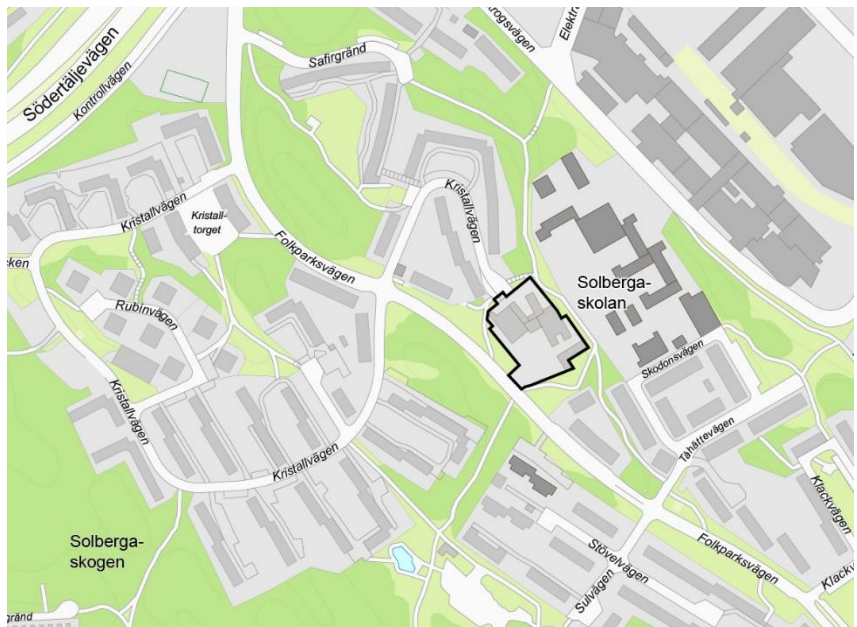


Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Taffelstenen 1 i stadsdelen Solberga, S-Dp 2021-03110 samt upphävande av del av ÄDp 2019-16196



Planområdet markerat med svart linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Taffelstenen 1 och ligger centralt i Solberga. På fastigheten finns en före detta panncentral med tillhörande skorsten och kontorsbyggnad från 1950. Bebyggelsen har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden och utgör ett viktigt inslag i stadsdelen och ett landmärke för Solberga.

Genom sitt läge och bebyggelsens utformning har fastigheten goda förutsättningar att utvecklas till en målpunkt med publika verksamheter och bostäder.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bevara och skydda kulturhistoriska värden, att anpassa panncentralen och kontorsbyggnaden för nya verksamheter samt att möjliggöra för nya bostäder i Solberga. Syftet är också att bekräfta befintligt markreservat för en allmännyttig underjordisk avloppsledning (Mässtunneln) inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus i åtta våningar. Totalt möjliggörs för cirka 72 bostäder.

Placering, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Punkthusen ska med enkla, tydliga volym- och fasadkompositioner, material och kulörer anpassas till omgivningen. Tillkommande bebyggelse ska vara sammanhållen och tydligt avläsbar för att framhäva panncentralen och skorstenen.

Planförslaget förutsätter att panncentralens senare tillbyggnader rivs. Detta bedöms bidra till att anläggningens ursprungliga gestaltning från 1950 tydliggörs. För att möjliggöra en större och mer tillgänglig bostadsgård föreslås även länkbyggnaden mellan panncentralen och kontorsbyggnaden rivas.

Förslaget innebär att panncentralen anpassas för publika verksamheter och bebyggelsens arkitektoniska och kulturhistoriska värden tillvaratas. Fastigheten kompletteras med två bostadshus med tillhörande grön bostadsgård.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Start-PM	16 juni 2021
Samråd	16 april 2024 - 27 maj 2024
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q1 2025

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Markavvattning	14
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Landskapsbild	14
Stadsbild	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	24
Offentlig service	25
Kommersiell service	26
Gator och trafik	26
Störningar och risker	27
Planförslag	29
Bebyggelse	31
Gestaltungsprinciper	36
Allmän plats	42
Gator och trafik	42
Teknisk försörjning	43
Konsekvenser	44
Undersökning om betydande miljöpåverkan	45
Naturmiljö	45
Miljökvalitetsnormer för vatten	46
Landskapsbild/stadsbild	46
Kultuhistoriskt värdefull miljö	48
Störningar och risker	50
Ljushöjdhållanden	51
Lokalklimat	53
Barnkonsekvenser	53
Tidplan	54
Genomförande	54
Organisatoriska frågor	54
Verkan på befintliga detaljplaner	55
Fastighetsrättsliga frågor	55
Ekonomiska frågor	56
Tekniska frågor	57
Genomförandetid	58

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:

- *NVI Taffelstenen* (Ekologigruppen, 2024)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2023)
- *Inledande riskbedömning, PM* (Brandskyddslaget, 2023)
- *PM Geoteknik* (Treeline, 2022)
- *Bullerutredning* (Structor akustik, 2023)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Hifab, 2022)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Treeline, 2022)
- *Kulturmiljöanalys* (Wilund arkitekter och antikvarier, 2023)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Wilund arkitekter och antikvarier, 2023)

Övrigt underlag

- *PM trafik och parkering* (Stockholmskem, 2023)
- *Solstudie* (Nyréns arkitektkontor, 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Daniel Sandström och kartingenjör Sara Vedin på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bevara och skydda kulturhistoriska värden, att anpassa panncentralen och kontorsbyggnaden för nya verksamheter samt att möjliggöra för nya bostäder i Solberga. Syftet är också att bekräfta befintligt markreservat för en allmännyttig underjordisk avloppsledning (Mässtunneln) inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus i åtta våningar. Totalt möjliggörs för cirka 72 bostäder.

Placering, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Punkthusen ska med enkla, tydliga volym- och fasadkompositioner, material och kulörer anpassas till omgivningen. Tillkommande bebyggelse ska vara sammanhållen

och tydligt avläsbar för att framhäva panncentralen och skorstenen.

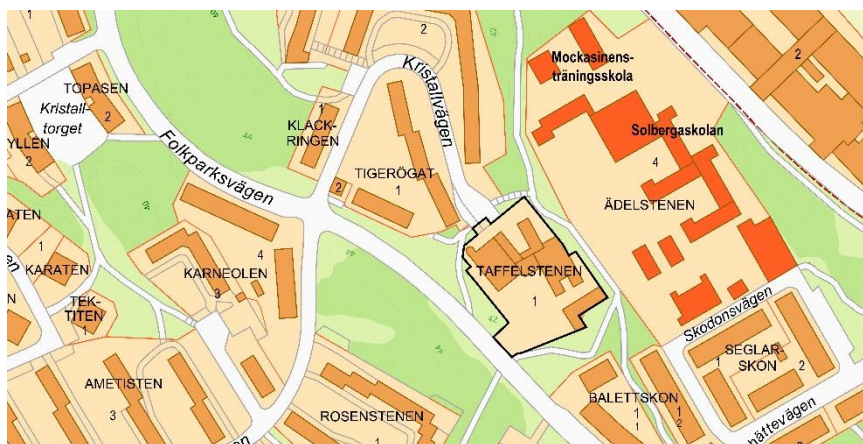
Planförslaget förutsätter att panncentralens senare tillbyggnader rivs. Detta bedöms bidra till att anläggningens ursprungliga gestaltning från 1950 tydliggörs. För att möjliggöra en större och mer tillgänglig bostadsgård föreslås även länkbyggnaden mellan panncentralen och kontorsbyggnaden rivas.

Förslaget innebär att panncentralen öppnas upp för publika verksamheter och bebyggelsens arkitektoniska och kulturhistoriska värden tillvaratas. Fastigheten kompletteras med två bostadshus med tillhörande grön bostadsgård.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger intill Folkparksvägen i Solberga. Det är cirka 5520 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Taffelstenen 1 som ägs av Stockholmshem.



Planområdet markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I regionplanen 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.

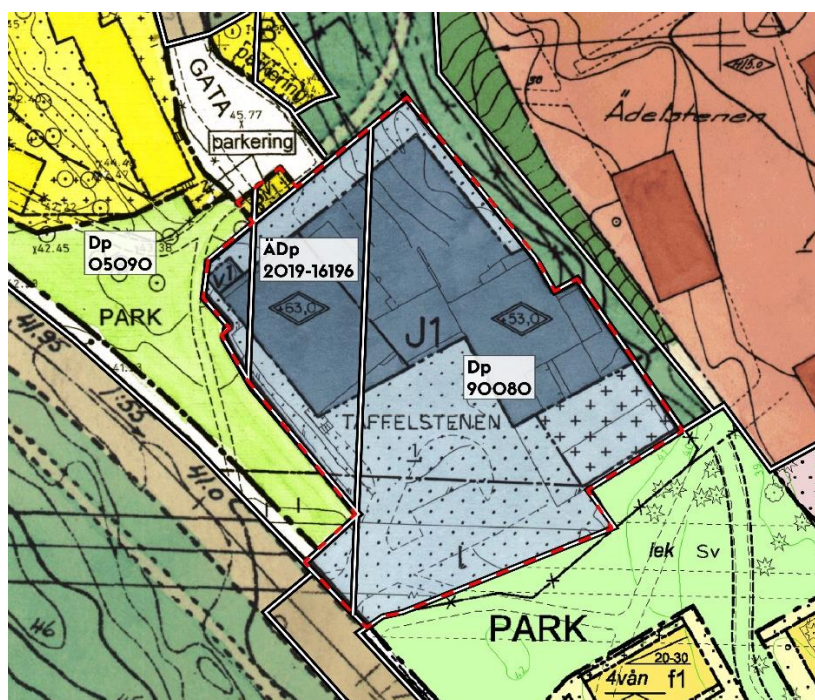
Översiktsplan

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.

Detaljplan

Planområdet omfattar del av detaljplan Dp 90080 från 1991, del av detaljplan Dp 05090 från 2006 och del av detaljplan ÄDp 2019-16196 från 2022.



Gällande planer med plangränser (svartvita) och Taffelstenen 1 (röd streckad).

Inom Taffelstenen 1 medger Dp 90080 panncentral, verkstad, undervisning och kontorslokaler, Dp 05090 parkering och ÄDp 2019-16196 allmännyttig underjordisk avloppsledning. Genomförandetiderna för Dp 90080 och 05090 har gått ut. Genomförandetiden för Äd 2019-16196 pågår till och med december 2029.

Kommunala beslut i övrigt

Ett Start-PM för planarbete godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2021. Nämnden framförde vid beslutet att den före detta panncentralen och kontorsbyggnaden inom fastigheten har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden och att de utgör ett viktigt inslag i stadsbilden. Det är viktigt att planförslaget utgår från dessa byggnader för att säkra att de går att bevara.

Riksintressen

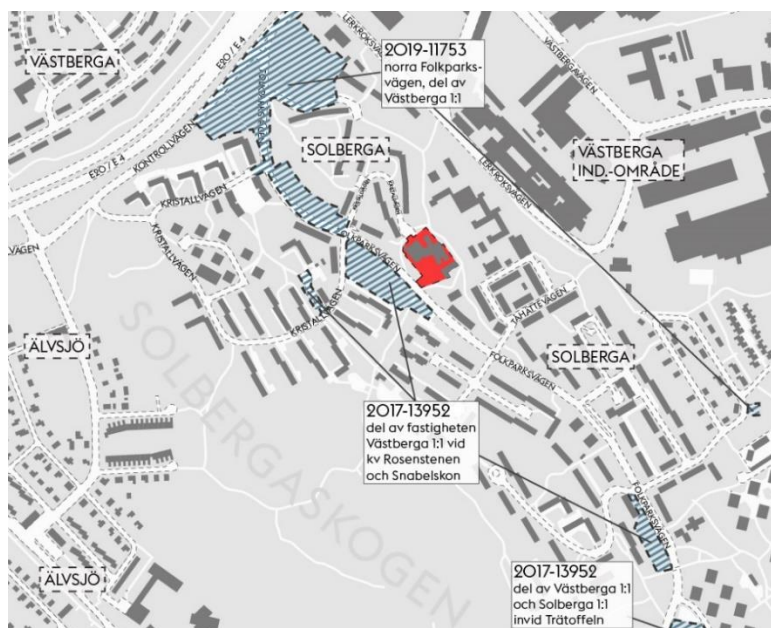
Planområdet berörs inte av några riksintressen.

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

- *Del av fastigheten Västberga 1:1 vid kv Rosenstenen och Snabelskon (dnr 2017-13952) planläggs för cirka 130 bostäder längs Folkparksvägen. Detaljplanen är antagen men upphävd och ska ut på förnyad granskning.*
- *Del av Västberga 1:1 och Solberga 1:1 invid Trätöffeln (dnr 2171-14261) planläggs för cirka 90 bostäder. I startskede.*
- *Norra Folkparksvägen, del av Västberga 1:1 (dnr 2019-11753) planläggs för cirka 140 bostäder. I planskede.*



Planområdet (rött) och pågående detaljplaner i området (blåskrafferade).

Förutsättningar

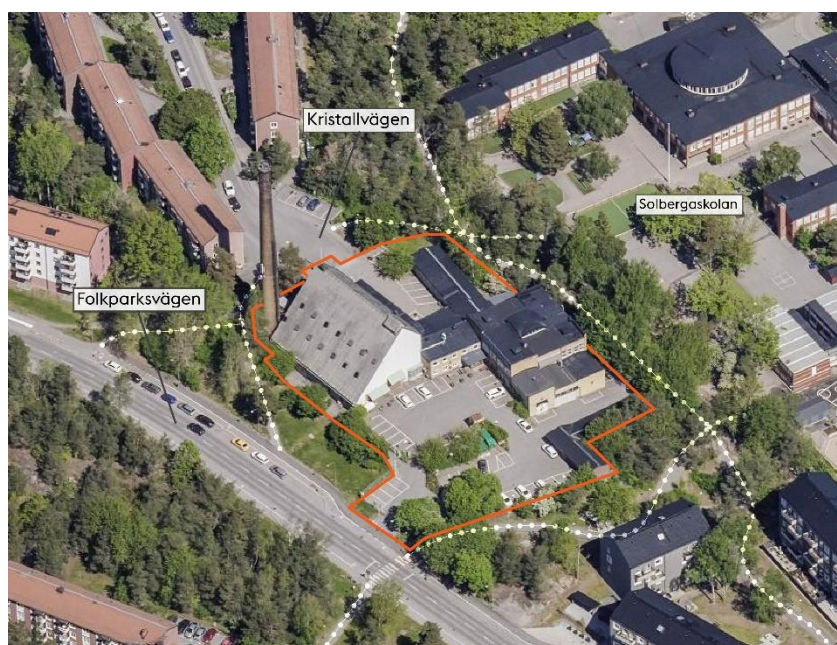
Natur

Mark och vegetation

Utemiljön inom Taffelstenen 1 är huvudsakligen asfalterad. Den södra delen av fastigheten utgörs av parkeringsplatser, en vändplan, några buskar och en skogslönn. På norra sidan finns en asfalterad gård med parkeringsplatser. Mot öster finns sparad naturmark och några träd.

Planområdet omgärdas av parkmark och gata. Sydöst om planområdet finns ett parkstråk. I parkstråket går en asfalterad gång- och cykelväg mellan Folkparksvägen och Solbergaskolan. Gång- och cykelvägen kantas av gräs, buskage och uppväxta träd. Längs planområdets nordöstra gräns finns ett parkstråk med en gångväg mot Solbergaskolan. Gångvägen kantas av uppväxta träd och buskage.

Mellan panncentralen och Folkparksvägen finns en gräsyta med en asfalterad gångväg, en tall och stora buskar. Buskarna ligger längs fastighetsgränsen och döljer delvis panncentralen från Folkparksvägen. Framför panncentralen går en gångväg upp mot Kristallvägen. Intill skorstenen, vid Kristallvägens vändplan, finns en tall. Tallarna påverkas inte av planförslaget.



Planområdet (röd linje) är huvudsakligen asfalterat och omges av parkmark. Runt planområdet leder flera gångstråk (vitprickade).

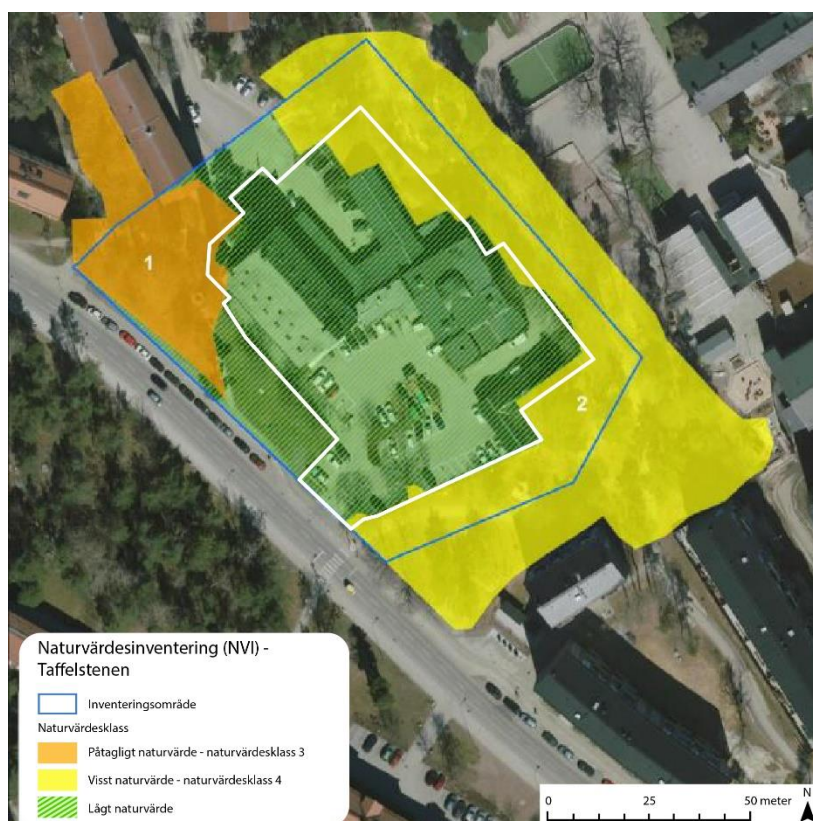
Naturvärden

Solberga har en tydlig grön karaktär. Naturmark är medvetet sparad och bebyggelsen ligger huvudsakligen som hus i park.

En naturvärdesinventering, inklusive en inventering av skyddsvärda träd, har genomförts för närområdet (Ekologigruppen, 2024). Artvärden är framför allt bedömda från förekomster av, mossor, vedlevande insekter, lavar och mark- och vedsvampar. Inventeringen utfördes i september, vilket medförde att flera naturvärdsarter bland kärlväxter och fåglar inte kunde inventeras. Naturvärdesinventeringen och trädinventeringen

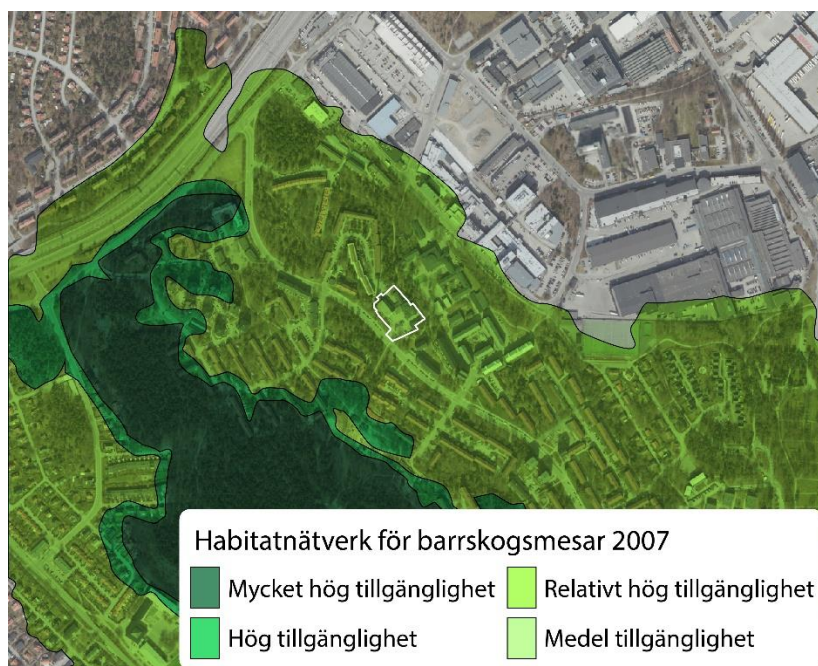
bedöms trots detta som säkra då biotopvärdena bedöms som säkra och naturvårdsarter inom flera av de viktigaste artgrupperna för de förekommande naturtyperna har kunnat inventeras.

Utemiljön inom planområdet är till stor del hårdgjord och bedöms ha låga naturvärden. Parkstråken syd- och nordöst om planområdet bedöms ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4) och väster om panncentralen finns en mindre yta som bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).



Preliminära naturvärden; lågt naturvärde (grönt), visst naturvärde, naturvärdesklass 4 (gult) och påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 (orange). Blå linje markerar inventeringsområdet och vit linje markerar planområdet (Ekologigruppen, 2022).

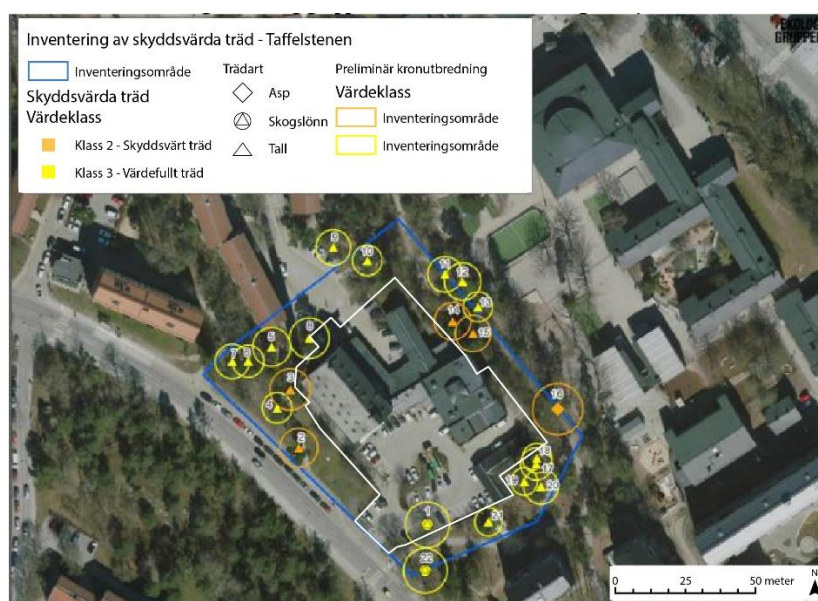
Inventeringsområdet ligger inom ett större område som pekats ut som en miljö med relativt hög tillgänglighet för barrskogsmesar. För att kunna upprätthålla ett fungerande spridningssamband är planområdet viktigt trots att det huvudsakligen är hårdgjord och inte direkt utgör någon av de viktigaste miljöerna.



Planområdet, markerat med vit linje, bedöms ligga inom område med relativt hög tillgänglighet för barrskogsmesar (bild: Ekologigruppen).

Trädinventering

Totalt har 22 träd mätts in i samband med inventeringen. Inom planområdet finns ett värdefullt träd (klass 3), en skogslönn. De övriga 21 träden, fem skyddsvärda (klass 2) och 16 värdefulla (klass 3), står utanför planområdet. Inga träd bedöms vara särskilt skyddsvärda (klass 1).



Skyddsvärda och värdefulla träd samt deras ungefärliga kronutbredning. Planområdet markerat med vit linje (bild: Ekologigruppen).

Rekreation och friluftsliv

Det finns god tillgång till rekreativmiljöer i området, till exempel Solbergaskogen med både natur och flera gångstråk

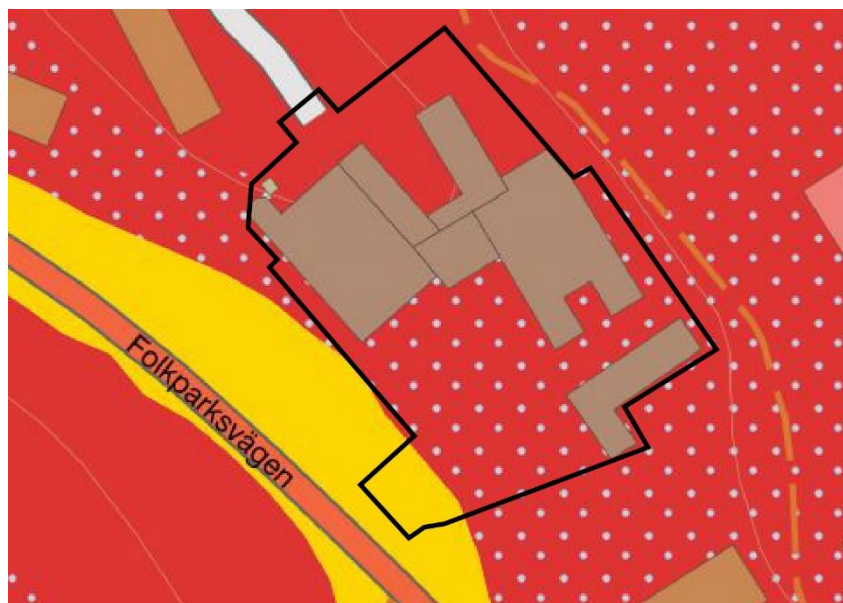
samt parkleken Kristallparken. Friliggande gång- och cykelvägar är viktiga inslag i Solberga. De skiljer rekreativa stråk från bilvägar och möjliggör bilfria passager för barn.

Parkstråken intill planområdet utgör viktiga länkar mellan Solbergaskogen, Älvsjö och Västberga. Gångvägarna runt planområdet är asfalterade, belysta och en del av ett större sammanhängande gångvägsnät mellan Solberga, Älvsjö och Västberga.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består huvudsakligen av urberg med inslag av morän. Vid infarten från Folkparksvägen finns ett mindre område av glacial lera.



Jordartskarta över aktuellt område (SGU). Planområdet (svart linje) utgörs huvudsakligen av berg (röd yta) med delvis moräntäckning (ljusblå prickar). En mindre yta närmast Folkparksvägen utgörs av glacial lera (gul yta).

Markförlagda el-, spill-, vatten-, avlopps-, fiber- och fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

Ras/skred

En geoteknisk utredning har gjorts (Treeline, 2022). Enligt utredningen förefaller ingen risk för ras eller skred.

Markradon

Planområdet består av normalradonmark.

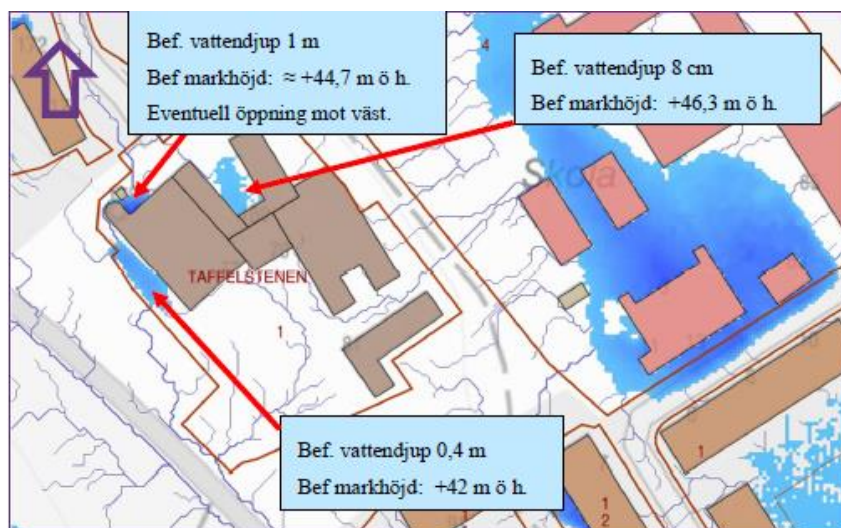
Teknisk försörjning

Avloppsledningar i området är av kombinerat system. El-, fiber- och telenät finns i planområdet. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken inom planområdet är låg. Fastigheten Taffelstenen 1 ligger förhållandevis högt, vilket gör att tillrinningen från angränsande fastigheter är begränsad. Intill panncentralen finns tre mindre ytor där vatten riskerar att ansamlas vid skyfall.



Lågpunkter (blå ytor) och flödesvägar vid 100-årsregn. Planområdet markerat med svart linje (bild: WSP).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet Mälaren-Årstaviken (657834-162783) och det tekniska avrinningsområdet Strömmen (SE591920-180800). Skillnaden mellan det naturliga och tekniska avrinningsområdet är att det topografiska avrinningsområdet utgår från markens lutning men att vattnet i vanliga fall kommer att rinna ner i brunnar och ledningar och därmed skapa ett så kallat tekniskt avrinningsområde. Enligt Vatteninformationssystem Sverige, VISS, april 2024 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Markavvattning

Inga markavvattningsföretag finns inom eller i anslutning till planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts (WSP, 2023). Marken inom planområdet bedöms ha medelgod infiltrationsförmåga. Fastigheten ligger förhållandevis högt, vilket innebär att dagvatten avrinner åt två håll. Cirka 80 procent av dagvattnet beräknas rinna mot Folkparksvägen och cirka 20 procent mot Solbergaskolan.

Landskapsbild

Terrängen i Solberga är relativt kuperad. Sprickdalar orienterar sig i nordvästlig-sydöstlig riktning och är en karakteristisk landskapsbild för den här delen av Stockholm.

Stadsbild

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

Bebyggelsen är omsorgsfullt placerad i terrängen, med lameller längs områdets många förkastningsbranter och grupper av punkthus på höjderna. Flera av byggnaderna har samma karakteristiska fasadbehandling med grov spritputs i jordiga kulörer.

Ett parkstråk delar upp Solberga i två olika bebyggelseområden. Bebyggelsen på norra sidan av parkstråket består huvudsakligen av punkt- och lamellhus varav flera är ritade av Backström och Reinius. Panncentralen ligger direkt norr om parkstråket. Kristalltorget och Klacktorget utgör stadsdelens två centrum i varsin del av det ursprungliga Solberga. Trafikhierarkin med matargatan Folkparksvägen, säckgatorna och de bilfria gångstråken på grönytorna är tidstypisk och karaktärsskapande.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse på Taffelstenen 1 utgörs av den ursprungliga panncentralen från 1950, senare tillbyggnader och en fristående förrådsbyggnad från 1982. Panncentralen är ritad av Backström och Reinius och består egentligen av tre hopbyggda byggnadsdelar - själva panncentralen med tillhörande skorsten, en kontorsbyggnad (tidigare stortvättstuga) och en länkbyggnad.



*Befintlig bebyggelse på Tafelstenen 1. I bakgrunden syns Solbergaskolan.
(bild: Nyréns arkitektkontor).*

Panncentralen ingick i Solbergas första utbyggnadsetapp. När Solberga byggdes var fjärrvärmenätet ännu inte utbyggt i Stockholms förorter och panncentraler var en vanlig lösning på uppvärmningsfrågan i dessa stadsdelar. Panncentralerna placerades ofta centralt av såväl tekniska som logistiska skäl. De sågs som något av tekniktempel och gavs ofta en bearbetad och egenartad gestaltning, som en tydlig kontrast mot förortens sakliga och repetitiva bostadsbebyggelse.

Från början låg panncentralen öppet och vände sig mot parkstråket söder om fastigheten. Skorstenen, den stora gaveln mot söder och det tydliga takfallet utgjorde ett tydligt blickfång när man färdades längs Folkparksvägen. Mot norr utgjorde bebyggelsen en avslutning på Kristallvägen.



*Anläggningen fotograferad från söder, 1952 (bild från ArkDes samlingar,
foto: Sune Sundahl).*

Sedan uppförandet har anläggningen genomgått flera förändringar. Fastigheten har hägnats in och mot Folkparksvägen och Kristallvägen finns grindar, vilket gör att den inte är tillgänglig för allmänheten. Panncentralen, länkbyggnaden och kontorsbyggnaden har genomgått flera om- och tillbyggnader och ett förråd har uppförts i byggnadens sydöstra hörn. Trots det bedöms bebyggelsen ha behållit sin ursprungliga karaktär.



Ursprunglig bebyggelse inom Taffelstenen 1: panncentralen med tillhörande skorsten (1), kontorsbyggnaden (2) och länkbyggnaden (3). Rödmarkerade delar är senare tillbyggnader. Planområdet markerat med vitstreckad linje.

Panncentralen och skorstenen

Själva panncentralen ligger i den västra delen av fastigheten, mot Folkparksvägen. Byggnaden ligger i suterräng, med en högre nivå mot norr som ansluter till Kristallvägens vändplan. Panncentralen har en unik och särpräglad utformning. Exteriört domineras byggnaden av det stora, asymmetriska sadeltaket mot Folkparksvägen som ger associationer till kyrkobyggnader och gaveln mot söder. Den höga skorstenen är synlig över hela stadsdelen och är ett viktigt inslag i stadsbilden.



Panncentralen från sydväst, 1952. I förgrunden syns Folkparksvägen (bild från ArkDes samlingar, foto: Sune Sundahl).

Fasaderna är av mönstergjuten betong med stående rektanglar. Taket är täckt med eternitplattor i ett mönster som påminner om traditionella skiffertak. På taket finns 14 små, men tydliga, takfönster regelbundet placerade i två rader.

Mot Folkparksvägen domineras fasaden av det neddragna, stora takfallet. Våningen gavs från början en relativt sluten fasad med regelbundet placerade ventilationsgaller och källarfönster, men senare har en dörr och två portar tagits upp i fasaden.

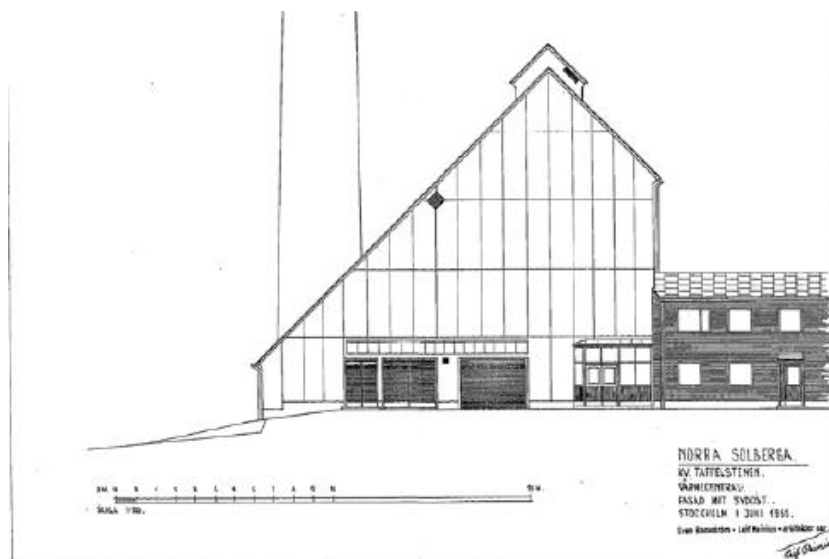


Panncentralens ursprungliga fasad mot Folkparksvägen, 1952. Taktäckningen påminner om traditionella skiffertak (bild från ArkDes samlingar, foto: Sune Sundahl).



1976 togs en dörr och två portar upp i fasaden mot Folkparksvägen (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).

Gaveln mot söder utgör ett tydligt blickfång från Folkparksvägen. Här framgår den mönstergjutna betongen med stående rektanglar som tydligast. I fasaden finns lastportar med tillhörande skärmtak och ett glasat entréburspråk. Entréburspråket har bytts ut, men i övrigt är fasaden oförändrad sedan uppförandet.



Panncentralens södra fasad i mönstergjuten betong med stående rektanglar och lastportar (bild: Backström & Reinius, stadsbyggnadskontorets arkiv).

Mot nordöst ligger takfoten högre än mot Folkparksvägen. Denna sida av panncentralen var ursprungligen uppglasad för att panncentralens insida skulle kunna beskådas av tvättstugans besökare.



Panncentralen fotograferad från Kristallvägen i norr, vintern 1952. Bakom tallarna syns den ursprungliga, nästan helt glasade, fasaden mot norr. (bild från ArkDes samlingar, foto: Sune Sundahl).

Det stora glaspartiet är sedan 1980-talet nästan helt igenbyggt då en kontorsdel i en våning byggdes till. Ovanför tillbyggnaden framgår en remsa av det tidigare glaspartiet.



Det stora glaspartiet mot nordöst är nästan helt igenbyggt efter att en kontorsdel i en våning byggts till (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).

Panncentralens skorsten ligger på den norra sidan av byggnaden. Skorstenen är i gult lertegel och är cirka 50 meter hög. Den är Solbergas högsta byggnadsverk och utgör ett landmärke för Solberga. 2003 byggdes en mindre teknikbod intill skorstenen.

Panncentralen har, trots förändringarna, huvudsakligen bevarat sin exteriöra karaktär. Glaspartiet mot norr har delvis byggts igen och nya portar har tagits upp på fasaden mot Folkparksvägen, men såväl byggnadens karakteristiska tak med eternitskiffer som den mönstrade betongfasaden består och flera av de ursprungliga portarna är bevarade. Interiört har relativt stora förändringar skett, men det mesta av stommen är bevarat.

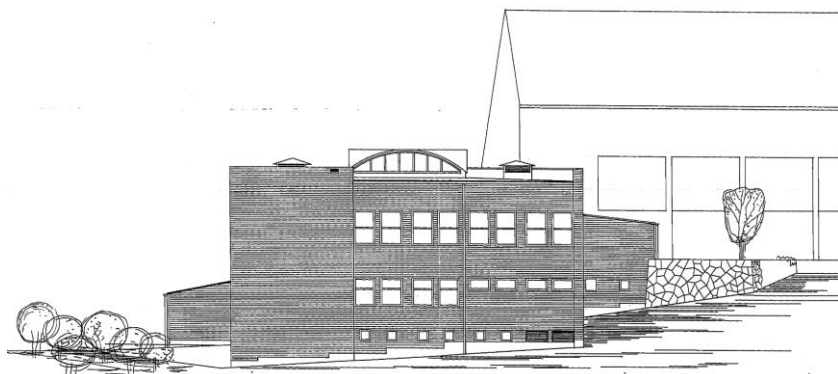
Kontorsbyggnaden

Mot öster ligger kontorsbyggnaden. Byggnaden fungerade ursprungligen som stortvättstuga.



Kontorsbyggnaden med senare tillbyggnader på södra och norra fasaden.

Byggnaden är i två våningar men ligger i suterräng och är mot öster, i slänten mot Solbergaskolan, två och en halv våning. Den karaktäriseras av en enkel men bearbetad gestaltning: fyra enhetliga gula tegelfasader med en smal, sluten och något förhöjd del till vänster och en bredare del med stora fönster till höger, svart plåttak och en välvd och glasad taklanternin.



Kontorsbyggnadens fasad mot öster. Fasaderna är tvådelade med en smal, sluten och något förhöjd vänsterdel och en bredare del med fönster till höger. (bild: Backström & Reinius, stadsbyggnadskontorets arkiv).

Byggnaden har senare byggts till mot norr och söder, men huvuddelen av fasaderna mot öst och väst är oförändrade. På den södra sidan har två flyglar i gult tegel byggts till. Flyglarna har senare har byggts samman.



På kontorsbyggnadens södra sida har två flyglar i gult tegel byggts till. Flyglarna har byggts samman (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).

Byggnadens norra sida har byggts till vid olika tillfällen. På 1980-talet uppfördes en byggnadsdel i två våningar. Denna byggdes i sin tur till ytterligare med en kontorslänga, undervisningslokaler och en ny entré. 2007 byggdes kontorsbyggnaden till mot nordöst med omklädningsrum och förråd i en våning.



Kontorsbyggnaden från norr, med tillbyggnader från både 1988 och 1991 (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).

Trots tillbyggnaderna bedöms kontorsbyggnaden ha bevarat sitt ursprungliga uttryck och sin karaktär. Utöver tillbyggnaderna på de södra och norra fasaderna, är byggnaden relativt oförändrad.

Länkbyggnaden

Panncentralen och kontorsbyggnaden är sammanbyggda med en länkbyggnad. Länkbyggnaden är i två våningar. Den är i gult tegel och har ett svart sadeltak i plåt. Länkbyggnaden används av Stockholmshem.



Länkbyggnaden (till höger) sedd från söder (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).

Länkbyggnaden är anläggningens mest förändrade byggnad. Norra sidan har bland annat byggts för med en ny, putsad

byggnadsdel avsedd för kontor och en ny entré har tagits upp mot söder. Interiört bedöms relativt lite av intresse vara bevarat.

Förrådsbyggnad

1982 uppfördes en förrådsbyggnad i en våning vid fastighetens sydöstra hörn.



Förrådsbyggnaden från 1982 (bild: Wilund arkitekter och antikvarier).

Sammanfattning av kulturhistoriska värden

Sammantaget bedöms befintlig bebyggelse vara välbevarad.

Exteriört har den ursprungliga bebyggelsen, trots ett flertal om- och tillbyggnader, bevarat sin karaktär och den ursprungliga gestaltningsidén i hög utsträckning. Panncentralen och skorstenen upplevs som ett landmärke i stadsdelen och den karakteristiska gaveln mot söder samt det stora takfallet med sin karakteristiska täckning av eternitskiffer utgör – trots att fastigheten inhägnats och ny bebyggelse uppstått runt omkring – fortfarande ett tydligt blickfång från Folkparksvägen.

Själva panncentralen har huvudsakligen bevarat sin exteriöra karaktär. Glaspartiet mot norr har till stor del byggts igen och nya portar har tagits upp, men det mesta av stommen är bevarad och byggnaden har kvar sitt karakteristiska tak med eternitskiffer, den mönstrade betongfasaden och flera av de ursprungliga portarna. Kontorsbyggnaden har byggts till men har bevarat mycket av sitt uttryck och huvuddelen av fasaderna mot öst och väst är oförändrade. Länkbyggnaden är anläggningens mest förändrade byggnad.

Byggnaderna framstår i huvudsak i gott skick, dock finns ställvis behov av enklare underhållsarbete.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Solberga är en kulturmiljöhistoriskt värdefull miljö enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Taffelstenen 1 är, liksom större delen av den ursprungliga bebyggelsen i Solberga, grönklassad. Det innebär att den är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Bebyggelsen på Kristallvägen direkt norr om planområdet är gulklassad, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. De nyare byggnaderna söder om planområdet har ännu inte klassificerats av stadsmuseet.

En kulturmiljöanalys och -konsekvensbeskrivning har tagits fram för att beskriva såväl Solbergas som panncentralens historik, kulturhistoriska värde och status samt ge råd och vägledning inför planarbetet (Wilund arkitekter och antikvarier, 2023). Solberga bedöms ha höga kulturhistoriska värden. Den tydliga uppdelningen mellan bebyggelse och sparad naturmark, den enhetliga utformningen av byggnaderna, trafikhierarkin samt placeringen och gestaltningen av panncentralen pekas särskilt ut som värdebärande kulturmiljö.

På byggnadsnivå konstateras att delar av den befintliga bebyggelsen har höga kulturhistoriska värden, inte minst på en lokal nivå. Själva panncentralen har dels byggnadshistoriska och byggnadsteknikhistoriska värden genom de många förändringarna, skorstenen och den platsgjutna betongstommen, dels ett teknikhistoriskt värde som ett exempel på en panncentral i en tidig förort. Byggnaden har ett samhällshistoriskt värde som en viktig infrastrukturkomponent i det offentliga bostadsbyggandet under efterkrigstiden och genom sin gestaltning som ett ”tekniktempel”. Tillsammans med kontorsbyggnaden utgör byggnaden exempel på den tekniska utvecklingen och de kollektiva lösningarna som ett sätt att skapa en högre boendestandard, vilket även tvättstugefunktionen är ett exempel på.

Bebyggelsen har ett arkitekturhistoriskt värde som ett högkvalitativt och relativt välbevarat verk av det välkända arkitektkontoret Backström & Reinius, som annars mest är kända för sin bostadsarkitektur. Den har ett arkitektoniskt värde genom sin anslående gestaltning med det stora eternittaket, gaveln mot söder och kontorsbyggnadens fasadutformning och taklanternin.

Byggnaden har även ett miljöskapande värde i hur den skapar en miljö av offentlig karaktär mot Folkparksvägen, och en mer intim miljö i Kristallvägens förlängning mot norr. Även den höga skorstenen har ett miljöskapande värde. Byggnaden har även ett kontinuitetsvärde i att verkstadsfunktionen och någon typ av funktion kopplad till teknisk försörjning av stadsdelen hela tiden funnits i byggnaden, vilket förmedlar den historiska framväxten och en kontinuerlig förändring i samhället.

Den omgivande landskapsgestaltningen är huvudsakligen förändrad, men vissa äldre stödmurar och en del spår av tidigare funktioner i asfalten framför panncentralen finns fortfarande kvar.

Sammantaget konstateras att panncentralen, länkbyggnaden och kontorsbyggnaden har mycket höga kulturhistoriska värden på lokal nivå och höga kulturhistoriska värden på regional och nationell nivå. Värden bärs främst av de ursprungliga byggnadsdelarna i anläggningen, ursprungliga volymer, skorstenen, eternittaket med takfönstren och elevatortornet, den mönstergjutna betongfasaden, portar, skärmtak och fönster, kontorsbyggnadens gula tegelfasader och taklanternin. Till viss del bärs värdena även av placeringen i terrängen och i förhållande till omgivande vägar, med förgårdsmark och sparad naturlig höjdskillnad mellan Folkparksvägen och Kristallvägen.

Förrådsbyggnaden från 1982 och teknikboden från 2003 bedöms inte ha några kulturhistoriska värden.

Kulturlandskap

Den omgivande landskapsgestaltningen är huvudsakligen förändrad, men vissa äldre stödmurar och en del spår av tidigare funktioner i asfalten framför panncentralen finns fortfarande kvar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Cirka hundra meter nordöst om planområdet ligger Solbergaskolan med årskurserna F-6. På skolans område finns även Mockasinens grundsärskola (F-9) och grundsärskolan Broskolan (F-6). I närområdet finns flera kommunala förskolor. Närmsta kommunala skola med högstadielklasser är

Kämpetorskolan som ligger cirka en och en halv kilometer sydväst om 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 en km söder om planområdet. Drygt en halv kilometer nordost om planområdet ligger Västberga handelsplats med bland annat en stor mataffär.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ansluter i sydväst till Folkparksvägen. 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.

Biltrafik

I höjd med planområdet trafikeras Folkparksvägen av cirka 3100 fordon per dygn. Folkparksvägen fungerar som områdets uppsamlingsgata som ansluter till stadens övergripande vägnät. Parkering på gatan är i dagsläget gratis i området. Inom fastigheten har Stockholmshem cirka 40 parkeringsplatser ämnade för sin verksamhet.

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. I parkstråket sydöst om planområdet går en asfalterad gång- och cykelväg mellan Solbergaskolan, Folkparksvägen och vidare mot Solbergaskogen.

Kollektivtrafik

Folkparksvägen trafikeras av busslinjerna 142 (Telefonplan-Älvsjö), 190 (Hornstull-Farsta strand, via Älvsjö) och 726 (Tullinge-Fridhemsplan). Närmsta busshållplatser är Kontrollvägen, cirka 100 meter nordväst om planområdet, och Sulvägen, cirka 140 meter sydöst om planområdet.

Närmsta 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.

Tillgänglighet

Planområdet nås till fots, med cykel eller bil från Folkparksvägen och Kristallvägen. Fastigheten omgärdas av ett cirka två meter högt staket.

Planområdet sluttar söderut. Från Kristallvägen till infarten vid Folkparksvägen skiljer cirka fem meter.

Störningar och risker

Risk

En riskutredning har tagits fram (Brandskyddslaget, 2023). Cirka 160 meter nordost om planområdet, i Västberga industriområde, bedriver Sandvik industriverksamhet. Inom Sandviks industriverksamhet hanteras stora mängder kemikalier, vilket innebär att verksamheten omfattas av Sevesolagen som syftar till att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor. Avståndet mellan planområdet och Sandvik uppfyller inte de schabloniserade riskhanteringsavstånd som getts ut av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för aktuell verksamhet, men enligt Sandviks egen riskanalys för verksamheten föreligger inget olycksscenario som påverkar planområdet. Enligt genomförd riskutredning finns inga riskkällor som riskerar att påverka planområdet. Därmed bedöms inga säkerhetshöjande åtgärder behöva beaktas i planarbetet.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts (Hifab, 2022). Undersökningen visar att det finns en betydande föroreningspåverkan inom området som troligtvis beror på den tidigare och nuvarande verksamheten i fastigheten.

Centralt i planområdet, intill panncentralen, har petroleumprodukter i halter som överstiger riktvärdet för skydd mot spridning via fri fas påvisats. Petroleumprodukterna är överlagrade med tjärasfalt.

Resultat från såväl jord- som grundvattenprov visar på förekomst av oljeförorening. I jorden återfinns halter överstigande gränsvärden för farligt avfall samt riktvärden för mindre känslig markanvändning (enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden) och de bedömningsgrunder som är relevanta utifrån den planerade markanvändningen. Även metaller har påträffats i

halter som överstiger riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Resultaten från den utförda undersökningen kan inte användas för klassning av massor eftersom syftet med undersökningen var att översiktligt kartlägga föroreningssituationen. Ytterligare undersökningar för att avgränsa omfattning, identifiera spridningsvägar och att undersöka eventuell förorening under byggnaden är därför nödvändiga.

Buller, vibrationer

En bullerutredning har tagits fram (Structor, 2023). Planområdet exponeras för buller från Folkparksvägen, Lerkroksvägen och E4/E20. Den högsta beräknade ljudnivån vid bostadsfasad uppgår till 59 dBA, vilket innebär att riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad klaras inom planområdet.

Sandviks industriverksamhet på andra sidan Lerkroksvägen kan ge upphov till buller. Sandviks senaste bullerkartläggning av verksamhetens externa bullerkällor utfördes av Structor Akustik år 2013. Enligt Sandvik har det inte skett någon förändring av verksamheten sedan kartläggningen utfördes som har föranlett något ökat buller. Kartläggningen visar att bullerspridningen från verksamheten ligger under Boverkets riktvärden för externt verksamhetsbuller vid bostäder, vilket innebär att bostadsbyggnader kan accepteras utan särskilda åtgärder.

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

Planförslag

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två nya punkthus i åtta våningar i Solberga. Totalt möjliggörs för cirka 72 bostäder.

Platsen ska omvandlas från sluten till öppen, med utrymme för både publika verksamheter och bostäder i hög arkitektonisk kvalitet med stor, grön bostadsgård.

Panncentralen, skorstenen och kontorsbyggnaden har höga kultur- och arkitekturhistoriska värden. De ska bevaras och skyddas, men detaljplanen möjliggör att panncentralen och kontorsbyggnaden kan byggas om för nya verksamheter. Panncentralen anpassas för att möjliggöra lokaler för centrumändamål och i kontorsbyggnaden möjliggörs cirka åtta bostäder och lokaler för centrumändamål.

Placering, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Punkthusen ska inordna sig till omgivningen för ett sammanhållet uttryck och samtidigt vara tydligt avläsbara som senare tillägg för att framhäva panncentralen och skorstenen.



Flygperspektiv med förslaget. Planområdet markerat med vit linje (bild: Nyréns arkitekter).

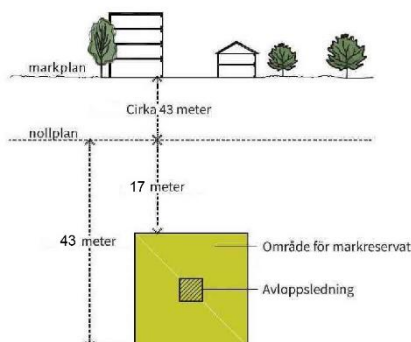
Planförslaget förutsätter att senare tillbyggnader, såsom förrådsbyggnaden i fastighetens sydöstra hörn och kontorslokalerna från 80-talet, rivs. Detta bedöms bidra till att

panncentralen, kontorsbyggnaden och skorstenen blir mer avläsbara och att den ursprungliga gestaltningsidén för bebyggelsen tydliggörs. För att möjliggöra en stor bostadsgård som är lätt att röra sig genom föreslås även länkbyggnaden rivas.



Illustrationsplan (bild: Nyréns arkitekter).

Planförslaget möjliggör även en avloppsledning mellan nivåerna -17 och -43 meter under nollplanet (RH 2000) i planområdets östra del genom införande av markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning. Markreservatet (avloppsledning och skyddszon) har en bredd på cirka 25 meter respektive höjd på 25 meter. Markreservatets övre nivåavgränsning (-17 meter under nollplanet) motsvarar cirka 60 meter under marknivån inom Taffelstenen 1, vilket innebär att avloppsledningen är belägen långt under marken, se principillustration.



Principillustration. Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning inom Taffelstenen 1 (bild: Tyréns).

Bebyggelse

Övergripande

Inom planområdet finns bebyggelse med högt kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

Befintlig bebyggelse

Panncentralen, skorstenen och kontorsbyggnaden bevaras och skyddas genom rivningsförbud (r). Länkbyggnaden föreslås rivas.

Panncentralen ligger centralt i Solberga och har potential att utvecklas till en lokal mötesplats med publika verksamheter. Den ska anpassas för att möjliggöra lokaler för centrumändamål, vilket säkerställs med bestämmelse (C). I panncentralen finns cirka 1470 kvadratmeter möjlig lokalyta.

Panncentralen upplevs som ett landmärke i stadsdelen, inte minst på grund av det dominerande takfallet mot Folkparksvägen, skorstenen och den stora betonggaveln mot söder. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen berättar om platsens historia.

Panncentralens volym ska bevaras. Bestämmelse (q1) säkerställer att byggnadens karaktärsdrag avseende på takform, takfönster och elevatortorn bevaras. Byggnadens mönstergjutna betongfasader, skärmtak och ursprungliga portar ska bibehållas, vilket säkerställs med bestämmelse (k1). Bestämmelsen möjliggör även att befintliga garageportar på panncentralens sydöstra sida kan ersättas med uppglasade entréer. Detta för att öppna upp byggnaden och ge den en mer utåtriktad karaktär med en tydlig entré anpassad för den nya verksamheten.

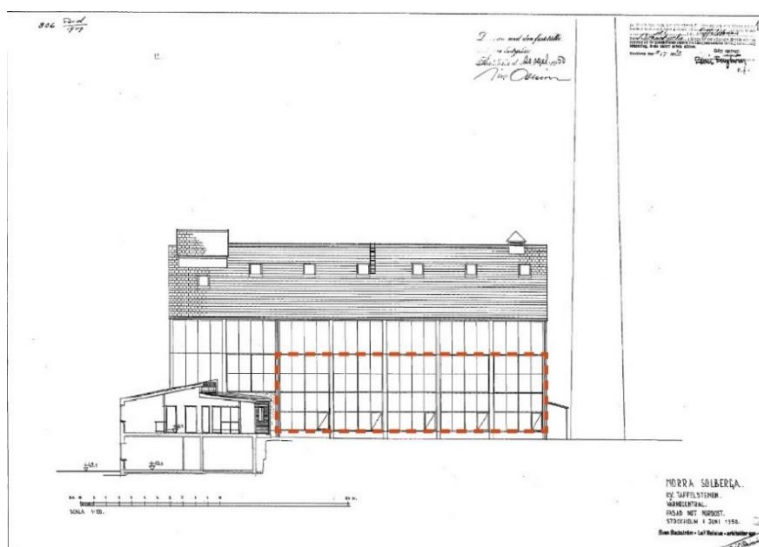
Panncentralens tak är täckt med eternitplattor. Plattorna är lagda i ett mönster som påminner om traditionella skiffertak. Mönstret är viktigt för byggnadens karaktär och skyddas med bestämmelse

(k4). Bestämmelsen möjliggör andra taktäckningsmaterial, till exempel skiffer.



Byggnadens karaktärsdrag avseende på takform, takfönster och elevatortorn (uppe till höger) ska bevaras. Byggnadens mönsterjutna betongfasader, skärmtak och ursprungliga portar ska bibehållas (foto: Nyréns arkitekter).

Vid rivning eller ombyggnad av tillbyggnaden på panncentralens nordöstra fasad ska det bakomliggande, stora glaspartiet, huvudsakligen återställas till ursprunglig utformning. Det ska bidra till att tydliggöra panncentralens ursprungliga volym och att öka ljusinsläppet i lokalen. Detta säkerställs med bestämmelse (k6).



Vid rivning eller ombyggnad av tillbyggnaden på panncentralens nordöstra fasad ska det bakomliggande, stora glaspartiet huvudsakligen återställas till ursprunglig utformning enligt röd markering (bild: Backström och Reinius, stadsbyggnadskontorets arkiv).

För att möjliggöra för fler verksamheter och ytterligare öka ljusinsläppet i lokalen tillåts nya håltagningar för fönster och entréer på gavlarna mot nordväst och nordöst samt fasaden på panncentralens baksida (k1).

Panncentralen är i behov av tekniska åtgärder för att uppfylla lagkrav för ny användning av byggnaden som sanering av föroreningar. Eventuellt underhållsarbete på panncentralen ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde, vilket säkerställs med bestämmelse (k3).

En utrymningstrappa möjliggörs på panncentralens gavel mot norr eller nordöst, ifall den nya verksamheten kräver det. Detta möjliggörs med bestämmelse (n2).

Kontorsbyggnadens ursprungliga volym och fasadutformning återställs genom att alla tillbyggnader rivs. Byggnadens volym, inklusive taklanternin, ska bevaras och skyddas. Detta säkerställs med bestämmelse (q2). Byggnadens trapphus föreslås anordnas under taklanterninen.

Byggnadens gula lertegelfasader är viktiga för bebyggelsens kulturhistoriska värde. Byggnadens karaktärsdrag avseende fasadutformning, material och kulör ska bibehållas. Detta säkerställs med bestämmelse (k2).



Kontorsbyggnadens ursprungliga volym, inklusive taklanternin, ska bevaras och skyddas. Ett trapphus föreslås anordnas under taklanterninen.

Vanliga balkonger får inte uppföras, däremot tillåts franska balkonger (k5). Detta syftar till att anpassa byggnaden för bostäder utan att påverka byggnadens ursprungliga volym. Över tillkommande entréer möjliggörs skärmtak. Skärmtaken ska utföras i material och kulör som innebär en varsam anpassning till byggnadens karaktär, till exempel som befintliga skärmtak på panncentralens södra gavel. Detta regleras med bestämmelse (k5). Skärmtaken får kraga ut maximalt två meter från fasadliv.



På panncentralens södra gavel finns två skärmtak som kan fungera som inspiration för skärmtak till kontorsbyggnaden (foto: Nyréns arkitekter).

Eventuellt underhållsarbete på kontorsbyggnaden ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde, vilket säkerställs med bestämmelse (k3).

Skorstenen ska bevaras som den är. Detta säkerställs med bestämmelse (q3). Skorstenen är ett landmärke för Solberga och bidrar till förståelsen för panncentralens ursprungliga funktion. Skorstenen skyddas med varsamhetsbestämmelse för att säkerställa att eventuellt underhållsarbete utförs med material och metoder anpassade till skorstenens kulturhistoriska värde (k3).

Länkbyggnaden föreslås rivas för att möjliggöra en stor, sammanhängande gård och siktlinje mellan Kristallvägen och Folkparksvägen.

Förslaget förutsätter även att teknikboden samt panncentralens och kontorsbyggnadens samtliga tillbyggnader rivs.

Ny bebyggelse

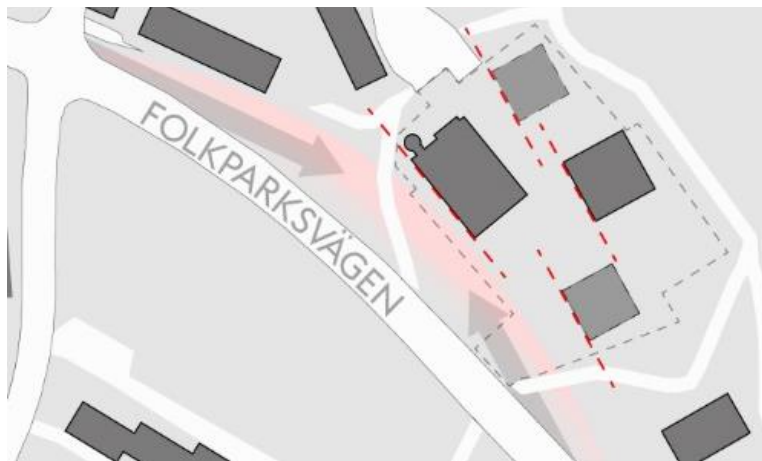
Förslaget möjliggör för två nya punkthus i åtta våningar med totalt cirka 64 bostäder. Punkthusens placering är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Ett punkthus placeras intill Kristallvägens vändplan, i norra hörnet av planområdet, och ett placeras intill parkstråket, i södra delen av planområdet.

Punkthusen ska genom riktning, gestaltning och utformning inordna sig till kontorsbyggnaden för ett sammanhållet uttryck som framhäver panncentralen och skorstenen.



Det södra punkthuset placeras indraget från Folkparksvägen för att synliggöra panncentralen (bild: Nyréns arkitekter).

Punkthusen ges samma, kvadratiska fotavtryck och riktning som kontorsbyggnaden. Detta gör att panncentralen får en ”egen” riktning vänd ut mot Folkparksvägen. Punkthusens riktning speglar även riktningen på bostadshuset nordväst om planområdet, vilket bidrar rumsligt och stärker panncentralens placering och synliggör den på avstånd från Folkparksvägen.



Punkthusen ska genom placering, riktning, gestaltning och utformning inordna sig till kontorsbyggnaden för ett sammanhållet uttryck som framhäver panncentralen och skorstenen. Punkthusens riktning speglar riktningen på bostadshuset nordväst om planområdet, vilket bidrar rumsligt (rosa).

Utnyttjandegraden av byggrätterna för punkthusen regleras genom bestämmelse om största byggnadsarea (e1), 325 kvadratmeter, för att ge en viss flexibilitet i exakt placering och anpassning till. I e-talet är altaner i bottenvåningarna inräknade.

Gestaltungsprinciper

Punkthusen föreslås få en tydlig vertikal och horisontell fasaduppbyggnad. Den horisontella indelningen är tredelad med markerad sockelvåning, normalplan och indragen takvåning. Takutformningen är inspirerad av kontorsbyggnadens taklanternin. Den vertikala indelningen är tvådelad med balkonger på ena sidan. Denna princip är hämtad från kontorsbyggnadens utformning vars ursprungliga fasader, i dagsläget delvis dolda bakom tillbyggnader, är tvådelade med en smal, slutet del till vänster och en bredare del med fönster till höger.

Byggnadshöjden är anpassad efter stadsbilden och omkringliggande bebyggelse. Punkthusen inordnar sig i samma skala som Solbergas ursprungliga punkthusbebyggelse. Panncentralens skorsten är cirka 50 meter hög, vilket innebär att toppen är cirka 94 meter över nollplanet. Den är synlig från långt håll och utgör ett landmärke i stadsdelen. Punkthusens byggnadshöjd regleras med en högsta tillåtna totalhöjd på +76,5 meter över nollplanet för det norra punkthuset och 72,5 meter över nollplanet för det södra punkthuset. Mellan skorstenen och de två punkthusen skiljer det således cirka 18 respektive 22 meter, vilket innebär att skorstenen fortsatt kommer vara områdets överlägset högsta byggnadsverk.



Skorstenen ska fortsatt vara stadsdelens högsta byggnadsverk. Fasader mot sydost (bild: Nyréns arkitekter).

Punkthusen förses med platt tak och en indragen takvåning inspirerad av kontorsbyggnadens taklanternin. Teknikutrymmen, såsom hisschakt eller fläktrum, ska rymmas inom den indragna takvåningens takvolym, vilket säkerställs med en generell bestämmelse. Den indragna takvolymen ska utföras i puts eller falsad plåt, vilket regleras med bestämmelse (f1). Taket till teknikutrymmet på den indragna våningen tillåts luta för att ge bättre förutsättningar för eventuella solpaneler. För att inordna sig till kontorsbyggnadens taklanternin får lutningen inte överstiga två grader, vilket regleras med bestämmelse om största takvinkel.

Punkthusens fasader, inklusive sockelvåningar, ska utföras med puts, i ljus och varm kulör och utan synliga elementskarvar. Detta säkerställs med bestämmelse (f1). Fasaderna föreslås därför i en varm, gul kulör – till exempel kulörerna ”sand” eller ”beige”, i Stockholmshusens gestaltningsprogram (2021) - för att anpassa sig till kontorshusets gula tegelfasader. Sockelvåningarna ska markeras genom att utföras i en mörkare nyans än övrig fasad. Sockelvåningarnas utformning regleras med bestämmelse (f2).



Föreslagna kulörer för fasader, balkongräcken och plåtdetaljer (gestaltningsprogram för Stockholmshusen, 2021). De två punkthusen föreslås utföras i kulören NCS S 2010-Y30R ("sand") eller NCS S 2020-Y20R ("beige"). Sockelvåningarna, liksom balkongräcken och övriga plåtdetaljer, föreslås utföras i samma kulör men i mörkare nyans: NCS S 2010-Y30R ("sand") och/eller NCS S 2020-Y20R ("beige").

För att bidra till ett enhetligt uttryck som framhäver panncentralen ska balkongräcken, liksom fönster, rännen, stuprör och övriga plåtarbeten, målas i samma kulör. Detta regleras med bestämmelse (f6). Kulören ska harmonisera med övrig fasadkulör.

Entrépartierna ska vara tydliga och omsorgsfullt gestaltade. De ska utföras i trä och förses med skärmtak. Skärmtaket får sträcka sig över närmsta byggnadshörn för att ytterligare markera entrén. Skärmtaket föreslås i samma nivå som punkthusens nedersta balkongplatta och får inte kraga ut mer än 1,5 meter från fasadliv. Entrépartiernas utformning och material regleras med bestämmelse (f4).



Bostadsentréerna föreslås markeras med skärmtak som sträcker sig runt byggnadshörn. Södra punkthuset med panncentralen till vänster och kontorsbyggnaden och det norra punkthuset i fonden (bild: Nyréns arkitekter).

På punkthusen möjliggörs balkonger. Balkongerna ska genom placering och omfattning inordna sig i byggnadernas enkla och symmetriska uttryck. De ska placeras minst 1,5 meter från byggnadshörn för att ge punkthusen en enkel, obruten siluett. De får kraga ut max 1,5 meter från fasad och ha en bredd om max 5,5 meter. Balkongerna ska förses med pinnräcken för att upplevas nätta. Balkongers placering och omfattning regleras med bestämmelse (f5). Inglasning av balkonger och altaner medges.

Fönster ska placeras regelbundet längs hela fasaden för att skapa en tydlig och enkel komposition. På sockelvåningen tillåts en annan placering av fönster. Antalet fönstertyper ska minimeras. Fönstersättning och -utformning regleras med bestämmelse (f3).

Byggnadernas sockelvåningar föreslås innehålla förråd, cykel- och barnvagnsrum, entréer och bostäder.

Inom planområdet möjliggörs två miljöhus, ett för det norra punkthuset och ett för det södra punkthuset. Miljöhuset vid det södra punkthuset placeras så att panncentralen inte skymms från Folkparksvägen. För att skapa ett sammanhållet uttryck ska miljöhusen utföras i puts och i samma kulör som punkthusens sockelvåningar, vilket regleras med en generell bestämmelse.

Utemiljö

Planförslaget innebär att fastigheten kan öppnas upp och att hårdgjorda ytor omvandlas till en sammanhängande, grön bostadsgård. Stängslet som omgärdar fastigheten föreslås tas bort. Framför panncentralen möjliggörs ett entrétorg för den nya verksamheten.

Utomhusmiljön föreslås gestaltas med utgångspunkt i den omgivande parkmiljön och platsens höga kulturvärden. Utöver yta som krävs för eventuella sekundära entréer får marken som ansluter mot omgivande parkstråk inte hårdgöras (b1).

Gestaltningen av gårdsmiljön är lågmäld och syftar till att samspela med såväl befintlig bebyggelse och omkringliggande parkmiljö som med planerade verksamheter och bostäder. Gårdsmiljön föreslås i material som funnits på fastigheten sedan uppförandet av panncentralen, bland annat genom återbruk om det är möjligt, för att stärka berättelsen om fastighetens kulturhistoriska värde och ursprungliga funktion.

Mellan Folkparksvägen och Kristallvägen skiljer det cirka fem meter. Nivåskillnaden tas huvudsakligen upp av befintlig bebyggelse och stödmurar i natursten. När delar av bebyggelsen rivs behöver nivåskillnaden hanteras på ett annat sätt. Gårdsmiljön föreslås i tre nivåer, där nivåskillnaderna tas upp av planteringar och stödmurar. Stödmurarna utgör ett visuellt, bärande element i gestaltningen. På grund av fastighetens nivåskillnader blir murarna synliga från Folkparksvägen och deras utformning, material och karaktär är därför viktiga för såväl panncentralen i sig som bebyggelsens helhetsuttryck. Synliga stödmurar får därför inte vara högre än 1,5 meter, vilket säkerställs med generell bestämmelse. Stödmurarna föreslås uppföras i natursten, på samma sätt som befintliga stödmurar. I övrigt föreslås nivåskillnader hanteras med vegetationsbeklädda slänter. Entréer och viktiga platsbildningar bör markeras med exempelvis marktegel.

Panncentralen byggs om för ny utåtriktad verksamhet med huvudentré mot Folkparksvägen. Ytan framför panncentralen ska omvandlas till ett entrétorg för den nya verksamheten. Entrétorget uppfyller en viktig roll i att synliggöra panncentralen och stärka funktionen som mötesplats. Det behöver utformas till en inbjudande plats för till exempel uteservering eller mindre evenemang kopplade till de nya verksamheterna. Torget är vänt mot sydväst vilket innebär goda sol- och ljusförhållanden både dag och kväll. Torget ramas in av den befintliga, låga muren i natursten och förses förslagsvis med marktegel. Torgytan får inte hägnas in, vilket säkerställs med bestämmelse (j).

Bostadsgårdar

Till bostadshusen möjliggörs en stor bostadsgård med plats för grönska, utevistelse, lek och olika mobilitetsalternativ. Material och vegetation på gårdarna bör hållas enkla för att framhäva panncentralen, till exempel genom marktegel, väl avgränsade planteringsytor för buskar och träd. Återbruk av befintligt material ska prioriteras om det är möjligt.

Gårdsnivån närmast Folkparksvägen utgör entrégård till det södra punkthuset och den ombyggda kontorsbyggnaden. Framför entrén till det södra punkthuset möjliggörs sittplatser, cykel- och lådcykelparkering samt miljöhus. I fastighetens sydöstra hörn, mot parkstråket, finns utrymme för till exempel sittplatser och en liten lekplats.

Här föreslås bilparkering, 21 platser (varav två är för rörelsehindrade), för bostadshusen. För att minska intrycket av storskalig parkering delas platserna upp i mindre grupper om maximalt sex parkeringsplatser i bredd uppdelade med träd eller buskar, vilket regleras med en generell bestämmelse.

Den centrala gårdsnivån är belägen mellan panncentralen, kontorsbyggnaden och det norra punkthuset. Gårdsnivån föreslås få en mer privat karaktär och har plats för mycket och varierad vegetation. Stora träd, buskar och planteringar föreslås för att möjliggöra såväl större, möblerade sittytor som mindre, intima platser.

Den övre gårdsnivån ligger vid Kristallvägens vändplan, mellan panncentralen och det norra punkthuset. Gården är huvudsakligen tänkt som entrégård till det norra punkthuset. På gården möjliggörs sittplatser, cykel- och lådcykelparkering, miljöhus och en parkeringsplats för rörelsehindrade.

Punkthuset och panncentralen är snedställda i förhållande till varandra vilket förstärker siktlinjen från Kristallvägen in mot fastigheten med kontorsbyggnaden som fond. Miljöhuset placeras så att det inte bryter denna siktlinje.



Det norra punkthuset, panncentralen och den övre gården sedda från Kristallvägens vändplan. I fonden syns kontorsbyggnaden (bild: Nyréns arkitekter).

Mot gården vetter panncentralens baksida, på vilken det ursprungliga, stora glaspartiet är tänkt att återställas.



Gårdsfasader mot nordväst. På panncentralens norra fasad ska det ursprungliga glaspartiet i huvudsak återställas vid ombyggnad eller rivning (bild: Nyréns arkitekter).

Gårdsmiljön ska utformas genomsläpplig till minst 30 procent. Detta syftar till att säkerställa en tillräcklig hantering av dagvatten och regleras med bestämmelse (n1). Mot parkstråken i nordöst och sydväst får marken inte hårdgöras, vilket säkerställs

med bestämmelse (b1). Bestämmelserna syftar till att skapa ett grönt möte med omgivande parkmark.

Allmän plats

Planområdet innefattar ingen allmän plats men angränsar till en grönyta mellan panncentralen och Folkparksvägen. På gräsytan finns buskar och sly som till stor del döljer panncentralen. För att tydliggöra entrén till panncentralen bör buskarna och slyn rensas. Detta bedöms bidra till att öppna upp, tydliggöra och öka tillgängligheten till panncentralen och den verksamhet som planeras där och bidra till att utveckla platsen som mötesplats. På ytan föreslås en gångväg till panncentralen.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget medför ingen förändring av gatunätet i området.

Biltrafik

Fastigheten nås med bil från Folkparksvägen och Kristallvägen. Exploateringen bedöms inte påverka trafikflödena nämnvärt.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför ingen förändring av gång- och cykelvägarna i området.

Parkering med Cykel

Inom fastigheten föreslås 212 cykelplatser, vilket motsvarar 2,9 cykelplatser per bostad. 134 av platserna föreslås inomhus i markplan och 78 föreslås på gården. Fyra av platserna på gården är anpassade för lådcyklar.

Parkering med bil

All parkering - såväl boendeparkering, parkering för rörelsehindrad som besöksparkering - ska ske inom den egna fastigheten. Totalt 23 parkeringsplatser, inklusive fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade och två bilpoolsplatser, möjliggörs. Parkering medges endast på den nedre gårdsnivån, men av tillgänglighetsskäl möjliggörs två platser, varav en för rörelsehindrad, på den övre gården och en direkt söder om panncentralen.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglighet, angöring och parkering. Invändigt ska panncentralen och kontorsbyggnaden anpassas för att tillgodose rådande tillgänglighetskrav.

Tillgängligheten mellan gårdarna föreslås lösas invändigt med hissar för att inte behöva anordna långa, ytkrävande ramper. Detta förutsätter att det norra punkthuset och kontorsbyggnaden förses med entréer åt olika gårdsnivåer.

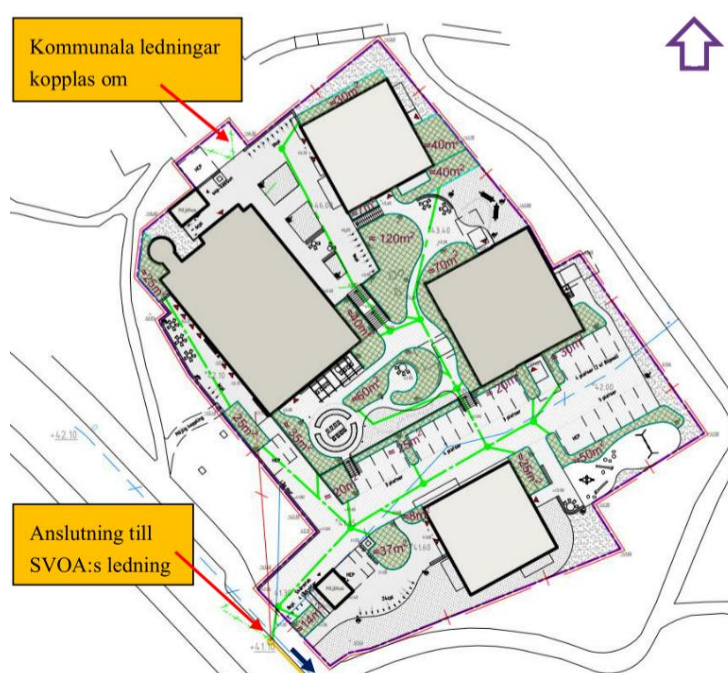
Teknisk försörjning

Dagvatten

För att fördröja och rena dagvatten från kvartersmarken föreslås fördröjningsåtgärder såsom växtbäddar inne på gårdarna och grönytor i anslutning till parkeringsplatserna. Växtbäddarna bör förses med dränering för att de ska fungera tillfredsställande. Det är även möjligt att fördröja och rena dagvatten via sedimentationsmagasin och skelettkonstruktioner. Dagvatten från byggnadernas tak samlas ihop i ett fåtal punkter som antingen förses med regntunnor eller leder det vidare till ett eller flera magasin.

Föreslagen utformning av gårdsmiljön möjliggör stor andel grönytor, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för att välja placering av växtbäddar utifrån vad som är lämpligt, estetiskt och praktiskt. De föreslagna åtgärderna innebär att kravet om fördröjning av 20 millimeter nederbörd uppfylls.

Anslutning föreslås ske till kombinerad ledning i Folkparksvägen eftersom inga dagvattenledningar finns utbyggda vid tänkt anslutningspunkt.



Föreslagna placeringar av växtbäddar (grönrutigt) och föreslagen anslutningspunkt till kombinerad ledning i Folkparksvägen (bild: WSP).

Vattenförsörjning, spillvatten

I planområdet finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna ska eventuellt anpassas och byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

El/Tele

El och tele finns framdraget till planområdet.

Energiförsörjning

Det är möjligt att ansluta nya byggnader till fjärrvärme då det finns framdraget till planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske i två miljöhus på gården, ett på den övre gården och ett på den nedre gården. Avståndet till gata varifrån hämtning sker understiger 10 meter. Miljöhusen kan storleksmässigt anpassas till bostadsnära insamling och sortering av förpackningar och returpapper i enlighet med kommande förordningar om producentansvar.

Räddningstjänst

Invändigt ska panncentralen och kontorsbyggnaden anpassas för att tillgodose gällande brandutrymningskrav. På norra sidan av panncentralen, mot den övre gården, möjliggörs en utrymningstrappa för ökad flexibilitet i användningen, vilket säkerställs med bestämmelse (n2).

Primär utrymningsväg från punkthusen utgörs av byggnadernas trapphus. Byggnaderna är åtta våningar och är lägre än 23 meter, vilket innebär att räddningstjänstens höjdfordon kan utgöra en alternativ utrymningsväg.

Konsekvenser

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Ett genomförande av planförslaget bedöms bidra till översiktsplanens mål för Solberga. Kopplingen till Telefonplan och till Älvsjö pekas ut som ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Förslaget bedöms även bidra med trygghetsskapande åtgärder, som är prioriterade i Solberga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget påverkar inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor inom kvartersmarken kan omvandlas till bostadsgård och entrétorg, vilket medför mindre andel hårdgjord mark och fler grönytor än idag. Eftersom det inte planeras för underjordiskt garage är förutsättningarna för växtetablering goda, med gott om växtplats för planterade träd såväl under som ovan mark.

Planområdet rymmer idag begränsade ekosystemtjänster. Att skapa en grön och bostadsnära gård överensstämmer med grannskapsenhetens idé och bedöms stärka befintlig ekologisk struktur i området, vilket kan bidra till ökade ekosystemtjänster och breddar planområdets mångfunktionalitet. Stadens styrdokument i form av grönytefaktor (GYF) bidrar till att säkerställa kvaliteten på grönytor och deras funktion för ekosystemtjänster.

Planförslaget har utformats så att byggnader hamnar minst två meter från fastighetsgräns och parkmark för att minimera eventuella risker att påverka omkringliggande parkmark. Skulle parkstråket trots det påverkas av förslaget och genomförandet ska den efterbehandlas och återställas utifrån en parkmarkskaraktär.

Sammantaget bedöms detaljplanen bidra med positiv påverkan för naturmiljön på grund av de ekologiska strukturerna och ökade ekosystemtjänster som möjliggörs. Förslaget bedöms positivt för miljön med relativt hög tillgänglighet för barrskogsmesar, eftersom det innebär mindre andel hårdgjord mark.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Folkparksvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Föroreningsberäkningar visar att mängder och halter av samtliga studerade ämnen minskar eller blir i stort sett oförändrade efter exploatering om ingen rening av dagvattnet skapas. Halterna för flertalet ämnen ligger dock över det studerade riktvärdet. Genom att rena utgående dagvatten via exempelvis växtbäddar, erhålls halter som ligger under riktvärdena. Mängderna minskar även jämfört med befintlig situation om reningssteg implementeras. Även de studerade alternativen till fördröjnings- och reningslösning - sedimentationsmagasin och skelettkonstruktion - innebär minskade mängder och halter jämfört med nuvarande situation.

Eftersom de fördröjda dagvattenflödena avleds till kombinerat ledningsnät kommer vidare rening ske i reningsverk. Därmed görs bedömningen att exploateringen inte kommer påverka möjligheten att uppfylla miljömålen för recipienten. Även vid en framtida, eventuell separering av dag- och spillvattenflödena bedöms det dagvatten som lämnar fastigheten inte ha negativ påverkan på recipient. Kvaliteten på framtida utgående renat dagvatten blir därmed så pass god att den inte är beroende av att vattnet renas i reningsverk om föreslagna reningssteg inom fastigheten blir verklighet.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget bedöms inte påverka landskaps- eller stadsbilden negativt. På områdesnivå innebär planförslaget en fortsatt förtätning av Solberga och utveckling av Folkparksvägen från matargata till stadsgata, vilket riskerar att grannskapsenhetens bebyggelsemönster med mindre enheter avskilda av naturmark blir mindre avläsbar. Det öppna parkstråk som gick söder om panncentralen är sedan ett antal år redan bebyggt och föreslagen bebyggelse uppförs på redan ianspråktagen, hårdgjord mark. Den föreslagna exploateringen kommer dessutom vara tydligt avläsbar

som ett senare tillägg. Förslaget bedöms därför inte innebära någon större påverkan på områdesnivå.

I Solberga råder brist på tillgängliga lokaler och mötesplatser. Ett av projektets övergripande mål är att tillgängliggöra delar av denna svårtillgängliga och slutna, centrala plats i Solberga för allmänheten. Att utveckla panncentralen enligt förslaget bedöms skapa en tydlig, lokal målpunkt och mötesplats centralt i Solberga. Planförslaget bedöms även bidra med ökad orienterbarhet i området då panncentralen tydliggörs.

Panncentralen låg ursprungligen fritt i ett öppet parkstråk, och hade även publika funktioner i form av stortvättstuga och vicevärdskontor mot Kristallvägen. Parkstråket är sedan ett antal år delvis bortbyggt. Att öppna upp och synliggöra panncentralen stämmer med tidigare förhållanden och tillgängliggör panncentralen så att den även kan nyttjas och upplevas på nära håll.

I Solberga finns de flesta punkthus på höjder, men punkthus används även till att markera centrumlägen och mötesplatser. Alternativ till punkthus har studerats. Lamellhus skulle innebära större fotavtryck, med mindre yta kvar till bostadsgård som följd. Lamellhus riskerar dessutom att skymma hela panncentralen från Folkparksvägen. Punkthus placerade långt in på fastigheten bedöms därför lämpliga för att stärka panncentralen som mötesplats och för att uppfylla översiktsplanens intention om att stärka Folkparksvägen som stadsgata med blandad bebyggelse. Genom att punkthusen kan placeras långt in på fastigheten förblir panncentralen synlig från Folkparksvägen.

Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse i Solberga. Byggnadshöjden är anpassad till stadsbilden. Punkthusen har ungefär samma byggnadshöjd som övriga punkthus i Solberga. De är cirka 24 respektive 20 meter lägre än skorstenen, vilket innebär att skorstenen skulle förbli stadsdelens överlägset högsta byggnadsverk.

Den föreslagna markbehandlingen med terrassmurar i natursten ansluter till tidens gestaltning, men greppet med hårdgjorda terrasser saknar hävd eller annan motsvarighet på lokal nivå. I Solberga i övrigt är den övervägande delen av marken runt hus och vägar av karaktären sparad naturmark, vilket är tidstypiskt. I detta fall saknas befintlig naturmark i stort sett inom hela planområdet, vilket bedöms vara en förmildrande omständighet.

Även om panncentralen utvecklas till att möjliggöra lokaler till publika verksamheter, är dess exakta användning inte bestämd. Det är inte en fråga för planarbetet, men genom detaljplanen underlättas och skapas möjligheter till ny användning i enlighet med syftet. Huvudentrén till panncentralens nya funktion föreslås mot Folkparksvägen. Entrén kommer att sakna tydlig koppling till Folkparksvägen då marken mellan panncentralen och Folkparksvägen ligger utanför planområdet och därför inte behandlas i planförslaget. Huruvida ytan mellan Folkparksvägen och panncentralen bör ingå i planförslaget bör studeras vidare i ett senare skede.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Med anledning av fastighetens kulturhistoriska värde är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet. Genom föreslagna gestaltungsprinciper bedöms punkthusen ha goda förutsättningar att inordna sig till såväl kontorsbyggnaden som omgivningen i stort, samtidigt som panncentralens kulturhistoriska värde framhävs.

Placeringen och utformningen av tillkommande bebyggelse bedöms ge begränsade konsekvenser för områdets kulturvärden. Den tillkommande bebyggelsen kommer att uppföras på redan ianspråktagen mark och den kommer att vara tydligt avläsbar som ett senare tillägg. Parkstråket söder om fastigheten har sedan ett antal år redan delvis bebyggts och den nu föreslagna exploateringen bedöms inte innebära någon större påverkan på fastighetens kulturvärden.

Planförslaget bedöms bidra till att anläggningens ursprungliga volymer tydliggörs i och med att samtliga tillbyggnader rivs. Även om rivningarna innebär ändringar i byggnadernas exteriörer, konstateras det, enligt genomförd kulturmiljöanalys, opproblematiskt ur kulturhistorisk synpunkt. Sammantaget behålls huvudsakligen bebyggelsens värdebärande delar såsom panncentralens volym, skorsten, eternittak med takfönster och elevatortorn, de mönstergjutna betongfasaderna, de ursprungliga portarna, skärmtak och fönster samt kontorsbyggnadens volym, gula tegelfasader och taklanternin. Förslaget bedöms snarare tydliggöra anläggningens ursprungliga gestaltsidé. Förslagets antikvariska ambitioner som säkerställs med skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms kunna åter skapa delar av anläggningens ursprungliga funkiskaraktär. Att återställa

panncentralens glasparti mot nordöst gör den ursprungliga gestaltningsidén bakom panncentralen än mer avläsbar.

Att skorstenen bevaras bedöms bidra till förståelsen för, och läsbarheten av, byggnadens ursprungliga funktion, och utgör också ett landmärke på områdesnivå. Skorstenen kommer även fortsättningsvis vara området överlägset högsta byggnadsverk.

En rivning av länkbyggnaden skulle däremot innebära att en ursprunglig del av bebyggelsen försvinner. Detta riskerar att motverka effekten på läsbarheten av den ursprungliga anläggningen som en rivning av övriga tillbyggnader skulle. Det skulle också påverka förståelsen av den tidstypiska företeelsen att samlokalisera panncentral med stortvättstuga och andra gemensamma funktioner negativt. Byggnaden har däremot inte fungerat som stortvättstuga på ett halvt sekel och funktionen och samlokaliseringen har därav delvis gått förlorad. Genom att tydliggöra panncentralen och den före detta stortvättstugan som solitärer bedöms förståelsen för området framväxt och bebyggelsens särprägel ändå öka. En rivning av länkbyggnaden möjliggör dessutom en större, mer tillgänglig bostadsgård, varför en rivning bedöms motiverad.

Förslaget medger för nya entréer och fönster på panncentralen. Fler entréer syftar till att öka tillgängligheten till panncentralen och nya håltagningar för fönster syftar till att öka ljusinsläppet. Ambitionen är att betongfasadens ruttmönster ska plockas upp i de nya fönstrens och entréernas indelning och placering i fasaden. Antalet håltagningar för entréer och fönster och deras utformning är visserligen reglerad, men behöver studeras vidare för att ytterligare anpassas till byggnadens kulturvärden och framtida användning.

Intentionen att med föreslagna gestaltnings- och utformningsbestämmelser få tillkommande bebyggelse att anpassas till kontorsbyggnaden - så att panncentralen stärks som solitär - bedöms som god och ligger i linje med anläggningens ursprungliga gestaltningsidé. Placeringen i souterräng gjorde att kontors- och länkbyggnaden uppfattas som envåningsbyggnader, medan panncentralens uppglasade fasad mot nordöst och höga takfot, tillsammans med skorstenen, skapade en kontrastrik byggnadsensemble med varierat uttryck som utmärkte sig. För att minimera påverkan på panncentralen har placeringen och utformningen av tillkommande bebyggelse anpassats för att panncentralen även fortsättningsvis upplevs som solitär. Eftersom

tillkommande bebyggelse är snedställd i förhållande till panncentralen stärks panncentralens roll som solitär. Färgsättningen och den exteriöra gestaltningen av punkthusen har goda förutsättningar att ge en god helhetsverkan.

Det mesta av ytan inom planområdet är redan idag hårdgjord mark för parkering och angöring. Det innebär att det inte finns mycket naturmark att spara och att ett mer samtida grepp med delvis hårdgjord gård kan godtas ur kulturhistorisk synpunkt.

Sammantaget bedöms, enligt genomförd konsekvensanalys, planförslaget uppfylla de krav som i sammanhanget kan ställas på bevarande, varsamhet och förbud mot förvanskning. Förslaget innebär en viss negativ påverkan på panncentralens och områdets arkitektoniska, arkitekturhistoriska och samhällshistoriska värden. Samtidigt innebär förslaget en viss positiv påverkan på panncentralens arkitektoniska värde, främst i och med rivningen av tillbyggnaderna och återskapandet av glaspartiet mot nordöst. Dock konstateras att en del aspekter behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Störningar och risker

Buller

Den högsta beräknade ljudnivån vid bostadsfasaderna uppgår till 59 dBA. Detta innebär att riktvärdet vid samtliga bostadsfasader uppfylls och lägenheterna kan planeras utan tillgång till ljuddämpad sida oavsett bostadsstorlek. Ingen anpassning av bostäderna med avseende på verksamhetsbuller är nödvändig.

Förslaget möjliggör minst två gemensamma uteplatser intill bostadshuset som uppfyller riktvärdena för uteplats utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Översvämningsrisker

Det finns tre lågpunkter inom fastigheten som leder till att vatten kan bli stående vid skyfall. Den framtida förmågan att hantera skyfall bedöms som god då förslaget innebär att bebyggelsen öppnas upp. Den preliminära höjdsättningen visar att inga instängda områden uppstår i det nya bebyggelseförslaget.

Om dagvatten från alla nya hårdgjorda ytor hanteras i fördröjningsanläggningar som förses med bräddningsmöjlighet mot Folkparksvägen är bedömningen att den diffusa avrinningen mot öster kommer att minska, vilket innebär att skyfallspåverkan österut minskar.

Störningar under byggtiden

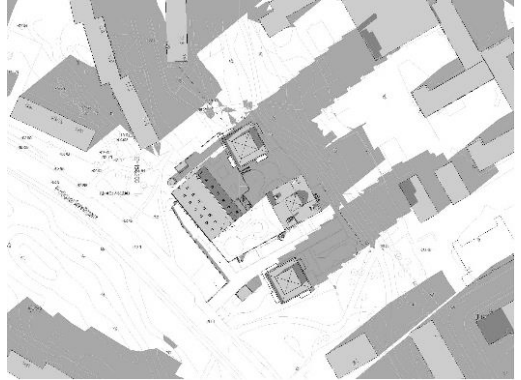
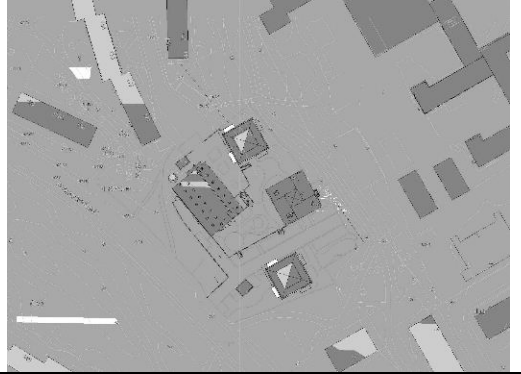

Byggnationen kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Byggaktörer har lagar och riktlinjer gällande störningar och risker att förhålla sig till vid genomförandet vilket begränsar störningar från byggnationen.



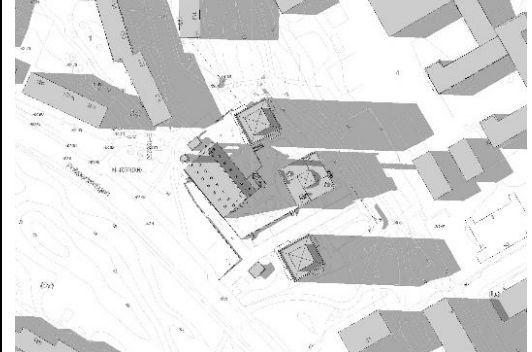
Ljusförhållanden

Högre byggnader på platsen kommer påverka närliggande fastigheter genom skuggning, men förslaget har utformats med hänsyn till att minimera påverkan på omkringliggande bebyggelse.

En solstudie har tagits fram (Nyréns, 2022). Eftersom fastigheten ligger relativt fritt är förändringar av befintliga ljusförhållanden begränsade. Förslaget innebär främst påverkan på intilliggande bebyggelse i mars vid klockan nio då delar av gaveln på Kristallvägen 133 skuggas, i mars vid klockan tolv då kontorsbyggnaden skuggas och i mars vid klockan 15 då delar av Solbergaskolans skolgård skuggas. Solstudien är gjord utan befintliga träd, vilket innebär att förändringarna kan vara ännu mindre än vad som framgår av studien.

<p>Vårdagjämning kl. 09:00</p> 	<p><i>Det norra punkthuset skuggar delvis gaveln i på bostadshuset vid Kristallvägen 133. Gaveln är idag delvis skuggad av träd. Det södra punkthuset skuggar den södra gaveln på panncentralen.</i></p>
<p>Vårdagjämning kl. 12:00</p> 	<p><i>Det norra punkthuset skuggar delvis en gavel på Solbergaskolans norra byggnader. Det södra punkthuset skuggar kontorsbyggnadens sydvästra och sydöstra fasader.</i></p>

Vårdagjämning kl. 15:00	
	<p><i>Punkthusen skuggar delar av Solbergaskolans skolgård och mindre delar av Solbergaskolans fasader.</i></p>
Vårdagjämning kl. 18:00	
	<p><i>Förslaget innebär ingen förändring av ljusförhållanden i området.</i></p>
Midsommar kl. 09:00	
	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar delar av Kristallvägens vändplan. Det södra punkthuset skuggar delar av gårdsmiljön inom Taffelstenen 1.</i></p>
Midsommar kl. 12:00	

	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar delar av trappan mellan Kristallvägen och parkstråket öster om Tafelstenen 1. Det södra punkthuset skuggar en mindre del av gårdsmiljön inom Tafelstenen 1.</i></p>
<p>Midsommar kl. 15:00</p>	
	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar en mindre del av Solbergaskolans skolgård. Det södra punkthuset skuggar en del av den nedre gården inom Tafelstenen 1.</i></p>
<p>Midsommar kl. 18:00</p>	
	<p><i>Förslaget bedöms inte innebära några större förändringar av ljusförhållanden i området.</i></p> <p><i>Det norra punkthuset skuggar en mindre del av Solbergaskolans skolgård. Det södra punkthuset skuggar en del av parkstråket söder om Tafelstenen 1.</i></p>

Lokalklimat

Vegetationen bidrar till ett bra mikroklimat och den lokala hanteringen av dagvatten. Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor omvandlas till gröna bostadsgårdar.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms kunna medföra positiva konsekvenser för barn. Skulle inhägnaden tas bort ökar den visuella kopplingen mellan fastigheten och gatan. Publika verksamheter panncentralen och fler boende som ser och rör sig på platsen bedöms bidra till ökad trygghet för barn som rör sig i området, inte minst vid Folkparksvägen, Kristallvägens vändplan och

parkstråken runt planområdet. En stor, bostadsnära gård med till exempel lekplats innebär att platsen blir mer barnvänlig.

Tidplan

Samråd	16 april 2024 - 27 maj 2024
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q1 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.
- Lantmäterimyndigheten svarar för myndighetsutövning vid fastighetsbildning.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän plats utanför planområdet.
- Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark.
- Ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och exploatör/byggaktör.
- Fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.
- Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark utanför planområdet.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan Stockholms stad och byggaktören. I överenskommelsen om exploatering åtar sig byggaktören att medverka till att följa gestaltungsprinciper i denna planbeskrivning i efterföljande process. Överenskommelsen reglerar även kostnader, ansvar, viten vid till exempel skada på stadens träd, tidplan med mera. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 90080, Dp 05090 och ÄDp 2019-16196 helt upphör att gälla inom planområdet.

Detaljplanen för Mässtunneln har pågående genomförandetid. Det är enligt PBL 4 kap 39 §, möjligt att ändra eller upphäva en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det, eller om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller för införande av bestämmelser enligt 18 § andra stycket.

Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning mellan angivna nivåer och tillhörande schaktdjupsbestämmelse samt minskad lovplikt behöver därmed inkluderas i planförslaget för Taffelstenen 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheten Taffelstenen 1 som ägs av Stockholms AB.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning med bostäder, bostäder i kombination med centrum och centrum (som enskild användning). Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

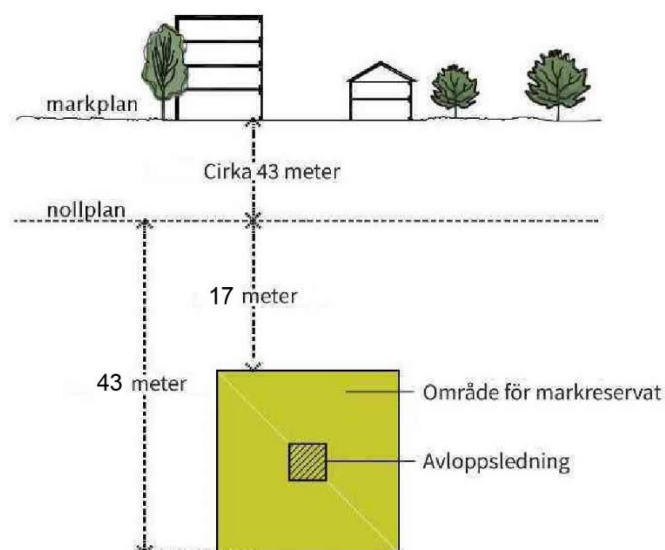
Fastighetsbildning

För genomförandet av detaljplanen krävs ingen fastighetsbildning. Planen förhindrar dock inte att Taffelstenen 1 delas via avstyckning eller klyvning. Bara för att planen inte förhindrar delning innebär det inte att delning automatiskt medges utan prövning av detta görs av lantmäterimyndigheten i samband med ansökan.

Ledningsrätter

Taffelstenen 1 belastas av ledningsrätt (2020-11147) för avloppsledning (Mässtunneln) mellan -17 och -43 meter under nollplanet inom del av fastigheten, vilket motsvarar som närmast cirka 60 meter under marknivån och 25 meter därunder.

Avloppsledningen kommer att begränsa fastigheten på så vis att inga ingrepp tillåts inom markreservatet mellan angivna nivåer. Ledningsrätten får fortsatt planstöd i och med bestämmelse för området i planförslaget.



Principillustration. Markreservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning inom Taffelstenen 1 (bild: Tyréns).

Mässtunnelns utbyggnad utgör ett stort allmänt intresse. Den minskade lovplikten införs då läget för den underjordiska avloppsledningen inom planområdet är väl avgränsat på plankartan samt då ledningen i huvudsak är belägen långt under marknivån. Pågående markanvändning i gällande detaljplaner som den underjordiska avloppsledningen korsar inom planområdet, bedöms kunna fortgå parallellt med den planerade avloppsledningen.

Avloppsledningen kommer att vara delvis vattenfylld under driftskedet. Vistelse i utrymmet är begränsat och kommer endast ske vid drift och underhåll som väntas ske vart tionde år.

Bedömningen är att avloppsledningens påverkan på allmänna och enskilda intressen under mark inte är sådan att en bygglovsprövning är nödvändig för att tillvarata dessa. På plankartan regleras med administrativ bestämmelse att; *Bygglov krävs inte för byggande av allmännyttig underjordisk avloppsledning. Den minskade lovplikten omfattar endast delar av avloppsledningen som är belägna under mark. Åtgärder som omfattas av lovplikt ovan mark undantas inte kravet på lov genom denna bestämmelse. Bestämmelsen gäller sju (7) år efter att planen har fått laga kraft.*

Förutom Mässtunnel finns ytterligare underjordiska ledningar inom Taffelstenen 1, dessa ges också planstöd i form av u-områden.

Ärende om att bilda ledningsrätt för fjärrvärmeledningar är pågående och väntas vara klart innan granskning vilket kan leda till att ytterligare u-områden läggs till planförslaget eller att befintliga ändras.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Vatten - och avlopp samt dagvatten inom planområdet ska anslutas till Stockholm Vatten och Avfalls VA-anläggning och avgifter för anslutning kommer att tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Till panncentralen och den nya verksamheten som planeras där föreslås en ny gångväg från Folkparksvägen. Gångvägen bekostas av Stockholmshem.

El och tele m.m.

Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen ansvarar för en eventuell flytt av allmänna ledningar inom allmän platsmark. Byggaktören/fastighetsägaren ansvarar för eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el/tele och fjärrvärme

Fastigheten har servisanslutningar för vatten och avlopp vid infarten från Folkparksvägen. Det kommunala avloppsnätet består av en kombinerad ledning i Folkparksvägen där dag- och spillvatten avleds till Henriksdals reningsverk. Enligt Stockholm vatten och avfall finns kapacitet i samtliga ledningslag för tillkommande bebyggelse.

Genom fastigheten går en kombinerad avloppsledning. Till den kombinerade ledningen finns dagvatten anslutet från Kristallvägen, norr om fastigheten. Det innebär att dagvatten från en del av Kristallvägen hanteras i ledningsnätet på Taffelstenen 1. Det är okänt hur stora ytor som avvattnas från Kristallvägen. Huvudmannen för vatten och avlopp behöver ta ställning till hur berörd del av dagvattenhanteringen på Kristallvägen ska hanteras i framtiden. Antingen behöver den läggas om eller så kan den tas bort. SVOA ska utreda detta och återkomma inför nästa skede.

Mellan Folkparksvägen och Kristallvägen – genom panncentralen – går fjärrvärmeledningar. Hanteringen av fjärrvärmeledningarna

ska utredas vidare i samråd med ledningsägarna, Stockholm exergi.

Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen ansvarar för en eventuell flytt av allmänna ledningar inom allmän platsmark. Byggaktören/fastighetsägaren ansvarar för eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmarken fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan. Därifrån behöver det sedan ledas vidare till antingen kombinerad ledning i Folkparksvägen eller separata dagvattenledningar längre bort i Tåhättvägen och Skodonsvägen. Att koppla på separata dagvattenledningar vore att föredra, men SVOA ska utreda detta och återkomma inför nästa skede.

Enligt Stockholm vatten och avfall finns det inga planer på att anlägga duplikatsystem i området. Det är dock rekommenderat att framtida dag- och spillvatten avleds separerat så långt som möjligt inom fastigheten så att omkoppling till ett separerat system kan ske utan stora ingrepp på tomten när det i framtiden finns separerade ledningar i gatan.

Genomförandetid

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