älvsjö  
Växel 08-508 21 000  
Fax 08-508 21 099  
alvsjo@stockholm.se  
stockholm.se

*Planens olika områden markerad med 1 och 2 samt parkering (P) tillhörande planområde 1.*

Parkering för båda områden ska vara markparkering på tomtmark. Totalt är 41 platser planerade, vilket innebär ett parkeringstal på 0,31 platser per lägenhet. Det låga parkeringstalet förutsätter att

bostadsbolaget erbjuder hyresgästerna olika mobilitetstjänster i form av till exempel goda cykelfaciliteter och parkering för bilpool.

Båda områdena inom planen omvandlas från natur- och parkmark till kvartersmark. Den övergripande tanken med bostädernas utemiljöer är att mycket av naturmarken bevaras. För att bevara natur och träd i så stor utsträckning som möjligt samt säkerhetsställa vistelseyta på gårdarna är det viktigt att nå ett så lågt p-tal som möjligt.

Alla lägenheter och allmänna ytor ska ha god tillgänglighet och kunna nås genom trapphus med hiss respektive gångbanor med låga lutningar.

I samrådshandlingarna finns flera underlagsrapporter, till exempel barnkonsekvensanalys, trafik- och parkerings-PM, och analys av naturvärden.

### **Synpunkter och förslag**

Stadsdelsnämnden har tidigare framfört att det finns behov av ett nytt planprogram för Solberga. Ett sådant togs fram 2005 då högspänningsledningarna genom Solberga skulle läggas i tunnel. Det är sedan länge klart och de ytor som föreslogs för förtätning då är bebyggda. Nu förbereds för ytterligare förtätning på flera platser i Solberga och förvaltningen saknar ett samlat grepp om utvecklingen, där man ser på hur de olika projekten förhåller sig till varandra och hur service, grönstruktur och trafikfrågor ska hanteras. I brist på områdesprogram ser förvaltningen gärna att planbeskrivningen innehåller någon beskrivning av hur den planerade bebyggelsen förhåller sig till andra pågående planer i området.

De nya kvarter som föreslås i denna detaljplan anser förvaltningen har en utformning som ansluter väl till den äldre bebyggelsen i Solberga från 1940-50-talet. Stockholmshuset kommer med ett genomarbetat gestaltningsprogram som relaterar till smalhusarkitekturen, med fin färgsättning och vackra entrépartier i trä. Placeringen av husen utmed gatan avviker dock från den tidens planering, men det fungerar betydligt bättre än en del tidigare förtätning som istället har vänt en baksida mot gatan. Förvaltningen stödjer också tanken med att öka tryggheten i gaturummet genom att vända entréerna mot gatan.

I samband med denna exploatering behöver en transformatorstation flyttas som idag står vid Kristallvägen. Denna fråga behandlas inte i

detaljplanen, men förvaltningen anser att nya platser för funktioner som behöver flyttas ska vara klara redan vid markanvisningen, då det annars kan bli svårt att hitta lämpliga placeringar i efterhand.

Inventeringen av naturvärden visar att området är klassat med ”visst naturvärde”, det vill säga vardagsnatur utan rödlistade arter. När natur- och parkmark bebyggs och omvandlas till kvartersmark kommer dock alltid ekologiska värden och vistelsevärden att försvinna. Detta kan till viss del kompenseras genom att annan parkmark i stadsdelen rustas upp. Stadsdelsförvaltningen kommer att ta upp frågan om så kallad grönkompensation med exploateringskontoret då planen vunnit laga kraft.

Förvaltningen anser att det är positivt att fyra träd har fått skyddsbestämmelse i planen. Förvaltningen beklagar att det träd i området som klassats med högst naturvärde inte kommer att kunna bevaras med den föreslagna placeringen av huset mot Kristallvägen. När större träd fälls vid bygget är det viktigt att stockarna tas tillvara och placeras ut på lämpliga platser i till exempel Solbergaskogen i samarbete med stadsdelsförvaltningen.

Gröna tak föreslås i naturvärdesanalysen som ett sätt att kompensera en del av förlusten av ekologiska värden. Det ökar också det lokala omhändertagandet av dagvatten och förbättrar lokalklimatet. Förvaltningen beklagar att gröna tak inte finns med i programmet för Stockholmshus.

Det hus som planeras intill gångbron över Folkparksvägen kommer att delvis begränsa den visuella kontakten mellan vägen och Solbergaskogen. Idag finns det inte någon parkväg här från gatan upp i skogen, men en del gående sneddar upp i slänten, då det är en lång omväg till gångbron. Förvaltningen föreslår att man förbättrar entrén till skogen från denna del av Folkparksvägen genom att till exempel anlägga en trappa upp till brofästet.

En del sprängningar kommer att behöva göras i de nya kvarteren. Om en brant bildas mot parkmark vill förvaltningen poängtera att det är fastighetsägarens skyldighet att sätta upp ett skyddsräcke mot parkmarken, och att detta inte är stadsdelsförvaltningens ansvar.

**Älvsjö stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsutveckling

Älvsjö Stationsgata 21  
Box 48  
125 21 Älvsjö  
Växel 08-508 21 000  
Fax 08-508 21 099  
alvsjo@stockholm.se  
stockholm.se

Parkeringssituationen i Solberga är mycket ansträngd. Det är svårt att få en plats att hyra och på gatorna begränsas framkomligheten av parkerade bilar. Sannolikt skulle situationen bli bättre med parkeringsavgifter på gatorna, vilket kommer att införas, men tidsplanen för det är inte klar. Parkeringsstalet i planen är lågt, men

följer stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Markparkering är en förutsättning för att klara de ekonomiska målen om lägre byggkostnader för Stockholmhusen. Garage under mark har därför inte utretts. Förvaltningen stödjer ambitionen i planen att bevara så mycket naturmark som möjligt inom kvarteret och därför hålla antalet parkeringsplatser nere.

För att hitta tillräckligt med plats för markparkering föreslås infartsgatan vid Kristallvägen 87 att omvandlas till kvartersmark. Det innebär att skötseln av gatan ligger på fastighetsägaren och inte på kommunen. Eftersom det i gatans övre del finns en anslutning till en parkväg via en trappa har gatan markerats i planen som tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Förvaltningen tror att skötsel och snöröjning kommer att fungera så länge Stockholmshem är fastighetsägare, men är oroad för att det kan bli problem om en annan ägare tar över i framtiden.

Cykelbanan utmed Folkparksvägen som byggdes för några år sedan upplevs inte som helt bra idag då den på vissa platser är otydlig, leder ut i trafiken eller byter sida så att cyklisterna behöver korsa gatan. Vad förvaltningen kan se har planen tagit hänsyn till framkomligheten för både gående och cyklisterna utmed de nya kvarteren, även om entréerna mot gatan innebär att fler konflikter kan uppstå. Fördelen med den planerade förgårdsmarken är att man inte kliver ut ur porten rakt ut på trottoaren.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen. Paragrafen justeras omedelbart.

Anne-Marie Tingeborn  
Stadsdelsdirektör

Daniel Granström  
Avdelningschef

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anne-Marie Tingeborn, Stadsdelsdirektör	2019-10-16
Daniel Granström, Avdelningschef	2019-10-16