



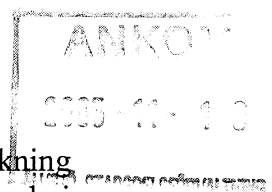
**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

PLANSAMRÅD

2005-11-04

Till
Remissinstanser enligt förteckning
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare



**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av kv Lappjäxan m m,
i stadsdelen Solberga, S-Dp 2005-05091-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör byggande av två nya punkthus och ett lamellhus med sammanlagt ca 80 bostäder vid Folkparksvägen intill Klacktorget.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Öppet hus kommer att hållas tisdagen den 22 november 2005 kl. 17.00 – 19.00 i Solberga ungdomsgård, Sulvägen 22, Solberga. Välkommen den tid som passar dig bäst mellan angivna klockslag.

Planförslaget visas fram till den 23 december i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Älvsjö Medborgarkontor, Älvsjö Stationsplan 11, de tider lokalerna har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 23 december 2005 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm


Sara Benjamin

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Samråd och remissinstanser

För samråd:	Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun Hyresgästföreningen, Region Stockholm Sakägare enligt fastighetsförteckning
För yttrande:	Fastighets- och saluhallskontoret Markkontoret Trafikkontoret Miljöförvaltningen Stockholm Vatten AB Fortum Distribution AB AB Fortum Värme Älvsjö stadsdelsförvaltning Skönhetsrådet Stockholms brandförsvar Stadsbyggnadsnämndens handikappråd Stadsmuseiförvaltningen Stokab Renhållningsförvaltningen Vägverket, Region Svenska Studentbostadsföreningen Stockholms studentbostäder
För kännedom:	Stadsbyggnadsroteln Stadsmättningsavdelningen, Lantmäteri- avdelningen Namnberedningen Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen Stadsbyggnadsexpeditionen Receptionen i Tekniska nämndhuset PRO Att: Erik Berg Klackvägen 21 126 39 Hägersten



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

PLANBESKRIVNING

1 (7)

2005-11-04

S-Dp 2005-05091-54

Plankonsult
Susanna Juhlin Glembrandt
Nyréns Arkitektkontor
Tfn 08-698 43 72

Förslag

Detaljplan för
del av kv Lappjäxan m m
i stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-05091-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. I planbeskrivningen ingår en miljöbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av två nya punkthus och ett lamellhus med sammanlagt ca 80 bostäder vid Folkparksvägen intill Klacktorget. Klacktorget föreslås omarbetas med avsikt att vitalisera centrumet.

PLANDATA

Planområde

Planområdet ligger i stadsdelen Solberga. Det omfattar fastigheten Lappjäxan 2, del av Lappjäxan 1, del av Västberga 1:1 (Klacktorget), del av Knäppkängan 1 samt del av Tåhättan 2. Planområdet är till ytan ca 12 400 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten Lappjäxan 2 och Västberga 1:1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Lappjäxan 1, Knäppkängan 1 och Tåhättan 2 ägs av AB Stockholmshem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget har stöd i översiktsplanens mål och utgångspunkter för planeringen i det aktuella området. Solberga är i översiktsplanen angivet som tät

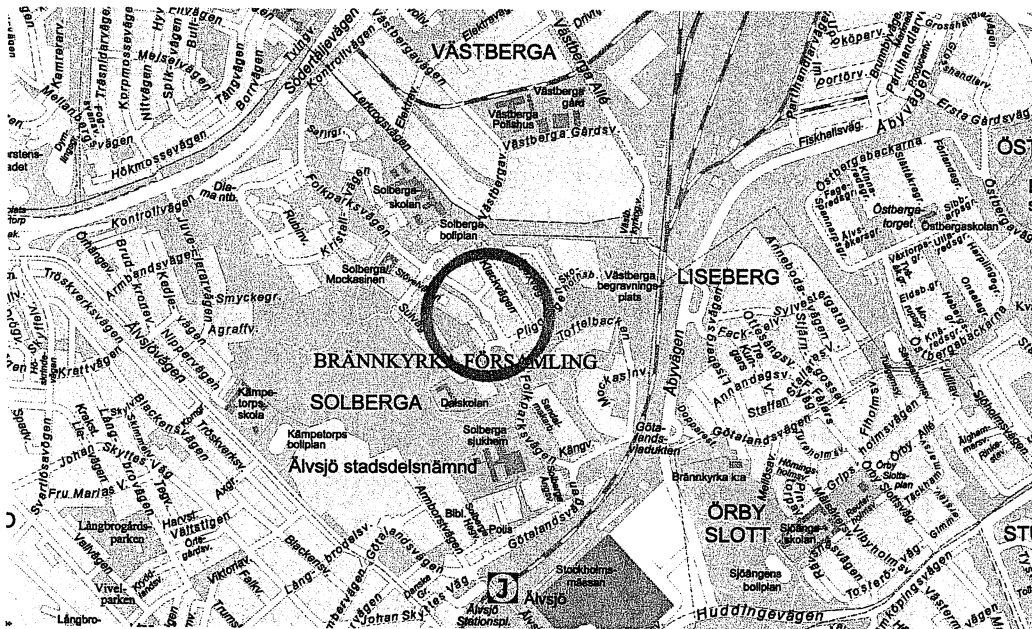
stadsbebyggelse vilket innebär att stadsdelen får kompletteras genom byggande för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

Program för Solberga

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Älvsjö stadsdelsförvaltning och (dåvarande) Gatu- och fastighetskontoret genomfört ett programarbete för Solberga där tolv delområden pekats ut som möjliga förtätningstomter. Programmet innehåller en beskrivning av områdets kvaliteter samt förutsättningar för kompletteringsbebyggelse vad gäller befolkningsstruktur, landskap och bebyggelse. Programmet var ute på samråd och remiss under januari – mars 2005 och godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2005.

Detaljplan

Planen ersätter inom sina gränser gällande detaljplaner pl 3478B fastställd år 1948 och pl 3767 fastställd år 1950. I gällande planer anges allmänt ändamål, bostäder, småindustri, gata och park.



Planområdets läge

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör del av Solbergas centrala delar vilka byggdes på 1950-talet enligt grannskapsidealet. Bostadsenheterna är tydligt avgränsade och placerade kring två centrumanläggningar varav Klacktorget är det ena. Klacktorget utmärks av ett punkthus i nio våningar intill en två- respektive trevåningsbebyggelse som till del omsluter torget. Torget är omsorgsfullt gestaltat med stenläggning, låga stenmurar och en liten damm/fontän. Torget är till hälften utformad som parkeringsyta.

Lappjäxan 2 är idag bebyggd med två byggnader innehållande en förskola. Mellan dessa byggnader ligger förskolans gård. Gården har omväxlande hårdgjorda och gröna ytor och ett antal större ekar och tallar sparade. Förskolan ligger på en höjd ovanför Folkparksvägen där berg i dagen blottas mot gatan. I väst gränsar förskolan mot en skogssluttning. Förslaget innebär att förskolan får flytta sin verksamhet till annan plats. Två alternativ till ny placering provas. Dels en ny paviljong i anslutning till kv Sylklacken 1, alternativt placering i befintliga lokaler i Dalskolan.

Söder om Lappjäxan 2 finns en parkeringsplats på parkmark. Parkeringsplatsen används idag även som vändplats för sopbilar och personbilar som kör längs Sulvägen vid kv. Lågskon och kv. Knäppkängan. Där Sulvägen slutar i norr, löper ett gångstråk i öst-västlig riktning. Gångstråket har i sin förlängning kontakt med Solbergaskogen.

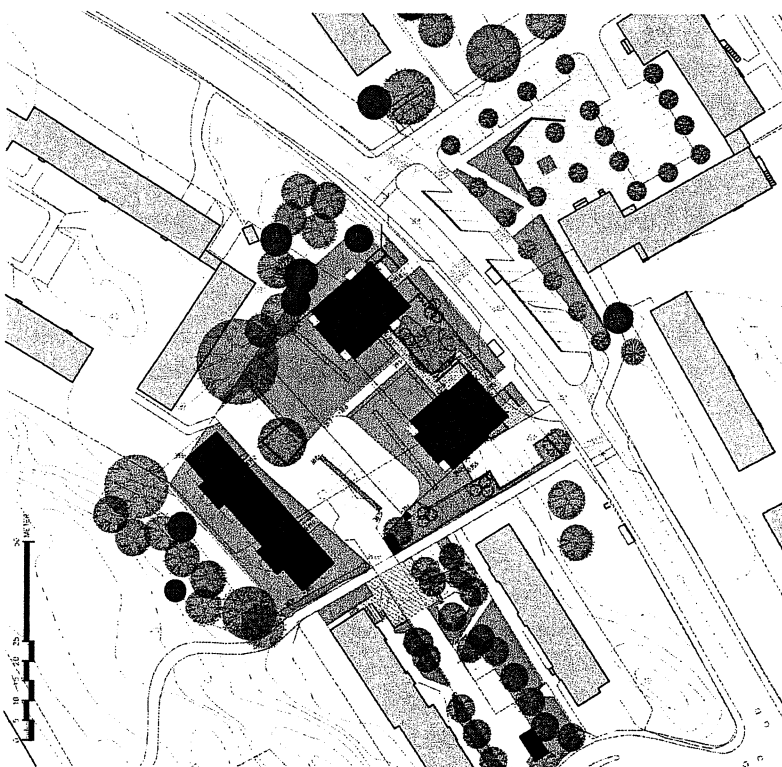
Mellan Lappjäxan 2 och Klacktorget löper Folkparksvägen i nord-sydlig riktning. Folkparksvägen utgör Solbergas huvudgata. På Folkparksvägens västra sida intill Klacktorget finns en kiosk vid en vändslinga för bussar. Kiosken skall tas bort och vändslingan skall utgå då den inte längre behövs. Eventuellt kan kiosken inrymmas i ett av de nya punkthusen.

De delar av Knäppkängan 1 och Tåhättan 2 som berörs i den föreslagna planen utnyttjas idag till parkering och som del av bostadsgård. Den del av Lappjäxan 1 som berörs är naturmark.

PLANFÖRSLAG

Ny bostadsbebyggelse

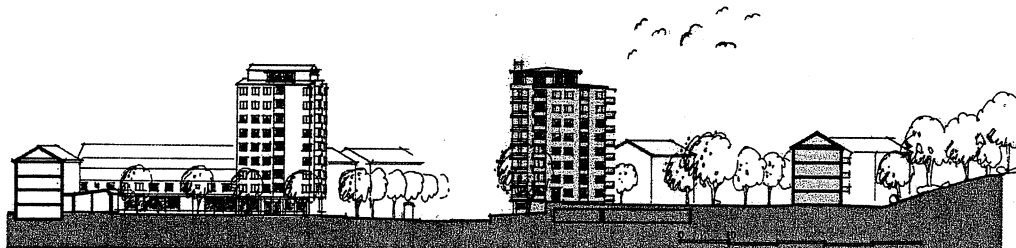
Förslaget innebär att två punkthus och ett lamellhus byggs inom Lappjäxan 2. Punkthusen är placerade parallellt med varandra och skall med sitt fasadmått mot Folkparksvägen överensstämma med det befintliga punkthuset på andra sidan gatan. De föreslagna punkthusen har ett större mått på djupet, men är gestaltade som två volymer i olika fasadliv för att bryta ner husens djup och förstärka deras slankhet. Punkthusen är något framdragna mot Folkparksvägen och landar i nivå med gatan. Punkthusen föreslås i nio våningar och en sockelvåning mot gatan, och mot gården åtta våningar samt en indragen våning. Den indragna översta våningen skall utföras som en lättare byggnad med ett avvikande material. Indragningen sker på tre av fasaderna. Husen förses med balkonger på samtliga fasader utom mot Folkparksvägen.



Illustrationsplan (SWECO FFNS)

Lamellhuset är placerat väster om punkthusen och gränsar mot skogsslutningen i väst. Huset föreslås bli fyra våningar, d v s en halv våning högre än omgivande befintlig trevåningsbebyggelse med förhöjd sockel. Huset ansluter till befintlig bebyggelse med likartad husbredd (10,5 m.) och placering i samma längdriktning.

Punkthusens och lamellhusets fasader skall utföras i puts och avses ha en färgsättning avstämd mot befintliga putsade hus i jordfärger.



*Sektion genom Folkparksvägen och vy mot de nya husens norra fasad.
(Befintliga hus ljusa och nya hus mörka i bild)*



*Sektion genom bostadsgården och vy mot punkthusens västra fasad
(SWECO FFNS)*

Parkering och angöring

Parkeringsnormen för ytterstaden inom Stockholms stad (med vissa undantag) ligger mellan 0,7-0,9 bilplatser per lägenhet. Parkeringsnormen för Lappjäxan 2 motsvarar 0,8 vilket ger ett behov av ca 65 platser. 38 av dessa förläggs i garage till del under punkthusen och till del under gården. Resterande platser placeras på gården och ett fåtal platser placeras söder om punkthusen i anslutning till garageinfarten. Garageinfarten nås från Folkparksvägen. Angöring till punkthusen sker från Folkparksvägen där bostadsentréer är förlagda i gatans nivå. Punkthusens gårdsentréer nås via trapphus från Folkparksvägen och direkt från gårdsnivån. Lamellhusets entréer nås från gården via Sulvägen.

Mark och vegetation

Framför båda punkthusen skapas förgårdsmark som skall upplevas halvprivata och avgränsas av en låg mur. Stödmurar kommer att möta bergsskärningen vid det norra punkthusets entré. Mellan förgårdsmark och gatan sparas ett allmänt grönt stråk.

Mellan punkthusen och lamellhuset skapas en bostadsgård. En större öppen gårdsyta ger gårdsbildningen kvalitet där en befintlig tvåstammig ek blir dominerande. Vistelse och lek placeras i den norra delen av gården. Till del är gården utformad med parkeringsplatser för de boende. Gatan når man från gården via en terrängtrappa mellan punkthusen. Mellan punkthusen bevaras en plåtå med naturmark som ger möjlighet att spara en större befintlig ek, vilken även bidrar till bättre vindförhållanden mellan punkthusen.

Tillgänglighet

Samtliga bostäder kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra vid bostadshusens entréer. Entréerna nås inom 10 meter från angöring. Handikappparkering iordningställs i samband med entrén vid lamellhuset och i garage till punkthusen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen av hushållssopor för punkthusen löses genom soprum i anslutning till entrén. För lamellhuset löses hanteringen av hushållssopor genom ett sophus placerat på gården vid Sulvägens vändplats. Sophuset är placerat max 10 meter från möjlig angöring för sopbil. Avståndet från entré till sophuset är som längst 40 meter. All källsortering sker i punkthusen.

Folkparksvägen

Utredning pågår vad gäller Folkparksvägens utformning avseende cykelbana och en eventuell framtida spårvägsförbindelse genom Solberga.



De nya punkthusen och Klacktorget sett från Klackvägen (SWECO FFNS)

Klacktorget

Planförslaget föreslår en ombearbetning av Klacktorget med avsikt att vitalisera centrumet. Klacktorget och dess centrum ligger idag relativt undanskymt och annonserar sig dåligt mot Folkparksvägen. Genom att vinkla ut Klackvägen mot norr skapas ett mer generöst stadsrum kring Klacktorget som samtidigt öppnar upp sig mot Folkparksvägen. Det vidgade torget ger möjlighet till kompletterande trädplantering och 12 nya parkeringsplatser skapas på Klackvägen. Dessa platser bidrar även till att öka antalet platser för nattparkering. Ytterligare ett par parkeringsplatser på det befintliga torget samt utmed Folkparksvägen skapar förutsättningar för centrumet och dess butiker att locka kunder.

Geotekniska förhållanden

Enligt stadens översiktliga geotekniska inventering består marken inom planområdet av lika stora delar berg i dagen eller nära markytan, morän och tunna lerlager.

Teknisk försörjning

All erforderlig teknisk försörjning finns framdraget inom området. Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.

MILJÖBEDÖMNING

Planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

Buller

En översiktlig utredning av bullerförhållandena har utförts av Ingemansson Technology AB. Nivåerna har beräknats utgående från trafikprognos för år 2010 (5000 fd/dygn, 5% tunga fordon och 30 km/h).

Beräkningarna visar att den främre delen av punkthusen utsätts för ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A) på tre fasader närmast Folkparksvägen. Nivåerna ligger på 56-60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad närmast Folkparksvägen. Den maximala ljudnivån blir upp mot 80 dB(A) vid fasad mot Folkparksvägen.

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dBA inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dBA inomhus nattetid. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

För att underlätta tillämpningen vid planering har staden och länsstyrelsen år 2000 utarbetat ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B). Avstegsfall B kan sammanfattas till följande:

- Högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå (kl 19-07) inomhus.
- Samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dBA (ekvivalent ljudnivå frifältsvärde utomhus vid fasad) för minst hälften av boningsrummen och tyst uteplats om högst 55 dBA (ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde).

Kontoret anser att avstegsfall B kan klaras, d v s:

1. Inomhusriktvärdena klaras genom riktigt utformade fasader och fönster.
2. Utomhusriktvärden klaras för hälften av boningsrummen genom en omsorgsfull planering av lägenheterna och med delvis skärmade balkonger i de mest utsatta lägena.

Uteplats om högst 55dB(A) kan anordnas antingen på balkongen eller på gård.

Naturmark

Föreslagen bebyggelse innebär att främst naturmarksvegetation av typ trädbevuxen gräsyta bebyggs. Platsen karaktäriseras idag av ett antal större ekar och tallar. Två av de största ekarna kommer att bevaras, vilka även har skyddsbe-

stämmelse i planen. Eken mellan punkthusen kräver speciell hänsyn. Utredning pågår hur detta skall utföras. Övriga träd skall bevaras så långt det är möjligt. Skogssluttningen i väst karaktäriseras av ett bryn med rönn, asp, ek och tall. Endast en mindre åverkan på denna kommer att ske.

Planområdet ingår inte i något av stadens sammanhängande grönstråk eller rörelsestråk. I programskedet gjordes en samlad bedömning att Solbergas befintliga bebyggelsestruktur klarar kompletteringsbebyggelse men att Solbergaskogen ska lämnas orörd. Lappjäxan 2 är ett planområde där det bedöms rimligt att naturmarken tas i anspråk för nya bostäder.

Markkontoret har förslag på grönkompensation för kommande detaljplaner inom Solberga vilket innebär en upprustning av våtmarkerna vid Sjöängen invid Brännkyrka kyrka. Projektet kommer att tas fram under hösten 2005 och våren 2006.

Luftkvalitet

Föreslagen bebyggelse ligger inte inom riskområde för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid eller partiklar (PM10).

Dagvatten

Så mycket vatten som möjligt kommer att omhändertas lokalt inom fastigheten genom fördröjningsmagasin. Troligt är att en anslutning behöver göras för att omhänderta intilliggande naturmark. Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.


Skuggverkan

Solstudier har utförts för att se konsekvenserna av främst punkthusens skuggverkan. Studierna visar på relativt liten påverkan på övrig bebyggelse. Ett fåtal befintliga byggnader påverkas upp till tre våningars höjd.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, strategiska avdelningens plansektion genom plankonsulter Sofia Westerlund och Susanna Juhlin Glembandt, Nyréns Arkitektkontor i samråd med planhandläggare Sara Benjamin. Från Markkontoret har Per-Bruno Wisth samt Helena Djurstedt medverkat och från byggherren NCC har Calle Wikerman medverkat. Byggherrens arkitekt har varit SWECO FFNS genom Henrik Berg von Linde och Jimmy Norrman.


Peter Jacobsson
planchef


Sara Benjamin
planhandläggare



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Sara Benjamin
Tfn 08-508 27 564

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (3)

2005-11-04

S-Dp 2005-05091-54

Plankonsult
Susanna Juhlin Glembrandt
Nyréns Arkitektkontor
Tfn 08-698 43 72

Förslag

Detaljplan för
del av kv Lappjäxan m m
i stadsdelen Solberga
i Stockholm
S-Dp 2005-05091-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning samt planbeskrivning. I planbeskrivningen ingår en miljöbedömning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheten Lappjäxan 2, del av Lappjäxan 1, del av Västberga 1:1, del av Knäppkängen 1 samt del av Tåhättan 2. Fastigheten Lappjäxan 2 och Västberga 1:1 ägs av Stockholm stad. Fastigheten Lappjäxan 1, Knäppkängen 1 och fastigheten Tåhättan 2 ägs av AB Stockholmshem.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande efter följande tidplan:

Plansamråd	nov-dec 2005
Utställning	feb-mars 2006
Antagande SBN	april 2006
Laga kraft	maj 2006
Byggstart	juli 2006

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren (NCC) ansvarar för genomförandet av nybyggnationen samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Markkontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och genomförande av åtgärder på allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsplan**

Gällande tomtindelningar för fastigheterna Lappjäxan 1 och 2, Knäppkängan 1 och Tåhättan 2 upphävs genom administrativa bestämmelser på plankartan.

Nya fastighetsplaner erfordras inte för genomförande av denna plan.

Fastighetsbildning

En ny bostadsfastighet bildas genom att mark från fastigheterna Västberga 1:1 och Lappjäxan 1, genom fastighetsreglering, överförs till fastigheten Lappjäxan 2.

Genom fastighetsreglering skall följande ske:

- mark överförs från Knäppkängan 1 till Västberga 1:1
- mark överförs från Västberga 1:1 till Knäppkängan 1
- mark överförs från Tåhättan 2 till Västberga 1:1

Rätten till allmän elledning säkras genom servitut alternativt ledningsrätt.

Övrigt

Avtal bör upprättas mellan berörda parter för genomförandet av denna plan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren står för kostnaden för exploateringen på fastigheten Lappjäxan 2. Genomförandet av exploateringen regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren (NCC).

Evakueringskostnader för förskola, ombyggnad av torget och ombyggnad av Folkparksvägen samt anslutningar till Folkparksvägen finansieras av Stockholms stad.

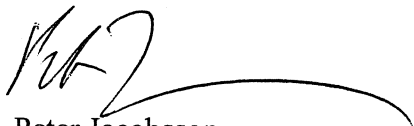
Evakuering av kiosken görs i samarbete mellan staden och NCC.

TEKNISKA FRÅGOR

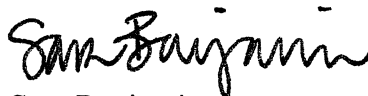
Ledningar för vatten, avlopp, gas, el och tele finns framdraget i anslutning till planområdet.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, strategiska avdelningens plansektion genom plankonsulter Sofia Westerlund och Susanna Juhlin Glembrandt, Nyréns Arkitektkontor i samråd med planhandläggare Sara Benjamin. Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Björn de Maré, Lantmäterimyndigheten och Per-Bruno Wisth, Markkontoret.



Peter Jacobsson
planchef



Sara Benjamin
planhandläggare

