



Handläggare: Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2012-06-14

Förslag till detaljplan för del av fastigheten 1:1, område vid Rubinvägen, i stadsdelen Solberga, SDp 2010-09794

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Lars Arvidsson
Stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén
Avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fyra nya punkthus med totalt ca 100 lägenheter, samt ett parkeringsgarage med 66 platser vid Rubinvägen. De nya bostadshusen blir lika höga som befintliga hus. De ska ha putsad fasad och placeras integrerat i terrängen, vilket är tidstypiskt för områdets 1950-talskaraktär.

Förvaltningen ser positivt på förslaget att komplettera med fler lägenheter i Solberga, vilket ger fler äldre och barnfamiljer möjlighet att bo kvar, och större underlag för närservice och kollektivtrafik. Förvaltningen anser att det är viktigt att de lekområden, i form av naturmark, som försvinner, kompenseras genom en satsning på de befintliga lekplatserna i närområdet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen, samt den tvärpolitiska gruppen för trafik-, miljö- och planfrågor. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor, pensionärsrådet och förvaltningsgruppen 2012-06-07.

Remissen i sammanfattning

Remissen består av förslag till detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Rubinvägen, i stadsdelen Solberga. Samrådstiden sträcker sig från 22 maj till 10 juli. Den 29 maj höll stadsbyggnadskontoret ett öppet hus på Älvsjös medborgarkontor då allmänheten kunde ställa frågor om planen.

Planen finns utställd på Älvsjös medborgarkontor och Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. Alla handlingar finns på <http://insynsbk.stockholm.se/> under "Pågående planarbete". När stadsbyggnadsnämnden antog start-PM för planläggning vid Rubinvägen avsågs att detta område skulle planläggas parallellt med kvarteret norr om Månstenen på andra sidan Kristallvägen. Månstenen är dock ännu inte klar för samråd utan förväntas presenteras senare i höst.

Syftet med detaljplanen för Rubinvägen är att möjliggöra fyra nya punkthus med totalt ca 100 lägenheter. Över Solberga gick tidigare en kraftledning som nu har förlagts i mark. Nedgrävningen av kraftledningen har varit en förutsättning för den föreslagna bebyggelsen. I program för Solberga från 2005 finns flera förslag till förtätningar som möjliggörs när kraftledningen försvinner. Vid Rubinvägen föreslogs två nya punkthus. Även vid Solberga bollplan föreslogs ny bebyggelse och där pågår nu detaljplanearbete för ca 325 lägenheter.

I enlighet med detta förslag till detaljplan vill Stockholms AB utveckla sitt bostadsbestånd i Solberga genom att förtäta vid befintliga punkthus längs Rubinvägen. De fyra nya husen blir lika höga som befintliga hus, d.v.s. sju våningar. De ska ha putsad fasad och placeras integrerat i terrängen, vilket är tidstypiskt för områdets 1950-talskaraktär. Ett parkeringsgarage i två plan med 66 platser föreslås i hörnet Kristallvägen-Rubinvägen. Garaget ska integreras i landskapet genom att placeras i en sänka bakom bergklacken i hörnet av gatan. Taket på garaget ska beläggas med sedum (mossväxter) för att bättre smälta in i miljön.

All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och är idag planlagd som parkmark och gata. Fastighetsmarken kommer att upplåtas med tomträtt. Gång- och cykelvägar kommer att planläggas som parkmark.

Landskapet är kuperat med stora höjdskillnader. Drygt en fjärdedel av träden vid Rubinvägen utgörs av ek. Några av ekarna samt några tallar har ett landskapsbildsvärde. Vid hus 4 försvinner två-tre större ekar. Vid garaget behöver en stor ek tas bort. I övrigt kommer flera större träd att kunna bevaras. På en tall vid Rubinvägens norra del finns talticka, en sällsynt svamp som bara växer på tallar som är äldre än 100 år. Denna tall hamnar nära hus 4 men bedöms kunna klara sig, och ges ett visst skydd i planen genom att lov krävs för fällning. Hus 2 och 3 placeras på en bergsrygg vid en liten dalgång. Där måste sprängningar och fyllningar göras vilket påverkar landskapsbilden.

Planområdet är utsatt för buller från E4/E20. Vid hus 3 och 4 överstiger den ekvivalenta ljudnivån riktvärdet 55 dB(A). För att klara riktvärdet får aktuella lägenheter ljudavskärmande balkonger.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på förslaget att komplettera med fler lägenheter i Solberga. Fler lägenheter med hiss och större lägenheter ger äldre och barnfamiljer större möjligheter att bo kvar i stadsdelen. Fler invånare i Solberga ger också större underlag för närservice och kollektivtrafik. Förvaltningen uppfattar förslaget som väl anpassat till landskapet och befintlig bebyggelse.

Avvikelse från program

I program för Solberga från 2005 föreslogs två nya punkthus vid Rubinvägen. Förslaget till detaljplan innehåller nu fyra punkthus. Det skulle vara bra om det framgår av planbeskrivningen vad det beror på. Vid samrådsmötet framkom att anledningen till avvikelsen är dels att behovet av bostäder har ökat sedan 2005, dels att de ekonomiska villkoren för nyproduktion av hyresrätter är sådana att Stockholmskem bedömer att det inte går att få ekonomi på ett mindre projekt.

Parkering

Solberga har stora problem med många parkerade bilar utmed alla gator, vilka försvårar framkomligheten och gatuskötseln. Förvaltningen har tidigare, i remissvar till trafikkontoret, framfört behovet av avgifter på gatuparkering även i ytterstaden, för att minska trängseln. I detta projekt är parkeringstalet satt till knappt 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. Eftersom det är svårt att bygga garage i punkthus föreslås istället ett friliggande garage med 66 platser, vilket tyvärr tar bort en del av naturmarken. Förvaltningen föreslår att parkeringsytan med tio platser och gratis 7-dygnsparkering, som idag ligger på gatumark på Rubinvägen, istället blir tomtmark. Då kan parkeringstalet uppfyllas med ett något mindre garage.

Cykelparkering ska enligt förslaget finnas i punkthusen. Dock anges inte antal cykelparkeringsplatser. Förvaltningen anser att det är bra om ett parkeringstal även för cykelparkering tas fram.

Placering av byggnader

Placeringen av hus 4 ligger nära både ett befintligt hus, Agaten 1, och en skyddsvärd gammal tall. Förvaltningen föreslår att stadsbyggnadskontoret undersöker om placeringen kan flyttas något österut, längre från Agaten 1 och tallen. Då måste en av de två parkvägarna ner mot tvättstugan på Kristallvägen tas bort, men det bör räcka med en. En förutsättning för förändringen är att inte fler stora träd behöver tas bort.

Lekplatser och grönkompensation

De föreslagna punkthusen och garaget kommer att placeras på mark som idag till största delen är naturmark. Den här närnaturen med bergknallar, buskar och träd har ofta stor betydelse för barnens lek. Förslaget innebär dock inte att all naturmark i kvarteret försvinner och de boende har också nära till Solbergaskogen. Förvaltningen anser ändå att ett projekt med hundra nya lägenheter innebär så många tillkommande barn i området att en förstärkning av närliggande lekplatser bör ingå som grönkompensation.

Förvaltningen förväntar sig att Stockholms hem i anslutning till de nya husen bygger någon typ av småbarnslek, men för de större barnen är närmaste lekplatser Kristallens parklek och Safirparken. För Kristallen planerar förvaltningen för en upprustning med hjälp av dels parkinvesteringsmedel, dels grönkompensation för tidigare exploateringar i Solberga. Men parkleken är oerhört populär och har ett stort besöksstryck, så där kan ytterligare medel behövas för framför allt upprustning av plaskdammen, och utrusning för de lite större barnens lek. Safirparken är en kvarterslekpark som enligt Älvsjö's parkplan behöver öppnas upp och bli mer tillgänglig.

Bilaga

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1, område vid Rubinvägen, i stadsdelen Solberga, SDp 2010-09794. Genomförandebeskrivning, planbeskrivning och plankarta.