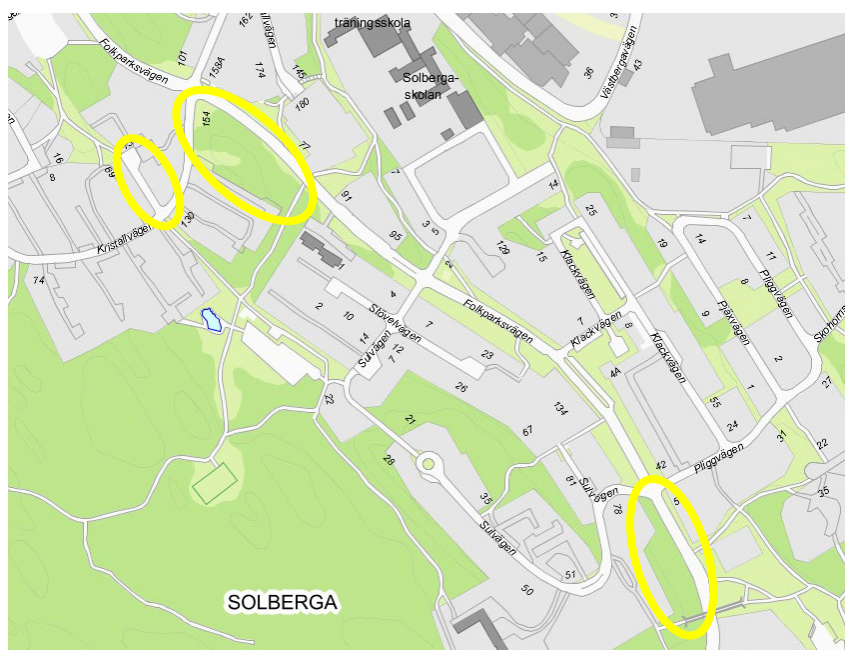


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1 vid kvarteret Rosenstenen och Snabelskon vid Folkparksvägen i Stockholm, Dp 2017-13952



Planområdets lokalisering.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder enligt Stockholmshuskonceptet längs med Folkparksvägen i Solberga. Förslaget innehåller cirka 140 bostäder i flerbostadshus.

Detaljplanen ska möjliggöra ny bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett strategiskt viktigt samband mellan Älvsjö, Solberga och Telefonplan. Uppväxta träd, berg i dagen och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Byggnadernas placering, höjd och typologi är anpassad till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Byggnaderna begränsas till fem våningar och utförs som lamellhus med sadeltak. Bottenvåningarna är förhöjda för att ge en flexibilitet för framtida användning med möjlighet till centrumändamål.

Planen möjliggör utbyggnad av Mässtunneln, en avloppstunnel som ska försörja det framtida stadsutvecklingsområdet Älvsjö-Örby, under delar av planområdet.

Planområdet utgörs av tre delområden längs Folkparksvägen i Solberga. Område 1 ligger intill fastigheten Rosenstenen, vid korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen. Där föreslås tre byggnader, varav två lamellhus längs Folkparksvägen och ett lamellhus längs Kristallvägen. Område 2 ligger söder om korsningen Folkparksvägen och Sulvägen. Där föreslås ett lamellhus längs Folkparksvägen. Område P ligger inom Ametisten 3 vid Kristallvägen. Inom området föreslås parkeringsplatser anläggas. Planområdet består idag av natur-, gårds- och parkmark. Byggnaderna placeras med entréer och förgårdsmark mot gata och bostadsgårdarna utgörs till största del av bevarad naturmark.

Inom planområdet föreslås skyddsåtgärder för att inte riskera att artskyddet avseende mindre hackspett eller kungsfågel utlöses. Rekommenderade skyddsåtgärder kan efterföljas genom avtal mellan exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Miljöbedömning

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

Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller och naturvärden.

Tidplan

Granskning 2	12 november- 9 december
Antagande	26 mars 2026

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Planens syfte och huvuddrag	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Miljöbedömning	2
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Natur	12
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden	16
Teknisk infrastruktur	17
Markavvattning och dagvatten	17
Befintlig bebyggelse	17
Stadsbild och landskapsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service.....	20
Kommersiell service	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker	22
Planförslag	23
Ny bebyggelse.....	23
Gestaltungsprinciper.....	27
Dagvatten och skyfall	31
Gator och trafik	33
Teknisk försörjning	36
Konsekvenser	37
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan	37
Sammanvägd bedömning	39
Naturmiljö	39
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	45
Landskapsbild/stadsbild	45
Kulturhistoriskt värdefull miljö	46
Störningar och risker	46
Ljusförhållanden och lokalklimat	52
Påverkan på omgivning	55
Barnkonsekvenser	55
Tidplan	55
Genomförande	56
Organisatoriska frågor	56
Verkan på befintliga detaljplaner	56

Fastighetsrättsliga frågor	56
Ekonomiska frågor.....	59
Tekniska frågor.....	61
Genomförandetid.....	61

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Översiktlig markmiljöundersökning Rosenstenen 1, och utlåtande markmiljö Rosenstenen 2, Solberga, Stockholm stad.* (NCC, 2018-11-20)
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik,* (NCC Building Stockholm, 2022-12-05, rev B 2025-06-19)
- *Projekterings- PM, Geoteknik* (NCC Building Stockholm 2022-12-05, rev C 2025-06-19)
- *Porgasprovtagning Rosenstenen 1 Resultat PM* (NCC Infrastructure 2020-11-25)
- *Bullerrapport, Rosenstenen, Hägersten, Stockholm. (Efterklang, 2025-06-25)*
- *Fladdermusinventering inför detaljplan- vid Folkparksvägen, Stockholms stad, 2023* (Calluna, 2023-12-07)
- *Ekologisk bedömning och analys av Solbergaskogen – Stockholm stad,* (Calluna AB 2021-04-16)
- *Artskyddsutredning fåglar med fokus på mindre hackspett vid kv. Rosenstenen och Snabelskon, Stockholm stad, 2024* (Calluna AB 2024-10-29)
- *Naturvärdesinventering (NVI)- Komplettering vid Rosenstenen, Stockholm stad, inför planarbete, 2024* (Calluna, 2024-10-20)
- *Naturvärden Folkparksvägen/Kristallvägen, Solberga (CONEC konsulterande ekologer, Uppdaterad 2024-11-21)*
- *Naturvärden Snabelskon, Folkparksvägen/Sulvägen, Solberga (CONEC konsulterande ekologer, Uppdaterad 2024-12-03)*
- *Trädinventering Folkparksvägen, Solberga* (Tyréns, 2025-06-18)
- *Rosenstenen Dagvattenutredning* (NCC, Rev. 2025-07-07)
- *Snabelskon Dagvattenutredning* (NCC Rev. 2025-07-03)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys Rosenstenen* (NCC 2019-02-22, rev 2025-06-19)
- *PM avfallshantering till samrådshandling* (Larsson Arkitekter 2019-05-27)

- *Trafik- och parkerings PM för detaljplan vid Folkparksvägen intill Rosenstenen i Solberga.* (Stockholmshem, Rev 2025-06-09)
- *Brandtekniskt utlåtande – Detaljplanearbete* (Brandskyddslaget 2024-02-15)

Övrigt underlag

- *Beslut om betydande miljöpåverkan, 2025-09-26.*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Nina Mjaaland, Anja Linna, Ida Thomasson och kartingenjör Jenny Selin på Stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Jonas Rissén, Monika Marcus, Maria Vollmer, Peter Staflin och Walid Osman Gulai från exploateringskontoret ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 140 bostäder i flerbostadshus i fem våningar längs med Folkparksvägen i Solberga. Byggnaderna ska utformas inom ramen för konceptet Stockholmshusen och utgöra ett kvalitativt tillskott avseende boendemiljö och arkitektur. De nya byggnaderna föreslås placeras längs gatan för att stärka Folkparksvägen som stadsgata i enlighet med översiktsplanen. Genom att placera byggnaderna något indragna från gatan, samt med entréer mot denna, möjliggörs en grönskande förgårdsmark. Karaktärsträd, berg i dagen och naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Ytterligare ett syfte med planen är att möjliggöra avloppstunneln mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt ge planstöd för befintlig transformatorstation inom planområdet.

Planen omfattar två områden längs med Folkparksvägen som består av parkmark med naturkaraktär samt ett område intill Kristallvägen som består av bostadsgård med naturkaraktär mellan bebyggelse och gata. Bostadsgårdarna föreslås till stor del utgöras av sparad skogsmark. Parkering för tillkommande bostäder löses genom anläggande av markparkering inom gårdsmark.

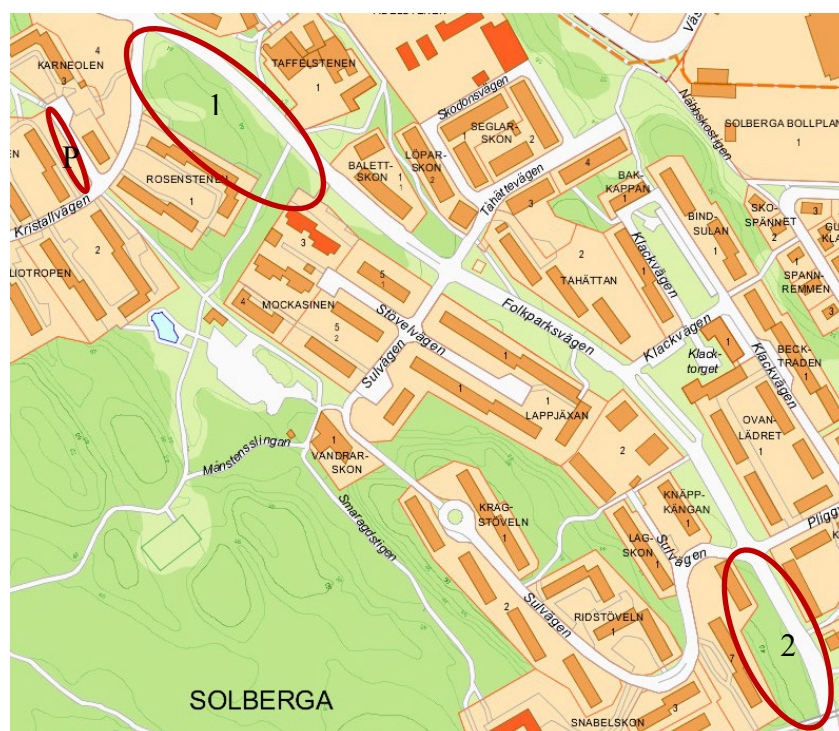
Stockholmshusen är stadens stora satsning med målet att bygga tusentals nya hyresrätter. Stockholmshusen ska vara välplanerade och gestaltade och tas fram enligt en gemensam

process med fokus på smarta lösningar och på platser med goda kommunikationer. Satsningen drivs av de allmännyttiga bolagen i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av natur- och parkmark inom fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholm stad, markerat med 1 och 2 i kartan nedan. Planområdet omfattar också del av Ametisten 3 som ägs av Stockholmshem, markerat med P i kartan nedan.



Planens olika områden markerad med 1 och 2 samt parkering (P) tillhörande bebyggelse i område 1.

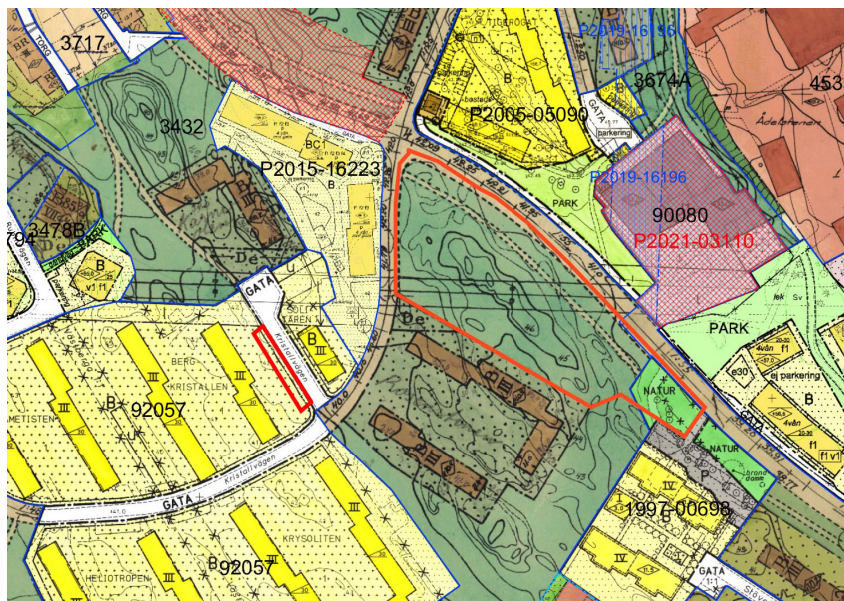
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Folkparksvägen är i översiktsplanen utpekad som ett prioriterat strategiskt samband för att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö. Detta kan göras genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga.

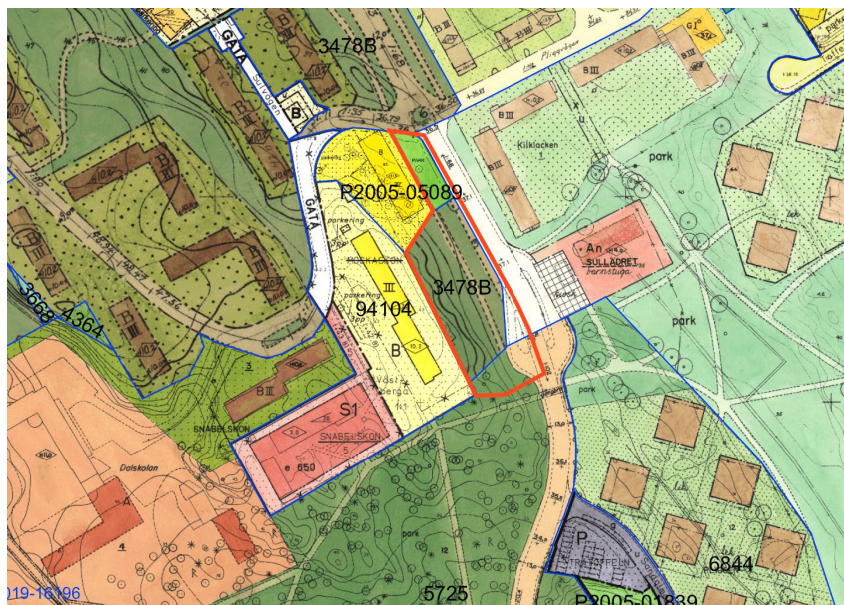
Detaljplaner

Område 1 är idag planlagt som parkmark eller planterad allmän plats samt naturmark i två olika detaljplaner (Pl 3432, fastställd 1947-09-12 samt Dp1997-698-54). Område P, på Ametisten 3, är planlagt som kvartersmark för bostäder och omfattar mark som inte får bebyggas (Dp 92057, laga kraft 1992-10-16).



Planmosaik, delområde 1 och P markerat med röd linje.

Område 2 är idag i huvudsak planlagt som park och planterad allmän plats. Gällande planer är Pl 3478B, fastställd 30 juni 1948, PL 6417, fastställd 27 oktober 1966, PL 5725, fastställd 22 april 1968 samt P2005-05089 antagen 27 april 2006. Ingen genomförandetid återstår för gällande detaljplaner.



Planmosaik, delområde 2 markerat med röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att starta planarbetet 13 juni 2018 §18. Planen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 4 februari 2021 §34. Planen överklagades till Mark- och miljödomstolen och Förvaltningsrätten som båda avslog överklaganden. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som den 20 december 2022 upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen. Beslutet grundade sig på avsaknaden av en utredning kring förekomsten av mindre hackspett och vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan få för arten. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 mars 2024 § 20 om att ställa ut detaljplanen för en ny granskning med kompletterande artskyddsutredning.

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad och AB Stockholmshem. Den 9 november 2017 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa område 1 till AB Stockholmshem. Den 15 maj 2019 beslutades att även markanvisa område 2 till AB Stockholmshem. Genomförandebeslut för planen togs 10 januari 2021.

Riksintressen

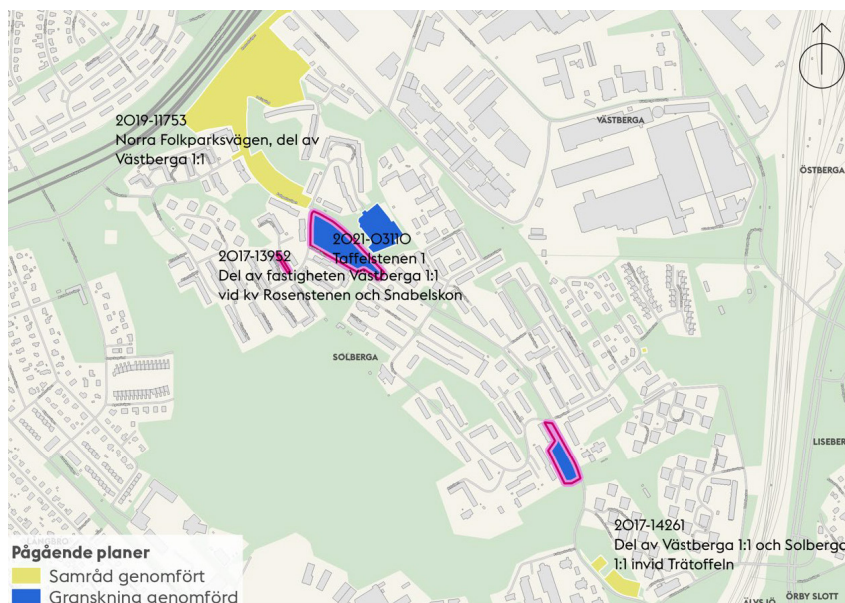
Södertäljevägen E4/E20 ligger cirka 400 meter nordväst om område 1 och utgör ett riksintresse. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

Stockholms byggnadsordning

Solberga karaktäriseras som grannskapsenhet. I vägledningen 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.

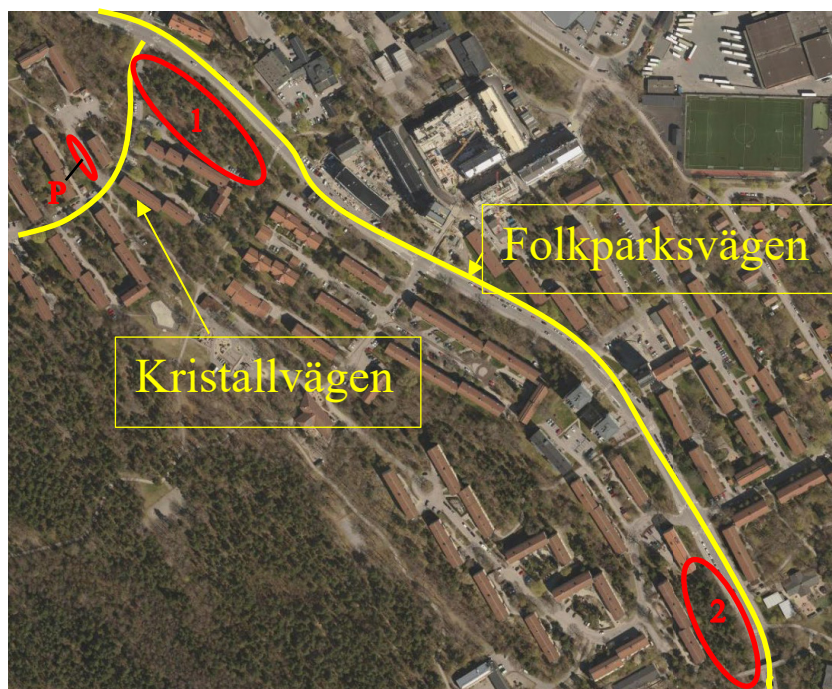
Pågående detaljplaner i området

- *Taffelstenen 1* (dnr 2021–03110) planläggs för centrumverksamheter i panncentralen och cirka 84 nya bostäder. Granskning är genomförd.
- *Del av Västberga 1:1 och Solberga 1:1 invid Trätöffeln* (dnr 2017-14261) planläggs för cirka 140 bostäder. Samråd är genomfört.
- *Norra Folkparksvägen, del av Västberga 1:1* (dnr 2019-11753) planläggs för cirka 140 bostäder. Samråd är genomfört.



Pågående planering i närområdet. Aktuell planområde markerat med lila linje.

Förutsättningar



Ortofoto, ungefärligt planområde är markerat med röda cirklar.



Område 1 sett från söder. (Stockholms stad)



Område 2 sett från söder. (Bild Stockholm stad)

Natur

Mark och vegetation

Område 1 består av en tunn, glesblockig morän där berget går i dagen på flera ställen. Närmast Folkparksvägen utgörs marken huvudsakligen av gräsmatta med några lövträd. I övriga delar dominerar tall, där de flesta träd är tämligen smala.

Område P som planeras för parkering består av naturmark mellan bebyggelse och gata. Inom området finns fåtal löv- och barrträd.

Område 2 sluttar nedåt mot Folkparksvägen och är skuggat en stor del av dagen. På flera ställen går berget i dagen, men generellt består marken av morän. Blandskog med relativt stort inslag av blåbärsgranskog dominerar. Närmast Folkparksvägen utgörs marken huvudsakligen av gräsmatta med några lövträd.

Sydväst om planområdet ligger Solbergaskogen, ett naturområde med höga naturvärden som utgör livsmiljö för flera skyddsvärda arter.

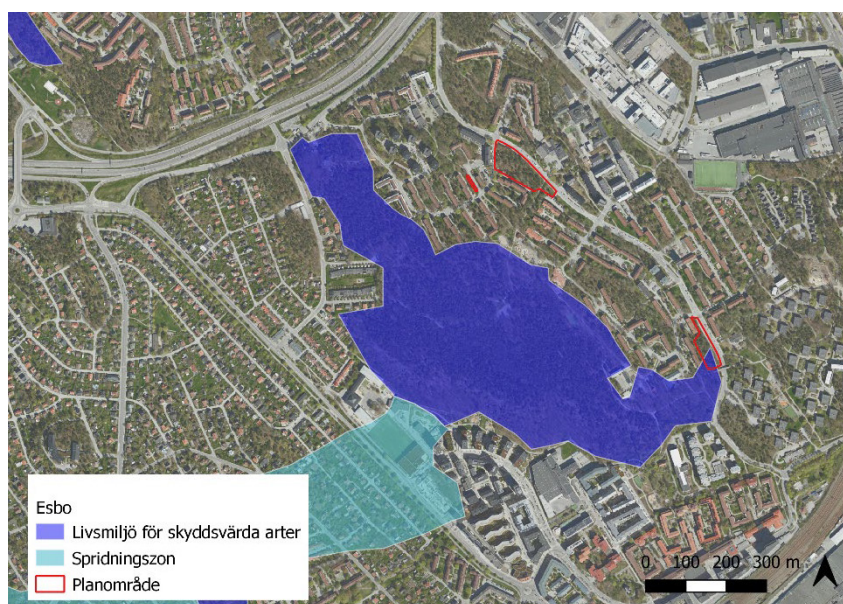
Naturvärden & skyddsvärda träd

Båda delområdena bedöms ha visst naturvärde (klass 4).

Naturvärden är främst knutna till gamla tallar samt träd med bohål. Ett *särskilt skyddsvärt träd*, en äldre asp (samdiameter 40 cm) med en utvecklad stamhålighet har noterats i område 2.

Vidare bedömes tio träd (5 i område 1 och 5 i område 2) utgöra *skyddsvärda träd*, värdeklass 2, främst gamla tallar. Inom planområdet uppfyllde 62 träd kriterierna för *värdefulla träd*, värdeklass 3. Träden inom värdeklass 3 kvalade främst som *nästan gamla träd* (>100 år för tall, >80 år för gran, >65 år för björk). Tolv träd med bohål i stammen noterades, av flera olika trädslag. Naturvärden är även knutna till förekomst av enstaka naturvårdsarter som två rödlistade taltickor (NT) och ett spår av den rödlistade skalbaggen relikbock (NT) på gamla tall samt flera spår av granbarkborre på äldre gran.

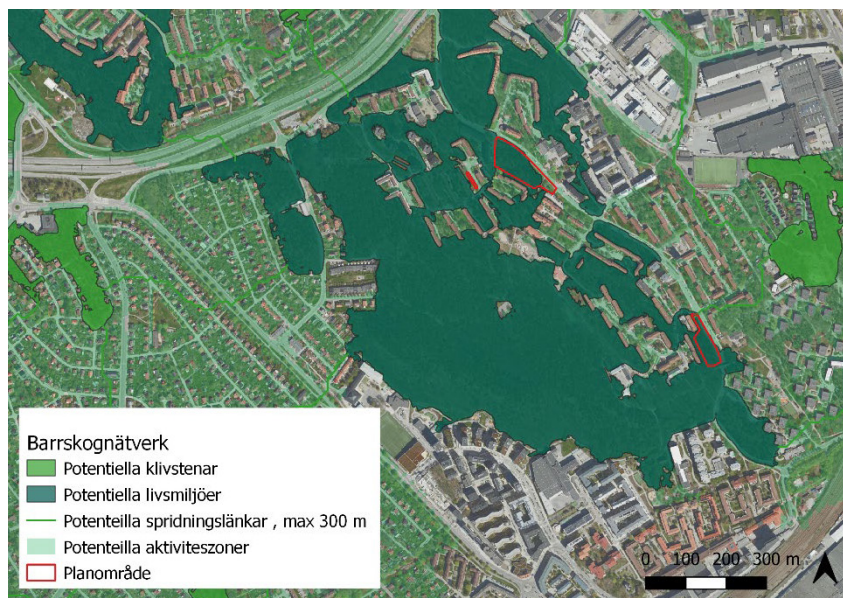
Området som tas i anspråk för parkering vid Kristallvägen, område P, har i delar visst naturvärde men inga värdearter noterades vid genomförd naturvärdesinventering. De högsta naturvärdena inom området består av brynmiljön med gamla träd av ek, tall och björk. Vid trädinventeringen 2025 noterades två träd som *värdefulla träd*.



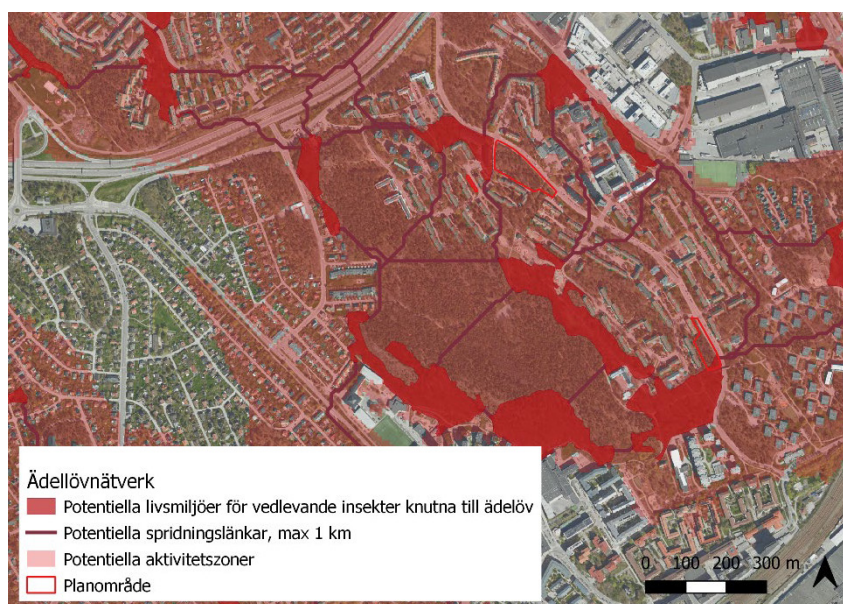
Solbergaskogen utgörs av en livsmiljö för skyddsvärda arter inom stadens särskild betydelsefulla områden (ESBO).

Område 1 ligger inte inom ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Område 2 ligger i utkanten av en livsmiljö för skyddsvärda arten inom ESBO. Livsmiljön görs främst av Solbergaskogen. Båda områdena ingår i stadens tre habitatnätverk samt ligger inom en större potentiell livsmiljö för barrskogsmesar. Dessa livsmiljöer omfattar Solbergaskogen och angränsande skogsdungar. Områdena utgör även potentiella aktivitetszoner för insekter knutna till ädellöv. Båda områdena

ligger även inom potentiella hemområden för groddjur. Närmaste lekvatten ligger i Solbergaskogen.



Planområdet ingår i en större potentiell livsmiljö för barrskogsmesar.



Planområdet ligger inom potentiella aktiviteszoner för insekter knutna till ädellöv.

Fladdermöss

Den generella fladdermusaktiviteten inom planområdet bedöms enligt genomförd fladdermusinventering som låg. Totalt fyra fladdermusarter identifierades under de två tillfällen undersökningen gjordes: nordfladdermus, dvärgpipstrell, gråskimlig fladdermus och större brunfladdermus.

Skyddade arter

Mindre hackspett har observerats vid inventering av intilliggande områden och bedöms häcka i närområdet vissa år. Mindre hackspett är rödlistad (nära hotad) och behöver stor areal löv- eller blandskog för sitt revir. Båda delområdena, inklusive planerad parkering vid område P, bedöms som lämplig födosöksmiljö för mindre hackspett. Områdena bedöms inte vara några boplatsmiljöer eftersom murkna träd eller högstubbar av björk och al endast förekommer sparsamt. Eftersom planerad bebyggelse påverkar mindre hackspetts habitat har frågan utretts särskilt i planarbetet.



Bedömning av lämpliga habitat för mindre hackspett för område 1 till vänster och område 2 till höger.

Kungsfågel häckar troligen inom område 2, som har en lämplig miljö med granbestånd i olika ålder omgivet av blandskog med död ved av olika lövträd. Arten är minskande nationellt och förekommer endast sparsamt i närliggande skogar. Den har små revir men rör sig över större områden på vintern. Område 2 kan också nyttjas av kungsfågel som födosöksmiljö på vintern.

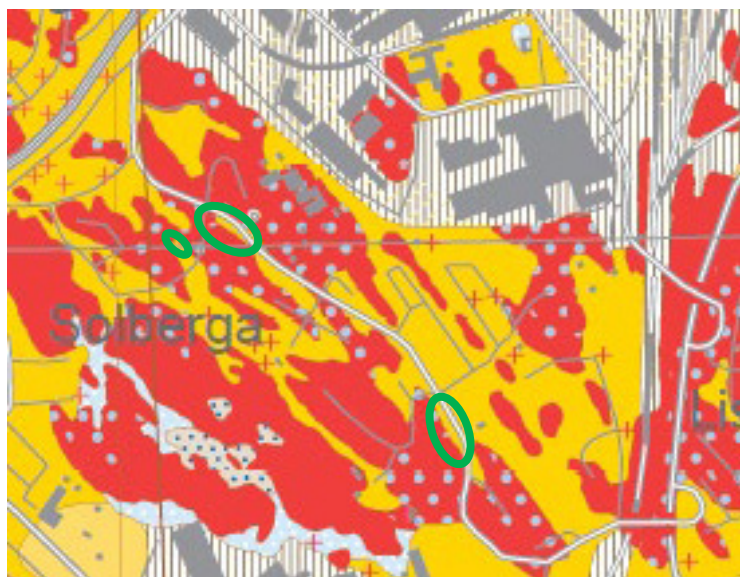
Rekreation och friluftsliv

Det finns god tillgång till rekreationsmiljöer i området, till exempel Solbergaskogen med natur och gångstråk, samt parkleken Kristallparken. Friliggande parkvägar skiljer rekreativa stråk från bilvägar och möjliggör bilfria passager för barn i området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består huvudsakligen av urberg med inslag av morän. Längs Folkparksvägen finns områden med glacial lera.



Jordartskarta över aktuellt område (bild från SGU). Planområdet (gröna ringar) består huvudsakligen av glacial lera (gul färg) och urberg (röd färg).

Både område 1 och 2 består till stor del av berg i dagen. Område P består av lera och berg. I lågpartierna finns gräsytor. Markytan i läget för planerad bebyggelse varierar mellan cirka +40,8 och +45,7 i område 1, och +37,2 och +40,4 i område 2

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Område 1 utgörs av en naturlig höjd med avrinning mot samtliga väderstreck, utan instängda områden eller översvämningsrisker. Område 2 och P har inga instängda områden eller ytor som utpekats som översvämningsområden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Delområde 1 ingår i Mälaren-Årstavikens tillrinningsområde. Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande (VISS, 2025-06-23). Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år

2027. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status idag (VISS, 2025-06-23). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås till år 2027. Delområde 2 ingår i Magelungens tillrinningsområde som utgör en del av Tyresåns vattenförekomst. Vattenförekomsten Magelungen dvs den naturliga recipienten (SE657041-163174) utgör ett naturligt vatten. Den ekologiska statusen är idag (VISS 2025-06-23) otillfredsställande. Den kemiska statusen uppnår ej god. Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk och kemisk status uppnås till år 2027. Område 2:s tekniska avrinning sker till recipienten Strömmen. Strömmen uppnår otillfredsställande ekologisk status (VISS 2025-06-23) vilket också är det kvalitetskrav som satts för vattenförekomsten till 2039. Kemiskt uppnår förekomsten ej god status. Kvalitetskravet är att god kemisk status ska uppnås till år 2027.

Inom staden har lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att god ekologisk och kemisk status ska kunna nås i Årstaviken och Magelungen tagits fram. En stor påverkanskälla för både Årstaviken och Magelungen är dagvatten, och därför är åtgärder för att rena och fördröja dagvatten viktiga. Inom planområdet finns inga LÅP- åtgärder.

Teknisk infrastruktur

Under planområdet planeras för en ny avloppsledning som sträcker sig mellan Älvsjö-Örbyområdet och Liljeholmen. Inom område för avloppsledningen, inklusive dess skyddszon, får inga ingrepp från övrig verksamhet, så som schaktning, spontning, borring eller liknande, ske.

Dagvatten

I Folkparksvägen finns en kombinerad ledning som leder dagvatten bort från området. Planområdet är idag inte anslutet till det kombinerade systemet då det är obebyggt. Viss avvattning till dagvattensystemet i gatan sker vid kraftiga regn då dagvatten från området ytledes rinner mot omgivande vägar och parkeringar där det tas upp i befintliga dagvattenbrunnar.

Det befintliga kombinerade nätet har dimensionerats efter befintlig gles bebyggelse och tillkommande förtätningar gör att ledningsnätet idag har begränsad kapacitet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet omges till största delen av smala lamellhus med sadeltak i tre till fyra våningar från slutet av 1950-talet.

Stadsbild och landskapsbild

Solberga uppfördes mellan 1948 och 1952 som en av de första stadsdelarna enligt grannskapsenhetens idéer. Kännetecknande för grannskapsenheten är den sparade naturmarken, de sammanhängande gröna gårdarna och parkerna.



Flygbild över Solberga med delområdena markerade. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Generellt utgörs bebyggelsen i Solberga av trevånings lamellhus kompletterade med punkthus i sju till åtta våningar vid torgen. Punkthusen är placerade i grupp och är likt övrig bebyggelse omsorgsfullt inplacerad i den kuperade terrängen.

Bostadsenklaverna är byggda enligt principen hus i park och grönytorerna mellan husen har sociala och rekreativa värden. Klipphällar och träd är sparade vilket skapar känslan av närhet till naturen.

Livskillnader i fasad och trappningar i höjd är vanliga på lamellhusen. Husens fasader är utformade med grov puts i varma jordfärger samt fönsteromfattningar i ljus, slät puts. Stor omsorg är lagd på material och detaljer såsom utformning av portar,

fönster, balkonger och smidesarbeten. Naturmarken är ofta sparad intill vägkorsningar

Under tjugohundratalet har Solberga kompletterats med flerbostadsprojekt, i form av både lamell- och punkthus, som tillsammans skapar en ny årsring i området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet ligger i anslutning till bebyggelse som har särskilda kulturhistoriska värden och är grönklassade enligt stadsmuseets klassificering. Solberga som helhet utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekat av Stadsmuseet i Stockholm.



Utsnitt ur Stockholms stads kulturhistoriska klassificeringskarta som visar kulturhistorisk klassificering av området. Gul – bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Grön – särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Planens två områden markerade med röda ringar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen i enlighet med Kulturmiljölagen.

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdena ligger några hundra meter från Solbergaskolan med årskurserna F-6. På skolans område finns även Mockasinens anpassade grundskola med F-9 samt den anpassade grundskolan Broskolan F-6. I närområdet finns flera kommunala förskolor. Närmsta kommunala skola med högstadielklasser är Kämpetorpskolan, cirka en och en halv kilometer från planområdet.

Kommersiell service

Närservice i Solberga finns vid både Kristalltorget och Klacktorget. Där finns såväl restauranger som enklare serviceinrättningar. Mer service, såsom vårdcentral och affärer, finns vid Älvsjö centrum, cirka 1 kilometer från område 1 och cirka 600 meter från område 2. På Västberga handelsplats, cirka 600 meter från område 1 och cirka 1 kilometer från område 2, finns en större mataffär.

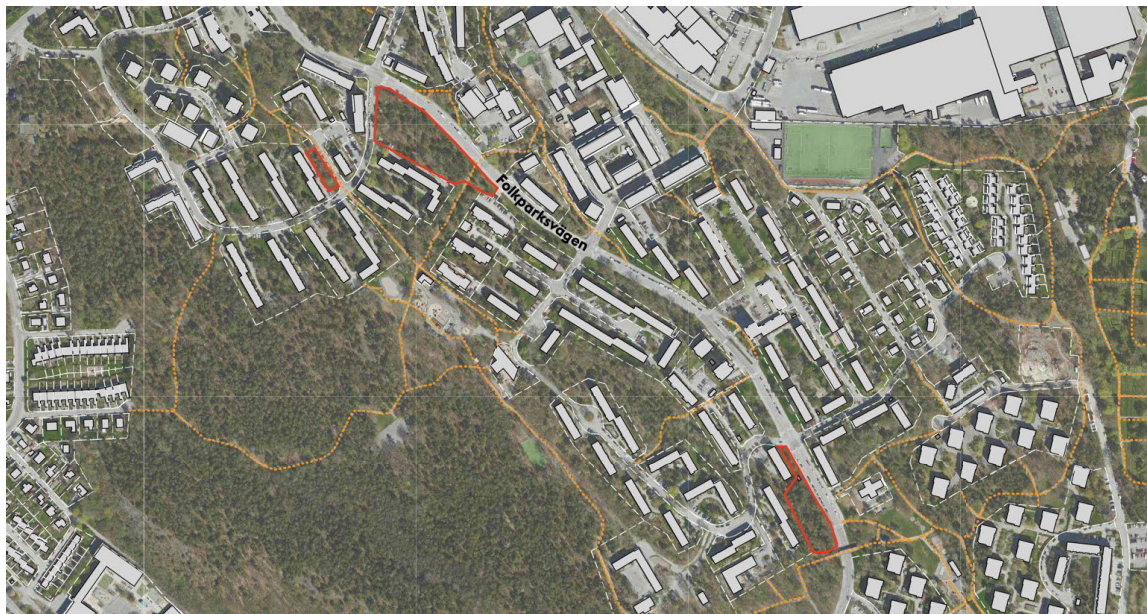
Gator och trafik

Gatunät

Folkparksvägen är en lokalgata som leder genom Solberga, mellan Götalandsvägen och Kontrollvägen. Från Folkparksvägen leder några mindre lokalgator in i Solbergas bostadsbebyggelse. Kontrollvägen ansluter till E20/E4 cirka en kilometer norr om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

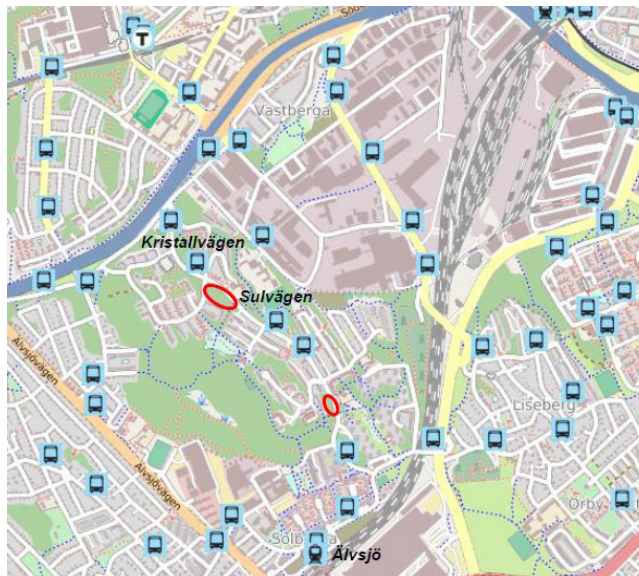
Längs Folkparksvägen finns enkelriktade cykelvägar. Folkparksvägen är i Stockholms cykelplan utpekad som huvudnät, vilket innebär att det främst är till för cykeltrafik till och från stadsdelen och närliggande stadsdelar för vidare anslutning till de primära cykelstråken. Framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister har ökat genom separering från motorfordonstrafiken. Genom område 1 finns en gångväg från Solbergaskogen fram till Folkparksvägen och vidare till Västberga industriområde.



Gångnätet i Solberga. Planområdena markerat med rött. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Telefonplan, cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet. Vid Älvsjö station, cirka 1,5 kilometer söder om planområdet, finns pendeltåg och flera busslinjer. Ny tunnelbana är planerad till Älvsjö station. Planområde 1 och 2 har 5-50 meter till hållplats Kristallvägen där buss 142 trafikerar sträckan Telefonplan – Älvsjö station. I rusningstrafik finns en direktbuss mellan Sulvägen och Fridhemsplan. Även nattbuss 190 stannar vid Kristallvägen med halvtimmestrafik mellan Farsta Strand och Sergels torg.



Det finns busshållplatser direkt vid och nära planområdena. Områdena är markerade med röd ring.

Störningar och risker

Förorenad mark

Naturmarken inom planområdet har inte tidigare varit bebyggd och någon industriell verksamhet har inte förekommit inom området.

Fastigheten intill område 1 kan ha haft verkstadsverksamhet och prover har därför tagits för klorerade lösningsmedel. Inom planområdet påträffades inga föroreningar som riskerar att påverka människors hälsa negativt.

Luft

Enligt uppgifter från miljöförvaltningen överskrider inte miljökvalitetsnormerna för luft inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

Vid nybyggnation av bostäder gäller nationella riktvärden för högsta ljudnivå från trafik enligt Förordning (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planområdet berörs av trafikbuller från omgivande gator samt från E4/E20 straxt nordväst om delområde 1. Delområde 2 påverkas marginellt av spårtrafiken vid Älvsjö men med tanke på terräng och bebyggelse bedöms bidraget som försumbart.

Planförslag

Ny bebyggelse

Planförslaget omfattar två delområden och innehåller totalt fyra lamellhus i fem våningar. Genom bebyggelsen möjliggörs cirka 140 bostäder. I delar av bebyggelsen möjliggörs även lokaler för centrumändamål. Föreslagna byggnaders placering och gestaltning är anpassad till platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Byggnaderna placeras så att den gröna karaktären i området kan bibehållas. Bakom och mellan husen bevaras naturmark och framför husen möjliggörs grön förgårdsmark. Entréer vänder sig mot gatorna för att tillföra liv och rörelse. Mellan husen möjliggörs kopplingar till naturmarken. Volym och gestaltning tar sin utgångspunkt i omgivande bebyggelse. Längs Folkparksvägen skapas förutsättningar för en bredare gång- och cykelbana på gatans södra sida och inom delområde 2 säkerställs planstöd för befintlig el-nätstation.

Byggnaderna planeras att uppföras som Stockholmshus. Stockholmshus är stadens gemensamma satsning för att skapa möjligheter för bostäder med rimliga hyror och samordnad plan- och bygglovsprocess.

Område 1

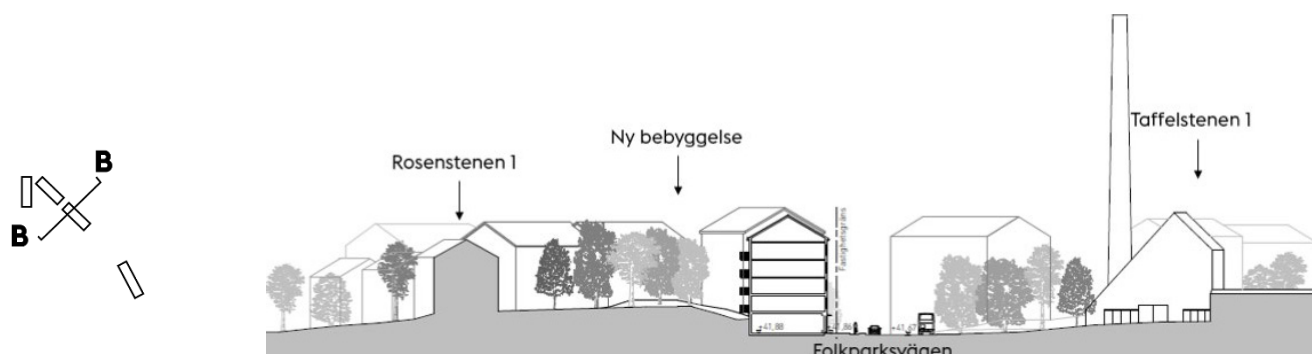


Situationsplan för område 1 Bild: Larsson Arkitekter.

Inom delområde 1 möjliggörs för cirka 100 bostäder i tre lamellhus i fem våningar mot Folkparksvägen och Kristallvägen. Bakom de planerade husen skapas en bostadsgård som möter naturen. En trappa tar upp höjdskillnaden mellan gård och natur och möter gatan i ett släpp mellan huskropparna längs Folkparksvägen.



Sektion A- A över bebyggelsen i område 1. Bild: Larsson Arkitekter med bearbetning av stadsbyggnadskontoret.



Sektion B-B över bebyggelsen i område 1. Bild: Larsson Arkitekter med bearbetning av stadsbyggnadskontoret.

Mot korsningen Folkparksvägen och Kristallvägen bevaras naturmark, för att tillsammans med övriga hörn runt korsningen skapa ett grönt stadsrum, typiskt för planmönstret i Solberga.



Illustration av föreslagen bebyggelse mot Kristallvägen. Bild: In Front Of STHLM

Arton träd som bedöms som särskilt värdefulla skyddas med bestämmelse på plankartan (**n1**). Dessa träd får endast fällas om de kan orsaka spridning av epidemisk trädskjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas av nytt av samma art.



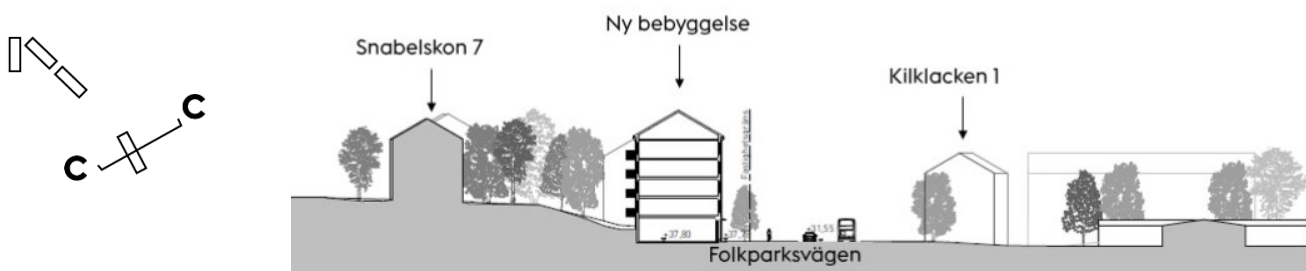
Illustration av föreslagen bebyggelse i område 1, mot Folkparksvägen. Bild: In Front Of STHLM

Område 2



Situationsplan för område 2. Bild: Larsson Arkitekter.

Inom delområde 2 möjliggörs för cirka 40 bostäder i ett lamellhus i fem våningar längs Folkparksvägen. Byggnaden placeras längs gatan för att bevara så mycket naturmark som möjligt.



Sektion över tillkommande bebyggelse inom område 2. Bild: Larsson Arkitekter

Mellan gata och byggnad möjliggörs förgårdsmark som utförs med planteringar. Byggnaden har entréer mot gata för att bidra med liv och rörelse. Byggnaden bryts upp med en livförskjutning mot Folkparksvägen för att skapa en variation i gaturummet och släktskap med övrig bebyggelse i Solberga.

Tolv träd som bedöms som särskilt värdefulla skyddas med bestämmelse på plankartan (**n1**). Dessa träd får endast fällas om de kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det

utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas av nytt av samma art.



*Illustration av föreslagen bebyggelse i område 2, mot Folkparksvägen.
Bild: In Front Of STHLM*

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus, vilket beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning. I plankartan regleras genom planbestämmelse **f2** att byggnaderna ska utföras i enlighet med dessa.

- Byggnaderna ska vara väl utformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster ska placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och ask eller ek.

- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Möjlig gestaltning för Stockholmshusen enligt framtaget gestaltungsprogram. Bild: Dinell Johansson.

Val av kulörer för puts, fasadtegel och plåtdetaljer på tillkommande bebyggelse ska utgå ifrån omgivningens gestaltning och framtaget gestaltungsprogram för Stockholmshusen. Fasaderna föreslås därför utföras i brungrå, grön och/eller sandfärgad puts.

Varje huskropp eller trapphusenhet ska ha endast en kulör på plåtdetaljerna, även det i enlighet med gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen. Möjliga val redogörs för i illustrationerna nedan.



Fasad mot Kristallvägen i område 1.



Fasader mot Folkparksvägen i område 1.



Fasader mot Folkparksvägen i område 2.

Illustration över tänkbar fasadutformning för tillkommande bebyggelse. Bild: Larsson arkitekter

PUTSFÄRGER NCS



BRUN:
S5010-Y50R
S6005-Y50R
S7005-Y50R



GRÖN:
S4005-G20Y
S5005-G20Y
S6005-G20Y



VARMVIT:
S1005-Y20R
S2005-Y20R
S3005-Y20R



ROSA:
S2010-Y50R
S3010-Y50R
S4010-Y50R



SAND:
S2010-Y30R
S3010-Y30R
S4010-Y30R



BEIGE:
S2020-Y20R
S3020-Y20R
S4020-Y20R

SOCKEL



PLÅT/FÖNSTER ALTERNATIV



387 KAFFEBRUN*
FÖNSTER: RAL 9019



434 BRUN*
FÖNSTER: INTERPON
MARS 2525 SABLÉ



045 SILVERMETALLIC*
FÖNSTER: RAL 9006

Möjliga kulörer för puts, fasadtegel och plåtdetaljer enligt gestaltningsprogrammet för Stockholmshusen. Bild: Dinell Johansson

Bebyggelse

Förutom de gestaltningsprinciper som finns för Stockholmshusen regleras i plankartan ett antal bestämmelser som syftar till att

säkerställa bebyggelsens anpassning till platsen och omgivningen.

Inom både delområde 1 och 2 ska delar av bebyggelsen utföras med en livförskjutning mellan byggnadsvolymer, ett drag som återfinns i omgivande bebyggelse. Förskjutningen syftar till att bryta längden på huskropparna och skapa variation i gaturummet. Detta regleras i plankartan med byggrättens utbredning.

Byggnaderna ska utföras med symmetriska sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takets volym. Detta regleras i plankartan med planbestämmelse **(f1)**. Även taklutning regleras på plankartan och får vara mellan 30-35 grader.

För att överensstämja med bebyggelsen i området och inte bli ett allt för dominerande inslag i stadsbilden regleras att balkonger får kraga ut högst 1,4 meter från fasad **(f4)** och inte placeras mot Folkparksvägen.

För att åstadkomma ett högt arkitektoniskt genomförande och uttryck i tillkommande bebyggelsen regleras genom bestämmelse **f3** att fasaderna ska utföras i puts utan synliga elementskarvar.

Utemiljö

Den övergripande tanken med planområdets utemiljöer är att i största möjliga utsträckning ta tillvara naturmarken. Husen placeras därför mot omgivande gator medan bostadsgårdarna får karaktär av skogsområden. I plankartan regleras att marken ska bibehålla sin naturkaraktär genom bestämmelse **n2**. För att överensstämja med planmönstret i Solberga regleras bebyggelsens placering mot gatan så att förgårdsmark skapas. För att möjliggöra för grönska och dagvattenhantering inom förgårdsmarken, regleras att förgårdsmarken endast får hårdgöras för entré- och uteplatser genom bestämmelse **b**.

I släppet mellan byggnaderna mot Folkparksvägen inom område 1 skapas en mindre platsbildning där bullerskyddad uteplats kan skapas genom att ett växthus föreslås placeras mot gatan. Inom delområde 2 kan en tyst och tillgänglig uteplats ordnas på södra gaveln av byggnaden genom att en två meter hög bullerskärm sätts upp mot gatan.

Dagvatten och skyfall

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Marken i området består av berg eller ett tunt lager morän eller lera, vilket ger liten möjlighet till infiltration.

Dagvattnets avrinning från gårdarna hanteras i diken för att inte rinna in mot huskropparna. Dikenas lägen och djup regleras genom angivna markhöjder på plankartan. På parkering och hårdgjorda ytor leds dagvattnet framförallt till anläggningar i parkeringarnas utkanter så som intilliggande planteringar, gräsklädda diken, växtbäddar eller krossdiken.

De avskärande dikena skyddar föreslagen bebyggelse från att skadas vid ett större regn. En generell bestämmelse styr därutöver att marken inom planområdet ska höjdsättas och planeras så att översvämningrisker minimeras.



Föreslagen dagvattenhantering inom delområde 1. Bild: NCC.



Föreslagen dagvattenhantering inom delområde 2. Bild: NCC.

Mark-användning	Fokus	Typ av dagvattenhantering	Exempel på anläggning
Tak	Anses vara relativt rent. Takdagvatten fördröjs enligt åtgärdsnivå. Takvatten som leds till södra sidan hanteras så att det inte leds mot instängt område.	- Fördröjning - Undvika avrinning mot instängt område	- Växt-/regnbäddar - Naturliga något <u>meandrande</u> skogsdiken med vattenpölar - Gröna tak
Gård	Hindra dagvattnet från att rinna ytligt mot instängda områden samt mot trafikerade <u>körvägar</u> .	- Höjdsättning med förbiledning - Fördröjning	Avskärande diken
Parkering på fastigheterna	Parkeringsytorna ska förutom fördröjning även renas enligt stadens åtgärdsnivå.	- Fördröjning - Rening - Höjdsättning	- Gräsklädda dikesstråk runt parkeringsytan - Växtbäddar/regnbäddar (Område 2) - Permeabel beläggning som lutar mot dikesstråk eller nedsänkta regnbäddar (Område 1)
Parkering vid Kristallvägen	Parkeringen vinklas mot naturmarken eller till dike/regnbädd om förutsättningar tillåter. Utloppet utformas mot naturmarken i nordost. Annars ska höjdsättningen följa gatans profil och lutning så att vattnet rinner mot befintlig brunn vid vändplanen.	- Fördröjning - Höjdsättning	- Dike till naturmark - Permeabel beläggning
Gångbanor inom gård	Relativt rent dagvatten. Fordrar ingen rening. Fördröjning ska ske enligt stadens åtgärdsnivå samt höjdsätts så att avrinning mot husen minimeras.	Fördröjning	Permeabel beläggning eller stenmjöl/grus som lutar mot naturmark.

Principer för områdets dagvattenhantering. Källa: Dagvattenutredning Rosenstenen och Dagvattenutredning Snabelskon, NCC/Stadsbyggnadskontoret.

Allmän platsmark

Planförslaget innebär en breddning av befintlig gång- och cykelbana längs Folkparksvägen utmed de respektive planområdena. Eftersom viss naturmark omvandlas till hårdgjorda ytor bedöms omdaningen omfattas av åtgärdsnivån. Då omvandlingen rör en så pass liten del av hela planområdet, och att dagvatten från gång- och cykelbanor anses vara relativt rent, bedöms det dock vara acceptabelt att göra avsteg från åtgärdsnivån. Möjligheten att ändå tillskapa någon form av fördröjning och rening har studerats, men bedöms inte vara genomförbar. Detta beror framförallt på platsbrist i gatusektionen och att utrymmet att tillgå för fördröjning och rening inom allmän plats är väldigt begränsad.

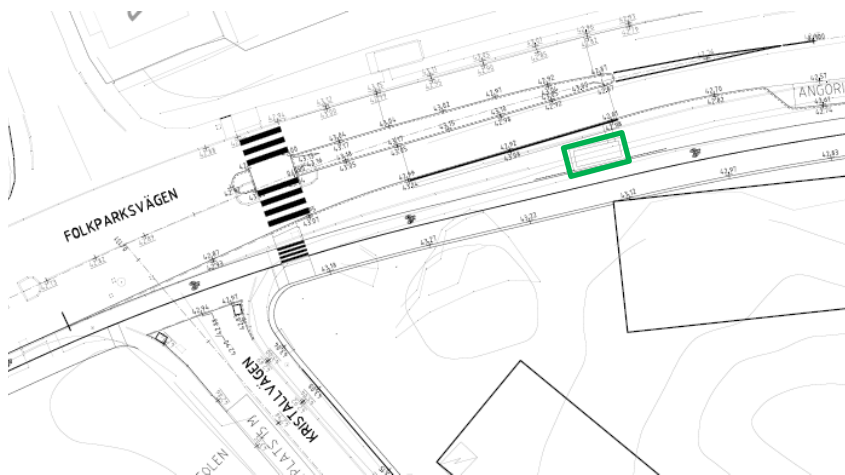
Gator och trafik

Gatunät

Inga nya vägar behöver anläggas. Tillkommande bebyggelse angörs via befintliga gator. Folkparksvägen breddas genom förslaget 1,5 meter så att befintlig gång- och cykelväg på gatans södra sida får tillräckligt med utrymme.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför att en busshållplats, "Kristallvägen", flyttas cirka 100 meter från nuvarande position på norra sidan av korsningen Folkparksvägen/Kristallvägen till en ny placering på södra sidan av korsningen. Detta blir ett nytt permanent läge, till skillnad från dagens tillfälliga placering. Busshållplatsen är tänkt att utformas med väderskydd.



Ny busshållplats markerad med grön fyrkant. Befintlig hållplats är placerad till vänster i bilden. Bild: Structor

Angöring och parkering

Angöring till fastigheterna ska ske via Folkparksvägen och Kristallvägen genom att angöringsfickor anordnas.

Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har bedömts till 0,47 platser per lägenhet. Utöver detta ska besöksparkering motsvarande 10% av det lägesbaserade parkeringstalet tillgodoses.

Antalet parkeringsplatser för bil ska vid byggnation utgå ifrån då aktuella och beslutade riktlinjer. För den nya bebyggelsen har *"Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm stad"* tillämpats. Efter en reduktion på 25 % för ambitiösa mobilitetstjänster får den planerade bebyggelsen ett parkeringstal på 0,31 per lägenhet.

Exempel på mobilitetstjänster som föreslås i projektet är bland annat informationspaket kring mobilitet och hållbart resande, lådcykelpool, goda cykelfaciliteter och cykelparkering av god standard, medlemskap i bilpool, laddstationer för elbil och elcykel samt prova- på- kort för kollektivtrafik. I byggnaden föreslås leveransrum som syftar till att underlätta leverans av beställda varor. Samtliga föreslagna mobilitetstjänster redogörs för i *"Trafik och parkerings PM för detaljplan vid Folkparksvägen intill kv. Rosenstenen i Solberga"*-Stockholmshem 9 juni 2025.

All parkering ordnas som markparkering på kvartersmark. Om behov av parkering för rörelsehindrad uppkommer bedöms detta kunna ordnas på kvartersmark eller på intilliggande gatumark. Parkering för bebyggelsen i delområde 1 kommer lösas genom att redan befintlig parkering inom Rosenstenen 1 utökas. Därutöver ordnas parkeringsplatser dels på en ny markparkeringsyta längs Folkparksvägen, dels längs återvändsgatan Kristallvägen inom Ametisten 3 sydväst om planområdet. Totalt ordnas 34 parkeringsplatser vid område 1 varav 33 stycken löser behovet för område 1.



Situationsplan som visar parkering, markerat med grön fyrkant, 34 platser inklusive 1 bilpoolplats, vid område 1. (Larsson arkitekter.)

Parkeringsbehovet för bostäderna inom delområde 2 bedöms uppgå till 13 parkeringsplatser. Tolv av dessa kommer att placeras nordväst om bostadshuset längs Folkparksvägen. Den sista p-platsen förläggs vid område 1 för att undvika ytterligare ianspråktagande av naturmark.



12 parkeringsplatser för område 2 skapas nordväst om bostadshusen. Situationsplan Larsson arkitekter

Utformning av cykelparkering ska följa stadens riktlinjer för nyproduktion, vilket bedöms vara 3 cykelplatser per 100 kvm BTA. Cykelparkering av god standard ska erbjudas i cykelrum i byggnaderna samt på förgårdsmark och i släpp mellan husen.

Cykelrummen kommer att vara lätt nåbara i gatuplan. Del av cykelrum kommer att vara uppvärmda. Dörröppnare för att enkelt få ut sin cykel kommer att finnas. Cykelvättrum med cykelpump kommer att erbjudas i området.

Gång- och cykeltrafik

Båda områdena har entréer ut mot Folkparksvägen som är försedd med trottoar. Längs gatan löper även ett huvudstråk för cykeltrafik separerat från övrig trafik. I område 1 leder två av husens entréer ut till Kristallvägen som är en lokalgata med trottoar.

I södra delen av område 1 passerar ett parkstråk planområdet. Gångvägen föreslås läggas om i samband med planens genomförande. I plankartan säkras stråket genom att marken regleras som parkmark.

Tillgänglighet

Alla lägenheter och allmänna ytor kan nås tillgängligt genom trapphus och flacka lutningar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning ska ske till befintliga ledningsnät.

El/Tele

Plankartan säkerställer att befintlig elnätsstation längs Folkparksvägen vid Snabelskon inom delområde 2 ges planstöd genom att planlägga en yta för transformatorstation.

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i Folkparksvägen.

Allmänna underjordiska ledningar

Planförslaget säkerställer att allmänna underjordiska ledningar kan passera planområdet genom bestämmelse **u1** och **u2** samt genom att reglera att lägsta tillåtna schaktdjup får underskridas av allmännyttiga ledningar. Bestämmelsen **u1** är reglerat i höjdded mellan nivåerna -17 och -43 meter under nollplanet enligt höjdsystemet RH2000. Inom dessa nivåer får inga ingrepp från

övrig verksamhet, så som schaktning, spontning, borring eller liknande, ske.

Avfallshantering

Avfall från samtliga trapphus mot Folkparksvägen hanteras med rullkärl. Rullkärlens placering tillgodoser tillgänglighetskraven. Hushållsavfall för de två trapphusen mot Kristallvägen inom område 1 hanteras genom bottentömmande sopkasuner. I samtliga fall är avståndet till entré under 50 meter.

Övrigt avfall sorteras i miljörum. Avståndet från entré till miljörum är som längst 153 meter i område 1. I område 2 hanteras övrigt avfall i ett gemensamt miljörum för byggnaden, placerat på norra gaveln. Avståndet från entré till miljörum är som längst 73 meter.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon ska ske på Folkparksvägen respektive Kristallvägen.

Konsekvenser

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5§ och 10–13§§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning. Inför att beslutet om undersökning av betydande miljöpåverkan fattade så begärdes ytterligare underlag in då detaljplanen klassas som ett sådant MKB-projekt som avses i 4 kap. 34 § PBL.

Naturvärden

Planförslaget innebär att områden med visst naturvärde tas i anspråk samt att flera träd, däribland ett särskilt värdefullt, fälls till förmån för exploatering. Påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden bedöms endast ske i en lokal kontext och bedöms därmed inte vara av sådan art att den bedöms utgöra betydande miljöpåverkan. I plankartan säkerställer skyddsbestämmelser att flera träd bevaras inom planområdet. En

mindre del av en potentiell livsmiljö för barrskogsmesars tas i anspråk men påverkan bedöms som begränsad då kvarvarande livsmiljöer inom Solbergaskogen bedöms som tillräckligt stora. Planförslaget bedöms ha liten påverkan på habitatnätverk för både barrskog och ädellöv.

Bebyggelsen inom område 2 bedöms medföra en risk för viss negativ påverkan på spridningen från Solbergaskogen österut. Påverkan bedöms som acceptabel och området är redan nu påverkat av bilvägar och bebyggelse.

Planområdena utgör potentiella födosöksmiljöer för mindre hackspett samt födosöks- och häckningsmiljö för kungsfågel. För att kompensera inanspråktagandet och säkerställa att förbud enligt artskyddsförordningen inte utlyses kommer skyddsåtgärder genomföras. Skyddsåtgärderna består i att placera ut depåer med död ved i angränsade områden utanför planområdet samt att ta bort gran ur yngre bestånd av blandskog för mindre hackspett. För kungsfågel innebär skyddsåtgärden att samma yta som tas i anspråk vid exploatering av område 2 ersätts utanför planområdet.

Kulturvärden

Planförslaget bedöms i viss mån försvaga den samlade komposition och stadsbild som Solberga utgör men inte till en sådan grad att planens genomförande skulle innebära en betydande miljöpåverkan. Den nya bebyggelsen kommer vända sig mot omgivande gator med entréer och iordningställd förgårdsmark. Detta skiljer sig mot hur bebyggelsen traditionellt har placerats inom stadsdelen. Flera tillägg har gjorts i närområdet under senare år och föreslagen bebyggelse tar fasta på detta vad gäller placering, form och skala. De enkla volymer som föreslagen bebyggelsen består av bedöms passa väl in i Solbergas stadsmiljö. Tillkommande bebyggelsen bedöms kunna bidra till att Folkparksvägen omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Fler entréer och förgårdsmark bedöms därutöver kunna bidra positivt till gatan.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Planförslaget bedöms inte innebära några särskilda risker för människors hälsa eller för miljön. Genom att säkerställa höjdsättning inom planområdet kan skyfallsvatten styras till utpekade lågpunkter och tillkommande bebyggelse skyddas från översvämning. Tillkommande bebyggelsen bedöms inte påverka några nedströms områden negativt.

Bebyggelsen utsätts inte för sådana bullernivåer att några invändiga åtgärder krävs för att bostäderna ska anses lämpliga. I plankartan säkerställs att bullerskyddade uteplatser kan skapas genom att medge avskärmningar mot gatan. Inom område 1 föreslås en gemensam uteplats iordningställas i släppet mellan de två huskropparna längs Folkparksvägen. Uteplatsen kan skärmars genom exempelvis ett växthus. Inom område 2 föreslås en gemensam uteplats placeras vid byggnadskroppens södra del. Uteplatsen kan skärmars genom en bullerskärm.

Sammanvägd bedömning

Förslaget kräver inga åtgärder utöver normal miljöanpassning. De förändringar som planeras ligger i linje med förväntad stadsutveckling på platsen och medför inga långvariga eller oåterkalleliga skador på miljö eller kulturvärden. Påverkan är av begränsad omfattning och hanteras genom planens bestämmelser. Det bedöms inte uppstå komplexa eller kumulativa effekter som skulle kunna leda till svåröverskådliga konsekvenser.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Bebyggelsens placering har studerats för att minimera schaktning och göra ett så litet ingrepp i naturmarken som möjligt. I plankartan styrs ett antal markhöjder intill föreslagen bebyggelse. Höjderna innebär att marken efter byggnation måste återställas till angiven nivå. Plankartan styr därutöver att marken bakom planerad bebyggelse även efter genomförandet ska ha karaktären av naturmark.

Påverkan på naturvärden

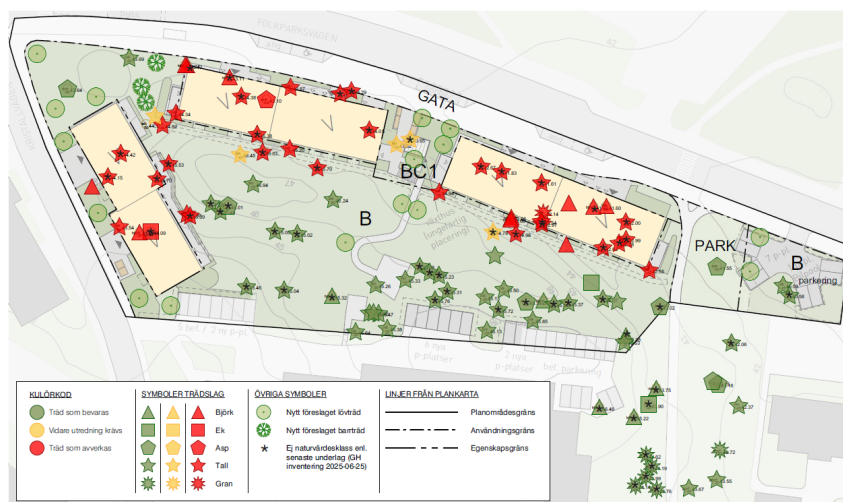
Delområde 1

Planförslaget innebär att cirka hälften av den skogsdunge som finns på platsen idag bebyggs. Exploateringen påverkar den biologiska mångfalden negativt i ett lokalt sammanhang då området har vissa naturvärden. Inom delområde 1 riskerar ett

skyddsvärt träd och 19 *värdefulla träd* att tas ner i samband med exploateringen. Ett *vårdträd* för talticka (NT) riskeras att fällas. Inom gården ges flera träd skydd från fällning genom bestämmelse **n1**. Femton stycken av de träd som sparas är tallar. Utöver tallarna ges två stycken aspar skyddsbestämmelse. Därutöver reglerar plankartan att gårdens naturkaraktär ska bevaras genom bestämmelse **n2**.



Sammanställning av naturvärdesklassade träd inom delområde 1. Bild: Stadsbyggnadskontoret



Sammanställning av vilka träd som riskerar att försvinna och vilka som är möjliga att bevara vid ett genomförande av delområde 1.

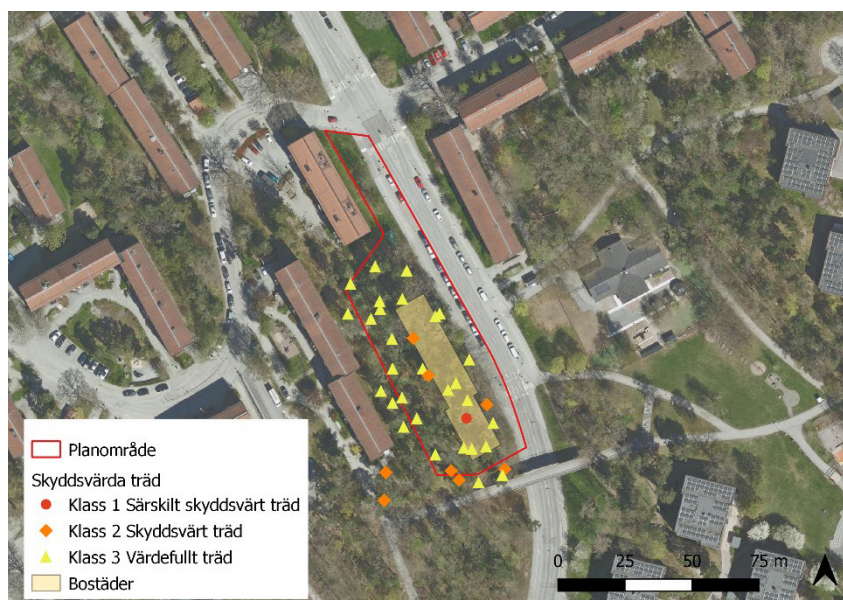
Illustration: Larsson Arkitekter.

Delområde 2

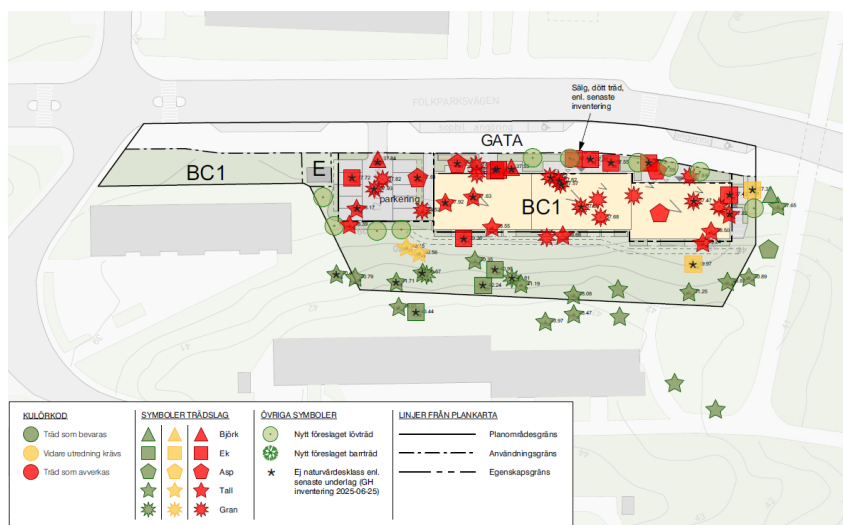
Förslaget innebär att mer än hälften av naturmarken bebyggs, vilket påverkar den biologiska mångfalden negativt i ett lokalt

sammanhang. Planförslaget innebär att ett *särskilt skyddsvärt träd*, en grövre asp med stamhålighet fälls. Kommunen bedömer att nedtagandet av trädet utgör en mindre påverkan för naturmiljön i stort och att det är motiverat med hänsyn till det stora behovet av att tillskapa fler bostäder i Stockholmsregionen. Trädet kommer att fällas under vintersäsongen för att inte riskera att störa häckande fåglar.

Vidare riskerar tre *skyddsvärda träd* varav ett med talticka (NT) och 12 *värdefulla träd* att fällas. Kvarstående skyddsvärda tallar (12 stycken) skyddas genom bestämmelse **n1**. För att säkerställa att gårdens naturkaraktär bevaras regleras detta genom bestämmelse **n2**.



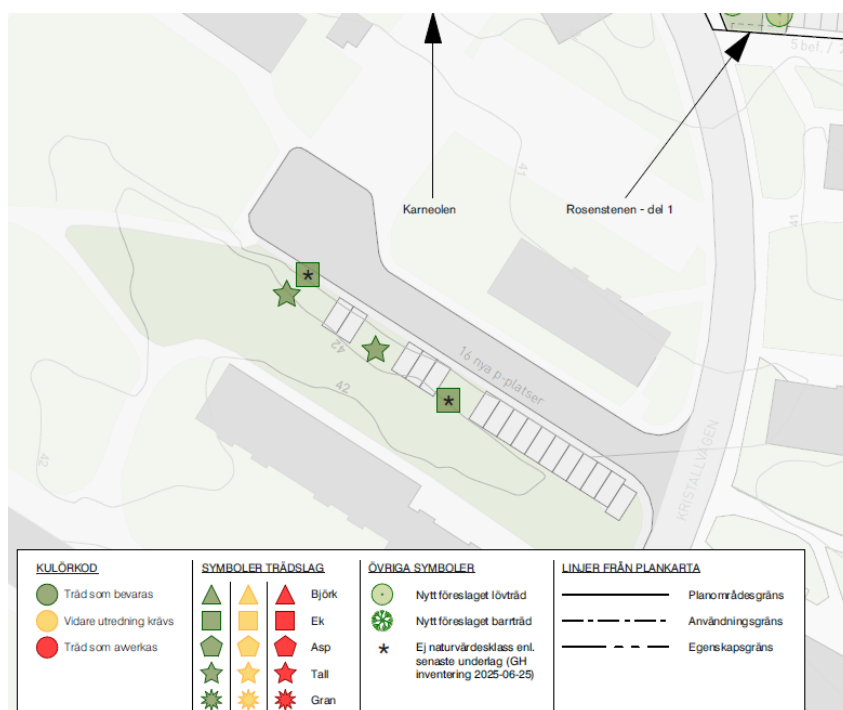
Sammanställning av naturvärdesklassade träd inom delområde 2. Bild: Stadsbyggnadskontoret



Sammanställning av vilka träd som riskerar att försvinna och vilka som är möjliga att bevara vid ett genomförande av planen. Illustration: Larsson Arkitekter.

Område P

Inom område P finns enligt 2025-års trädinventering två *skyddsvärda träd*. För att minimera negativ påverkan och säkerställa en fortsatt grön karaktär regleras i plankartan att träden ska bevaras genom bestämmelse **n1**. Området kring respektive skyddsvärt träd skyddas från påverkan genom att parkering inte medges.



Bevarade träd vid tillkommande parkering vid Kristallvägen. Bild: Larsson Arkitekter.

Ekologiska nätverk

Planförslaget bedöms ha en liten negativ påverkan på habitatnätverk för barrskog. Påverkan sker främst i och med att mindre delar av en potentiell livsmiljö för barrskogsmesar tas i anspråk. Kvarstående område bedöms dock vara tillräckligt stor för att fungera som livsmiljö för barrskogsmesar. Även påverkan på ädellövsnätverket bedöms som liten. Område 2 bedöms medföra en risk för en viss negativ påverkan på spridningen från Solbergaskogen österut. Påverkan på groddjursnätverket bedöms som försumbart. För att förbättra för groddjuren i området är projektet med och bekostar en ny groddamm i Solbergaskogen, som byggs under 2025 i skogens södra del.

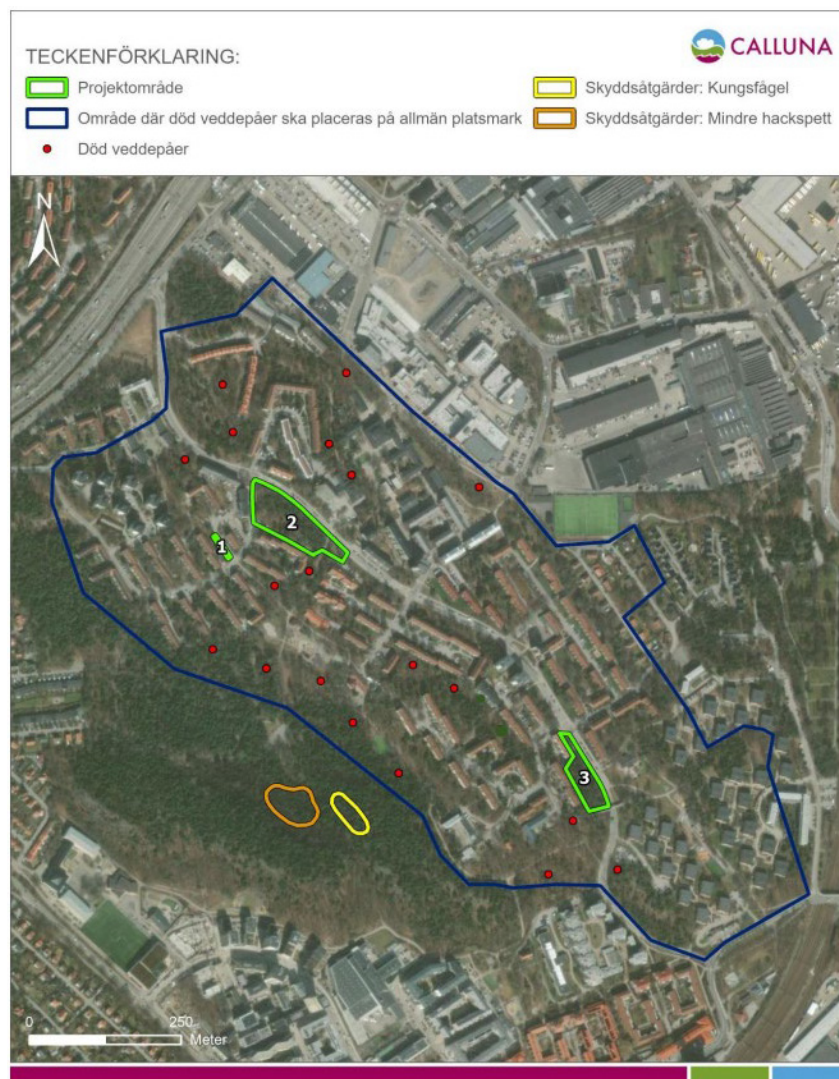
Sammanfattningsvis bedöms den påverkan som den nya bebyggelsen ger upphov till på spridningsvägar och naturvärden vara acceptabel utifrån de värden som de nya bostäderna samtidigt kan tillföra. Tillkommande värden består i fler lägenheter med goda boendemiljöer i ett kollektivtrafikhärläge och en möjlighet att stärka Folkparksvägen som en stadsgata.

Artskydd

Den planerade bebyggelsen tar i anspråk födosöksmiljö för mindre hackspett, samt födosöks- och häckningsmiljö för kungsfågel. Störst påverkan på mindre hackspett innebär nedtagande av björk och ek. Totalt 45 träd med värden som födosöksträd för mindre hackspett behöver tas ned. Kungsfågel påverkas då häckningsmiljö med granar avverkas. Genomförs föreslagna skyddsåtgärder bedöms förbud enligt artskyddsförordningen inte riskeras att utlösas. För mindre hackspett gäller två olika skyddsåtgärder. Båda åtgärderna behöver genomföras för att förbud inte ska utlösas. För kungsfågel gäller en skyddsåtgärd för område 2.

Skyddsåtgärderna för mindre hackspett innebär att placera ut depåer med död ved i angränsade områden utanför planområdet samt att ta bort gran ur yngre bestånd av blandskog. På så sätt kan yngre lövträd etablera sig vilket gynnar mindre hackspetts födosök. För kungsfågel innebär skyddsåtgärden att samma yta som tas i anspråk vid exploatering av område 2 ersätts utanför planområdet. Området ska skötas enligt en skötselplan så att gran i olika åldrar kontinuerligt finns i området, vilket gör att kungsfågel kan använda området för häckning och födosök. En plan för skötselåtgärder finns framtagna och ska följas. Exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för att

skyddsåtgärderna genomförs och upprätthålls enligt planen för skötselåtgärder.



Områden där skyddsåtgärder genomförs. Bild: Calluna

För övriga fågelarter bedöms inte störningen nå en sådan nivå att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.

Risken att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses med anledning av planprojektets påverkan på fladdermus bedöms som låg. De fladdermusarter som påträffats bedöms inte påverkas negativt av bebyggelsen och förekommer framförallt utanför planområdena. För att minska negativ påverkan på fladdermöss inom planområdet bör belysningen inom planområdet anpassas.

Samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken.

Länsstyrelsen har prövat detaljplanens förenlighet med artskyddsförordningen vid en separat anmälan om samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Samråd med länsstyrelsen i frågan om fällning av särskilt skyddsvärt träd har även detta skett i separat samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och har inget emot de anmälda åtgärderna under förutsättning att planläggning, exploatering och skyddsåtgärder utförs som beskrivet i de två anmälningarna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Årstaviken och Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms ett genomförande av planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget innebär att Solberga får ett nytt tillskott med bebyggelse längs Folkparksvägen och Kristallvägen. Placeringen avviker från Solbergas ursprungliga planmönster där bebyggelsen förlades längs säckgator och entréer mot de kringbyggda gårdarna. Den tillkommande bebyggelsen bedöms därmed i viss mån försvaga den samlade komposition och stadsbild som Solberga utgör. Solberga har med utgångspunkt i översiktsplanen förändrats och bärande idéer med stadsplaneringen, såsom sparad naturmark, punkthus på höjdlägen, parkstråk och bebyggelse som vänder ryggen mot Folkparksvägen, är redan idag delvis inte avläsbara. Den nya bebyggelsen har istället placerats med entréer och förgårdsmark mot gatan för att stärka gaturummet. Entréer mot gata bidrar med fler människor till gatumiljön, vilket bedöms öka upplevelsen av trygghet i området.

Så mycket naturmark som möjligt ska sparas mellan den nya och den befintliga bebyggelsen för att anknyta till den för Solberga typiska karaktären av hus i park. Genom skapandet av gårdar med naturkaraktär kan även rekreation ske både på och intill den egna bostadsgården. Den enda programmerade gårdsytan finns mellan lamellhusen i mötet mellan gaturum och naturmark inom

område 1. Bebyggelsen i område 1 placeras med ett släpp mot hörnet Folkparksvägen – Kristallvägen för att överensstämma med hur bebyggelse generellt placerats i området utan hörn mot gata.

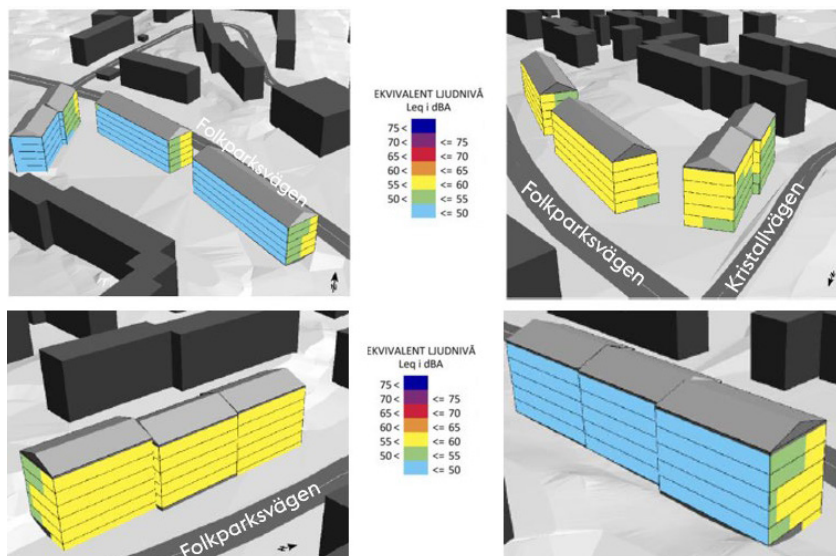
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hela Solberga är utpekad som ett område med kulturhistorisk värdefull miljö. Volymmässigt ansluter de föreslagna lamellhusen till befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde i området, men de är något högre och bredare än majoriteten av byggnaderna i området från 1950-talet. Mitt emot område 1 på Kristallvägen färdigställdes år 2021 ett kvarter utformade som Stockholmshus. Stockholmshusens form och gestaltning har anpassats för att fungera i olika delar av staden och lamellbebyggelsen har bedömts särskilt lämplig att komplettera med på platser där utrymmet är begränsat. Den enkla formen på Stockholmshuslamellen har tagit avstamp i klassiska lameller från 50–60 talen och bedöms därmed särskilt lämpliga i områden som Solberga. Tillkommande bebyggelse bedöms därför kunna fungera väl även inom detta planområde.

Störningar och risker

Buller

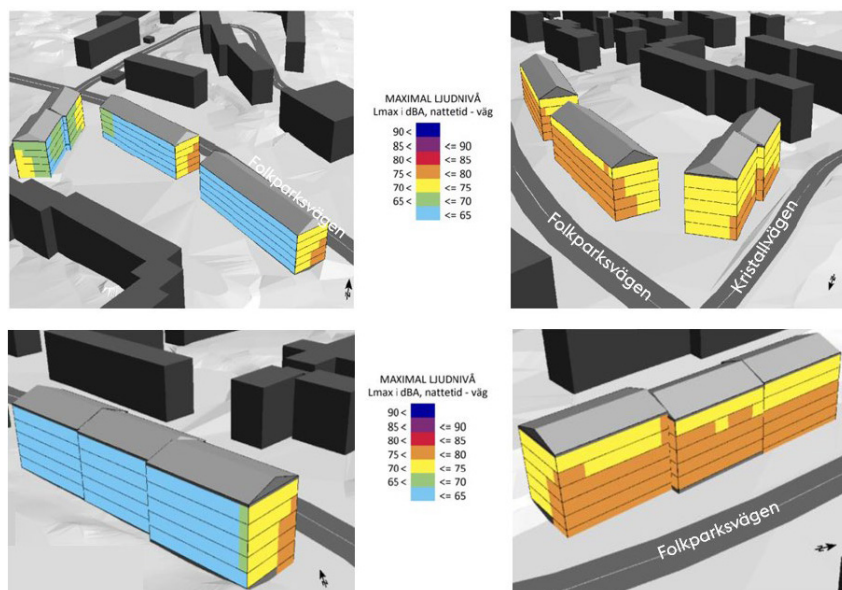
Enligt genomförd bullerutredning utsätts planområdet vid Folkparksvägen för ekvivalenta ljudnivåer upp mot 60 dBA i område 1 respektive 59 dbA i område 2. Vid Kristallvägen förekommer ljudnivåer upp mot 58 dBA. Vid sida mot gård i söder, för planområde 1, uppnås ekvivalenta ljudnivåer upp till 54 dBA men för majoriteten av fasaderna mindre än 50 dBA. För planområde 2 är ekvivalenta ljudnivåer lägre än 50 dBA på sidan mot gården.



Ekvivalent ljudnivå på fasad vid område 1 (de två översta bilderna) och område 2 (de två nedersta bilderna). Illustration: Efterklang

Vid den värst utsatta fasaden mot Folkparksvägen uppnås maximala ljudnivåer upp mot 79 dBA för delområde 1, och upp mot 80 dBA för delområde 2. Vid den värst utsatta fasaden mot Kristallvägen uppnås maximala ljudnivåer upp mot 79 dBA. Vid fasad mot gård uppnås maximala ljudnivåer upp mot 74 dBA närmast korsningen, men för majoriteten av fasaden är nivån lägre än 70 dBA. I övrigt vid fasad mot naturmark för både område 1 och område 2 är maximala ljudnivåer under 70 dBA.

Fasaderna mot innergården uppnår riktvärdet för maximal ljudnivå om 70 dBA med ett undantag (se illustration nedan) där riktvärdet om maximal ljudnivå överskrids med 1–2 dBA för bullerskyddad sida.



Maximal ljudnivå på fasad vid område 1 (de två översta bilderna) och område 2 (de två nedersta bilderna). Illustration: Efterklang

Inga bullerreducerande åtgärder krävs för att föreslagna bostäder ska anses lämpliga då målet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader innehålls för de planerade bostäderna i båda delområdena.

Markföroreningar

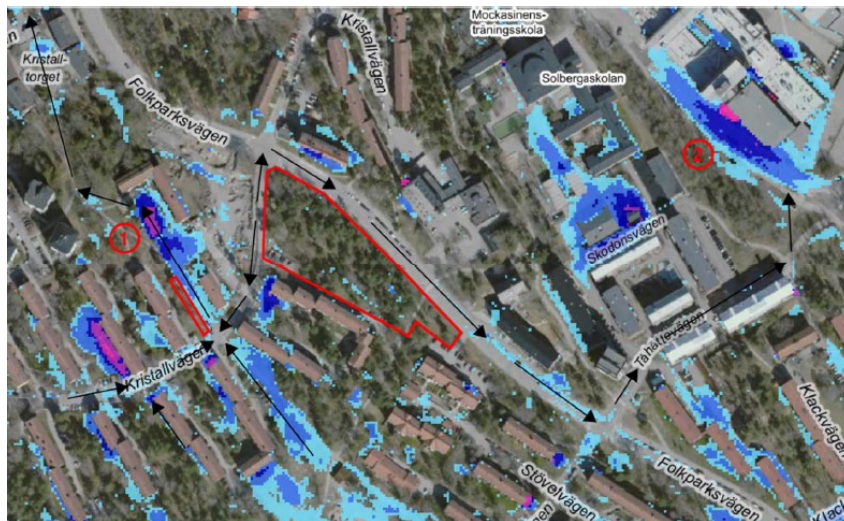
Vid en provpunkt utanför delområde 1 påvisades halter av klorerade lösningsmedel som tydligt underskrider naturvårdsverkets riktvärden samt arbetsmiljöverkets nivågränsvärde. Baserat på provresultaten bedöms inga åtgärder behövas för att marken ska anses lämplig för föreslagen användning. Inom övriga delar av planområdet bedöms det inte finnas någon risk för föroreningar och därmed bedöms inte någon risk för människors hälsa föreligga.

Översvämningsrisker

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inom planområdet inte riskerar att påverkas negativt vid ett skyfall styrs markens höjdsättning så att vattnet kan rinna undan. Plankartan styr också att marken generellt ska planeras och höjdsättas så att risker för översvämning minimeras.

Vid skyfall som överstiger ledningsnätets kapacitet kan avrinningen från område 1 flöda mot två olika lågpunkter. Den norra delen av området samt parkeringsytan vid Kristallvägen avrinner mot en lågpunkt norr om parkeringsytan. Södra delen av område 1 rinner mot Folkparksvägen och därefter via

Tåhättevägen till en lågpunkt vid korsningen Västbergavägen-Lerkrogsvägen.



Översiktlig skyfalls- och avrinningsanalys för ett klimatanpassat 100-årsregn. Lågpunkten vid Kristallvägen/Karneolen markerad med 1 och lågpunkten vid Lerkorgsvägen markerad med 2. Färgerna motsvarar maxvattendjupet (blå 0.1-0.25 och magenta 0.25-0.50 meter). Svarta pilar redovisar översiktliga avrinningsvägar (NCC 2025-07-03).

För lågpunkt 1 är det endast ett av tillkommande bostadshus och den nya parkeringen inom Ametisten 3 som bidrar till en försumbar ökning av översvämningsvolymen. Föreslagna dagvattenåtgärder inom kvartersmark bedöms bidra till en mer kontrollerad avrinning till från planområdet mot lågpunkten jämfört med nuläget. De ökade vattenmängderna som avrinner mot lågpunkt 2 efter exploateringen bedöms också vara försumbara jämfört med dagens situation.

Område 2 avrinner vid ett större regn mot Folkparksvägen och rinner vidare söderut mot två olika lågpunkter. Första lågpunkten ligger i Folkparksvägen. När denna punkt bräddar rinner vattnet vidare till en annan lågpunkt söder om Sandalettstigen.



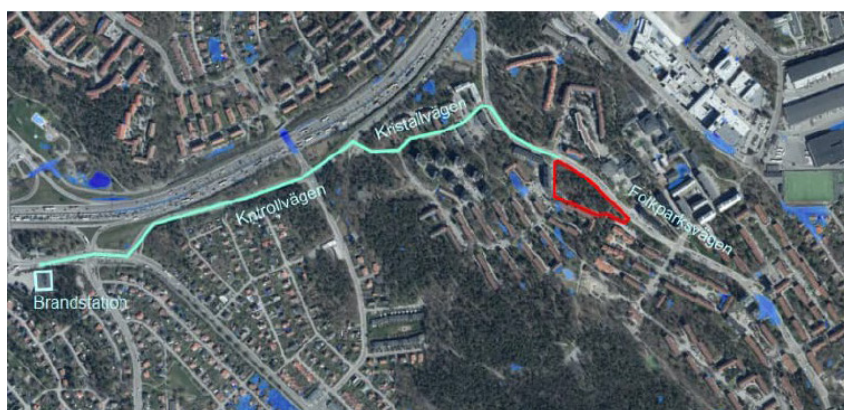
Översiktlig skyfalls- och avrinningsanalys för ett klimatanpassat 100-årsregn. Lågpunkten vid Folkparksvägen markerad med 1 och lågpunkten vid Sandalettstigen markerad med 2. Färgerna motsvarar maxvattendjupet (blå 0.1-0.25 och magenta 0.25-0.50 meter). Svarta pilar redovisar översiktliga avrinningsvägar (NCC 2025-07-03).

Planområdet bedöms inte bidra till någon ökning av vattensamlingarnas utbredning eller djup nedström. Beräkningar i genomförda dagvatten- och skyfallsutredning för Snabelskon visar att föreslagna LOD-anläggningar har tillräcklig magasineringsskapacitet för att hantera ett skyfall på 50 mm.

Sammantaget bedöms planen inte påverka översvämningsriskerna nedströms negativt.

Möjlighet till räddningsinsats

När ett 100-års regn inträffar kommer det i lågpunkter skapas stående vatten i huvudvägnätet som räddningstjänsten har svårt att ta sig förbi. Räddningstjänst som utgår ifrån Brännkyrka brandstation behöver därmed nyttja alternativa färdvägar för att komma åt föreslagen bebyggelse. En mindre vattenansamling skapas i korsningen Kontrollvägen/Folkparksvägen vilket gör att Kristallvägen blir snabbaste åtkomstväg vid en räddningsinsats i område 1.



Vattensamlingar med ett djup större än 20 centimeter vid ett skyfall markerade med blå färg samt den alternativa vägen räddningsfordon kan ta för att nå planområdet.

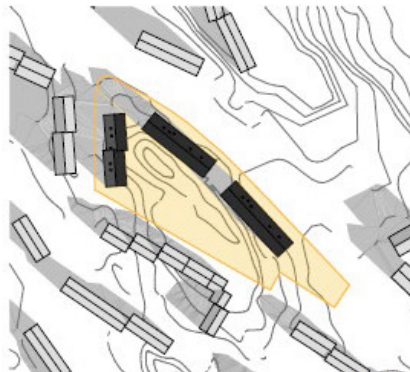
Område 2 kan vid en översvämningssituation nå genom flera alternativa vägar om delar av Folkparksvägen tillfälligt skulle vara vattenfyllda. Den ena går via Kontrollvägen, Kristallvägen, Folkparksvägen och Klackvägen och den andra går via Kontrollvägen, Kristallvägen, Folkparksvägen och Sulvägen.



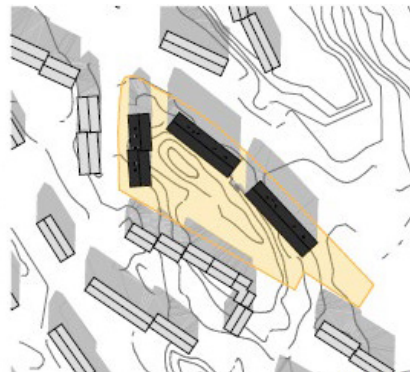
Vattensamlingar med ett djup större än 20 centimeter vid ett skyfall markerad med blå färg samt den alternativa vägen räddningsfordon kan ta för att nå planområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

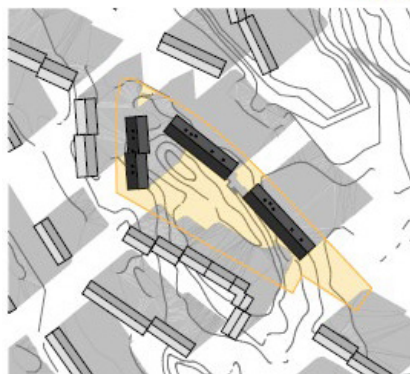
Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder med skuggning i någon större utsträckning.



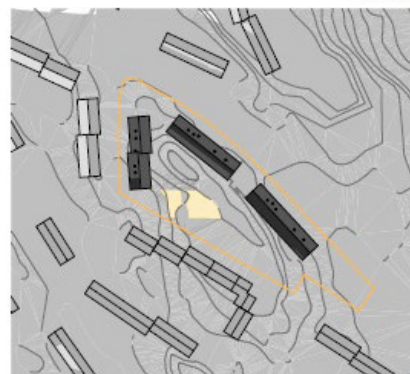
20/3 kl 9
solbelyst gårdsyta ca 5400 m²
ca 81%



20/3 kl 12
solbelyst gårdsyta ca 5200 m²
ca 78%



20/3 kl 15
solbelyst gårdsyta ca 3600 m²
ca 54%

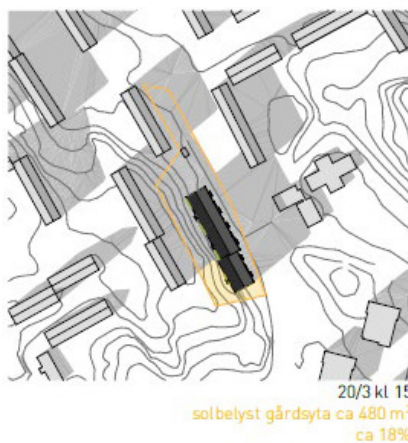
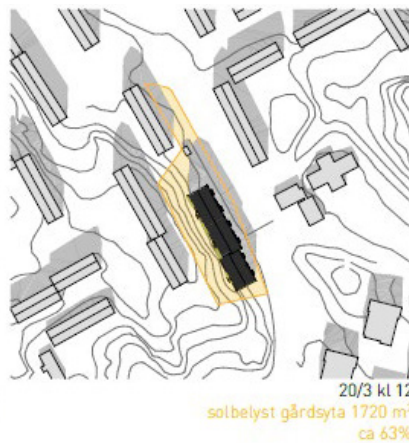


20/3 kl 18
solbelyst gårdsyta ca 400 m²
ca 6%

Skuggstudie över område 1 i mars. Illustration: Larsson Arkitekter.



Skuggstudie över område 1 i juni. Illustration: Larsson Arkitekter.



Skuggstudie över område 2 i mars. Illustration: Larsson Arkitekter



Skuggstudie över område 2 i juni. Illustration: Larsson Arkitekter.

Påverkan på omgivning

För att säkerställa att tillkommande parkeringar inte påverkar omgivningen med bländande ljus säkerställer plankartan att avskärmande växtlighet planteras i parkeringarnas utkanter mot befintlig bebyggelse.

Barnkonsekvenser

Både delområde 1 och 2 bär spår av att det idag används av barn och unga. Att behålla så mycket naturmark som möjligt inom planområdet samt att se till att den sparade naturmarken är lättillgänglig för barn som bor i området anses fördelaktigt och eftersträvas i planen. Förtätning och fler bostäder med entréer mot gatan innebär samtidigt mer liv och rörelse längs Folkparksvägen, något som är positivt för stråket. Vid båda områden finns övergångsställen som direkt berörs av projektet. Stadbyggnadskontoret bedömer att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra nya bostäder på platsen.

Tidplan

Granskning 2
Antagande

11 november – 9 december 2025
26 mars 2026

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta erforderliga avtal som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatören bekostar och genomför de återställnings- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilken består av park och gata.

Avtal

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal. Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggaktör och exploateringsnämnden. Avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3432 och Dp 1997-698-54 helt upphör att gälla inom område 1. Befintliga planer Pl 3478B, PL6417, PL 5725 samt P2005-05089 helt upphör att gälla inom område 2. Gällande plan Dp 92057 upphör att gälla inom område P.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar Västberga 1:1 som ägs av Stockholms kommun och del av Ametisten 3 som ägs av AB Stockholmshem.

Användning av mark

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostads- och centrumändamål. Inom allmän platsmark möjliggörs användningarna gata och park.

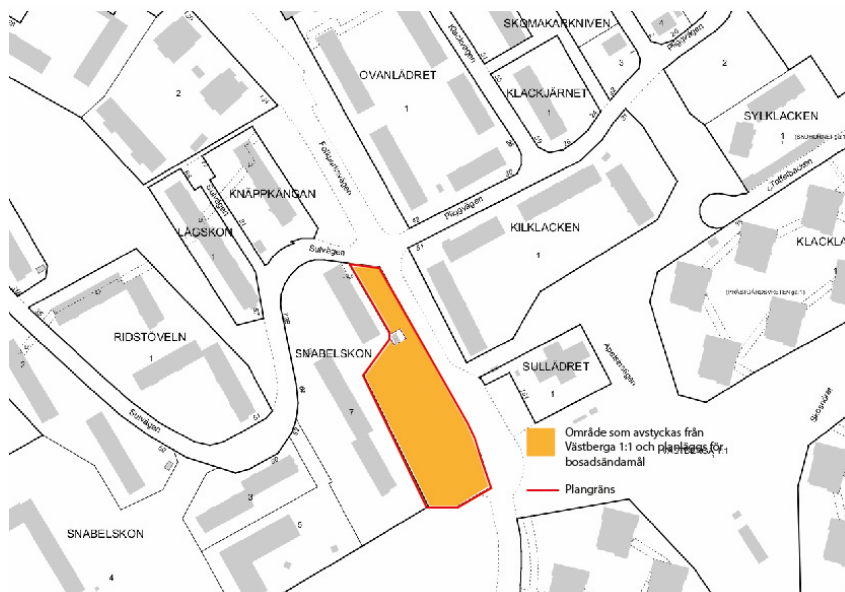
Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt för bostadsanvändning på kvartersmark avses utgöra flera fastigheter. De nya fastigheterna avses upplåtas med tomträtt. Avtal om tomträtt ska upprättas efter fastighetsbildning.



Karta över de förändringar som planförslagets område 1 innebär.
Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

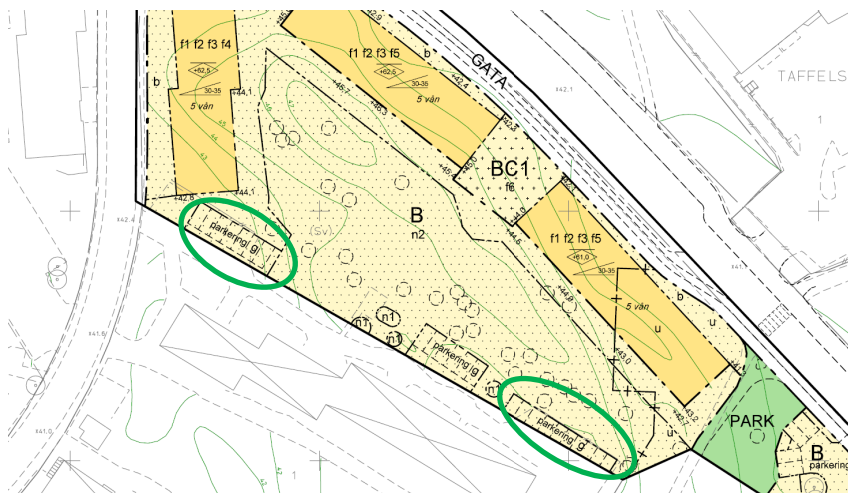


*Karta över de förändringar som planförslagets område 2 innebär.
Illustration: Stadsbyggnadskontoret.*

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Gemensam parkering avses lösas för Rosenstenen 1 och den nya fastigheten inom delområde 1. I plankartan planläggs för markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering inom ny detaljplan. Parkering för ny bebyggelse inom delområde 2 avses lösas inom den fastighet som avses bildas. En parkeringsplats kan ordnas inom parkeringsytor inom delområde 1. Rätt till parkering kan säkras genom servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning.

Delområde P föreslås fortsatt ligga inom Ametisten 3. Rätten till parkeringsytor kan säkras genom servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning. Markreservat för parkering säkras i plankartan genom g.



Befintliga parkeringsplatser tillhörande Rosenstenen, markerat med grön ring, säkerställs genom avtal eller inrättande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningsrätt för starkström och officialservitut för tunnel. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat och ges planstöd i plankartan. I plankartan säkerställs att undermarksanläggningar inte riskerar att påverkas av tillkommande bebyggelse genom bestämmelser om lägsta tillåtna schaktdjup.

Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning och fjärrvärmeledning har avsatts. Ledningsrätt avses inrättas för ledningarna.

Fastighet Västberga 1:1 planeras att få ett intrång av avloppsledning mellan -17 och -43 meter under delar av marknivån. Stockholm Vatten och Avfall kommer att ansöka om ledningsrätt. Genom beslut om ledningsrätt skapas rätt för ledningsägare att anlägga, nyttja och underhålla ledningen.

Avloppsledningen kommer att begränsa användning av fastighet på så vis att de inte tillåts göra några ingrepp i marken under nivån för avloppsledningens övre gräns. Detta för att inte skada avloppsledningen.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar planarbetet. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för de återställnings- och anslutningsarbeten

på den blivande allmänna platsmarken som är nödvändiga till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbygganden av VA-systemet efter överenskommelse med markägarna. Staden får inga utgifter för ledningsomläggningar till följd av detaljplanen eftersom några sådana inte bedöms vara nödvändiga.

Ersättning vid markupplåtelse

De intäkter som staden erhåller utgörs av tillkommande tomträttsavgäld. Exploateringskontoret bedömer att intäkterna täcker stadens investeringskostnader.

Fastighetsbildning

Staden ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden. Inga ledningsomläggningar bedöms vara nödvändiga och staden får därmed inga utgifter för detta.

Grönkompensation

Exploateringskontoret har i uppdrag att kompensera för ianspråktagande av mark i områden med ekologiska värden. Som ekologisk grönkompensation är projektet därför med och bekostar en ny groddamm i Solbergaskogen, som ska förbättra för groddjuren i området och har byggts under 2025 i skogens södra del.

Befintlig vegetation och park

Byggaktören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill fastigheterna inte skadas under den tid som byggnationen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt.

Kommunala anläggningar

Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering och genomförandet av ombyggnad av den del av Folkparksvägen och Kristallvägen som krävs för projektet, inklusive den flytt av

befintlig gång- och cykelväg som projektet innebär. Byggaktören bekostar även flytt av den busshållplats som får ett nytt permanent läge vid område 1.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas 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 och fjärrvärme

Ledningar för el, tele och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och det finns möjlighet att ansluta de nya byggnaderna till ledningsnätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.