

## Detaljplan för del av fastigheterna Västberga 1:1 och Solberga 1:1 vid kv. Trätöffeln i stadsdelen Solberga, S-Dp 2017-14261



Planområdet markerat med röd linje.

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål i Solberga, nära Älvsjö centrum. Förslaget innehåller cirka 140 bostäder, inklusive ett gruppboende med sex LSS-lägenheter. Bostäderna avses uppföras både som hyres- och bostadsrätter. Vidare syftar planen till att förbättra framkomligheten för gående, genom att bredda gångbanan. Ny bebyggelse ska genom anpassad skala, placering och blandning av funktioner bidra till att stärka Folkparksvägen och utveckla området mellan Solberga och Älvsjö centrum.

Tre punkthus föreslås placeras mot Folkparksvägen och följer gatans utformning för att minimera intrånget i naturen. Byggnaderna ges en höjdskala på nio våningar. Två av de tre punkthusen binds samman med en markerad lågdel, där lokaler för centrumändamål och bostadskomplement samt en platsbildning med torgkaraktär föreslås. Ovanpå lågdelen planeras för en gård och vegetation. Entréer orienteras mot Folkparksvägen för att bidra till ett mer levande och tryggt gaturum.

Bebyggelsen ska medverka till att knyta samman Älvsjö med Telefonplan och skapa en mer stadsmässig miljö längs Folkparksvägen. Utöver detta bidrar det nya kvarteret med funktioner och miljöer som inte finns i området idag, såsom lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Därtill syftar platsen till att utgöra en välkommande entré till Solberga och skapar en övergång till den framtida storskaliga stadsutvecklingen i Älvsjö, enligt det beslutade start-PM för programmet för Älvsjö.

Parkmarken med naturkaraktären föreslås behålla sin karaktär i öst och nordost. Nya trappor och en mindre platsbildning föreslås mellan två av punkthusen, där naturen möter gatan. Detta görs för att skapa en fysisk koppling mellan gatan och naturen som också fungerar som en välkommande och tydlig entré till skogspartiet.

Parkering anordnas i garage.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

**Tidplan**

Samråd  
Granskning  
Antagande

24 september – 4 november 2024  
maj 2025  
oktober 2025

<b>Innehåll</b>	
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Miljöbedömning.....	2
Tidplan .....	3
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Huvuddrag .....	6
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
<b>Föresättningar</b> .....	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	14
Befintlig bebyggelse.....	15
Landskapsbild/stadsbild.....	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	17
Offentlig service .....	18
Kommersiell service.....	18
Gator och trafik .....	18
Störningar och risker.....	19
<b>Planförslag</b> .....	<b>20</b>
Arkitektonisk idé.....	20
Ny bebyggelse .....	22
Naturområdet.....	28
Gator och trafik .....	29
Teknisk försörjning.....	30
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>32</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	32
Naturmiljö.....	32
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	34
Störningar och risker.....	37
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	39
Trygghet.....	40
Barnkonsekvenser .....	40
<b>Tidplan</b> .....	<b>41</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>42</b>
Organisatoriska frågor .....	42
Ansvarsfördelning .....	42
Huvudmannaskap.....	42
Avtal.....	42
Ekonomiska frågor.....	43



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning (Bjerking, 2024-07-12)*
- *Naturvärdesinventering (Calluna, 2019-06-07)*
- *Fågelinventering (Adoxa Naturvård, 2024-06-20)*
- *PM geoteknik (Geoteknologi, 2024-06-20)*
- *Skyfallsutredning (WSP, 2024-08-21)*
- *Trafikbillerutredning (Akustikkonsulten, 2024-07-02)*

#### Övrigt underlag

- *Solstudie (AML, 2024-07-05)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys (Reichmann Antikvarier AB & Draken Arkitektur, 2024-06-20)*
- *Mobilitets-PM (AML, 2024-07-05)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Golnaz Mirheidari på stadsbyggnadskontoret och representanter från ett flertal av stadens berörda förvaltningar. Byggaktören Storstaden, Andreas Martin-Löf arkitekter och Landskapslaget har deltagit i framtagandet av planen.

### Planens syfte och huvuddrag

#### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål. Studerat förslag innehåller cirka 140 bostäder. Vidare syftar planen till att förbättra framkomligheten för gående genom att bredda gångbanan. Genom skala, placering och innehåll ska den nya bebyggelsen bidra till att skapa ett stadsmässigt möte med Folkparksvägen och att utveckla området intill Solberga.

Byggnadernas placering, höjd och typologi anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla området Apelsinlunden, öster om planområdet. Genom en terränganpassad bebyggelse kan befintliga naturvärden i största möjliga mån tillvaratas.

Ny bebyggelse ska utformas och gestaltas för att utgöra ett samtida tillägg till Solbergas karaktäristiska hus i park. Entréer placeras mot gata för att bidra till ökad trygghet och ett aktivt stadsliv. En mindre platsbildning föreslås mellan husen som ska kunna användas för sociala aktiviteter.

### **Huvuddrag**

Bebyggelsen placeras längs Folkparksvägen där entréer orienteras mot gatan för att bidra till ett mer levande och tryggt gaturum. Genom att placera bebyggelsen i utkanten av skogspartiet kan de gröna värdena bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Anpassningen ska ske varsamt och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska göras omsorgsfullt.

Förslaget består av tre punkthus i nio våningar. Viktigt för gestaltningen är att gavlarna mot Folkparksvägen ska ha en tydligt offentlig karaktär och innehålla lokaler samt bostadskomplement i markplan. Gavlarna mot skogspartiet i norr ska ge ett öppet intryck med fönster för att öka känslan av trygghet.

Planen bidrar med bostäder i ett läge nära kollektivtrafik, service och naturområdet Solbergaskogen.

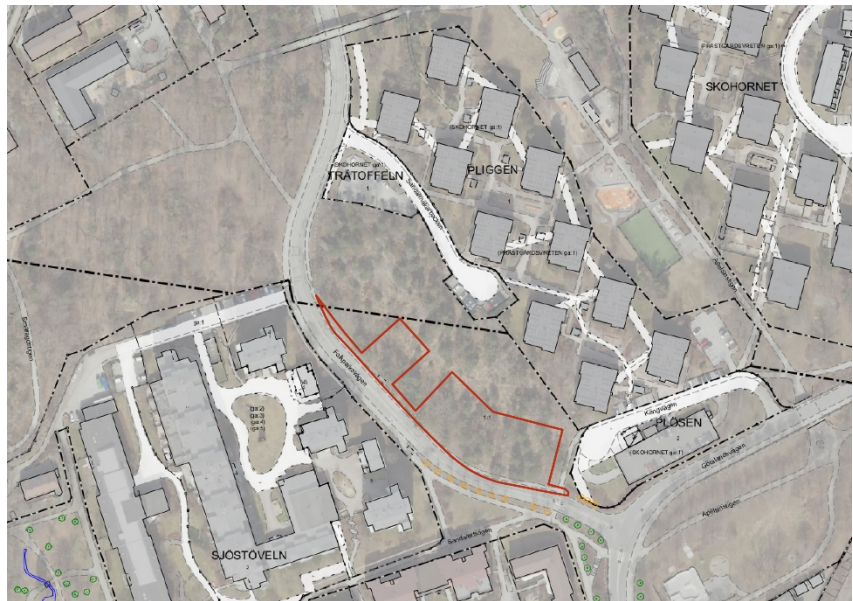
Parkering anordnas i garage.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Det aktuella området ligger i Solberga vid Folkparksvägen och omges av parkmark med naturkaraktär i norr, öst och sydost samt Folkparksvägen i väst och syd. Området upptas idag huvudsakligen av ett skogsområde. Topografin är kuperad med lägsta nivån närmast Folkparksvägen.

Planområdet är cirka 0,3 hektar och omfattar delar av fastigheten Västberga 1:1 och delar av fastigheten Solberga 1:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad.



Karta över planområdet som är markerat med röd linje.

### Tidigare ställningstaganden

#### Regionplan

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF5 2050, är Solberga markerat som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och att det finns potential att utveckla en tät och sammanhängande stadsmiljö. Det finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet.

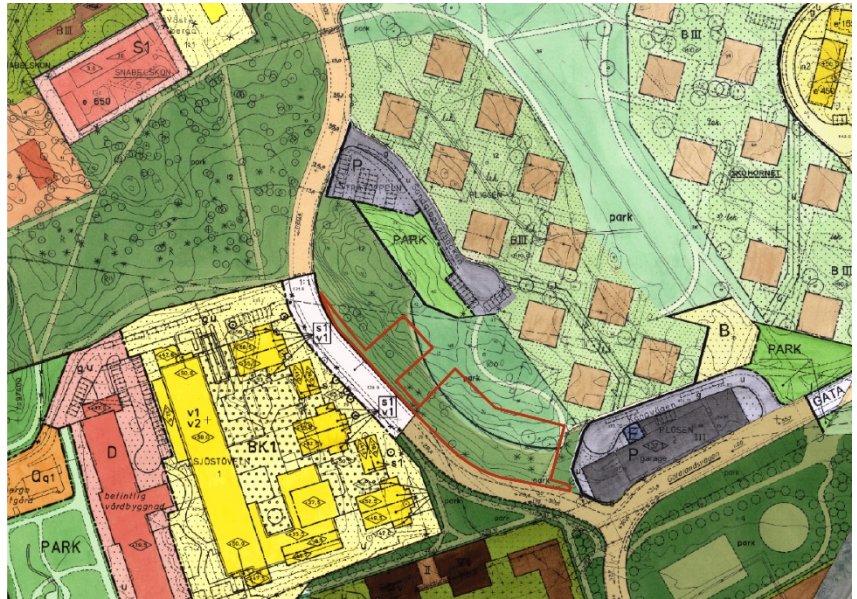
#### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Folkparksvägens ut som en framtida lokal stadsgata där levande bottenvåningar och en blandad bebyggelse eftersträvas. Kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö är ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas med nya bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Solbergaskogen är utpekad som utvecklas med fler målpunkter, gröna promenader och tydligare parkentréer. Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga.

#### Detaljplan

##### Gällande detaljplaner

Området är planlagt för parkändamål och omfattas av de tre detaljplanerna, ändrad stadsplan för område vid Gamla Götalandsvägen (Pl 7873), ändrad stadsplan för kv. Pliggen m.m. (Pl 6844) samt stadsplan för Solberga prästgård m.m. (Pl 5725). Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



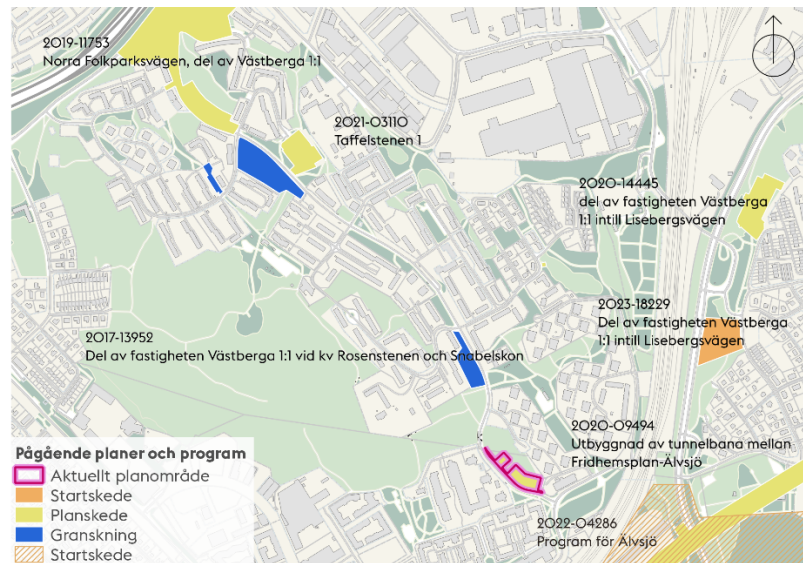
Bilden visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner i området. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.

#### Pågående planer i närområdet

I närheten av planområdet finns fyra pågående detaljplaner och ett planprogram:

- Rosenstenen och Snabelskon (dnr:2017–13952). Innehåll: bostäder.
- Taffelstenen 1 (dnr:2021–03110). Innehåll: bostäder och publika verksamheter.
- Norra Folkparksvägen (dnr:2019–11753). Innehåll: kontor, hotell, icke-störande verksamheter och bostäder.
- Del av fastigheten Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen (dnr:2023–18229). Innehåll: bostäder.
- Program för Älvsjö (dnr:2022–04286). Innehåll: bostäder, arbetsplatser, skolor, förskolor, gator, kopplingar, park- och idrottsytor med mera.





Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 december 2018 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Trätöfeln.

#### Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden markanvisade 11 maj 2023 delar av planområdet till Storstaden Stockholm Bostad AB.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något område för riksintresse.

#### Byggnadsordningen

Solberga karaktäriseras som grannskapsenhet. I byggnadsordningens vägledning anges bland annat att lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom att kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det är möjligt. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån ett helhetsperspektiv och en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

#### Förutsättningar

##### Natur

##### Mark och vegetation

Planområdet omfattar delar av ett skogsområde vid Folkparksvägen som omges av parkmark med naturkaraktär. Marken utgörs huvudsakligen av en bergshöjd av gles

hällmarksskog omgiven av blandskog och brynmiljöer i sluttningarna ned mot Folkparksvägen i sydväst.

#### Topografi










Området är relativt svårt att nå från Folkparksvägen på grund av topografin och förekomst av sly. Från Folkparksvägen sluttar planområdet mot nord och nordöst med en nivåskillnad på cirka 11 meter.

#### Naturvärden

Inom skogsområdet finns äldre ekar och tallar varav flera är hålträdd (döda och levande) och hyser rödlistade arter såsom talticka och reliktböck som är nära hotade (NT). Uppe på hällmarken är de flesta träd gamla och relativt kläna och i kanterna finns buskar av exempelvis oxbär, en och rönn. I blandskogarna och brynmiljöerna är vegetationen lummigare med fler buskar och tätare trädsikt.

Inom planområdet finns ingen skyddad natur enligt 7 kap. miljöbalken. Området ingår inte i ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden). Nordväst om planområdet ligger Solbergaskogen, ett naturområde som både har ett högt rekreativt värde och är en livsmiljö för skyddsvärda arter. Det närmsta naturreservatet är Älvsjöskogen som ligger cirka 1,5 km sydväst om planområdet.

En naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram för planområdet och det kringliggande skogsområdet. Totalt identifierades fem naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet varav två naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), två objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och ett objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).





Naturvärdesklass			
	1 Högsta		1 Högsta
	2 Högt		2 Högt
	3 Påtagligt		3 Påtagligt
	4 Visst		4 Visst
	Inventeringsområde		



Karta över identifierade naturvärdesobjekt. Bild: Stockholms stad med underlag från Calluna.

De objekt med högt naturvärde är hällmarken och en blandskog som sluttar ned västerut mot Folkparksgatan. I båda objekten finns ett stort antal äldre tallar och flera gamla ekar varav en är biotopskyddad. Det finns död ved i olika stadier, både liggande och stående och flera av tallarna är hålträd, även bland de levande träden.

Inom inventeringsområdet har bara ett särskilt skyddsvärt träd (ek) och 62 naturvärdesträd (främst äldre tall och ek) identifierats.

	Ej naturvärdesträd
	Naturvärdesträd
	Särskilt skyddsvärt träd
	Inventeringsområde



Karta över de träd som har inventerats och mätts inom planområdet. Bild: Calluna

### Fåglar

En fågelinventering genomfördes under försommaren 2024. Totalt noterades 15 fågelarter inom inventeringsområdet, varav 10 av dessa bedöms häcka i området. Merparten av de fågelarter som noterades uppehöll sig i nordvästra och östra delen av området.

Den rödlistade arten mindre hackspett som noterats flera gånger de senaste åren i den närbelägna Solbergaskogen har inte noterats under inventeringen. Inte heller i Artportalen finns några noteringar av arten från inventeringsområdet. För att mindre hackspett ska häcka i ett område krävs döda lövträd, vilket saknas i inventeringsområdet.

### Övriga arter

Bland naturvårdsarterna i området kan särskilt nämnas talticka och reliktblöck som båda är rödlistade som nära hotade. Dessa arter har främst observerats i den nordvästra och östra delen av inventeringsområdet.

### Rekreation och friluftsliv

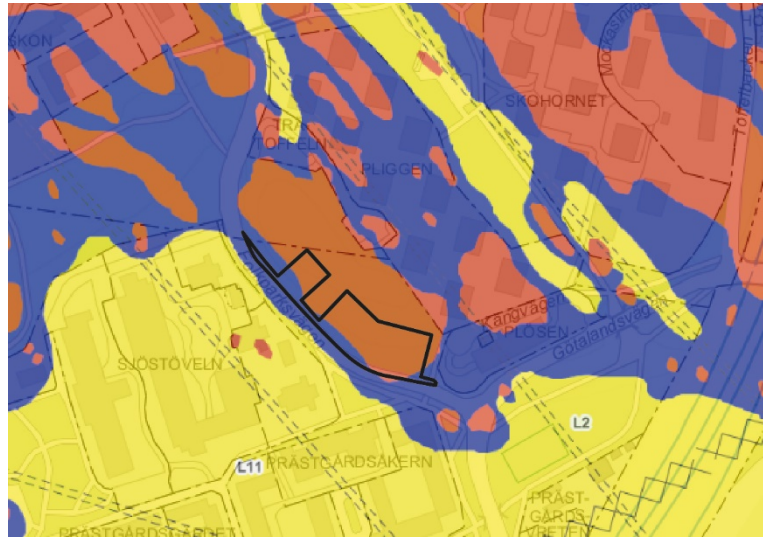
Skogsområdet används idag för rekreation men i sina delar relativt svårt att vistas i på grund av sin branta topografi. I delar av skogsområdet syns spår av lekmiljöer, samt smitvägar från Apelsinlunden ner till Folkparksvägen. Skogspartiet kan ses som en förlängning av Solbergaskogen nordväst om planområdet, eftersom det i båda skogsområdena finns gammal tall och ek.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken i planområdet består i huvudsak av berg i dagen eller ytnära berg. Nedanför berghällarna övergår området i skogsmark med morän, som bedöms ha en tjocklek på cirka 1 - 1,5 meter. I kanten till Folkparksvägen förekommer ett tunt lager lera. Bergets nivå bedöms falla från cirka +41 meter i norr till ca +30 meter i söder.





Bilden visar byggnadsgeologiska kartan. Gul färg = lera, blå färg = morän och röd färg = berg i dagen eller ytnera berg. Planområdets avgränsning markerad med svart linje. Bild: Geoteknologi.

#### Ledningar

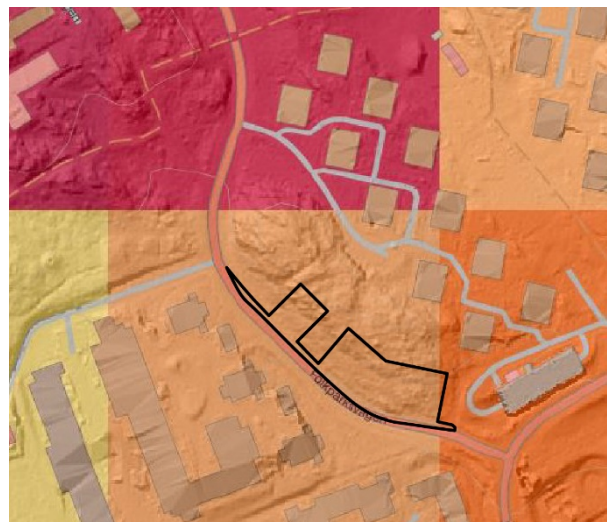
På den östra sidan av Folkparksvägen finns en fjärrvärmeledning från Stockholm Exergi och Ellevios belysningskablar. Vattenledningar och dagvattenledningen från Stockholm vatten och avfall (SVOA) ligger i körbanan. Ellevios elledningar och belysningskablar är placerade i den västra gångbanan.

#### Markradon

Baserat på SGUs flyggeofysiska karta bedöms radonrisken vara normal till hög. För närmre undersökning av radonrisken behöver en markradonundersökning utföras.

#### Gammastrålning, uran

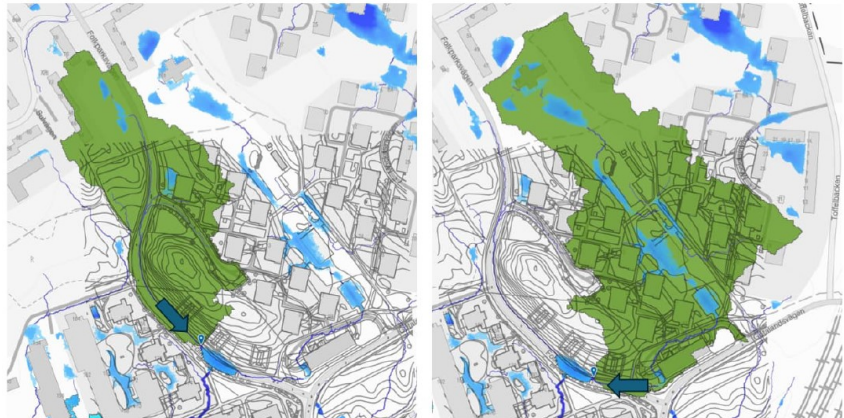
Uranhalt (eU)	
<6 Bq/kg	<0.5 (ppm)
12	1.0
19	1.5
25	2.0
31	2.5
37	3.0
43	3.5
49	4.0
56	4.5
62	5.0
>68	>5.5



Kartan visar uranhalt i mark enligt SGU:S gammaspektrometriska mätningar. Planområdet markerat med svart linje. Bild: Geoteknologi.

## Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i nära anslutning till lägsta punkten på Folkparksvägen, vilket är en lokal lågpunkt där vatten kan ansamlas och skapa översvämning i samband med intensiva regn. När lågpunkten fylls upp avrinner det vidare söder ut mot en stor lågpunkt vid Älvsjö centrum. Inom planområdet finns ett antal avrinningsstråk som avleds ner mot lågpunkten i Folkparksvägen.



Avrinningsområden som ansamlar vatten utanför planområdet. Bild till vänster visar avrinningsområdet som kommer till området från väster och den högra bilden visar den yta som avrinner från öster. Bild: WSP

I anslutning till planområdet finns ett befintligt ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet följer Folkparksvägen och har avledning från norr till söder.

### Dagvatten

Inom planområdet finns ett befintligt ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet följer Folkparksvägen och har avledning från norr till söder. I Folkparksvägen finns dagvattenbrunnar, som avvattnar gatan, anslutna till ledningen. I gatans lågpunkt finns två dagvattenbrunnar. Intilliggande områden avvattnas till samma ledningsnät vilket innebär att planområdet ingår i ett och samma tekniska avrinningsområde.

### Översvämningrisker

Planområdet angränsar till en lågpunkt vid Folkparksvägen, där vatten kan ansamlas och skapa översvämning i samband med kraftiga regn.

### Vattenskyddsområde

Planområdets recipient Mälaren-Fiskarfjärden ingår i vattenskyddsområdet Östra Mälaren och är även klassificerad att erhålla ett riksintresse avseende yrkesfiske (2024-06-05). Det finns dock inga vattenskyddsområden inom planområdet.

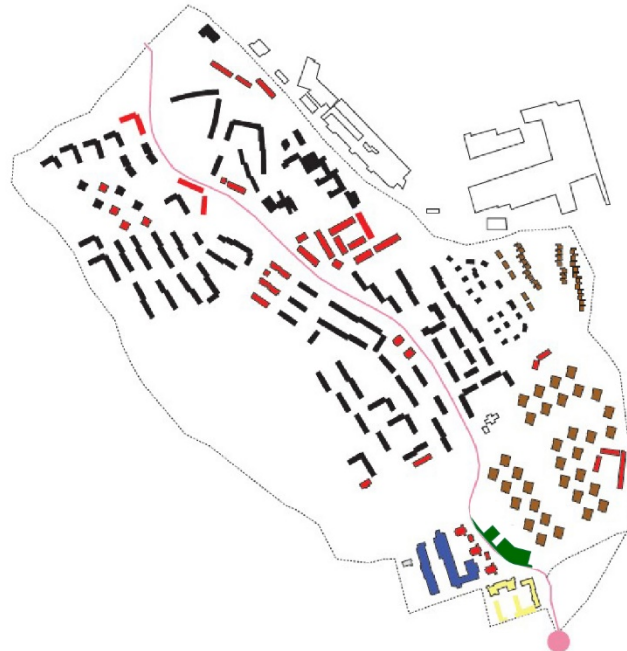
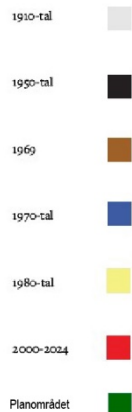
### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt Vatteninformationssystem Sverige, VISS, juni 2024 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet idag. Angränsande bebyggelse är huvudsakligen uppförd under slutet av 1960-tal och under 2000-talet.

Solbergas byggnadsetapper  
SOLBERGA - UTVECKLING ÖVER TID



1960-talsbebyggelsen ligger på den nordöstra sidan av planområdet och kallas för Apelsinlunden. Där finns 34 välgestaltade låga punkthus i tre till fyra våningar vars gröna gårdar är bilfria miljöer med trafik och parkering endast i ytterkanterna. 2000-talsbebyggelsen ligger i anslutning till planområdets västra sida. Där finns tre punkthus i sju till åtta våningar med två stycken trevåningshus emellan. Husen har endast fönster och några enstaka balkonger mot gatan medan entréerna är in mot gården.





Bilder som visar befintlig bebyggelse i närhet till planområdet. Bilder: Jan Wirén- 1970, Google street view och Stockholms stad.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Solberga är ett bostadsområde utbyggt under framför allt 1950-talet och karaktäriseras av terränganpassad bebyggelse, där naturen tillåts vara en del i stadsbilden genom parkrum och gröna korsningar.

Planområdet består av ett mindre skogsområde med mycket kuperad terräng som träcker sig i nordväst-sydostlig riktning längs med Folkparksvägen. Skogspartier består främst av uppvuxna tallar och ekar samt slingrande upptrampade gångvägar.

Strax norr och söder om planområdet löper gångvägar som kopplar samman Folkparksvägen med Apelsinparken och i förlängningen Solbergaskogen. Folkparksvägen är idag ett relativt glesbebyggt stadsrum med husentréer vända bort från gatan och saknar karaktären av ett centralt stråk.

Längs Folkparksvägen har viss förtätning skett under senare tid med både lamellhus och punkthus. Detta har påverkat områdets ursprungliga enhetlighet men trots detta är området som helhet fortfarande välbevarat och avläsbart. Senare års förtätningar har skett med byggnader som generellt förhållit sig väl till Solbergas karaktär med terränganpassad bebyggelse med förgårdsmark och putsfasader.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Punkthusområdet Apelsinlunden och delar av planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Solberga. Bebyggelse i Apelsinlunden klassificeras enligt Stadsmuseets klassificeringskarta som grön, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha särskilda kulturhistoriska värden. Apelsinlunden med 34 välbevarade och tidstypiska punkthus är ett av Stockholms största områden med låga punkthus. Den välgestaltade markplaneringen bidrar till områdets särskilda kulturhistoriska värde.

Bostadsområdena längs Folkparksvägen utgörs av terränganpassade lameller i tre våningar och högre punkthus om sju till åtta våningar och klassificeras enligt Stadsmuseets klassificeringskarta som gul vilket innebär att de bedöms vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av ett visst kulturhistoriskt värde.



Stockholms stads karta med Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets avgränsning markerad med röd linje. Bild: Stockholms stadsmuseum.

### **Fornlämningar**

Enligt Länsstyrelsens länskartor finns inga fornlämningar inom planområdet. Däremot finns fornlämningar och övrig kulturhistorisk lämning i närområdet. Dessa bedöms dock inte påverkas av byggnation inom planområdet.

**Offentlig service**

Skola och förskola

Cirka en kilometer nordost om planområdet ligger Solbergaskolan med årskurserna F-6. På skolans område finns även Mockasinens grundskola (F-9) och grundskolan Briskolan (F-6). I närområdet finns flera kommunala förskolor. Närmaste kommunala skola är Magelungens skola.

**Kommersiell service**

I Klacktorget som ligger inom cirka 500 meters gångavstånd från planområdet finns restauranger och enklare serviceinrättningar. Mer service, såsom vårdcentral och affärer, finns vid Älvsjö centrum, cirka 600 meter från planområdet.

**Gator och trafik**

Gatunät

Planområdet ansluter i väst till Folkparksvägen. Folkparksvägen är en dubbelriktad lokalgata som leder genom Solberga, mellan Götalandsvägen och Kontrollvägen. Från Folkparksvägen leder några mindre lokalgator in till Solbergas bostadsbebyggelse.

Biltrafik

I höjd med planområdet trafikeras Folkparksvägen av cirka 3100 fordon per dygn. Folkparksvägen fungerar som områdets uppsamlingsgata som ansluter till stadens övergripande vägnät.

Folkparksvägens breda körbana möjliggör god framkomlighet för busstrafik. Gatan är reglerad med parkeringsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Längs Folkparksvägen finns dubbelriktade cykelvägar. Folkparksvägen är i Stockholms cykelplan utpekad som huvudnät, vilket innebär att den främst används för cykeltrafik till och från stadsdelen och närliggande stadsdelar för vidare anslutning till de primära cykelstråken.

I planområdets närhet utgör många planskilda kopplingarna över Folkparksvägen i tunnlar och i ett fall en bro. Gångbron utgör en förbindelse mellan Solbergaskogen och Apelsinparken. De gröna kopplingarna över Folkparksvägen är ett viktigt karaktärsdrag för området. Det finns inga gångvägar genom planområdet men flera mindre upptrampade stigar.

### Kollektivtrafik

För området finns ett brett utbud av kollektivtrafik vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande. Älvsjö pendeltågsstation ligger ca 500 meter från planområdet och trafikeras av alla pendeltåg samt ett stort antal bussar. Folkparksvägen trafikeras av flera busslinjer. Närmsta bullhållplats är Solberga park som ligger i anslutning till planområdet.

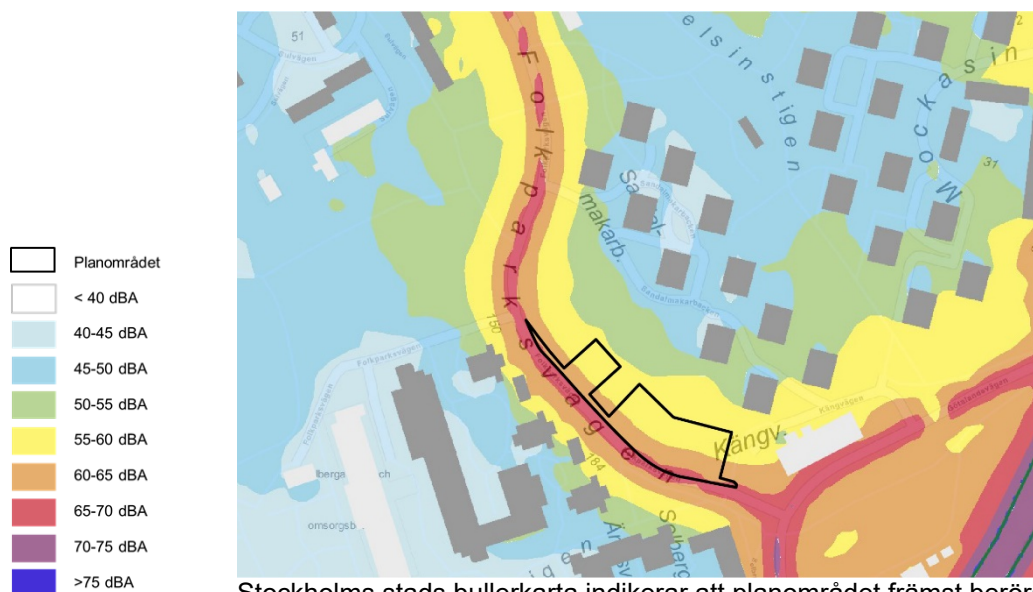
### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Ett geotekniskt PM för planområdet har tagits fram. I samband med provtagningen noterades inga tecken på förorening. Trots att det inte finns/har funnits några kända potentiellt förorenande verksamheter på platsen eller i dess nära anslutning har relativt höga halter av metaller, aromatiska kolväten och PAH uppmätts inom området. Det är känt att något förhöjda halter av exempelvis metaller och PAH kan förekomma i städer, i synnerhet i anslutning till vägar, men de detekterade halterna är högre än vad som normalt förväntas.

#### Buller, vibrationer

Planområdet berörs av trafikbuller från Folkparksvägen och delvis från Västra stambanan som ligger sydöst om planområdet. Det finns risk för störning av lågfrekvent buller eftersom Folkparksvägen och Götalandsvägen trafikeras av bussar och det finns en busshållplats i anslutning till planområdet.



Stockholms stads bullerkarta indikerar att planområdet främst berörs av buller från Folkparksvägen. Bild: Miljöförvaltningen.



## Planförslag

Planförslaget möjliggör bebyggelse med cirka 140 bostäder (B) i flerbostadshus, centrumverksamheter i bottenvåningar (C1 och C2). Förslaget möjliggör även en breddning av gångbanan på Folkparksvägen (GATA). Två platsbildningar föreslås - en på kvartersmark med torgkaraktär samt en på allmän platsmark. Båda ska uppmuntra till social samvaro och öka trygghet. Den på allmän plats har även en trappa som leder upp besökare i naturen och skapar en informell koppling mellan Apelsinlunden och planområde. Platsen syftar till att utgöra en välkommande entré till Solberga och hänger ihop med framtida utvecklingar i Älvsjö.



3D-vy som visar den nya bebyggelsen i förhållande till den befintliga bebyggelsen i området och planområdets strategiska läge i förhållande till Älvsjö. Bild: AML arkitekter.

## Arkitektonisk idé

Förslaget utgörs av en grupp med tre punkthusvolymer som är placerade på tvären mot områdets kuperade topografi och breder ut sig längs Folkparksvägen likt en solfjäder. Bebyggelsens placering medför att befintliga siktlinjer och en stor del av skogspartiet kan behållas. Bebyggelsen ska utformas med likartade volymer, sammanhållna med ett ordnat fasadliv.

Byggnaderna ges en höjdskala på nio våningar. Två av de tre husen binds samman av en markerad lågdal där lokaler för service och bostadskomplement skapar kontakt med gatan. Lågdelen är tydligt indragen från gatan för att tillskapa en långsmal platsbildning med torgkaraktär - en hommage till de små lokala centrum som återfinns i Solberga och i andra folkhemsbebyggelser. Det indragna partiet och gården ovanpå lågdelen skapar utrymme för ny vegetation. Lågdelen innehåller även garage som placeras bakom lokaler och bostadskomplement och ska inte synas från gata.





Bebyggelsen ska utformas och gestaltas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé, bland annat genom en enhetlig gestaltning av bottenvåningar, entréer mot gata, fasadmateriell och kulörer, takutformning med mera. Ett horisontellt motiv av längsgående balkonger gör att byggnaderna häger samman som en grupp. Balkongerna ger boendekvaliteter i form av rymliga uteplatser.

Huvudentréer placeras på byggnadernas kortsidor längs Folkparksvägen för att skapa aktiva bottenvåningar och säkerställa en hög entrétäthet. Sammantaget bidrar detta till att skapa fler målpunkter längs Folkparksvägen som ges en mer stadsmässig karaktär vilket bidrar till trygghet och variation i stadsrummet.



Illustrationsplan över planförslaget. Planområdesgräns markerad med röd linje. Bild: Landskapslaget/ AML arkitekter.



3D-vy som visar den nya bebyggelsen i förhållande till den befintliga bebyggelsen i området. Bild: AML arkitekter.

### **Ny bebyggelse**

Föreslagen bebyggelse består av trepunkthus som placeras längs Folkparksvägens dragning. Detta gör att punkthusen hamnar något vridna i förhållande till varandra och bibehåller befintliga siktlinjer genom topografin. Punkthusen har placerats för att värna skogspartiet och för att bygga vidare på områdets karaktär av hus i park.

Planförslaget bidrar till en levande stadsmiljö genom sina karaktäristiska sockelvåningar med stora öppningar mot gatan och lokaler i bottenvåningen. Lokalernas och entréernas disposition med uppglasade hörn skapar öppna och tillåtande förgårdsrum med möjlighet till aktivitet och interaktion genom platsbildning och vistelseytor mellan husen. De nya byggnaderna ska bidra till en trygg och aktiv gatumiljö.

Hus 1 föreslås utföras som en solitär med de första tre våningar suterräng. Släpp med naturyta får komma fram mellan hus 1 och 2 och ansluta till gatan. Entrévåningen är tänkt att inrymma miljörum och en upphöjd bostad. Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning (C2).

Hus 2 och 3 är förbundna med en lågdal. I syfte att aktivera Folkparksvägen som en stadsgata och tillföra mer liv och rörelse på platsen ska lokaler för centrumändamål finnas i bottenvåningen i hus 2, 3 och lågdelen mot GATA med en sammanlagd area om 150 kvadratmeter (C1). Bottenvåningen i



hus 3 är även tänkt att inrymma garage med in- och utfart mot gata samt miljörum och en bostad. Entréväningarna bildar en sockel mot gata och ansluter sömlöst mot skogspartiet bakom husen.

Byggnaderna ges en rak takfot med en uppstickande teknikutrymme.



Bilden visar fasadelevation för samtliga hus längs Folkparksvägen.  
Bild: AML arkitekter.



Bilden visar hus 2 och 3 samt den indragna lågdelen mellan husen som möter gatan med stora öppningar. Bild: AML arkitekter.

#### Utemiljö

För hus 1 möjliggörs utrymme för utevistelse på takterrass. Här finns platser där flera sällskap kan vistas samtidigt. Det finns plats för pergola, sittmöbler, grillplats, enklare lekrustning för småbarn och generösa planteringar med buskträd som skapar en vandrande skugga.

För hus 2 och 3 möjliggörs yta för utevistelse för de boenden på en gemensam gård på planterbart bjälklag ovan sockelvåningen mellan husen. Ytan ges en grön karaktär och utformas med plantering med inspiration från natursläntens skogskaraktär. På gården finns plats för olika typer av småbarnslek, möjlighet till odling samt en samlade plats under en pergola med en gemensam grill. Rumsskapande planteringar ramar in de privata uteplatserna på gården som har direkt tillgång till det gemensamma trädgårdsrummet.



Illustrationsplan som visar utformning av utemiljöer inom kvartersmark.  
Bild: Landskapslaget/AML arkitekter.

För att skapa yta för plantering, skärmtak, entréer till bostäder, miljörum och lokaler tillskapas mindre förgårdsmark som varierar i bredd mot trottoaren. För att kunna spara naturen i så stor utsträckning som möjligt placeras husen nära intill gatukanten. Planteringar längs de fasaderna ramar in de nya byggnaderna mot den allmänna gatan och bildar en välkommande förgårdsmark till bostädernas entréer. Mellan hus 2 och 3 anläggs en platsbildning med torgkaraktär. Här finns utrymme för större



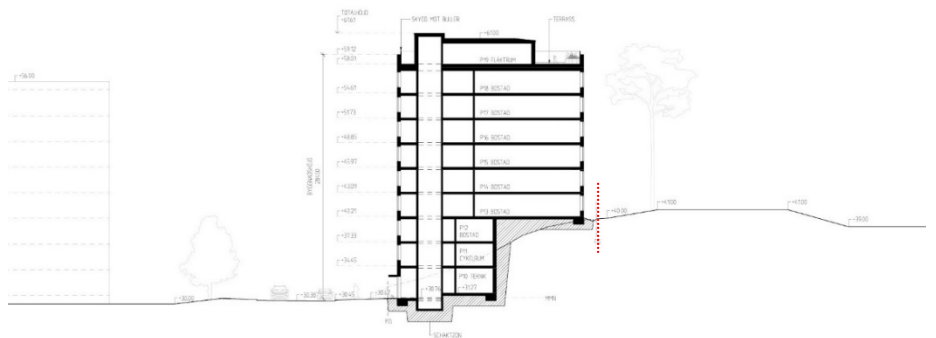
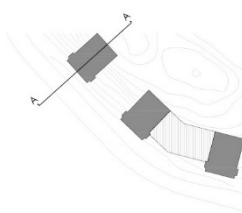
planteringar med sittkanter samt för uteserveringar. Val av markbeläggning är tänkt att anpassas till beläggningen på anslutande allmän plats.



Illustrationsplan som visar utformning av förgårdsmark. Bild: Landskapslaget/AML arkitekter.

Platsen har stora höjdskillnader. En stor del av skogspartiet kommer att bevaras och slänten återskapas så mycket det går för att den ursprungliga topografin och karaktären av skogshällmark fortsatt ska bli avläsbar i landskapet. För att undvika stora stödmurar inom kvartersmark som angränsar till allmän plats får stödmurar vara högst en meter höga. Högre höjdskillnader ska hanteras genom terrassering.

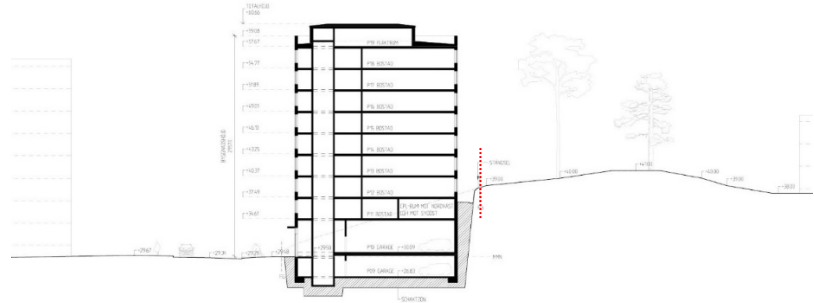
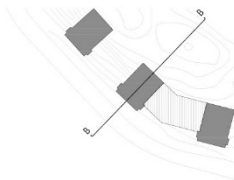
Baksidan av hus 1 möter terrängen. Marken behöver fyllas ut för att skapa en plan yta.



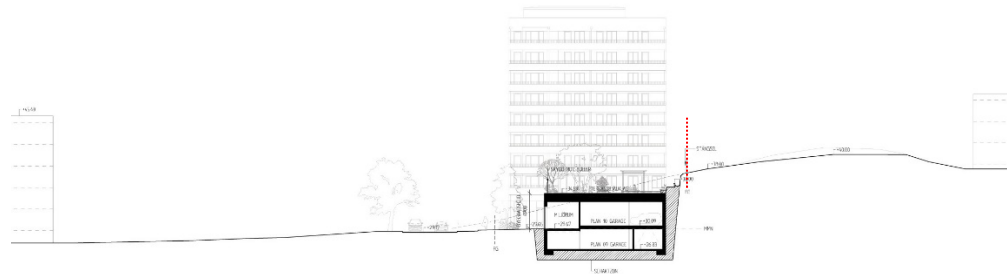
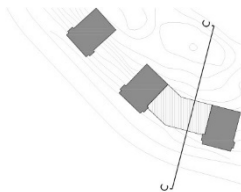
Bilden visar sektion A-A genom hus 1 och dess möte med terrängen. Bild: Landskapslaget.

Baksidan av hus 2, 3 och lågdelen möter naturmarken där sprängkanten markerar övergången mellan offentligt och privat. Mellan sprängkant och fasad återställs marken och kompletteras

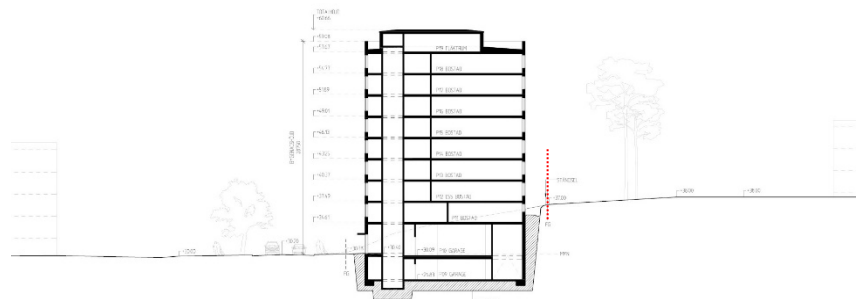
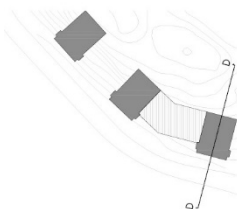
med stödmurar och fallskyddsräcke/stängsel. Mötet mellan naturmark och husen ska studeras närmare i det fortsatta arbetet.



Bilden visar sektion B-B genom hus 2 och dess möte med terrängen. Bild: Landskapslaget.



Bilden visar sektion C-C genom lågdelen och dess möte med terrängen. Bild: Landskapslaget.



Bilden visar sektion D-D genom hus 3 och dess möte med terrängen. Bild: Landskapslaget.

#### Parkering

Parkeringsbehovet för bil säkerställs i garage i två våningar i den östra bebyggelsegruppen. Mobilitetsåtgärder planeras för att reducera parkeringstalet. Antal tillkommande parkeringsplatser uppgår till 48 stycken.

Cykelparkering förläggs både i cykelrum och utomhus. Antalet platser uppgår till 275 stycken.

#### Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Nedan redovisas markens och byggnadens särskilda gestaltungsprinciper.

Gestaltning av ny bebyggelse utgår från följande principer. Ny bebyggelse ska:

- Gestaltas med markerad sockel i två våningar med avvikande material och/eller kulörer för punkthusen
- Utföras med entréer mot GATA.
- Balkongräcken, fönster, burspråk och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

Bostadsentréer ska finnas mot GATA. Entréernas placering, utförande och gestaltning spelar en viktig roll för upplevelsen av gaturummet. En omsorgsfull gestaltning är en viktig kvalitet som kan bidra till ökad orienterbarhet och bidra till ett sammanhållande gestaltungsgrepp för den nya bebyggelsen.

Fasad för punkthusen ska utföras i ljust tegel (f8) i ljusgrått kulör med horisontella band i stapelförband för att bryta den vertikala ordningen och hålla ner skalan. För lågdelen ska fasaden utföras i mörkt tegel (f9) och förslagviss i mörkgrått tegel. Kulörerna har valts i relation till skogsområdet i färgskala ockra, beige och grå som samspelar väl med bergarter samt trädens färger året om. Synliga elementskarvar får endast förekomma om dessa integreras i fasadens gestaltning.

Fasaderna förses med horisontella element av balkonger som spelar mot den vertikala huvudvolymen. Detta styrs som generella bestämmelser i plankartan med lydelsen: *Utkragande balkonger får ha ett djup om max 1,8 meter längs långa fasadliv. Och balkonger och burspråk får inte kraga ut på gavlarna mot GATA.*



Fasadelevation längs Folkparksvägen. Bild: AML arkitekter.

Skalan hålls nere genom en differentiering mellan våningsdelar och uppdelning av fasaden, med sockel, kropp och krön, samt en blandning av sekvenser i sockelvåningarnas utformning – vilket ger byggnaderna ett karakteristiskt uttryck. För att öka kontakten mellan inne och ute ska öppningarna utformas större i

bottenvåningar. För punkthusen ska lokaler för centrumändamål och bostadskomplement mot allmän plats utformas med genomsiktliga fönster och dörrpartier till minst 50 % av dess fasadlängd (f2). För lågdelen ska den andelen vara minst 65 % (f1). Lokaler för centrumändamål ska ges ett öppet och välkommande uttryck med tydliga entréer och glaspartier mot allmän plats som är minst 2,5 meter höga och med en bröstning om max 0,6 meter (f6).

Punkthusens bottenvåningar ges en höjd av minst 3,5 meter från gatans marknivå (f4) för att vända byggnadernas offentliga delar mot gatan. Detta säkerställer att bottenvåningar mot gatan får en högre höjd som kan inrymma andra funktioner än bostadsändamål. Bestämmelsen har stöd i planes syfte om att bebyggelsen intill gaturummet ska utformas för att tillföra en mer levande stadsmiljö.

För att möjliggöra gemensam uteplats för de boende ska taken i hus 1 och lågdelen mellan hus 2 och 3 utformas med takterrass (f3).

#### Skydd

Bulleravskärmande väggar behöver anordnas på takterrassen i hus 1 och på den upphöjda gården mellan hus 2 och 3 i syfte att säkerställa goda ljudnivåer för uteplatserna. Bullerskärmar ska anordnas med en höjd på 1,5 meter (m1). Skärmarna ska utföras i klarglas i syfte att ges ett underordnat uttryck i stadsbilden (f5).

#### Naturområdet

Mellan hus 1 och 2 breddas gångbanan ut i en mindre platsbildning på allmän plats. Platsbildningen möbleras med sittplatser. Platsbildningen avgränsas mot skogspartiet med en mur i natursten. I anslutning till muren föreslås en trappa som leder upp fotgängare i skogspartiet. Trappan underlättar för att skapa informella kopplingar mellan Folkparksvägen och det befintliga bostadsområdet Apelsinlunden.





Bilden visar de nya trapporna till naturen mellan hus 1 och 2. Bild: Tengbom arkitekter.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planförslaget medför ingen förändring av gatunätet i området.

#### **Biltrafik**

Folkparksvägen kommer fortsatt att vara dubbelriktad med ett körfält i vardera riktning. Ytor för angöring samt breddning av gångbanan på den östra sidan av gatan föreslås i samband med exploateringen.

Exploateringen bedöms inte påverka trafikflödena nämnvärt.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Gångbanan inom planområdet föreslås få en bredd om 2,5 meter, vilket innebär en generellt ökad standard för den östra sidan av Folkparksvägen.

Nya trappor till skogspartiet föreslås mellan hus 1 och 2.

#### **Tillgänglighet**

Utmed Folkparksvägen skapas utrymme för angöring och avfallshantering för tillkommande bebyggelse. Tillgänglig angöring för hus 2 och 3 sker via garaget, samt vid gata för hus 1. Gatuutformningen möjliggör för tillgänglig angöring inom 25

meter från entrén till hus 1. Lägen för angöringsfickor och lastplatser anpassas efter placeringen av planerade miljörum.



Bilden visar tillgänglig angöring för föreslagna hus. Bild: AML arkitekter.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen bygger på ett lokalt omhändertagande av dagvattnet genom att hårdgjorda ytor och tak avvattnas mot planteringar eller gräsytor, men även dagvatten från den naturliga skogsslätten utanför fastigheten hanteras. Avrinningen från skogsslätten hanteras genom avskärmande diken som anläggs parallellt med de nya fasaderna som bräddar över mellan varandra och ner till planteringsytor med krossmaterial för fördröjning av dagvatten.

Bostadsgården avvattnas genom en diskret sänkning av gräsmattan och planteringsytorna. Vid stora skyfall bräddas gårdsytan över till förgårdstorget på gatunivå. För takterrassen hanteras dagvattnet primärt i planteringarna men vid stora skyfall bräddar vatten över till stuprännor som leder till planteringar på gatunivå med fördröjningsmagasin innan det når dagvattennätet.



Bilden visar den lokala dagvattenhanteringen på kvartersmark. Bild: Landskapslaget.

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Längs Folkparksvägen ligger Stockholm Vatten och Avfalls ledningsnät. Vattenledningen är placerad i västra delen av körbanan och den befintliga spillvattenledningen finns längre österut. En förlängning av spillvattenledningen krävs för att ansluta de nya husen till det befintliga VA-nätet.

#### El/Tele

El och tele finns framdraget till planområdet.

#### Energiförsörjning

Ny bebyggelse antas kunna ansluta till fjärrvärmenätet.

#### Avfallshantering

Insamling av hushållsavfall och återvinning kan lösas i miljörum i bottenvåning med tillgänglig entré mot gata. Hämtning sker på anvisade angöringsplatser på gatan.



Bilden visar placering av miljörum och deras avstånd till angöringsfickorna längs Folkparksvägen. Bild: AML arkitekter.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget berör inte område av internationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på varken miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Naturmiljö

Parkmark med naturkaraktär kommer att tas i anspråk och ett antal större träd i planområdet behöver tas ned vid genomförandet vilket har en negativ påverkan på naturvärdena. Den nya bebyggelsen bedöms inte få en betydande påverkan på rekreation och grönsstruktur.

Av den mark som har högst naturvärden (klass 2) beräknas totalt cirka 550 kvadratmeter tas i anspråk av ny bebyggelse.

#### Naturvärdesklass

 1 Högsta	 1 Högsta
 2 Högt	 2 Högt
 3 Påtagligt	 3 Påtagligt
 4 Visst	 4 Visst
 Planområdet	 Planområdet







Bilden visar påverkan av föreslagen bebyggelse på identifierade naturvärdesobjekt inom planområdet. Bild: Stockholms stad med underlag från Calluna och AML arkitekter/Landskapslaget.

Bebyggelsen i planförslaget har placerats i ytterkanten av naturvärdesområdena vilket medför att naturområdet fortsatt är sammanhängande. En stor del av skogspartiet kommer bevaras.



För planförslaget har det kartlagts vilka träd med höga naturvärden som behöver tas bort. Totalt påverkas 21 naturvärdesträd av exploateringen. Inom planområdet finns inget särskilt skyddsvärt träd. Ett särskilt skyddsvärt träd finns väster om hus 1 och kommer att bevaras.

-  Ej naturvärdesträd
-  Naturvärdesträd
-  Särskilt skyddsvärt träd
-  Planområdet



Bilden visar påverkan av föreslagna bebyggelse på markerade skyddsvärda träd inom planområdet. Bild: Stockholms stad med underlag från Caluna och AML arkitekter och Landskapslaget.

Gränsen för kvartersmark och dess möte med terrängen behöver fortsatt studeras.

#### Fågel

Merparten av de fågelarter som har registrerats bedöms inte påverkas i någon betydande utsträckning av den planerade exploateringen. För arten björktrast, som klassificeras som nära hotad (NT) enligt den svenska rödlistan bedöms situationen vara densamma trots sin status. Denna art kan fortsättningsvis häcka i närområdet, vilket innebär att artskyddsförordningens förbud inte bedöms aktualiseras.

Rekommendationer och förslag på kompensationsåtgärder som kommer att studeras närmare i fortsatt arbete med planen:

- Lämna död ved i närliggande skogspartiet för ökad biologisk mångfald och fågelliv.
- Ge tillgång till vattensamlingar och fågelholkar.
- Använd grusade eller gröna tak för att stödja fågelarter.
- Sätt upp häckningsboxar på tak för att styra måsars häckning.

#### Fladdermöss

Inventeringsområdet saknar både vattensamlingar och död ved. Dessutom är området förhållandevis ljust på grund av

belysningen längs Folkparksvägen, vilket minskar dess attraktivitet för fladdermöss. Dock kan närheten till Solbergaskogen och områdets varierade vegetation, inklusive hålträd, vara positivt för fladdermöss. Fyra fladdermusarter har noterats i närheten under 2023. Trots att planområdet inte är en utpräglad fladdermuslokal kan området användas för födosök och dagvila. Om planarbetet fortsätter kommer en fladdermusinventering att genomföras efter samrådet för att säkerställa att planens genomförande ej innebär förbud mot artskyddsförordningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planområdet har ett strategiskt läge och är lämpligt att utveckla. Planens genomförande förutsätter att några naturvärdesobjekt med högt och påtagligt naturvärde påverkas. För att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stadsmiljö har planstrukturen utformas för att mildra påverkan på naturmiljön samt stärka sambandet mellan Älvsjö och Telefonplan.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

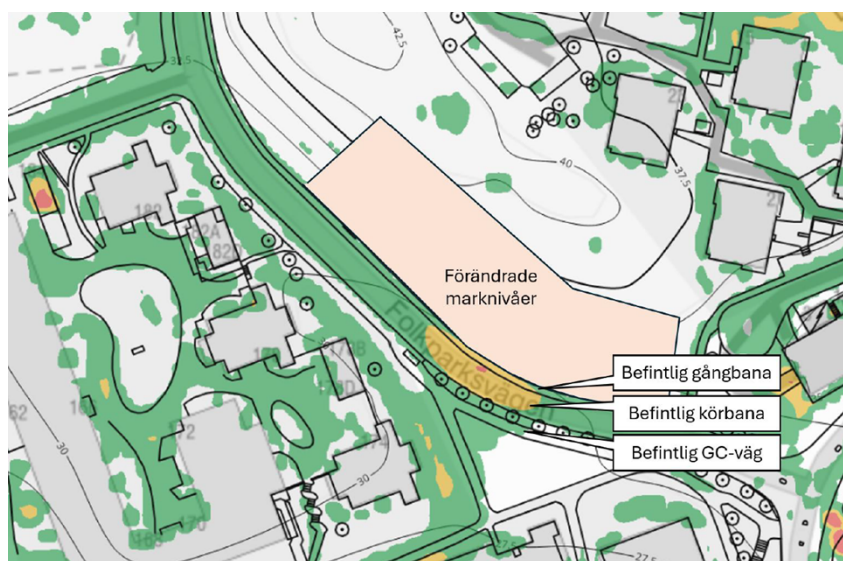
Förutsatt att föreslagna åtgärder tillämpas bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs i ökad mängd.

### **Skyfall**

Föreslagen bebyggelse bedöms inte orsaka skada vid en översvämning från ett 100-årsregn. För att säkerställa detta har marknivåerna i anslutning till den planerade bebyggelsen samt breddningen av gångbanan reglerats i plankartan. Gatans nivåer kommer inte att förändras och översvämningsdjup och flöden förväntas vara desamma som om exploateringen inte hade genomförts. Husens placering i slänt innebär att dessa behöver projekteras med hänsyn till de flöden som kan komma att belasta dem från högre liggande mark i samband med ett framtida hundraårsregn med klimatfaktor 1,25.

Framkomligheten i samband med ett 100-årsregn är oförändrad jämfört med om exploateringen inte sker. Framkomligheten är fortsatt begränsad, vilket innebär att Folkparksvägen lägsta punkt inte förväntas kunna passeras med vanliga personbilar eller

ambulanser. Utrymning från byggnaderna är inget problem. Översvämningsdjupet är 0,4–0,5 meter på södra körfältet och 0,6 meter på norra. Brandbilar kan använda södra körfältet, men personbilar och ambulanser bör köra via Kängvägen och Sandamakarbacken, då djupet vid lågpunkten överstiger 20 centimeter. Ett alternativ för personbilar kan vara GC-banan söder om Folkparksgrillen, men detta behöver utredas vidare efter samrådet.



Bilden visar beräknade vattendjup för befintlig situation (Trafikkontoret, Stockholms stad, 2024) vid Kv. Trätöfeln. Gröna ytor har ett vattendjup på 0-20cm, gult område 20-50cm och rött område har ett vattendjup på mer än 50cm. Det gula området i anslutning till hus 2 är ca 30-40m långt och stäcker sig över hela körbanan. Bild: WSP

Inga dagvattenåtgärder har utretts på allmän platsmark med anledning av att inga åtgärder inom gata kommer att göras mer än en marginell breddning av gångvägen och anläggande av två angöringsfickor. Under den fortsatta planprocessen behöver det utredas om det finns möjlighet att ändock tillskapa utrymme för träd i samband med en av angöringsfickorna.

#### Stadsbild

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse i områden som idag består av parkmark med naturkaraktär. Sparade skogspartier längs Folkparksvägen är karakteristisk för grannskapsenheterna, särskilt för Solberga. Sedan 2000-talet har förtätning längs Folkparksvägen genomförts, vilket har förändrat områdets karaktär något. Planförslaget förändrar gatans karaktär, men naturen kommer fortfarande att vara ett framträdande inslag i gaturummet genom att korsningarna bevaras gröna och att släpp mellan husen möjliggör sikt till bakomliggande skogspartiet.

Den nya bebyggelsen ramar in Folkparksvägen och möjliggör för en omvandling av gatan med bredare gångbana. Förslaget kan bidra till ökad trygghet och en trafiksäkrare miljö för oskyddade trafikanter.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Solberga har utvecklats successivt med tydliga, skilda byggnadsområden, främst lamellhus, men även radhus, småhus och punkthus.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka det nuvarande skogspartiet längs Folkparksvägen, vilket innebär en ökad stadsmässighet och förändring av de gröna stråken som följer topografin. Nya byggnader kommer att tillföra moderna inslag i material och färg, som grått tegel och ockrafärger.

Apelsinlunden bedöms påverkas måttligt eftersom planförslaget lämnar en stor del av skogspartiet orörd mot Apelsinlunden. Detta skapar en grön fond som ramar in området. De nya punkthusen kommer endast att vara synliga mellan träden, vilket gör att områdets årsringsstruktur och karaktär i stort sett bibehålls. Punkthusen bedöms vara lämplig byggnadstyp för platsen. Lågdelen är ett nytt inslag som kan påverka upplevelsen längs Folkparksvägen.



Bilden visar föreslagen bebyggelse från Apelsinlunden. Bild: AML arkitekter.

En avvägning har gjorts för att säkerställa att naturvärden på platsen bevaras i så stor utsträckning som möjligt, varav punkthus valts som byggnadstyp. Eftersom kulturmiljön i stora delar av Solberga förblir intakt, bedöms påverkan på stadsdelens yttre delar som acceptabel.

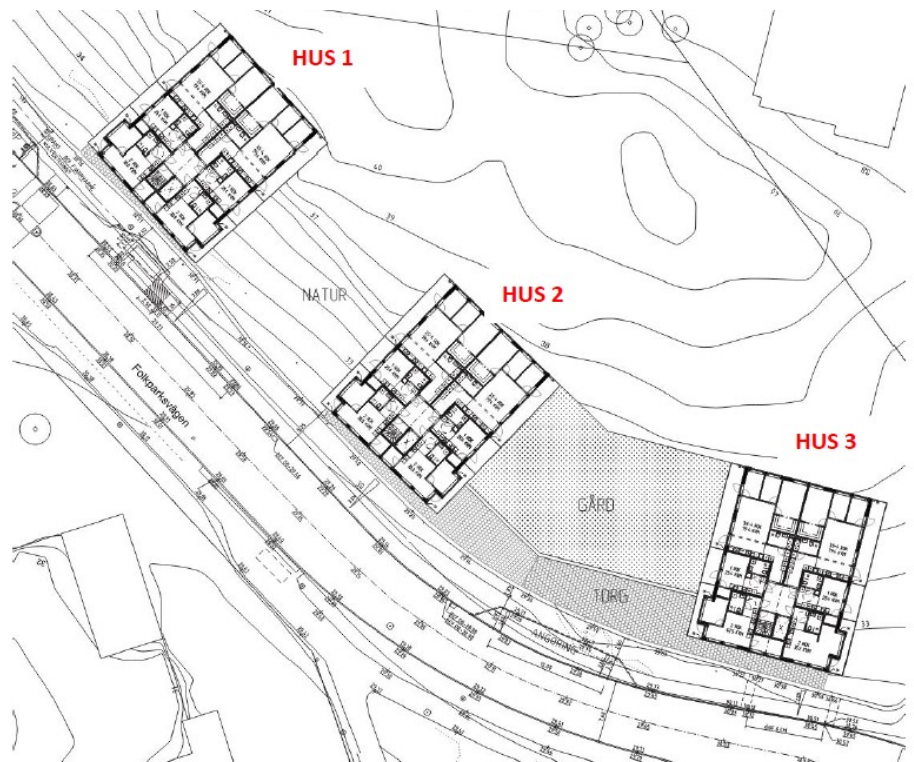


## Störningar och risker

### Buller och vibrationer

De planerade bostadshusen utsätts för buller från Folkparksvägen och delvis från Västra stambanan som ligger sydöst om planområdet. I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram. Ljudnivåerna mäts från 06:00-22:00 och nattetid 22:00-06:00. Dimensionerande ljudkälla för fasader mot Folkparksvägen och fasader mot nordöst är vägtrafiken. För övriga fasader är buller från järnvägen dimensionerande ljudkälla. Bedömningen baseras på antagandet att fler än 5 av de totalt 13 godstågen passerar nattetid.

För att säkerställa att riktlinjer för buller ska följas regleras en bestämmelse för skydd mot störning som *om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.*



Bilden visar husens placering och planlösningar för normalplan. Bild: AML arkitekter.

### Hus 1 och 2:

På hus 1 och 2 visar beräkningar att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad mot Folkparksvägen uppgår till 53-59 dBA och vid gavlarna beräknas uppgå till <50-55 dBA. Maximal ljudnivå mot Folkparksvägen är 65-76 dBA, högst på lägre våningsplan. Övriga fasader har 65-75 dBA.

### Hus 3:

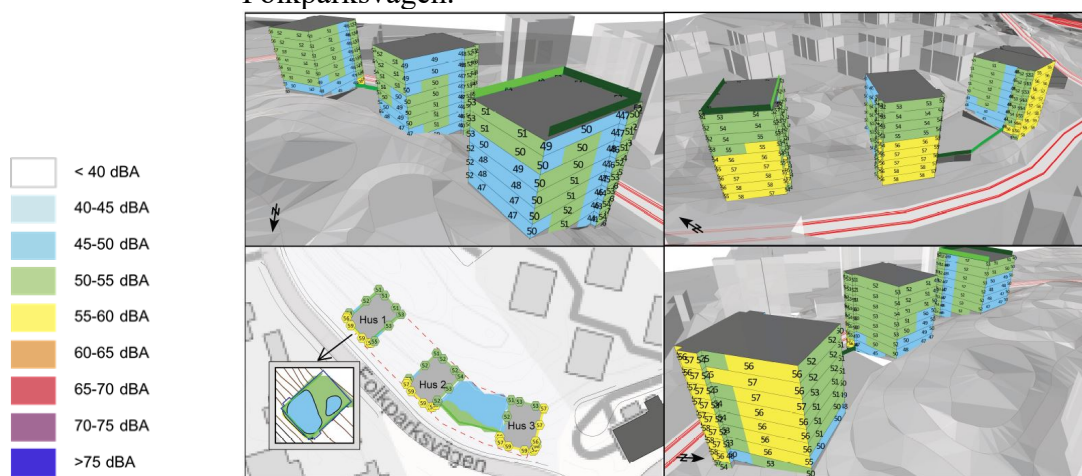
På hus 3 visar beräkningar att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad mot Folkparksvägen uppgår till 53-59 dBA och vid gavlarna beräknas uppgå till 54-57 dBA. Maximal ljudnivå på den östra fasaden, närmare järnvägen, har 69-74 dBA. Fasaden mot Folkparksvägen har 70-75 dBA och övriga fasader 65-71 dBA.

Trafikbullerförordningen uppfylls för samtliga hus och samtliga lägenhetsstorlekar, eftersom den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad är lägre än 60 dBA.

### Gård och takterrass:

Beräknad ekvivalent ljudnivå på anvisad gårdsmark samt på takterrass på hus 1 beräknas uppgå till <50-52 dB och maximala ljudnivån beräknas vara under 70 dBA.

Både gårdsytan mellan hus 2 och 3 och takterrassen ovan hus 1 uppfyller riktvärden för bullerskyddad uteplats, förutsatt att en tät, minst 1,5 meter hög bullerskyddsskärm placeras mot Folkparksvägen.



Kartan visar ekvivalent ljudnivå för planförslaget. Bild: Akustikkonsulten.

Eftersom majoriteten av planområdet utgörs av berg i dagen är risken för uppkomst av störande vibrationer från Folkparksvägen till den nya bebyggelsen låg.

#### Lågfrekvent buller

För närvarande finns en busshållplats på Folkparksvägen, framför hus 1. Till följd av detta finns det risk för inomhusstörningar från lågfrekvent buller, särskilt för bostäder i hus 1 som vetter mot Folkparksvägen. För att undvika störningar och bullerklagomål bör sovrum i hus 1 inte placeras mot gatan. Dessutom bör bostadsfasader nära busshållplatser utrustas med förbättrad ljudisolering.

#### Geotekniska förhållanden

Grundläggning i området kan till största del genomföras med bergschakt, vilket kan innebära en vibrationsrisk för närbelägna byggnader eller anläggningar. För att undvika skador bör en riskanalys med tillhörande föreskrifter upprättas inför byggnation.

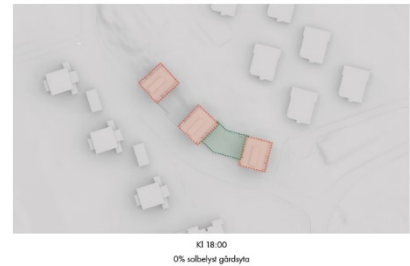
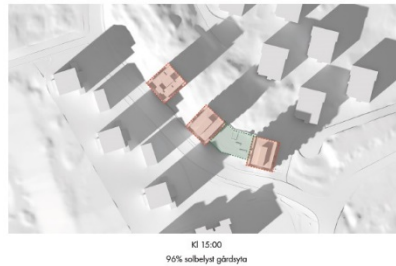
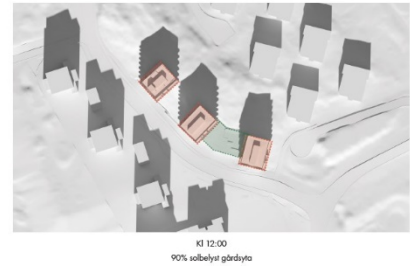
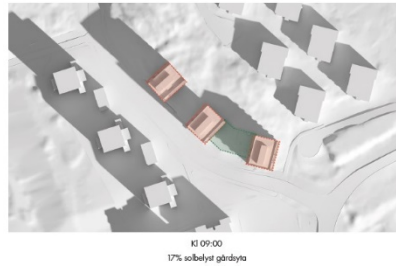
#### Förorening

Föroreningsituationen inom området bedöms inte medföra ett hinder för detaljplanens genomförande då jorden förutsätts komma att avlägsnas vid schakt. Massorna bör därmed inte utgöra någon risk för människors hälsa vid planerad markanvändning.

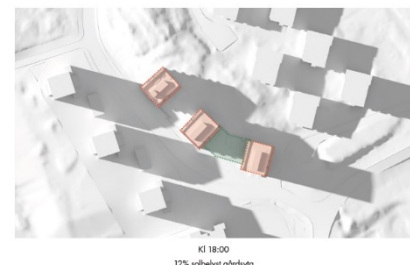
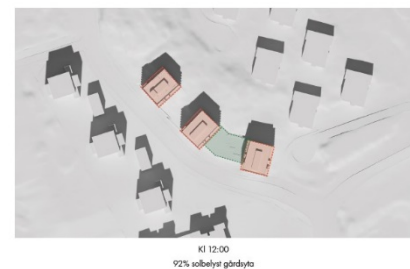
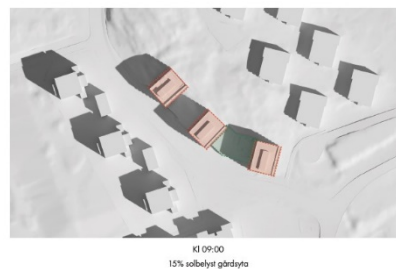
Då förhöjda halter av metaller och PAH har påträffats föreslås kompletterande miljötekniska undersökningar utföras för att klarlägga förutsättningar för masshantering. Omfattning av undersökningarna bör utföras i samråd med staden under den fortsatta planprocessen.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Sol- och skuggstudier har tagits fram och visar att den nya bebyggelsen inte bedöms påverka befintliga bostäder med skuggning i någon större utsträckning. Solstudier är gjorda för den 20 mars och 20 juni samt är uppdelad på fyra klockslag (kl. 9,12,16 och 18). Befintlig vegetation kan skugga befintliga byggnader idag, vilket inte har beaktas i solstudierna.



Sol- och skuggförhållanden för planförslaget, vårdagjämning (20 mars).  
Bild: AML arkitekter.



Sol- och skuggförhållanden för planförslaget, midsommarsolstånd (20 juni). Bild: AML arkitekter.

### Trygghet

Den nya bebyggelsen kan på flera sätt bidra till att öka tryggheten i området, både mot Folkparksvägen och mot skogspartiet i norr. Husens möte mot Folkparksvägen med både lokaler och entréer bidrar till en levande, aktiv och upplyst stadsmiljö med människor i rörelse, möjlighet till uteservering och en levande kvarterskänsla. Dessutom bidrar bebyggelsen till flera ögon mot skogspartiet genom stora fönsterpartier.

### Barnkonsekvenser

Planområdet används idag av barn och unga, både på fritiden och även av skolor och förskolor. Förslaget begränsar den användningen genom att ta natur i anspråk. Genom att placera bebyggelsen närmast gatan kan dock de mest användbara ytorna



bevaras. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barns rörelsemönster och öka tryggheten längs Folkparksvägen. Trappan mellan hus 1 och 2 skapar samband mellan vägen och naturen och kan läsas som en välkommande och tydlig plats att komma in till naturen. Att behålla så mycket natur som möjligt anses fördelaktigt ur ett barnperspektiv.

Entréer som vetter mot Folkparksvägen och torgbildningen skapar mer liv och rörelse längs gatan.

### **Tidplan**

Samråd	24 september – 4 november 2024
Granskning	maj 2025
Antagande	oktober 2025

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Respektive ledningsägare ansvarar för eventuell flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och byggaktör.

Byggaktören ansvarar för projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan exploateringskontoret och byggaktörerna innan detaljplanen antas. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, upplåtelse med tomträtt samt genomförandet av detaljplanen.

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P1 7873, och P1 6844 samt P1 5725 upphör att gälla i planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar del av fastigheterna Solberga 1:1 och Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad.

### Användning av mark

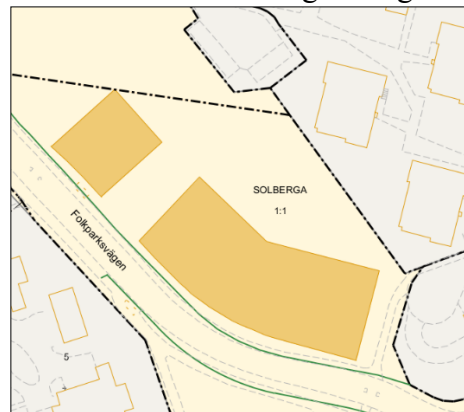
Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål inom kvartersmark. På allmän plats medges gata för fordons-, gång-, och cykeltrafik.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra två separata fastigheter som bildas genom avstyckning. Fastigheten Solberga 1:1 ska avstå mark till nya fastigheter.

Områden utlagt som allmän platsmark (gata) ska ingå i av Stockholms kommun ägd fastighet.



Gulmarkerade områden avses bilda nya fastigheter genom avstyckning från Solberga 1:1.

### Ekonomiska frågor

#### Vatten och avlopp

Stockholm vatten och avlopp AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för en ny förbindelsepunkt för den blivande tomträttsfastigheten. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för den blivande fastigheten med äganderätt.

#### Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av gångvägen och angöringsfickor på allmän plats. Byggaktören ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden avser att upplåta kvartersmarken för bostäder inom detaljplanen med tomträtt (för bostäder som upplåts med hyresrätt) alternativt sälja marken (för bostäder som upplåts med bostadsrätt).

#### Fastighetsbildning

Finansiering av fastighetsbildningsåtgärder regleras i avtal mellan exploateringskontoret och exploatörerna.

#### El och tele m.m.

Anslutning till el och tele bekostas av byggaktören.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktören.

Kostnader för sanering av markföroreningar regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till VA, el/tele och fjärrvärme i omkringliggande gatunät. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har ledningsnät inom planområdet längs med Folkparksvägen. En förlängning av spillvattenledning kommer att behöva dras för att ansluta husen till det befintliga VA-nätet.

#### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten och Avfall. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark och får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### El/Tele

Ledningar för tele och internet finns i anslutning till planområdet och byggnaderna planeras att anslutas till dessa.

#### Fjärrvärme

Byggnaderna planeras att anslutas till fjärrvärmenätet i området.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.