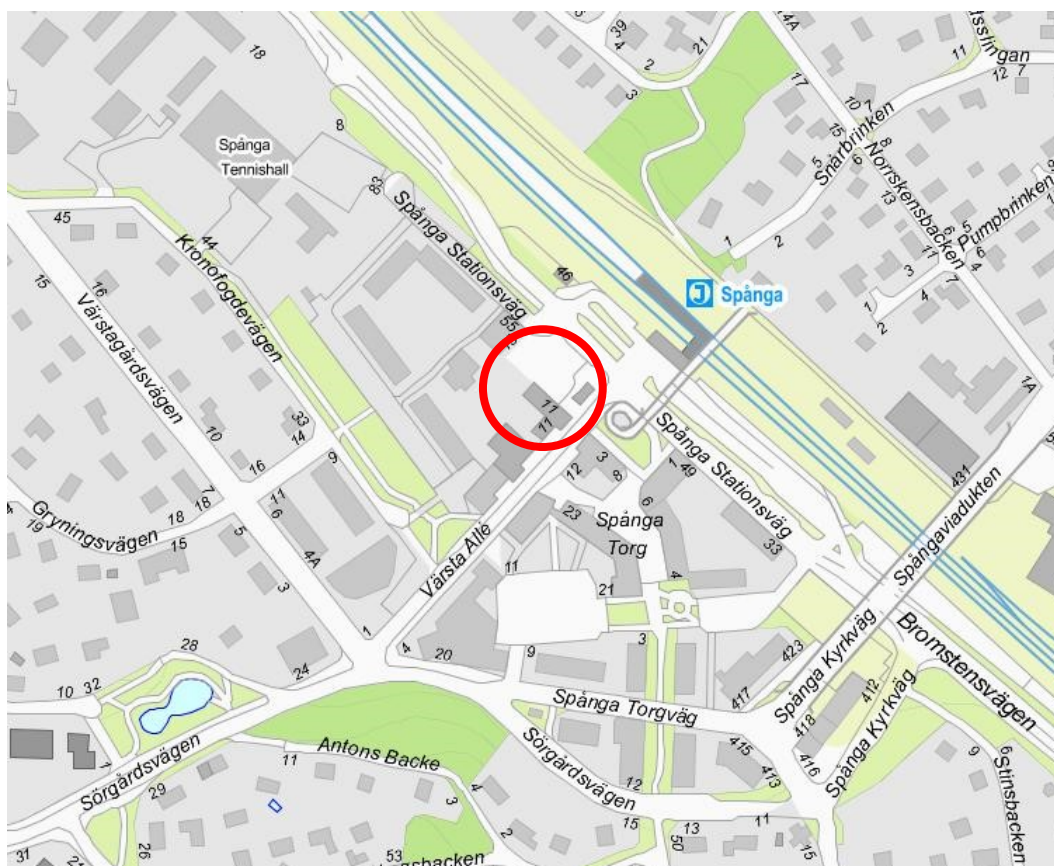


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Hedvig 7 m.m. i stadsdelen Solhem i Stockholm, Dp 2017-05974



Spånga centrum med omnejd. Lokalisering av planområdet markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna inom fastigheten Hedvig 7 och inom delar av intilliggande fastigheten Solhem 16:1. Detaljplanen syftar även till att den ursprungliga delen av den befintligt kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom fastigheten Hedvig 7 ska bevaras samt att möjliggöra bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör cirka 150 lägenheter samt sex LSS-lägenheter i en halvsluten kvartersstruktur i tre till sex våningar inklusive garagevåning. Detaljplanen möjliggör även ett höghus med 12 våningar som ska utgöra ett landmärke vid Spånga station. För att säkerställa ett välgestaltat höghus reglerar detaljplanen att höghuset i sitt uttryck ska upplevas som två enskilda volymer utförda i olika material i olika kulörer. Detaljplanen reglerar också att teknikvåning, bodstadskomplement och gemensamhetslokaler ovanpå höghuset ska integreras i en volym, och ska ha samma fasaduttryck och material som höghuset i övrigt.

Förslaget ska bidra till ett tydligare gaturum och de nya bostäderna ska stärka Spånga centrum som tyngdpunkt. En arkitektur med hög kvalitet har eftersträvat i gestaltningen av kvarteret anpassad efter både Spångas småskalighet och samtidigt efter Spångas befintliga bebyggelse mot Bromstensvägen med mer stadsmässiga hustyper som lameller och punkthus. Aktiva bottenvåningar med ett utåtriktat nyttjande bidrar till en ännu mer levande stadsmiljö. Uppglasade bottenvåningar med omsorgsfull gestaltning, särskilt vid entréer, utgör viktiga inslag i bottenvåningarnas fasad. Ett omsorgsfullt möte mellan den nya bebyggelsen och den kulturhistoriskt värdefulla bygganden i Hedvig 7 utgör en viktig del av kvarterets utformning.

Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer i ett kollektivtrafiknära läge.

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

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Detaljplanen har följande preliminära tidplan:

Antagande SBN

december 2020

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Grönytefaktor	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse och användningar	10
Landskapsbild/stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik	17
Störningar och risker	20
Planförslag	22
Ny bebyggelse	23
Grönytefaktor	34
Gator och trafik	35
Teknisk försörjning	38
Konsekvenser	38
Behovsbedömning	38
Naturmiljö	39
Miljökvalitetsnormer för vatten	39
Stadsbild	42
Befintlig bebyggelse	44
Kultuhistoriskt värdefull miljö	44
Störningar och risker	45
Ljusförhållanden och lokalklimat	56
Tidplan	60
Genomförande	60
Organisatoriska frågor	60
Verkan på befintliga detaljplaner	61
Fastighetsrättsliga frågor	61
Ekonomiska frågor	62
Tekniska frågor	63
Genomförandetid	63

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:

- *Trafikbullenutredning* (Brekke och strand Akustik AB, 2019-04-26, uppdaterad 2020-05-20)
- *Vibration- och stomljudsutredning* (Brekke och strand Akustik AB, 2020-02-04)
- *Dagvattenutredning-kvartermark*, (Structor Uppsala AB, 2019-04-26, uppdaterad 2020-07-06)
- *Dagvattenutredning- allmän platsmark*, (Ramböll, 2020-07-02)
- *Geoteknisk PM*, (BTB AB, rapport del 1 2018-09-27, rapport del 2 2019-02-21, uppdaterad 2020-03-13)
- *Geoteknik- markteknisk undersökningsrapport (MUR)*, (BTB AB, 2020-03-13)
- *Ras och skred-utlåtande*(BTB AB, 2020-03-13)
- *Riskutredning* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2018-12-19, uppdaterad 2020-02-13)
- *PM risk- Säkerhetshöjande åtgärder för ventilation* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2020-10-08)
- *Trafik och parkeringsutredning* (Sweco, 2019-05-31, uppdaterad 2020-05-26)
- *Parkeringsutredning och stråkanalys* (Iterio AB, 2018-12-20)
- *Antikvarisk förutredning* (Tyréns, 2016-03-01)
- *Markföroreningsundersökning för Solhem 16:1* (Kemakta konsult AB, 2018-12-13)
- *Markföroreningsundersökning för Hedvig 7* (RGS 90 Sverige AB, 2019-04-26)
- *Grönytefaktor* (Collective sublime AB, 2019-05-31, uppdaterad 2020-06-04)
- *Skuggkastningsstudie* (Arkitema arkitekter, 2019-05-31, uppdaterad 2020-05-29)
- *Vindutredning* (Kjeller Vindteknik, 2019-06-04, uppdaterad 2020-05-18)
- *PM Brand* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-04-30, uppdaterad 2020-05-14)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Yasaman Ghanavi. Zeinab Jama, Mickael Bogale och Anita Rogström från exploateringskontoret har ingått i projektgruppen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna inom fastigheten Hedvig 7 och inom delar av intilliggande fastigheten Solhem 16:1. Detaljplanen syftar även till att den ursprungliga delen av den befintligt kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom fastigheten Hedvig 7 ska bevaras. Detaljplanen möjliggör cirka 150 bostäder i en halvsluten kvartersstruktur i tre till sex våningar inklusive garagevåning. Detaljplanen möjliggör även ett höghus med 12 våningar som ska utgöra ett landmärke vid Spånga station. För att säkerställa ett välgestaltat höghus reglerar detaljplanen att höghuset i sitt uttryck ska upplevas som två enskilda volymer utförda i olika material i olika kulörer. Detaljplanen reglerar också att teknikvåning, bodstadskomplement och gemensamhetslokaler ovanpå höghuset ska integreras i en volym och ha samma fasaduttryck och material som höghuset i övrigt.

Förslaget ska bidra till ett tydligare gaturum och de nya bostäderna ska stärka Spånga centrum som tyngdpunkt. En arkitektur med hög kvalitet har eftersträvat i gestaltningen av kvarteret, anpassad efter både Spångas småskalighet och samtidigt efter Spångas befintliga bebyggelse mot Bromstensvägen med mer stadsmässiga hustyper som lameller och punkthus. Aktiva bottenvåningar som vänder sig mot gatan bidrar till en ännu mer levande stadsmiljö. Uppglasade bottenvåningar med omsorgsfull gestaltning, särskilt vid entréer, utgör viktiga inslag i bottenvåningarnas fasad. Ett omsorgsfullt möte mellan den nya bebyggelsen och den kulturhistoriskt värdefulla bygganden i Hedvig 7 utgör en viktig del av projektets gestaltungsprinciper.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Solhem och är en del av Spånga centrum. Planområdet är cirka 3200 kvm stort och omfattas av den privatägda fastigheten Hedvig 7 om cirka 1500 kvm och en del av intilliggande fastighet Solhem 16:1 som ägs av staden och är cirka 1500 kvm stor. Planområdet avgränsas av Värsta allé i sydost och Bromstensvägen i nordost.

I nordväst avgränsas planområdet av fastigheten Hedvig 22 med ett flerbostadshus i fem våningar och ett åttavåningshus vid Spånga stationsväg. I sydväst avgränsas planområdet av Hedvig 12 med bostäder uppförda i tre våningar med verksamhetslokaler i bottenvåningarna.



Planområdet är markerat med streckad röd linje.

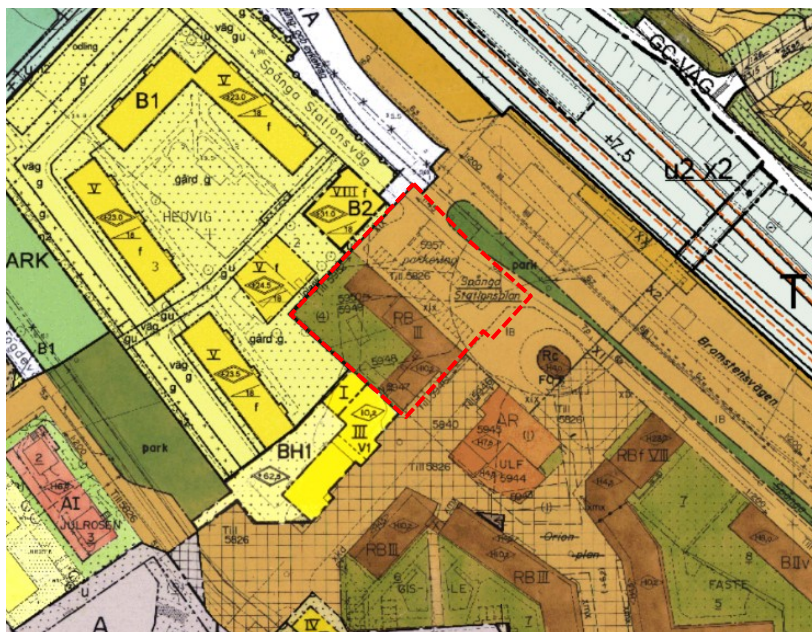
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanen anger att Spånga kan utvecklas med nya bostäder samt offentlig och kommersiell service. Översiktsplanen anger även att det i området runt om Spånga centrum finns möjligheter till stadsutveckling och att Bromstenvägen på längre sikt kan omvandlas till ett urbant stråk och kompletteras med ny blandad bebyggelse.

Gällande detaljplaner

För större del av planområdet gäller stadsplan 6945 från 1970. Stadsplanen omfattar en större del av Spånga, varav Hedvig 7 som är planlagd som handels- och bostadsändamål samt Solhem 16:1 som är planlagd som gatumarkparkering på den del av marken som ingår i planområdet. Detaljplanen berör även en mindre del av detaljplanen P2008-14578.



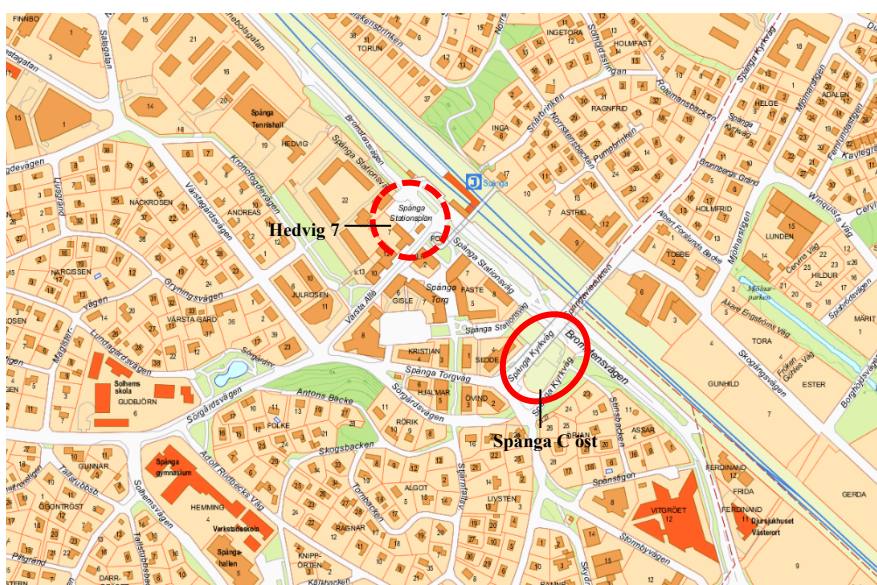
Gällande stads- och detaljplan. Ungefärligt planområde är markerat med rött.

Start-PM

Startpromemorian för det här projektet beslutades 19 oktober 2017 av stadsbyggnadsnämnden.

Kommunala beslut i övrigt

Det pågår ett detaljplanarbete i närområdet av planområdet. Cirka 200 meter sydost om planområdet pågår ett planarbete för Spånga C öst, dnr. 2015-08656. Planen innefattar kvartersbebyggelse i fem till sex våningar och kommer att inrymma totalt cirka 135 lägenheter.



Pågående detaljplaner vid Spånga centrum. Ungefärligt planområde är markerat med streckad röd linje.

Markanvisning

Berörd del av Solhem 16:1 markanvisades till SSM Bygg och Fastigheter AB av exploateringsnämnden 2017-06-08.

Riksintressen

Mälarbanan är utpekad som ett riksintresse.



Planområdets läge i förhållande till Mälarbanan. Planområdet är markerat rött.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt platt med en svag lutning mot väst. Marken inom planområdet består huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av asfalterade parkeringsytor och bebyggelse med enstaka träd och en mindre gräsyta.

Rekreation och friluftsliv

Spånga och Solhem är relativt gröna områden främst bestående av stora, privata trädgårdar. Cirka en kilometer norr om planområdet vid gränsen mot Tensta finns ett längre grönstråk. I övrigt saknar området större allmänna sammanhängande park- och naturområden. Enligt parkplanen för Spånga samt miljöförvaltningens behovsbedömning råder det en brist på offentliga naturytor i Spånga.



Planområdet är markerat rött i stadens sociotopkarta.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett planeringsinstrument som staden har som målsättning att tillämpa i alla nya stadsbyggnadsprojekt i Stockholms stad för att säkerställa sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning på kvarteretsmark. Kravet på vilken faktor som ska uppnås är beroende av andelen bebyggd/obebyggd yta. Inom planområdet ska en grönytefaktor på 0,6 uppnås. Genomförandet av grönytefaktorn regleras i exploateringsavtalet som hänvisar till planbeskrivningen. Beräkningar och redovisningar av grönytefaktorn biläggs planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området till stor del av postglacial lera, men även av fyllning ovan lera och silt.

En utförd geoteknisk undersökning (BTB AB, 2020-03-13) visar att marken utgörs av cirka 0,5 - 3,2 meter fyllning ovan cirka 0 - 3,5 meter lera, där det övre skiktet är av torrskorpekaraktär. Leran återfinns som mäktigast i det östra och västra hörnet av området för planerad byggnation. Bergöverytan varierar mellan nivå cirka +0,2 meter och cirka +6,0 meter inom området. Bergnivån är som högst i mitten av området och som lägst i västra delarna av området, där en nivå på cirka +1,2 meter är uppmätt. Utförda provtagningar visar att fyllningen utgörs av grusig siltig sand och/eller grusig sandig lera med torrskorpekaraktär. Även inslag av tegelrester och humus förekommer i fyllningslagret från vissa provpunkter.

Ledningar

Ellevio har ett större 11 kV kabelstråk i området som kan behöva flyttas. Även 0,4 kV kablar kan behöva omförläggas.

Markradon

Ingen förhöjd risk för radon är känd inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattennivån i området varierar historisk från cirka +4,0 till cirka +6,0 meter över nollplanet. Grundvattenmätningar inom fastigheten visar att i dagsläget varierar grundvattennivån mellan +4,3 meter i östra hörnet av området och +4,2 meter till +4,4 meter i väster.

Markavvattning

Västra delarna av planområdet ligger inom båtnadsområdet för två markavvattningsföretag; Sänkning av Spångaån (AB_6_0201) från 1922 och Viksjö, Jakobsberg, Kalfhälla m.fl (AB_2_0019) från 1886. Markavvattningsföretagen berörs inte av planen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866). Enligt VISS april 2019 har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2027.

Dagvatten

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi i syfte att utveckla stadens dagvattenhantering mot en mer hållbar inriktning. Strategin gäller vid alla nybyggnationer.

Resultat av en framtagen dagvattenutredning för planen kommer att redovisas på sid 39 i planbeskrivningen.

Befintlig bebyggelse och användningar

Inom planområdet, på fastigheten Hedvig 7, finns Spånga järn- och färghandel som byggdes i flera etapper under 1920-talet och 30- talet med lokaler och lagerutrymmen på bottenvåningarna och bostad på övre plan.



Spånga järn- och färghandel sett från Värsta allé.

På stadens mark inom planområdet, del av Solhem 16:1, finns en Pressbyråkiosk.

Markparkeringsplats

På stadens mark inom planområdet finns även en markparkering med plats för 33 bilar som serverar centrum.

Offentlig toalett

Trafikkontoret har en offentlig toalett i kabin inom detaljplanområdet närmare korsningen Bromstensvägen/Värsta allé.



Planområdets befintliga förhållande. Vy från Bromstensvägen.

Landskapsbild/stadsbild

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av både äldre och nyare lamellhus om runt fyra våningar. Området nordväst om detaljplanområdet, planlagt på slutet av 1990-talet, har fått en annan karaktär än Spånga centrum. Lameller grupperade runt innergårdar i fem våningar med pulpettak är den dominerande byggnadstypologin längs med Bromstensvägen.

Planområdet ligger i mötespunkten mellan två olika bebyggelsekaraktärer i Spånga; Värsta allé som präglas av

småskalighet, och området nordväst om detaljplanområdet mot Bromstenvägen med flerbostadshus. Rådande byggandshöjder i befintliga byggnader mot Bromstenvägen är femvåningar med inslag av ett par punkthus i åtta våningar. Från sydöst angränsar planområdet Värsta allé och Spånga centrum med en småskalig karaktär.

Puts är det dominerande fasadmaterialet och tegel det dominerande takmaterialet. Taklandskapet är brokigt, där olika varianter av sadeltak är vanligast. Uppstickande delar såsom skorstenar och teknikutrymmen är vanliga inslag i Spånga centrums taklandskap.

Utanför centrumkärnan finns äldre villabebyggelse med stora, gröna trädgårdar.

Gatumiljön vid Spånga centrum är småskalig och det finns stor variation i hur husen förhåller sig till gatan. Låga hastigheter och avsaknad av trafikseparering ger ett småskaligt intryck i de flesta av gatumiljöerna runt Spånga centrum.

Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga torg samt Spånga stationsplan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturlandskap

Planområdet ligger i stadsdelen Solhem som växte fram i början av 1900-talet. Villaområdet Solhem är ett av de mest konsekvent och noggrant planerade från sin tid. Stadsmuseet har pekat ut stora delar av stadsdelen Solhem som kulturhistoriskt värdefullt område. Spånga centrum och fastigheten Hedvig 7 ingår inte i den utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljön, säkerligen beroende på att området vid stationen utgör en relativt brokig centrubildning med byggnader från närmast samtliga av 1900-talets årtionden.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad

En antikvarisk förundersökning har tagits fram i samband med detaljplanarbetet. Antikvariska förundersökningen konstaterar att befintlig bebyggelse inom Hedvig 7 är den äldsta bevarade byggnaden i Spånga centrum. Tillsammans med ett par andra byggnader vid Värsta allé finns en liten kärna kvar av den centrubildning som hör samman med den kulturhistoriskt värdefulla, ovanligt konsekvent planerade villastadsdelen Solhem. Det strategiska läget, funktionen och den

anmärkningsvärda kontinuiteten har gjort byggnaden för Spånga järn- och färghandel till en välkänd profilbyggnad i Spånga.



Spånga järn- och färghandels fasad mot Värsta allé.

Utbyggnation av ursprungliga byggnaden under tiden

Byggnaden är i grunden en tidstypisk affärsbyggnad som tidigt byggdes ut. Efter den snabba utvecklingen de första årtiondena har främst mindre ändringar gjorts. Medvetna renoveringar präglar såväl ut- som insida och gör att byggnaden uppvisar en hög grad av autenticitet. Underhållet har varit bristfälligt.

Byggnaden byggdes i flera etapper under 1920- och 30-talet. Den ursprungliga byggnadsvolymen mot Värsta Allé stod färdig 1923. Redan samma år gjordes en tillbyggnad. Mot baksidan, längs järnvägen uppfördes en flygel i ett plan innehållande garage och magasin för järnaffären. Under 1930-talet gjordes flera tillbyggnader. Ritningar från 1930 visat tillbyggnad i två etapper. Dels förlängs byggnaden mot järnvägen genom en tillbyggnad i två plan med en takterrass ovanpå. I bottenvåningen tillskapades ytterligare en liten butikslokal samt kontor och lager till färg- och järnhandeln. Den andra utbyggnaden som gjordes var en ny garagebyggnad utförd som en lägre länga vid den nya tillbyggnadens gavel. I andra delen skapades nya lagerutrymmen och till nytt källarutrymme förlades en tvättstuga.



Spånga järn- och färghandels tillbyggnader under åren. Den ursprungliga delen av byggnaden från 1923 är markerad rött.

Kring de olika byggnadsetapperna kan det konstateras att även flygen till volymen delvis följer planen för Solhem från 1918. Utbyggnaderna är dock endast delvis kopplade till järnhandelsverksamheten, och de är inte lika medvetet formade som den ursprungliga byggnadsvolymen. Det finns också bristande kopplingar mellan utbyggnaderna och den ursprungliga byggnaden. Därför bedöms den ursprungliga byggnadsvolymen ha bredare och djupare kulturvärden än tillbyggnaderna.



Spånga järn- och färghandels fasad mot nordost (mot befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Solhem 16:1)



Spånga järn- och färghandels fasad mot nordväst.

Ursprungliga karaktärsdrag

Byggnaden är uppförd med plankstomme på gjutna grundmurar. Bjälklag och takkonstruktion är sannolikt utförda av trä. Fasaderna reveterades, det vill säga puts anbringades på trä. För att bära putsen fästes hönsnät på trästommen. Ett foto som visar det nybyggda huset visar att putsen var en så kallad spritputs, det vill säga ett putsbruk med inblandade gruskorn som gav ett rustikt intryck. Hörnen var liksom taklisten slätputsade och avfärgade i en ljusare kulör än övriga fasadytor. Fönstren var kopplade tvåglasfönster med friliggande spanjoletter.

Utvändig finns en rad ursprungliga karaktärsdrag och byggnadsdelar bibehållna. Fasadputsen har förvanskats men följer den ursprungliga utformningstanken med släta ramverk runt grövre spritputs. Fönster och takform med ursprunglig taktäckning utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdelar.

Invändigt finns ett antal bevarande tidstypiska byggnadsdelar men inga kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljöer bortsett från trapphuset i den ursprungliga byggnaden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom fastigheten.

Offentlig service

Skola och förskola

Fyra förskolor ligger inom en radie om cirka 350 meter från planområdet. Det finns även två grundskolor inom en radie om 600 meter från planområdet. Spånga gymnasium ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet.

Sjukvård

I Spånga centrum finns en vårdcentral. Det finns även en barnvårdscentral på bottenvåningen av åttavåningshuset inom grannfastigheten Hedvig 12.

Kommersiell service

Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga stationsplan och Spånga torg. I Spånga centrum finns en större livsmedelsaffär, restauranger, kafé, kiosk, bibliotek, frisör, detaljhandel, kemtvätt med mera.

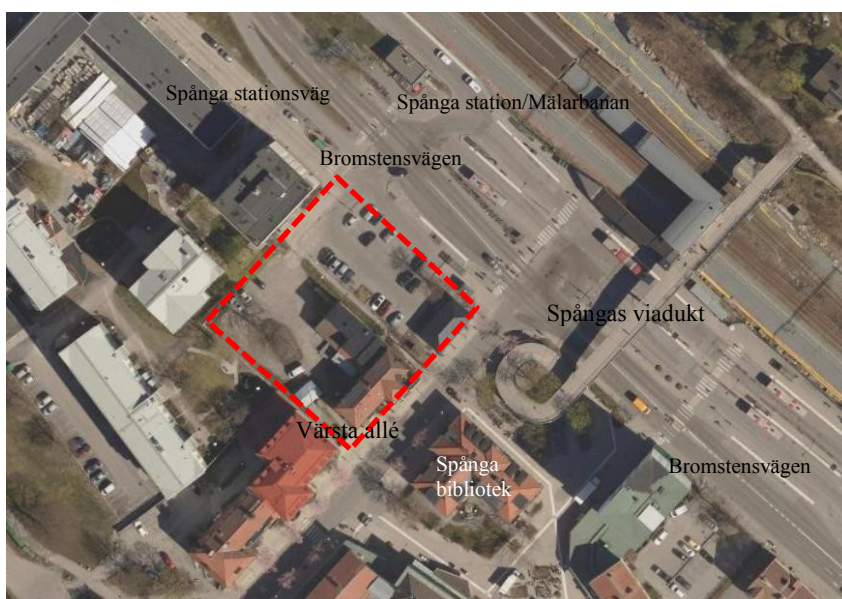


Lokala butiker och marknad i Spånga centrum.

Gator och trafik

Gatunät

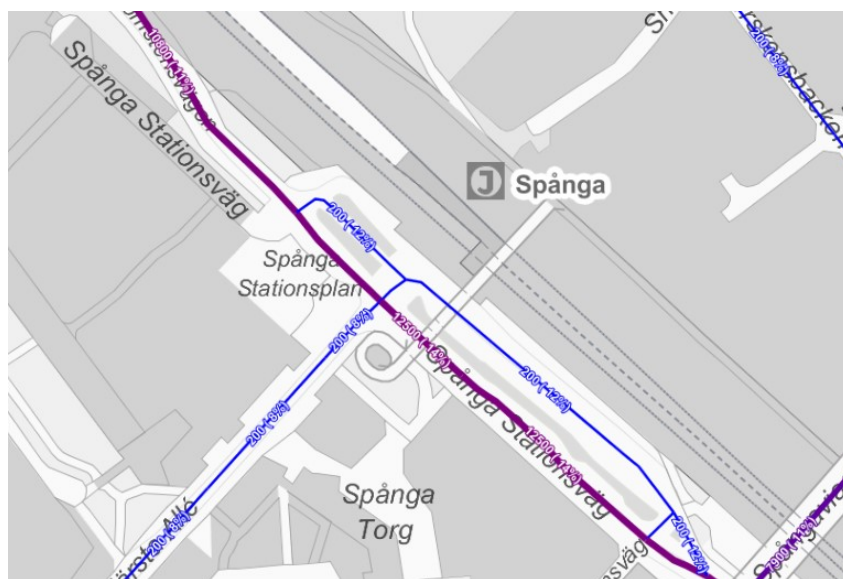
Planområdet ligger vid korsningen mellan Spånga stationsväg/
Bromstenvägen och Värsta allé. Från sydöstra sidan angränsar
planområdets Värsta allé som är en viktig bussgata i Spånga
centrum och binder samman Spånga centrum och Vällingby
centrum. På nordöstra sidan av planområdet löper två parallella
gator; Spånga stationsväg och Bromstenvägen. Bromstenvägen
är en lång gata i en nordväst-sydostlig riktning.



Planområdets läge i förhållande till kringliggande gatunät. Planområdet är markerat rött.

Biltrafik

Trafikflödet på Bromstenvägen är relativt högt. Värsta allé är en
bussgata. Med dagens reglering får, utöver bussar,
transportfordon till fastigheter vid Värsta allé trafikera på denna
gata alla dagar mellan kl. 6.00 och 11.00.

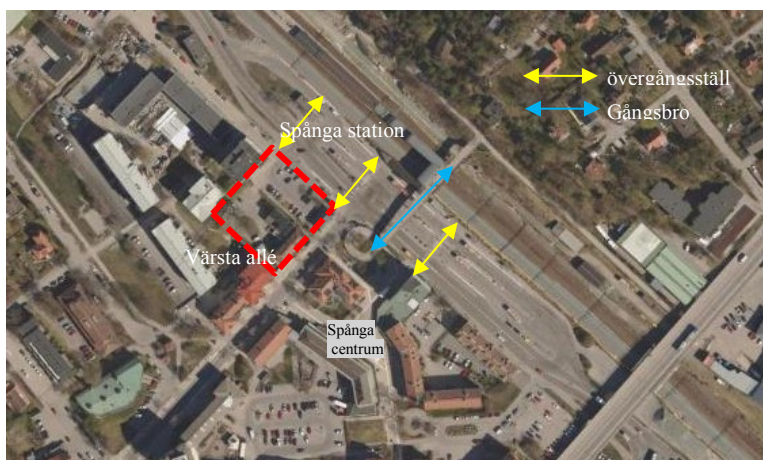


Trafikkontorets trafikflödeskarta (ÅDT - Årsdygnstrafik).

Gång- och cykeltrafik

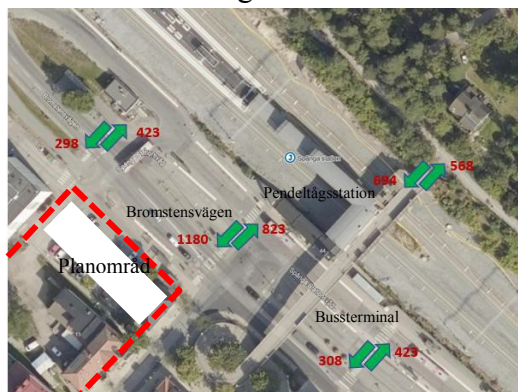
Bromstensvägen ingår idag i det regionala cykelstråket och är utpekad som pendlingsstråk i Stockholms cykelplan från 2012. En sammanhängande separerad gång- och cykelväg saknas i angränsande område till planområdet. För närvarande planerar Stockholms stad för utbyggnad av den saknade delen av cykelbanan, vilken beräknas bli klar 2021.

Gångtrafikanter till och från Spånga station och bussterminalen tar sig över Bromstensvägen antingen via ett antal övergångsställen eller över gångbro. Gångbron kopplar till området norr om Spånga station och landar genom en snurrande ramp på en öppen plats vid Spånga bibliotek vid Värsta allé. Utrymmen under rampen används idag som cykelparkering. Värsta allé är försedd med trottoar på båda sidor av gatan.



Lägen för övergångsställen och gångbro över Bromstensvägen. Planområdet är markerat rött.

En fotgängarräkning utfördes av Stockholms stad i augusti 2018 med syfte att kartlägga antalet gående och cyklar/mopeder som passerade på fyra olika punkter enligt bilden nedan samt fördelningen över de olika passagerna. Resultatet visar att övergångsstället vid planområdet är mest frekvent använd, särskilt vid rusningstider.



Ortofoto över Spånga station. Resultat av fotgängarmätningar på fyra olika punkter vid Spånga station är skrivet i röd text.



Cykelparkering under gångbrons ramp i Spånga Centrum.

Kollektivtrafik

Närmaste pendeltågstation är Spånga station som ligger cirka 50 meter nordost om planområdet. I anslutning till pendeltågstationen finns en bussterminal med ett stort antal lokal- och tvärgående busslinjer. Spånga god tillgång till kollektivtrafik. Pendlingstiden in till Stockholm city är cirka 13 minuter. Busshållplatsen Värsta allé ligger i närheten, cirka 100 meter sydväst om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet nås idag från Värsta allé och Spånga stationsväg. Med bil angörs planområdet endast via Spånga stationsväg/parkeringsplatsen.

Störningar och risker

Förorenad mark

På grannfastigheten Hedvig 10 har tidigare bedrivits en kemtvätt. I en förundersökning som har genomförts i tidigt skede i samband med detaljplanen har ett antal föroreningar påträffats inom fastigheten Hedvig 7. Av denna anledning har planområde undersökts vidare både inom fastigheten Hedvig 7 och Solhem 16:1.

Undersökning inom fastigheten Hedvig 7 påvisar att föroreningar i marken utgörs huvudsakligen av PAH överstigande riktvärdet för bostadsändamål. Föroreningarna har påträffats i ytliga jordlager av fyllnadjord som oftast schaktas bort vid grundläggnings- och grovplaneringsarbetet. I grundvattnet påvisas inga förhöjda värden för fraktionerade alifater, aramatorer, BTEX, MTBE eller klorerade lösningsmedel överstigande aktuella riktvärden. Halterna av metaller i grundvatten förekommer främst i halter som klassas som mycket låga men förekommer även i halter som klassas som låg halt. Det konstateras i rapporten att undersökningen är översiktlig men marken kan vara lämplig att omvandla till bostadsmark.

Undersökning inom del av fastigheten solhem 16:1 inom detaljplanområdet påvisar förhöjda halter av framförallt PAH och aromater i jorden i västra delen av undersökningsområdet. I östra delen är föroreningshalterna generellt lägre. Föroreningar som påvisats föranleder att förorenade massor kommer att behöva hanteras vid framtida utveckling av området.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge med buller från Mäljarbanan och Bromstensvägen. De höga bullernivåerna kommer att ställa krav på såväl placering som utformning av byggnaden om riktvärden för bostäder ska kunna nås.

Vibrationer och Stomljud

Spårfordon ger upphov till vibrationer. I och med planområdets läge i förhållande till Mäljarbanan, och på grund av att planområdet till stora delar ligger på lermark finns en risk att trafik på omkringliggande vägar och järnväg orsakar vibrationer och stomljud i den planerad bebyggelse i kvarteret.

Farligt gods

På Mäljarbanan transporteras farligt gods. Planområde kommer efter breddningen av Mäljarbanan ligga 50 meter från mitten på det närmaste järnvägsspåret.

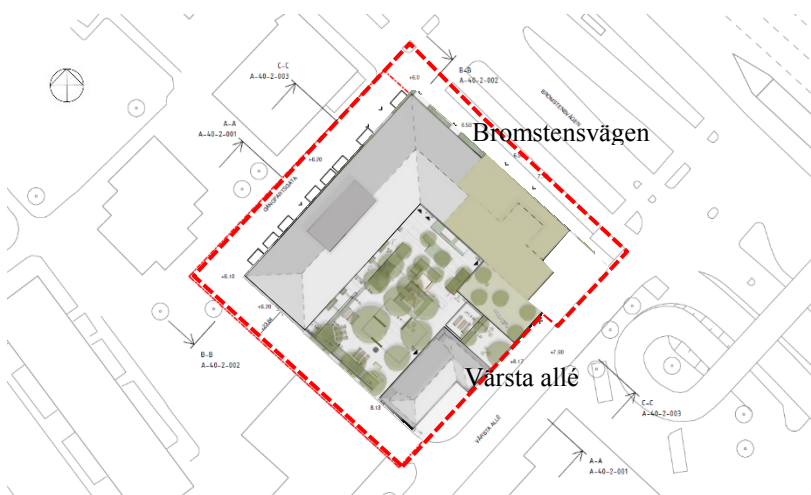
Ras och skred

På grund av höga grundvattennivåer och lerig mark finns risk för ras och skred inom detaljplanområdet. Läs mer om ras och skred i sid 54 i denna planbeskrivning.

Planförslag

Övergripande

Planförslaget innebär att ett bostads- och centrumkvarter ersätter befintliga parkeringsytan och del av byggnaden för Spånga järn- och färghandel inom kvarteret Hedvig 7. Utgångspunkterna i planarbetet har varit att den nya bebyggelsen formar en kvartersstruktur där den äldsta delen av Spånga järn- och färghandel ingår. Det nya kvarteret definierar tydliga stads- och gaturum både mot Bromstensvägen och Värsta allé och bidrar därmed till en tätare struktur, ett rikare gatuliv och en tryggare stadsmiljö vid Spånga station.



Illustrationsplan över planområdet (Arkitema Arkitekter).

I utformning av bebyggelsen har hänsyn tagits till områdets karaktär. Kvarterstrukturen relaterar till de omgivande kvarteren. Korsningen Bromstensvägen/Värsta allé accentueras genom ett högre bostadshus i 12 våningar som kommer att fungera som centrummarkör.



Vy från Bromstensvägen (Arkitema Arkitekter).

För att uppnå syftet med höghuset har en större höjdmässig kontrast mellan detta höghus och dem två befintliga åttavåningshusen varit nödvändigt. I planen har skapats möjligheter för fler verksamhetslokaler att etablera sig i kvarterets bottenvåningar.

Med planförslaget kommer den ursprungliga delen av byggnaden för Spånga järn- och färghandel bevaras. Detaljplanen möjliggör lokaler för centrumändamål i bottenvåning av byggnaden samt fyra lägenheter i våning 1 och vindsvåningen.

I den nybyggda delen av kvarteret möjliggör detaljplanen sammanlagt cirka 8200 kvm ljus BTA varav cirka 300 kvm lokaler för centrumändamål. Det nya halvslutna kvarteret bedöms sammanlagt kunna inrymma cirka 150 lägenheter samt sex LSS-lägenheter. Planen möjliggör även en bostadsgård om cirka 600 kvm och ett garage i en del av kvarterets bottenvåning innehållande 29 p-platser varav en handikapparkering. En mindre platsbildning vid korsningen Bromstensvägen/Värsta allé är planerad för att underlätta gångflöden förbi planområdet till och från pendeltågsstationen.

Ny bebyggelse

Kvarter

Den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen bildar tillsammans med Spånga järn- och färghandels befintliga tvåvåningshus ett halvslutet kvarter inramat av befintliga angränsande gator mot nordöst och sydöst och nya kvartersgator mot nordväst och sydväst. Högre bebyggelse riktas utåt mot Bromstensvägen medan lägre byggnader förläggs mot Värsta allé. Kvarteret är öppet mot sydväst med syftet att ge kvarteret möjlighet till en större, solbelyst bostadsgård samtidigt som den icke-slutna kvarterstrukturen är i linje med rådande kvartersstruktur i nordvästra delar av planområdet från 2000-talet.

Byggnaden för Spånga järn- och färghandel har haft en huvudroll i utformning av kvarteret. Att bevara den ursprungliga delen av bygganden och ställa om den till bostäder, och samtidigt anknyta nya bebyggelsen i kvarteret till det befintliga på ett hänsynsfullt sätt har varit i fokus. Detta beskrivs mer under rubriken ”Gestaltungsprinciper” i sid. 28 samt ”Principer för byggnadshöjder” i sid. 30 i denna planbeskrivning.

Bebyggelsestruktur

Volym och innehåll

Detaljplanen är ett stort bidrag till förtätning av Spånga centrum och skapande av en tydligare kvartersstruktur och levande gator i centrala Spånga. Samtliga byggnader innehåller bostäder inklusive ett LSS-boende på våning 2 av kvarteret mot nordväst. Skalan på de tillförda byggnadsvolymer relaterar till befintliga byggnader i omgivningen vilket har lett till att kvarteret har fått varierade byggnadshöjder. Undantaget är 12-våningshuset som gör en tydlig accent i Spånga centrum och markerar entrén in till Spånga Centrum och Värsta Allé. Läs mer om principer för byggnadshöjder i sid. 30 i denna planbeskrivning.

Bottenvåningar och entréer

För att bidra till stadslivet ställer planförslaget krav på centrumändamål i bottenvåningar och entréer ska vända mot gatorna. Dessa tillsammans med öppna fasader i bottenvåningar skapar förutsättningar för publika verksamheter. Dessa kvalitéer säkerställs genom planbestämmelser i plankartan. Bestämmelsen C1 ställer krav på att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningar. Utformningsbestämmelse f2 säkerställer att fasad till våning 1 och våning 2 i kvarterets lågdel, mot nordöst, ska gestaltas så att det ska upplevas som en uppglasad våning. Dessutom säkerställer planen genom en generell utformningsbestämmelse att minst 50% av bottenvåningens fasad där lokaler finns ska utföras i genomskinliga glaspartier.

Detaljplanen säkerställer genom en planbestämmelse att entréer till bostäder och verksamheter ska placeras mot allmänplats och kvartersgator. Kvarteret har fått en hög entrétäthet mot Bromstenvägen och Värsta allé.



*Illustrationsplan över kvarterets bottenvåning med läge för entréer.
 Verksamhetslokaler i bottenvåningar är markerade rött (Arkitema Arkitekter).*

Planerade verksamhetslokaler mot Bromstensvägen är förenliga med översiktsplanens intentioner för omvandling av Bromstensvägen till ett urbant stråk. Verksamhetslokaler mot Värsta allé kommer att bli ett stort bidrag till att förstärka Värsta allé som en aktiv centrumgata.

Balkonger

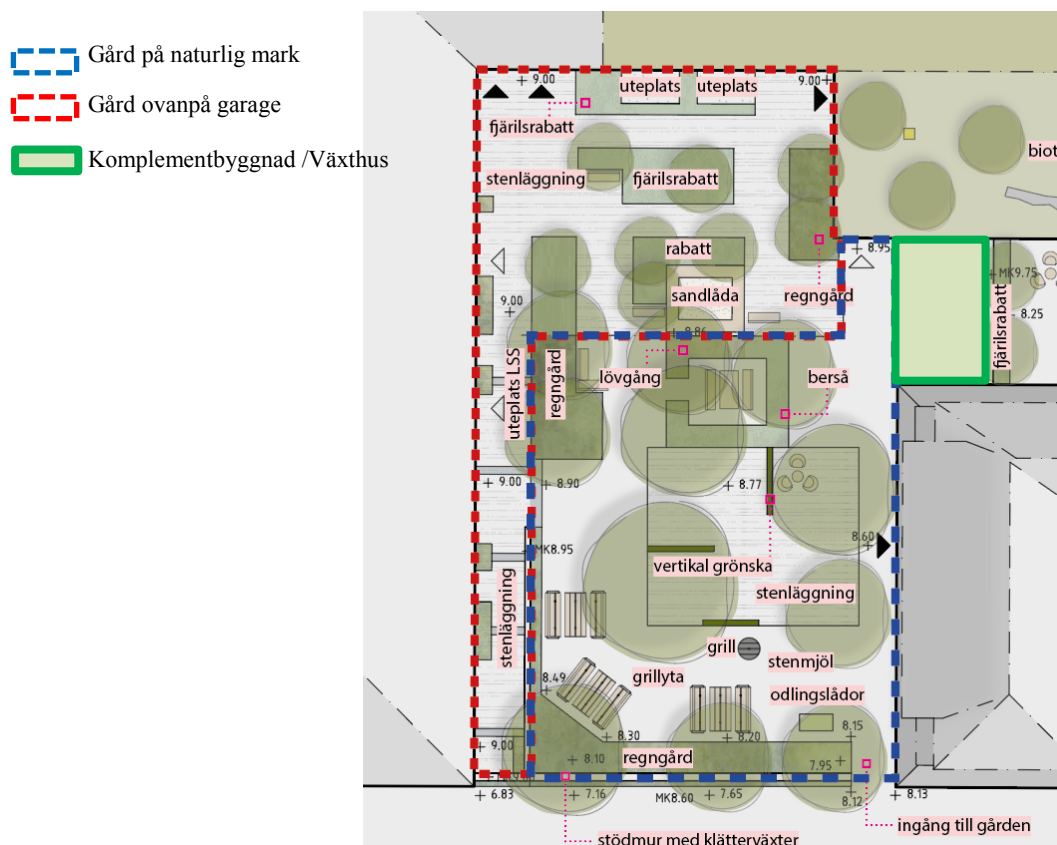
Balkonger har reglerats i planen genom en generell utformningsbestämmelse. Balkonger får inte kraga ut över allmän platsmark. Detta är i linje med en princip som gäller för den befintliga bebyggelsen mot Bromstensvägen och större delen av byggnaderna mot Värsta allé. Planen ger möjlighet till utkragande balkonger mot kvartersgatan och bostadsgården. Djup på de utkragande balkongerna har reglerats med hänsynstagande till kvartersgatans sektion, avstånd till närliggande bostadshus och bostadsgårdens storlek.

Bostadsgård

Kvarteret har en bostadsgård på cirka 600 kvm. Ett förslag på möjlig utformning av kvarterets innergård är framtagen. I utformning av gården har Stockholms stads krav på grönytefaktor samt lokalt omhändertagande av dagvatten haft betydande roll. Bostadsgården är väldigt solbelyst på grund av befintliga byggnaden för Spånga järn- och färghandels småskalighet samt gårdens placering mot söder. Bostadsgården innehåller grillplatser, sittplatser och sandlåda vilka främjar sociala aktiviteter. Både upphöjda och nedsänkta planteringar, så kallade regngårdar, tar hand om dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor.

En mindre del av gården ligger ovan garagevåningen och ligger högre i förhållande till resterande delen av gården som utgör naturlig mark. Gårdsytan regleras med så kallad prickmark för den delen av gården som ligger på naturlig mark, och med ring-prickmark för den delen av gården som ligger ovanför garaget. Prickmark innebär att byggnad inte får uppföras på gården medan ring-prickmark innebär att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Höjder på gården har reglerats i bestämmelsen högsta marknivå i meter över nollplanet för den delen av gården som ligger ovanför garage.

Detaljplanen möjliggör en komplementbyggnad om maximalt 25 kvm på markytan mellan befintliga byggnaden för Spånga järn- och färghandel och det planerade trevåningshuset. Det föreslås att byggnadskomplementen ska användas som växthus, och ska placeras på ett sätt som avskiljer bostadsgården mot Värtsa allé. En utformningsbestämmelse säkerställer att byggnadskomplementen ska uppföras i genomsiktliga glaspartier till minst 75% av fasadlängd.



Illustrationsplan över bostadsgården (Collective Sublime AB).

Parkeringsvåning

I och med kvarterets begränsade yta, och för en effektiv användning av ytor avsedda för parkeringsändamål, har parkering anordnats i bottenvåning av kvarteret mot nordväst. Denna lösning ger möjlighet till fler parkeringsplatser, en större bostadsgård och därmed bättre möjligheter för omhändertagande av dagvatten. Kvarterets bottenvåning mot nordväst får en bostadsentré, entréer till bostadskomplement samt fönsterpartier i parkeringsvåningens fasad. Dessa funktioner och fasadelement säkerställer, tillsammans med en utformningsbestämmelse, en bottenvåning med öppet uttryck mot kvartersgatan. Utformningsbestämmelsen reglerar att minst 25% av garagevåningens fasad mot nordväst ska uppföras i genomsiktligt material.

Verksamhetsplan
Bostadskomplement

Bostadsentré



Fasadritning illustrerar kvarterets bottenvåning mot nordväst. Läge för garage är markerat rött. (Arkitema Arkitekter).

Med ett icke-underbyggt parkeringsgarage minskar risken av sättningar och skadlig inverkan på omkringliggande bebyggelse. Läs mer om det under rubriken Geoteknik i sid. 53 i denna planbeskrivning.

Gestaltungsprinciper

Gestaltningen av bebyggelsen tar avstamp i studiekonceptet; yteffektiva små lägenheter med stora fönsterpartier. Kvarteret har varierade fasader med en uppdelning i olika toner, fasadmaterial och fönstersättning. Kvarteret hänger ändå samman och de ljusa fasaderna plockar upp tonerna i omgivningen.

Höghusets volym är uppbruten genom två förskjutna byggnadsdelar för att ge en större vertikalitet. Den fasaden som frontar stationen består av matrisgjuten betong. Fasaden ger en tredimensionalitet och livfullhet intill ett dynamiskt busstorg och tågstation. Ljusa fasader knyter an till omgivande höghus vid Spånga centrum. Höghuset har fått en dovre färgton mot gårdssida och förhåller sig till befintlig byggnaden för Spånga järn- och färghandel inom kvarteret.

Kvalitéerna i gestaltning av fasader har säkerställts i detaljplanen genom utformningsbestämmelser f6 och f7. Bestämmelserna säkerställer att höghuset ska få ett vertikalt uttryck, samt att höghuset ska upplevas som en uppbruten och slank volym. En generell utformningsbestämmelse som utpekar de material som får användas i kvarterets fasader har också reglerats i detaljplanen.



Kvarterets fasad mot Bromstensvägen (Arkitema Arkitekter).



Kvarterets fasad mot Värsta allé (Arkitema Arkitekter).



Kvarterets fasad mot sydväst (Arkitema Arkitekter).



Kvarterets fasad mot nordväst (Arkitema Arkitekter).

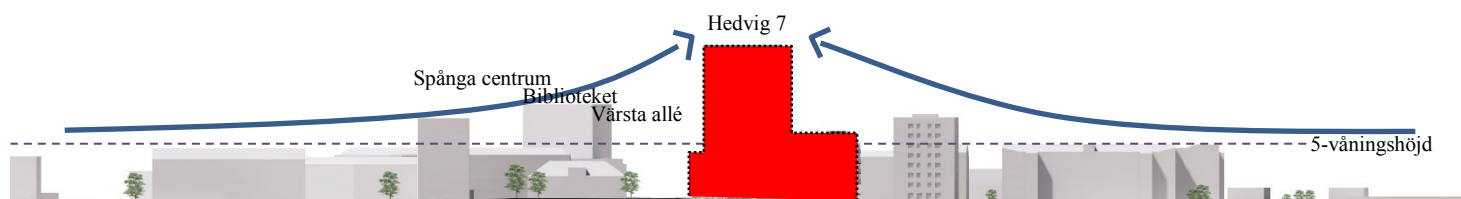
Principer för byggnadshöjder

Planområdet ligger i mötespunkten mellan två olika bebyggelsekaraktärer i Spånga i enlighet med kartbilden nedan. Kvarteret har utformats på ett sätt så att det genom placering, våningstal, utformning och materialval knyter an till befintliga byggnader inom och i anslutning till planområdet.



Illustrationsplan illustrerar planens läge i förhållande till Spånga centrum och flerbostadshusområdet nordväst om planområdet från 2000-talet.

Planerade kvarteret relaterar till befintliga bebyggelser mot Bromstenvägen och har fått en sexvåningshöjd mot den samt mot befintliga huset på nordvästra sidan av planområdet. Mot Värsta allé är byggnadshöjder satta med hänsyn till befintliga bebyggelser i anslutning till planen.

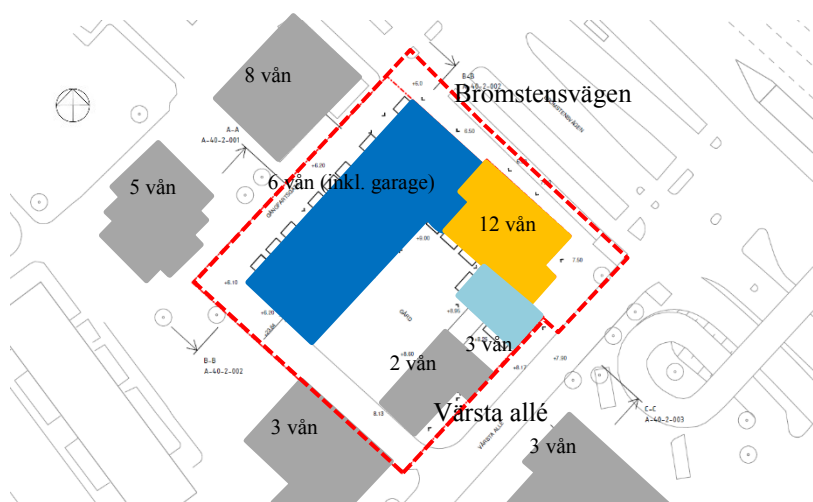


Höjdprincip för befintliga bebyggelsen mot Bromstenvägen. Tillkommande bebyggelsen i detaljplanområdet är markerat rött.

Spånga järn- och färghandels lägre skala och dess kulturhistoriska värde ställer krav på ett hänsynsfullt och respektfullt möte mellan den nya bebyggelsen och befintliga byggnaden. På grund av detta har kvarteret fått en lägre byggnadshöjd, tre våningar, mot Värsta allé. Trevåningshuset håller avstånd från det befintliga kulturhistoriska värdefulla byggnaden. Detta leder till att den befintliga framhävs på Värsta allé, samtidigt som mötet mellan den nya och gamla bebyggelsen sker på ett varsamt sätt. Rummet mellan den nya och gamla bebyggelsen kommer att användas för cykelparkering och uteservering.



Vy från Värsta allé (Arkitema Arkitekter).



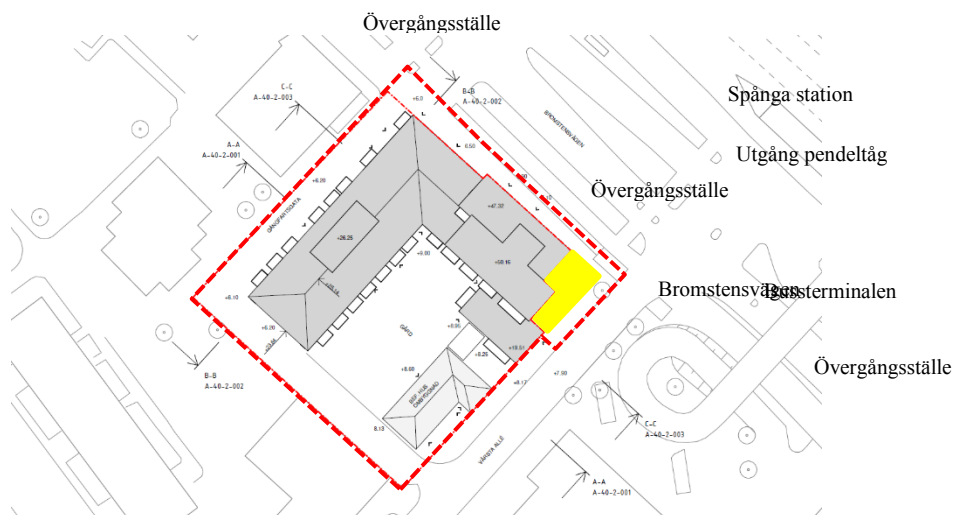
Höjder som detaljplanen möjliggör i kvarterets olika delar samt kringliggande bebyggelsens våningstal.

I hörnet Bromstensvägen/Värsta allé möjliggör detaljplanen för ett högt hus i 12 våningar. Detta höghus kommer att markera platsen med det centrala läget som den har vid Spånga centrum och Spånga station.

I detaljplanen regleras de nya byggnadsvolymerens höjd genom högsta totalhöjd för de volymer som har platta tak, och högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd för de volymer som har sadeltak. Detaljplan säkerställer genom utformningsbestämmelsen f2 att kvarterets lågdel mot Bromstensvägen ska upplevas som fem våningar, och får en högbottnenvåning.

Platsbildning vid höghuset

I och med att planområdet är delvis obebyggt, klarar platsen gångflödets tryck idag. För att säkerställa att platsen ska kunna hantera gångflöden även när detaljplanen är genomförd har en mindre platsbildning säkerställts i detaljplanen vid kvarterets östra hörn. Denna platsbildning kommer tillsammans med den befintliga trottoaren att ge utrymme för gångtrafikanter. Ytan har i plankartan reglerats som **TORG**.



*Illustrationsplan över kvarterets bottenvåning (Arkitema Arkitekter).
 Platsbildning vid höghuset är markerad gul.*

Denna platsbildning är viktig även ur ett stadsbyggnadsperspektiv då en förplats vid 12-våningshuset minskar höghusets storskaliga effekt på Värsta allé som är en småskalig gata vid Spånga centrum.

Särskilt bevarandevärda kvaliteter i bygganden för Spånga järn- och färghandel

I förslag till detaljplanen har ursprungliga delen av befintliga byggnaden för Spånga järn- och färghandel från 1923 bevarats. Denna del av byggnaden har skyddats i detaljplanen genom planbestämmelser som innebär att byggnaden inte får rivras. Resterande delar av byggnaden som byggdes i etapper efter ursprungliga delen i 1923 är antingen i dåligt skick eller innehåller i huvudsak garage och lager och bedöms inte ha höga kulturvärden som ursprungliga delen av byggnaden och får rivras.



Spånga järn- och färghandels fasad mot Värsta allé. Den ursprungliga delen av byggnaden som ska bevaras är markerad i rött.

Byggnaden behöver ställas om invändig och även utvändig för att anpassas efter den nya användningen med fler lägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningen. Varsamhetsbestämmelsen k1 säkerställer att byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas särskilt med avseende på volym, höjd, proportioner, fasadmateriell och detaljeringsnivå. Takform, taktäckning, fasadens karaktärskapande utformning med fasadputs, släta ramverk runt grövre spritputs och fönster ska också bibehållas. Vid underhåll, komplettering och utbyte av material ska detta ske med material som liknar det befintliga. Planen möjliggör genom bestämmelsen k1 att en befintlig takkupa i den ursprungliga delen av Spånga järn- och färghandel får förlängas. Utformningsbestämmelsen f8 reglerar hur mycket takkupan får förlängas.

Grönytefaktor

I stadens översiktsplan och miljöprogram utvecklas frågan om ett hållbart växande Stockholm. Att skapa förutsättningar för helhetssyn och hållbara lösningar är en central fråga. Hållbara system för dagvattenhantering och utveckling av stadens gröna strukturer är exempel på områden där staden utvecklar sina planeringsverktyg och underlag.

På kvartersmarken inom planområdet har därför grönytefaktorsberäkningar utförts. Grönytefaktorn reglerar hur stor andel av kvartersmarken som ska vara grön och vilka ekosystemtjänster det gröna kan bidra med. Grönytefaktorn innebär att det finns åtgärder som exploatören kan välja mellan för att projektet ska främja biologisk mångfald, klimatanpassning, sociala och estetiskt tilltalande utemiljöer samt mångfunktionalitet.

Planförslaget innebär att en genomsnittlig grönytefaktor på 0,74 uppnås för bostadsgården inom området.

Gator och trafik

Gatunät

Detaljplaneförslaget möjliggör en kvartersgata genom kvarteret med infart ifrån Värsta allé och utfart på Bromstensvägen/Spånga Stationsväg. Kvartersgatan kommer tillsammans med Spånga Stationsvägen/Bromstensvägen och Värsta allé att rama in bebyggelsen inom kvarteret, och fungerar som infartsväg till kvarterets parkeringsgarage som ligger på bottenvåningen av bostadskvarteret mot nordväst. En bostadsentré samt soprum angörs också genom denna kvartersgata.



Vy från Bromstensvägen. Den Planerade kvartersgatan ligger mitt i bilden. (Arkitema Arkitekter).

På grund av gatans bredd samt med hänsyn till lägen på in- och utfarter och koppling till det allmänna gatunätet kommer gatan bli en enkelriktad gata med infart på Värsta allé och utfart mot Bromstensvägen.

Biltrafik

Planförslaget kommer att medföra ett ökat trafikflöde, cirka 160 bilresor per dag. Det antyder låga fordonsflöden att hantera vidare vid korsningspunkter av gång- och cykelväg samt anslutningen mot Värsta allé (*Trafikutredning, Sweco 2020-05-26*).

Bilparkering

Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,45 för projektet. Det motiveras av att hållplatser för pendeltåg och bussar finns inom gångavstånd till planområdet, men samtidigt är det längre avstånd till city och begränsat utbud av service. Projektspecifikt parkeringstal och grönt parkeringstal har

tillämpats i projektet. I och med att området planeras med merparten mindre lägenheter och med de föreslagna mobilitetsåtgärderna som tillgängliga cykelrum, extra utrustade cykelfaciliteter i närhet av cykelparkering, cykelpool, realtidsinformation för kollektivtrafik, personlig resecoach samt leveransskåp med kyla har p-talet sänkts till 0,30 (inklusive besöksparkering). Behov av boendeparkering har tillgodosetts i ett garage med totalt 29 parkeringsplatser inklusive en handikapparkeringsplats, samt 15 parkeringsplatser längs kvartersgatan. Några av parkeringsplatserna på kvartersgatan behöver användas till besökare. Uppställningsplats för sopbil på kvartersgatan behöver samnyttjas med besöksparkering. Dessutom behöver två till tre parkeringsplatser på kvartersgatan vara avsedda som särskilda platser för bil-pool.

I och med att befintliga parkeringsplatsen ianspråkats i samband med exploateringen kommer antalet parkeringsplatser för besökare till Spånga centrum minskar.

Cykelparkering

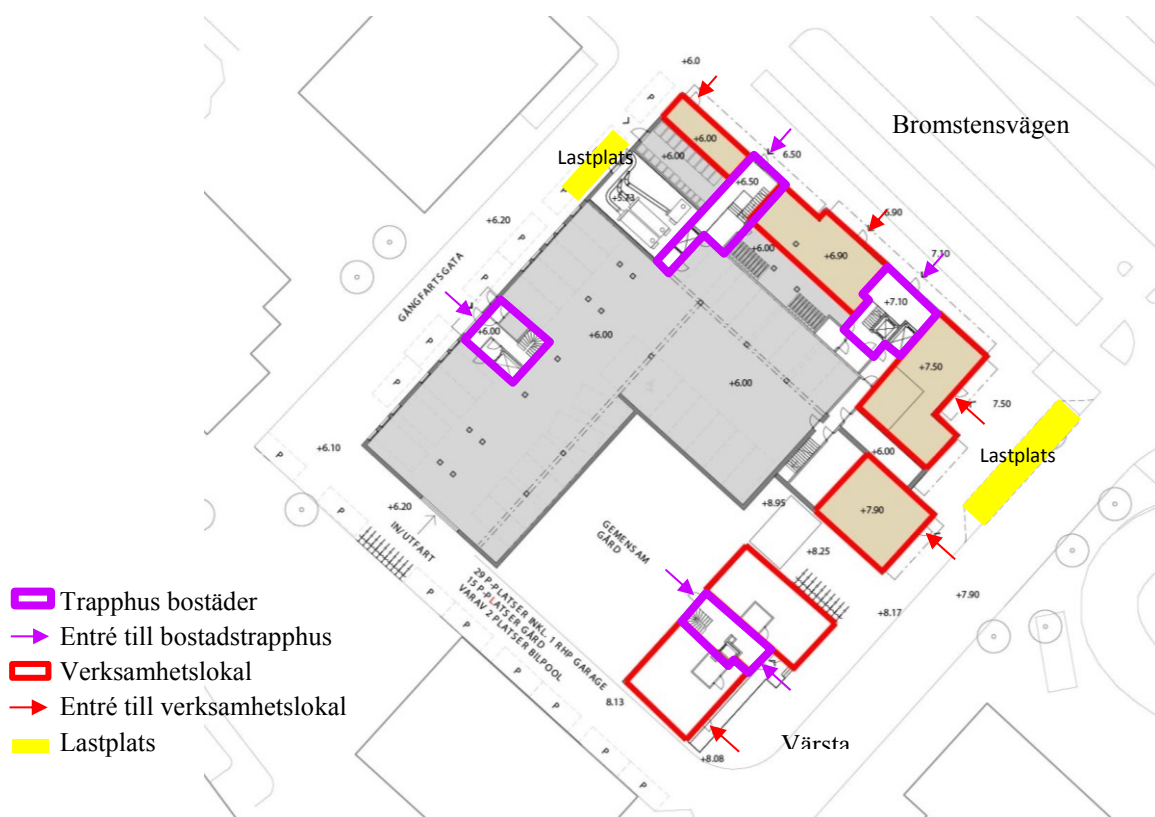
Planförslaget uppfyller stadens krav på gröna cykelparkeringstal och uppnår ett cykelparkeringstal på 3,0 platser/100 kvm ljus BTA. För personal och besökare till LSS boende krävs ytterligare cirka tio cykelparkeringsplatser. Totalt finns 260 cykelplatser i kvarteret. Merparten av dessa, cirka 240 platser, planeras inrymmas i cykelrum och garage. Minst 20 cykelplatser kan skapas utomhus på kvartersmark. Eventuella cykelplatser på allmän platsmark längs Bromstensvägen kommer att ägas av staden, och fungerar som centumparkering. Eventuella cykelplatser på allmän platsmark medför inte att projektet reducerar antalet cykelparkeringar på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik inom kvarteret sker i blandtrafik då gatubreddens är begränsad men även då gatans utformning bidrar till lägre hastigheter. Fordonstrafiken på gatan har kvarteret som målpunkt och är begränsad i flöde.

Tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för ökad tillgänglighet i området med en ny kvartersgata. Med hänsyn till den planerade gång- och cykeltvägen längs med Bromstenvägen samt på grund av bussterminalens framtida utveckling finns det ingen möjlighet att planera för angöring till verksamhetslokaler genom Bromstenvägen. Av denna anledning möjliggör detaljplanen två lastplatser/av- och påstigningszoner inom detaljplanområdet; en på kvartersgatans norra del närmast Bromstenvägen och en vid platsbildningen framför det planerade höghuset mot Värsta allé, enligt bilden nedan.



Illustrationsplan över kvarterets bottenvåning med läge för lastplatser i förhållande till bostadsentréer och entréer (Arkitema Arkitekter).

Med föreslagna lastplatser/angöringsplatser kommer projektet uppfylla tillgänglighetskravet på 25 meters avstånd från entréer. Med lastplats/angöringsplats på kvartersgatan tillgängliggörs bostadsentrén mot kvartersgatan, en av bostadsentréerna mot Bromstenvägen samt verksamhetslokalerna mot Bromstenvägen. Verksamhetslokalerna mot Värsta allé, entré till höga bostadshuset samt en av verksamhetslokalerna mot Bromstenvägen kommer att angöras genom lastplatsen mot Värsta allé. Därmed kommer alla entréer klara tillgänglighetskravet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintlig byggnad inom planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet. Nya byggnader kommer anslutas genom befintliga ledningar. För eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren.

EI/Tele

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till befintliga teleledningar och fjärrvärmenät i området. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för.

Energiförsörjning

För nybyggnation gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm.

Avfallshantering

Avfalls kommer att hanteras via mobil sopsugssystem. Avfallsnedkast finns i ett av trapphusen och nås inom 50 meter från samtliga entréer. Sobilens uppställningsplats planeras på kvartersgatan på nordvästra sidan av kvarteret.

Räddningstjänst

Med föreslagen planlösning uppfylls krav på gångavstånd till och inom utrymningsväg inom bostäder och garage. Räddningsvägar krävs inte eftersom bygganden är tillgänglig från det ordinarie vägnätet dvs. Bromstensvägen, Värsta allé och kvartersgatan.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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.

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

Naturmiljö

I området finns inga höga naturvärden. Merparten av planområdet utgörs av hårdgjord mark och bebyggelse. Planförslaget innebär en positiv påverkan då bostadsgården kommer att innehålla en hel del vegetation och grönska för att uppfylla kravet på grönytefaktor. Planförslaget innebär mer grönska i området jämfört med tidigare.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till Bällstaån.

Dagvatten- kvartersmark

En dagvattenutredning (Struktur Uppsala AB, 2020-07-06) har tagits fram i samband med detaljplanen för att beskriva hur dagvatten från kvartersmark påverkar recipienten och närliggande områden. Vidare syftar utredningen till att utreda hur dagvatten kan fördröjas inom kvartersmark med Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå för dagvatten som utgångspunkt.

Principlösningar

Tre principlösningar föreslås för hantering av dagvatten; gröna tak, trädplanteringar med skelettjordsmagasin samt regnbäddar/växtbäddar.

- Gröna tak

Gröna tak reducerar och fördröjer avrinningen från takytor. Reningen består främst i att mängden vatten som avrinner från taken reduceras och att föroreningar fastläggs. De gröna taken i projektet ska ha en vattenhållande förmåga på minst 20 mm eller 20 l/m² för att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå.

- Trädplanteringar med skelettjordsmagasin

Skelettjordar ger trädens rötter en bra livsmiljö med tillgång till både luft och vatten. Skelettjorden består av sten i grov fraktion vilket skapar stor porvolym som delvis fylls med finare material, exempelvis matjord eller biokol. Porvolymen mellan stenarna ger möjligheter till vattenmagasiner. Träd tar upp stora mängder

vatten och både jorden och träd har en renande effekt på dagvattnet genom att partiklar fastläggs och till exempel kväveföreningar och olja bryts ner. Dagvattnet kan ledas till trädplanteringarna via brunnar med sandfång och eventuellt fördelningsledningar som sprider vattnet i det luftiga bärlagret varpå det sedan perkolerar ned i skelettjorden. Dagvattnet kan också ledas direkt på ytan till trädplanteringarna, vilket ökar reningseffekten.

- Regnbäddar/Växtbäddar

Regnbäddar, eller växtbäddar, är planteringar som är anpassade för att omhänderta dagvatten. Dagvattnet leds till växtbäddar via ytan (antingen via ytavrinning eller via stuprör med utkastare) vilket gör att de har en något högre reningseffekt än skelettjordar. Växtbäddar kan anläggas upphöjda mot fasaden eller nedsänkta i marken. I upphöjda växtbäddar leds dagvatten dit direkt via stuprören, medan för en nedsänkt växtbädd leds dagvattnet mot ytan med hjälp av markens höjdsättning och exempelvis rännदार. I botten av växtbädden läggs en dränering som avtappar vattnet mot ledning. Vid kraftigare regn behövs en bräddfunktion. Denna kan antingen vara att regnbädden fylls och att vattnet då leds till en annan regnbädd, eller så leds vattnet till en bräddledning.

Förslag till dagvattenåtgärder på kvartersmark

- Tak och gård

Dagvattnet från den högre byggnaden planeras att fördröjas i gröna tak innan det leds ner via stuprör mot innergården. Där det är bjälklag förses stuprören med utkastare mot rännदार som leder vattnet vidare mot nedsänkta regnbäddar eller skelettjordar på gården utan bjälklag. Alternativt placeras upphöjda regnbäddar direkt vid stuprörutkastaren. Dränerings- och bräddvattnet leds i så fall via rännदारstenar på bjälklaget vidare till dagvattenanläggningar på gården. Den mindre byggnaden mellan den befintliga och den höga byggnaden planeras förses med ett biotoptak. Även det antas ha en kapacitet att fördröja 20 mm nederbörd.

Bostadshuset med sadeltak kommer delvis avvattnas in mot gårdsytan och delvis ut mot gatan. Den del som avvattnas ut mot gatan föreslås avvattnas mot upphöjda regnbäddar längs fasad på kvartersmark. För att fördröja och rena 20 mm nederbörd behövs en total area på 30 m² regnbäddar för takytan som avvattnas utåt.

Dagvatten från takytan som avvattnas inåt föreslås ledas mot nedsänkta regnbäddar och skelettjordar på innergården. Även den hårdgjorda gårdsytan föreslås ledas mot samma anläggningar. Innergården höjdsätts så att dagvattnet rinner mot regnbäddar eller skelettjordar där fördröjning och rening kan ske. Bräddmöjligheter ska finnas som kan avleda större regn än vad dagvattenanläggningarna är dimensionerade för.

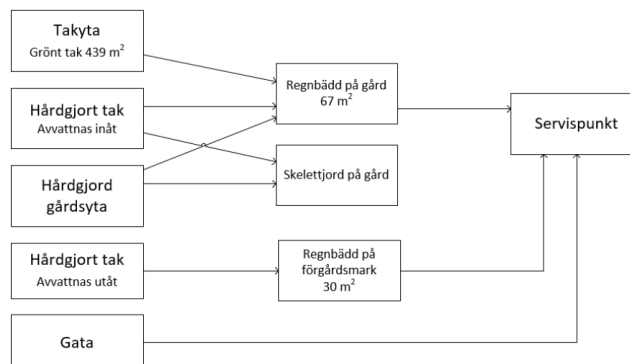
Med de föreslagna dagvattenåtgärderna kan åtgärdsnivån för tak och bostadsgård uppfyllas med god marginal.

- Kvartersgatan

Kvartersgatan är mycket trång då det ska finnas plats för dimensionerande fordon och ett visst antal parkeringsplatser. Den höga grundvattennivån gör att dagvattenanläggningar under mark inte rekommenderas. Därför finns det inte möjlighet för fördröjande åtgärder på kvartersgatan utan ytan får avvattnas via dagvattenbrunnar eller rännor och ledas till dagvattenledning och vidare till Ballstaån. Detta innebär att åtgärdsnivån inte kan uppfyllas helt för gatan, och därmed heller inte för projektet i sin helhet eftersom kravet gäller för samtliga hårdgjorda ytor. För att minska avrinningen från kvartersgatan kan den beläggas helt eller delvis med exempelvis plattor med större fogar, krossmaterial eller gräsarmering. Åtgärdsnivån för gatan kan inte därmed uppnås.



Illustrationsplan över planerade dagvattenåtgärder för kvarteret (Struktur Uppsala AB).



Förslag till systemlösning för kvarteret (Struktur Uppsala AB).

Med föreslagna dagvattenåtgärder beräknas dimensionerade dagvattenflöde minska från 50 l/s vid befintlig situation till 35 l/s vid planerad situation vid ett 10-årsregn. Trots att dagvattnet från gata inte antas kunna renas blir föroreningsutsläppet på årsbasis totalt sett lägre i planerad situation jämfört med befintlig för alla beräknade ämnen. Detta beror framför allt på att befintliga stora hårdgjorda parkeringsytor byts ut mot tak och gårdsyta med mycket grönska. Mängden föroreningar i dagvattnet beräknas minska i och med ombyggnationen för alla modellerade ämnen, trots utebliven rening för dagvattnet från gatan. Planen innebär därför inga negativa konsekvenser för recipienten och äventyrar inte möjligheten att uppnå MKN.

Föreslagna dagvattenlösningarna kräver skötsel för att bibehålla fullgod rening över tid. För att långsiktigt säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion bör drift- och skötselplaner upprättas och att regelbunden tillsyn av anläggningarna utförs.

Dagvatten- allmän platsmark

En dagvattenutredning (Ramböll AB, 2020-07-02) har tagits fram i samband med detaljplanen för att beskriva hur dagvatten från allmän platsmark påverkar recipienten och närliggande områden. Utredningsområdet omfattas av torgytan som gränsar Värsta allé samt en mindre markremsa på nordöstra sidan av kvarteret mot Bromstensvägen.

Dagvattenhanteringen från torg och övrig allmän platsmark föreslås avledas ytligt till växtbäddar, exempelvis i form av träd i markgaller med underliggande skelettjord. Skelettjorden kan sträcka sig ut under delar av övrig hårdgjord yta för att öka den magasinerande förmågan. Skelettjordarna antas anläggas med ett djup på 0,75 meter enligt typritning från Stockholms stad. Med en antagen porositet på 0,3 för kolmakadam krävs då en yta på 28

kvadratmeter växtbädd för att kunna rena och fördröja ca 6 kubikmeter vatten, vilket är den volym som krävs för att uppfylla Stockholms stads åtgärdsnivå om rening av motsvarande 20 mm nederbörd. Med denna lösning uppfylls således såväl erforderlig volym som en långtgående rening av dagvattnet. Läget för träd och skelettjord kan i fortsatt arbete med utformning och gestaltning av torgytorna anpassas för att fungera ihop med andra önskade funktioner.

Förändringen i markanvändningen ger inte upphov till några ökade dimensionerande flöden då ytan är hårdgjord redan idag. Hänsyn måste dock tas till en klimatfaktor på 1,25 för att planera för framtida ökad nederbörd. En ökning i framtida dimensionerande flöden kommer därför att ske. Med fördröjning i växtbäddar dimensionerade för 20 mm nederbörd minskar dock flödena för framtida situation jämfört med befintlig situation.

Dagvatten avleds till vattenförekomsten Bällstaån, som enligt VISS har dålig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status. För klassningen av ekologisk status har övergödning varit styrande och för kemisk status uppnår PBDE, PFOS, benso(b)flouranten och benso(ghi)perylen ej god kemisk status. Enligt genomförda föroreningsberäkningar för utredningsområdet kommer de årliga föroreningsmängderna minska för alla ämnen i och med att markanvändningen ändras från parkering till de mindre föroreningsbelastande markanvändningarna torg och asfaltsyta. Med skelettjordar som reningsalternativ förbättras situationen för recipienten ytterligare.

Stadsbild

Nya kvarteret relaterar tydligt till de befintliga bebyggelserna i anslutning av detaljplanområdet vad gäller typologi och byggnadshöjd. Undantaget är det planerade 12-våningshuset som kommer att påverka stadsbilden. Denna högbyggnad kommer att utgöra ett nytt inslag i Spånga centrum och ett landmärke för området. Detta bedöms dock som acceptabelt på grund av platsens centrala och strategiska läge, Bromstensvägens breda gatusektion samt de befintliga högre punkthusen vid Spånga station som gör platsen tålig för en högre byggnad.

Befintliga parkeringsplatser

På stadens mark inom planområdet finns även en markparkering med plats för 33 bilar som servar centrum. Parkeringsplatserna ska tas bort i samband med exploatering av området. En parkeringsutredning och stråkanalys har tagits fram i samband

med detaljplanen med syftet att bland annat presentera vilka konsekvenser borttagandet av parkeringsplatserna kan medföra.

I parkeringsutredningen konstateras att antalet parkeringsplatser i framtiden kommer att utökas i förhållande till dagsläget. Att parkeringssituationen vid genomförandet av denna utredning anses tillgodose behovet av parkering tyder på att parkeringsutbudet även i framtidsscenarioet kommer att vara tillräckligt högt. De risker som belyses under kapitlet konsekvensbeskrivning antas inte vara av en hög magnitud eftersom dagens utbud av parkering redan underskrider det framtida utbudet. Konsekvenserna av att en av dagens ytor för markparkering tas i anspråk för ny bebyggelse anses därmed inte påverka varken Spånga station som bytespunkt eller centrumets attraktivitet på lång sikt. De positiva effekterna kan snarare vara en tillgång för centrumets attraktivitet. Utredningen konstaterar även att genomförande av de pågående detaljplanerna vid Spånga centrum bidrar till att minska andelen bilresor och öka andelen hållbara resor i Spånga centrum.

Befintlig bebyggelse

Delar av befintliga bebyggelsen inom fastigheten Hedvig 7 vilken byggdes senare mellan 1923 och 1939 kommer att rivas och ersättas av nya bebyggelsen.

På stadens mark inom planområdet, del av Solhem 16:1, finns en Pressbyråkiosk som kommer att behöva flyttas i samband med genomförandet av planen. På stadens mark finns även en offentlig toalett-kabin tillhörande Stockholms stads trafikkontor. Exploateringskontoret ansvarar för en ny lämplig placering för toaletten vid Spånga station.

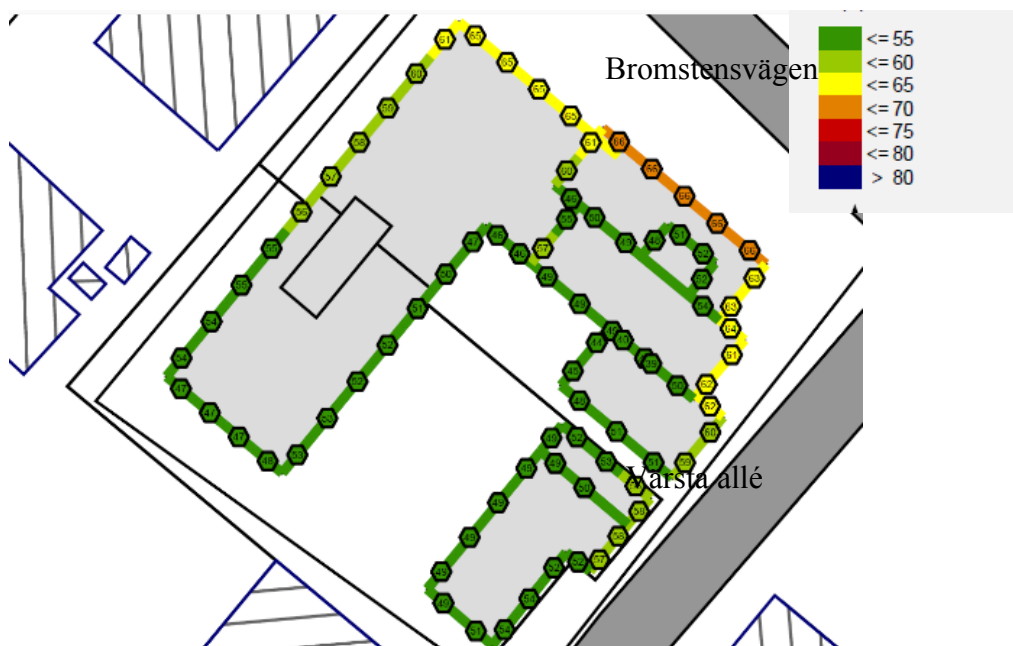
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den ursprungliga delen av befintliga byggnaden för Spånga järn- och färghandel kommer att bevaras. I och med att byggnaden har behov av en omfattande renovering, och byggnaden ska dessutom uppfylla energikravet behöver de utvändiga byggnadsdelarna anpassas efter kraven. Viktiga utvändiga karaktärsdrag i byggnaden har särskilt beaktats i planen genom varsamhetsbestämmelsen k1. Bestämmelsen säkerställa att byggnadens uttryck inte förändras i samband med exploateringen. Resterande delar av byggnaden som byggdes senare i tiden och saknar bevarandevärda kulturhistoriska kvalitéer kommer att rivas.

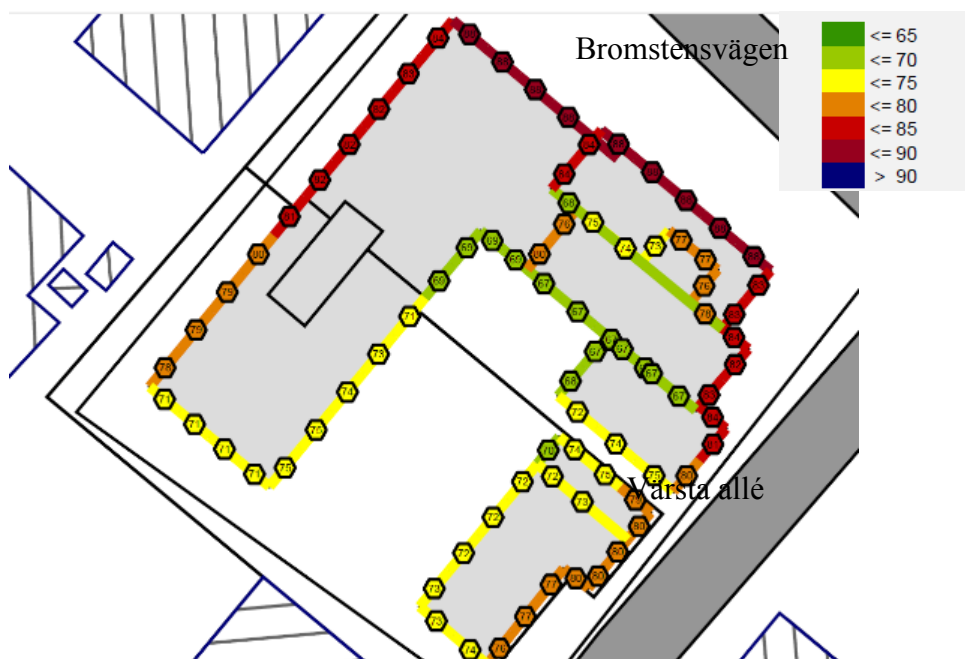
Störningar och risker

Buller

Bebyggelsen inom detaljplanområdet kommer att exponeras för både väg och spårtrafik. Framtagen bullersimulering (Brekke Strand akustikkonsult, 2019-02-11, uppdaterad 2020-05-20) visar att majoriteten av de tillkommande bostäderna uppfyller trafikbullerförordningen. Av totalt 153 lägenheter uppfylls trafikbullerförordningen för 151. Dock krävs åtgärder i form av delvis inglasade balkonger för fem av dessa. För två lägenheter överskrider riktvärdet 65 dBA. Dessa två lägenheter har inte tillgång till en mindre bullerutsatt sida. Som kompensationsåtgärd föreslås en teknisk lösning med specialfönster. Trafikbullerförordningen uppfylls för bostäderna i den befintliga byggnaden.



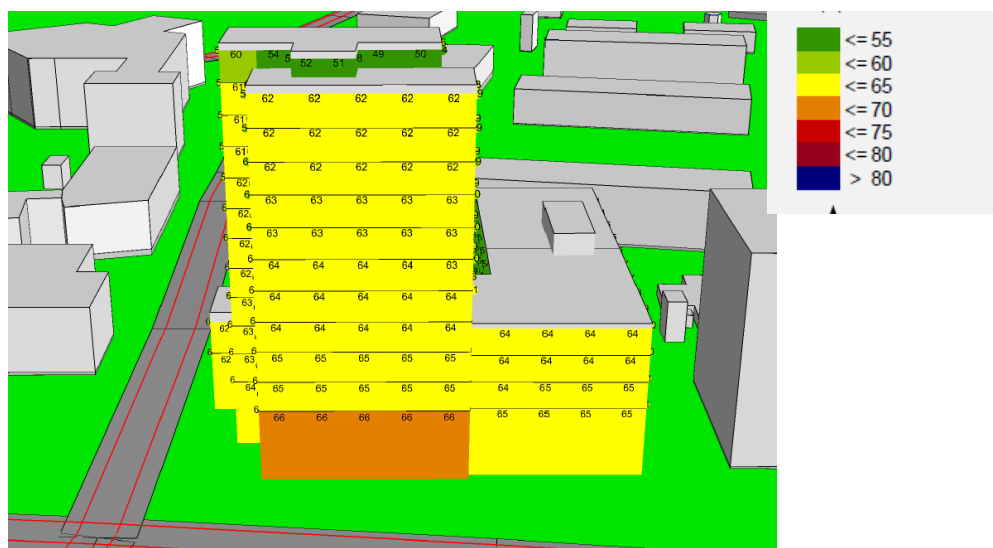
Illustrationen visar ekvivalenta ljudnivåer dB(A) vid fasad (Brekke Strand akustikkonsult).



Illustrationen visar maximala ljudnivåer dB(A) vid fasad (Brekke Strand akustikkonsult).

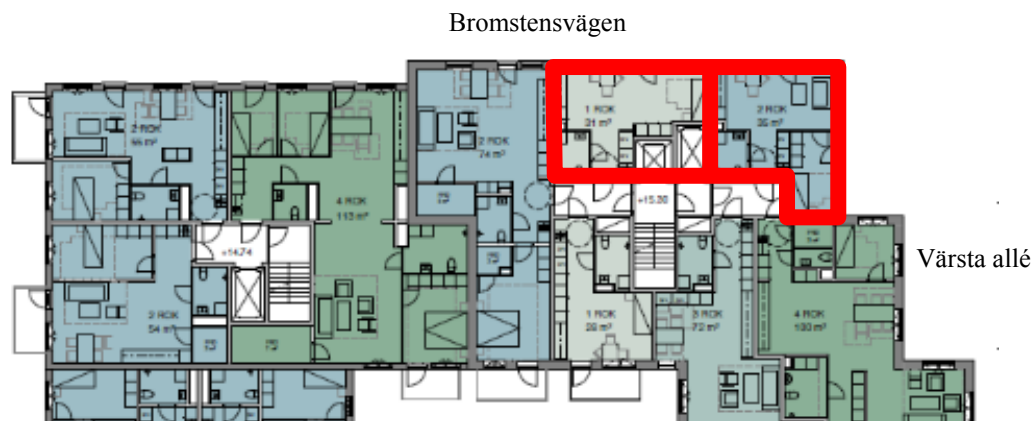
Bostäder med fasad mot Bromstensvägen

Bostäder med fasad mot Bromstensvägen exponeras för ekvivalenta ljudnivåer mellan 62 och 66 dBA.



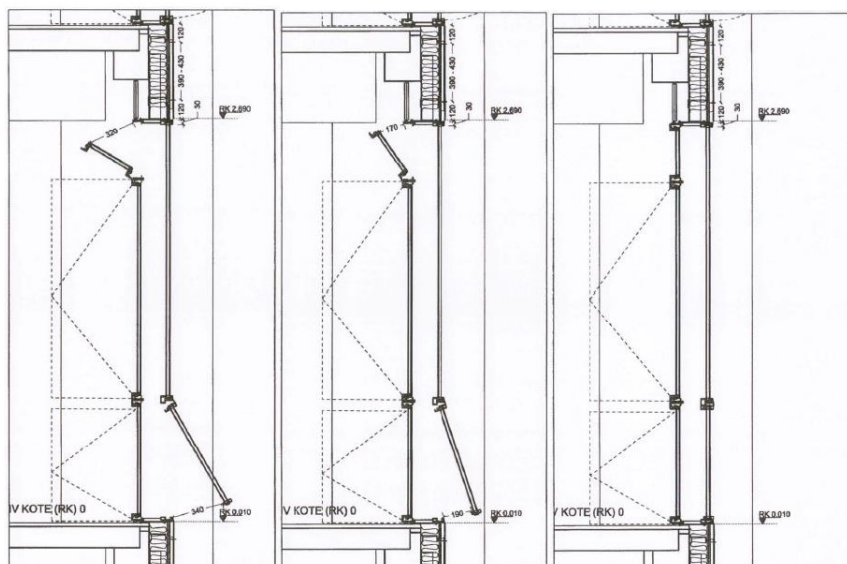
Ekvivalent ljudnivå för fasaden mot Bromstensvägen (Brekke och Strand akustikkonsult).

För bostäder om högst 35 kvadratmeter överskrider den ekvivalenta ljudnivån riktvärdet 65 dBA med som högst 1 dBA för totalt två lägenheter på plan 2. För resterande bostäder beräknas trafikbullerförordningen uppfyllas.



Generell planlösning för bostäder mot Bromstensvägen. De två lägenheter där riktvärden överskrids är rädmarkerade. (Brekke och Strand akustikkonsult).

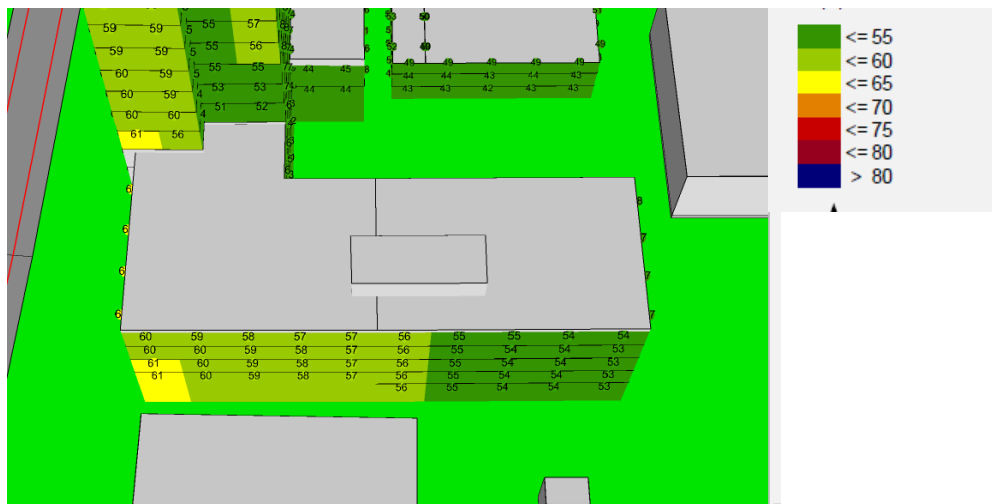
För de två lägenheterna där riktvärdet 65 dBA överskrids med 1 dBA Som kompensationsåtgärd föreslås som kompensationsåtgärd en teknisk lösning med specialfönster. Fönstret har en ljuddämpande effekt även vid vädring.



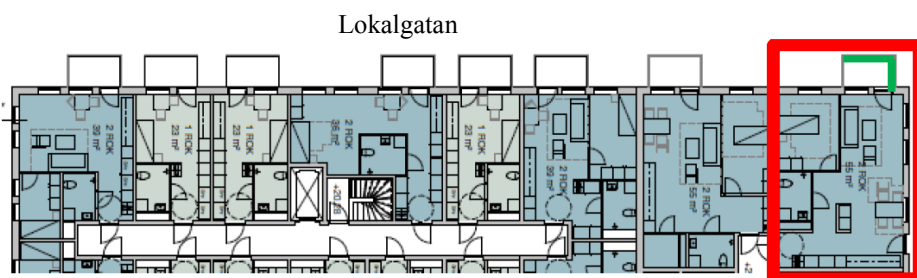
Exempel på tekniska åtgärd med specialfönster. Fönstret möjliggör vädring i nederkant, utan att ljudmiljön inomhus försämras avsevärt. (Brekke och Strand akustikkonsult),

Bostäder med fasad mot lokalgatan

Fasaderna mot lokalgatan exponeras främst för ekvivalenta ljudnivåer lägre än 60 dBA. Endast bostäderna i den nordvästra delen av sexvåningshuset, totalt fyra stycken, exponeras för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider riktvärdet vid fasad. Ett åtgärdsförslag är att för dessa används delvis inglasade balkonger där riktvärdena uppfylls med högst 75 % inglasning.



Ekvivalent ljudnivå för fasaden mot lokalgatan (Brekke och Strand akustikkonsult).



Generell planlösning för bostäder mot lokalgatan. Rödmarkering visar lägenheter där åtgärder krävs. Grönmarkering visar delvis inglasning som kan användas för att skapa en mindre bullerutsatt sida (Brekke och Strand akustikkonsult).

Bostäder med fasad mot Värsta allé (ny byggnad)

Fasader mot Värsta allé exponeras för ekvivalenta ljudnivåer mellan 48 och 64 dBA. För lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppfylls riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga lägenheter och därmed även trafikbullerförordningen. För lägenheter större än 35 kvadratmeter överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder och för dessa, förutom en 4ROK på plan 2, är hälften av bostadsrummen i en bostad vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00. För 4ROK på plan 2 överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå med 3 dBA. Ett åtgärdsförslag är att för denna används delvis inglasad balkong där riktvärdet kan uppfyllas med högst 75 % inglasning.



Ekvivalent ljudnivå för fasaden mot Värsta allé (Brekke och Strand akustikkonsult).

Bostäder med fasad mot Värsta allé (befintlig byggnad)

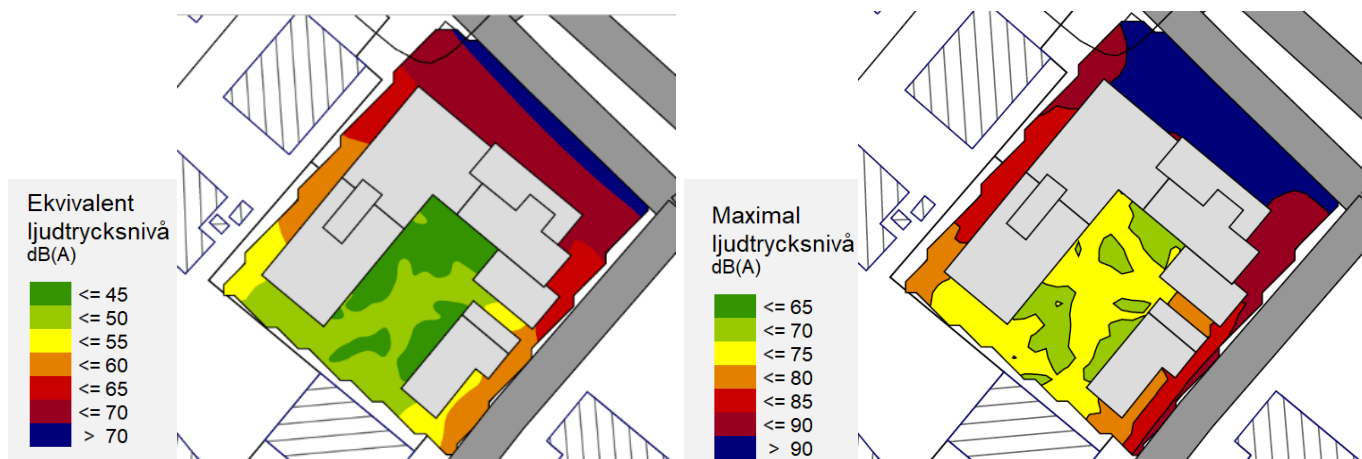
Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls för samtliga bostäder och därmed även trafikbullerförordningen.

Bostäder med fasad mot innergård

Trafikbullerförordningen uppfylls för samtliga bostäder som endast har fasad mot innergård.

Bostadsgård

Byggnadens utformning skapar ytor på innergården där ekvivalent och maximal ljudnivå uppfyller riktvärdena 50 respektive 70 dBA.



Ekvivalent och maximal ljudnivå 2 meter ovan mark (Brekke och Strand akustikkonsult).

Störningar från busstrafik och Spångas bussterminal

Buller från busshållplats/bussnav ska bedömas som vägtrafikbuller enligt Naturvårdsverket. Därför har busspassager från bussterminalen medtagits i beräkningar av vägtrafikbuller. Ljud från bussterminalens högtalarsystem bedöms inte vara ett problem avseende buller. Lågfrekventbuller från bussterminalen beaktas vid projektering av byggnadens yttervägg och fönster.

Översvämningsrisker

Ytvatten

Planområdet ligger nära Bällstaån som regelbundet översvämmas. År 2017 gjorde DHI på uppdrag av Stockholm Vatten och Avfall en översvämningskartering över Bällstaån med syfte att bland annat beskriva åns kapacitet samt att exemplifiera hur det framtagna modellverktygen kan användas i framtida analyser av utbyggnadsförslag. Modellverktyget går att använda genom Dataportalen på Stockholms stads hemsida.



Marköversvämning från Bällstaån vid 100-årsflöde. Planområdet är markerat rött.

I rapporten *Dimensionerande flöde för Bällstaån-bedömning för detaljplaner*, (DHI, 2017) rekommenderas att lägsta skyddsnivå för marköversvämning med skador eller åsidosatt funktion utgörs av 100-årsregn med klimatfaktor. Denna skyddsnivå anses i rapporten vara högre än ett traditionellt beräknat högsta flöde på grund av att avrinningsområdet är starkt urbaniserat med korta rinntider. 100-årsnivån ligger i nivå med befintlig mark i det norra hörnet av planområdet. Nivån för färdigt golv bör inte ligga under denna nivå. En tolkad nivå för detta utifrån översvämningskarteringen är omkring +6,0 meter över nollplanet. Den förväntade översvämningen från Bällstaån vid ett 100-årsregn beräknas i övrigt inte påverka planområdet i någon större utsträckning. Detta beror främst på att ån är kulverterad då den passerar aktuellt planområde och översvämningen breder då framförallt ut sig före och efter kulverteringen.

För att säkerställa att detaljplanen är lämplig ur översvämningsperspektiv reglerar detaljplanen att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +6,0 meter över nollplanet. Detaljplanen reglerar också att nivå för garageinfart och andra entréer ska vara högre än omgivande mark. Ett soprum mot lokalgatan behöver dock ha ett lägre golv för att kunna uppnå en minimal takhöjd på 3,0 meter. Soprummet uppfyller därmed inte dessa krav.

Extrema regn

Vid större regn än det dimensionerande 10-årsregnet kommer fördröjningsanläggningar och dagvattenledningar att vara fulla. Dagvattnet avrinner då istället på markytan. För att minska risken att byggnader och känsliga anläggningar skadas vid extrema regn

är det viktigt att efterfölja principen för höjdsättning: att byggnader placeras högt medan grönytor och gator placeras lågt. Sekundära avrinningsvägar måste finnas så att vattnet rinner på platser där översvämning kan tillåtas. 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 ska kunna avledas på ytan på ett säkert sätt.

Med Stockholms stads skyfallskartering som underlag ser det inte ut som att planområdet kommer att påverkas av ytavrinning från närområdet i någon större utsträckning. Mest utsatt är norra hörnet av planområdet där det planeras för kvartersgata.



Skyfallskartering vid 100-årsregn. Röd markering visar planområdet.



Flödesvägar 100-årsregn. Röd markering visar planområdet.

Den ytavrinning som bildas inom planområdet styrs med hjälp av höjdsättning till platser som kan tillåta översvämmas. För att minimera belastningen för det potentiellt drabbade översvämningområdet i det norra hörnet av den nya gatan, föreslås avrinningen från tak och gårdsytor styras genom höjdsättningen söderut mot Värsta allé istället för mot Bromstenvägen. I befintlig situation rinner nästan allt dagvatten norrut vid extrema regn, vilket skulle göra att situationen skulle

bli bättre för Bromstensvägen. Den nya lokalgatan kommer dock fortfarande avvattnas norrut, vilket är ca 25% av det totala flödet (det innebär 40 l/s för ett 100-årsregn). Om höjdsättningen görs på detta sätt bedöms inte framkomligheten för räddningsfordon påverkas negativt av planerad exploatering.

Gällande höjdsättningen av ny mark ska nivå för garageinfart och andra entréer vara högre än omgivande mark så att vatten inte rinner in och orsakar skador i byggnaden. För att hindra att vattnet rinner mot grannfastigheten i väster Hedvig 22, kan en högre kantsten anläggas så att vattnet i första hand styrs mot Bromstensvägen. I och med ny höjdsättning kommer en större andel ytavrinnande vatten ledas mot Värsta allé och en mindre andel mot Bromstensvägen och Hedvig 22.



Ytavrinning vid extrema regn, planerad framtida situation (Structor Uppsala AB).

Geoteknik

Grundvattennivåerna är höga i planområdet. Med utgångspunkt från uppmätta grundvattennivåer, varierad mellan +4,2 och +4,4 meter över nollplanet, har bebyggelse planerats på ett sätt som inte ska beröra grundvattennivåerna. Av denna anledning medges inte källarvåning i detaljplanen. Lägsta färdig golvnivå för planerad bebyggelse i detaljplanen är +6,0 meter över nollplanet. För utförande av grundkonstruktioner för planerad byggnation krävs ett schaktdjup på cirka en meter under nivå från färdigt

golv. Detta betyder att konstruktionen också kommer att ligga ovanför grundvattennivån (som lägst på +5,0 meter över nollplanet). Grundkonstruktioner kommer därför inte behöva utföras som tät konstruktion då färdigt golv hamnar med betryggande avstånd från uppmätta grundvattennivåer inom området. Lägsta nivå för färdigt golv, och lägsta grundläggningsnivå är reglerade i detaljplanen.

Risk för ras och skred

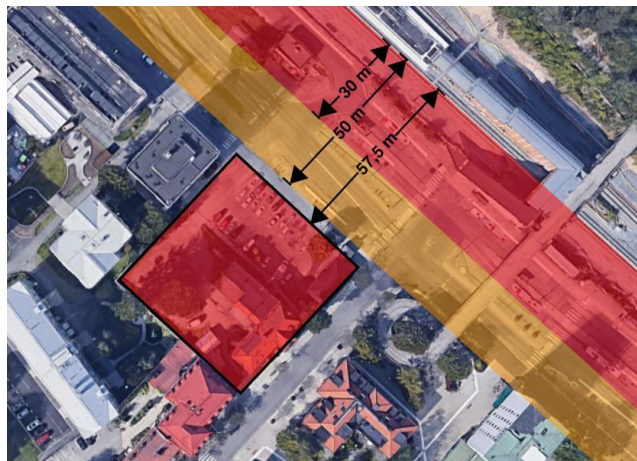
Området är relativt plant med en lutning som mest på cirka 1:20. Schakt som erfordras för att uppnå grundläggningsnivån innebär cirka en meters nivåskillnad. Slänter ner till arbetsområdet kan utföras och ryms med en flack vinkel på cirka 1:2. Vid arbetenas genomförande bör slänter skyddas lämpligen mot nederbörd och erosion med presenning eller dylikt. Förhållandena för platsen bedöms inte påverkas gällande rasbenägenheten vid ett förändrat varmare och blötare klimat. Det föreligger ingen risk för ras inom området i dagsläget, under arbetenas utförande för ovan beskrivet eller för framtiden med tänkt utformning av området på fastigheten.

En framräknad säkerhetsfaktor med avseende på skred är tillräckligt hög i projektet. Säkerhetsfaktorn utgår från att schakter som utförs för att utföra grundläggning inte överskrider mer än en meter djupare än omkringliggande marknivå. Detaljplanen säkerställer detta genom en planbestämmelse på plankartan. Den framräknade säkerhetsfaktorn utgår även från att odränerade förhållanden gäller, att betraktade glidytor är cirkulära, överlagrade jorden har en tunghet på 20 kN/m³ samt att trafiklast ses som en utbredd last på 15 kPa i enlighet med TK Geo 13. Den bedömda ras- och skredrisken utgår även från att grundläggning av planerad byggnation utförs enligt rekommenderat i Geoteknisk PM (BTB AB, 2020-03-13), kap 6.1 Grundläggning av planerad byggnation.

Farligt gods

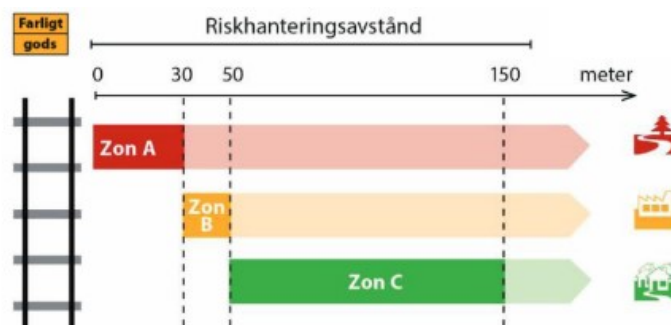
Planområdet ligger idag cirka 57,5 meter från mitten på det närmaste järnvägsspåret tillhörande Mäljarbanan. Mängden farligt gods som transporteras på järnvägssträckan förbi området förekommer enligt Trafikverket i förhållandevis begränsad omfattning. Enligt Trafikverket går cirka 6 godståg per dag förbi Spånga. Utbyggnaden av Mäljarbanan innebär en breddning av spåren och en ökning från två till fyra spår, vilket kan öka antalet godståg som passerar och därmed även mängden farligt gods. Efter utbyggd järnväg prognosticeras det för cirka 10 godståg per dygn år 2030. Det tillkommande spåret byggs mot planområdet

vilket minskar avståndet mellan räls och planområdet till cirka 50 meter.



Planområdets avstånd till Mäljarbanans räls. Riskhanteringsavstånd för zon A och B redovisas med röd och gul markering (Briab Brand & Riskingenjörerna).

Planområdet hamnar inom zon C avseende Länsstyrelsen i Stockholms zonindelning för rekommenderad markanvändning, vilket möjliggör för bostäder.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Rekommenderad markanvändning inom respektive zon.

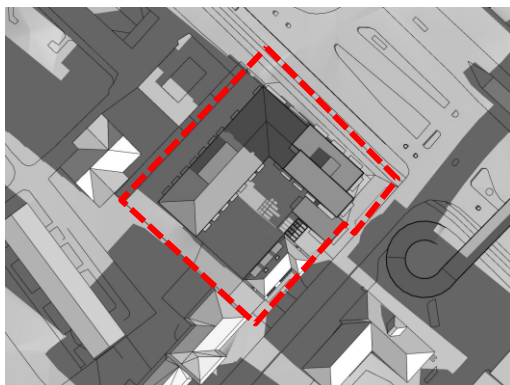
En tidigare riskbedömning för områden utmed Mäljarbanan (detaljplan för Mäljarbanan, DP 2013-20055) visade på acceptabel individrisknivå bortom 30 meter från järnvägsspåret efter utbyggnad av spåren. Individrisken vid planområdets placering på aktuellt avstånd från Mäljarbanan var dock under den lägre gränsen för ALARP-området, både för nollalternativet och utbyggnadsalternativet. Samhällsriskenivåerna utmed Mäljarbanan

är i den nedra halvan av ALARP för utbyggnadsalternativet med 5 600-8 000 personer/km², vilket erfordrar lämpliga säkerhetshöjande åtgärder. Breddningen av spåren innebär att avståndet mellan planområdet och närmaste räls minskar från 57,5 meter till 50 meter. Detta skyddsavstånd är fortfarande större än det konsekvensavstånd som behövs för att skydda mot urspårning. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära ett tillskott i personantalet i området. Ökad persontäthet samt ökad andel farligt gods medförde endast mindre ökning av risknivåerna. Placering av friskluftsintag på oexponerade fasader eller högt upp, minst 8 meter ovan mark, för att skydda mot giftiga och brännbara gaser bedöms ge en tydligare reduktion av risknivån och vara lämplig åtgärd för planområdet. Denna skyddsåtgärd har reglerats i detaljplanen.

Ljushöjanden och lokalklimat

Ljushöjanden

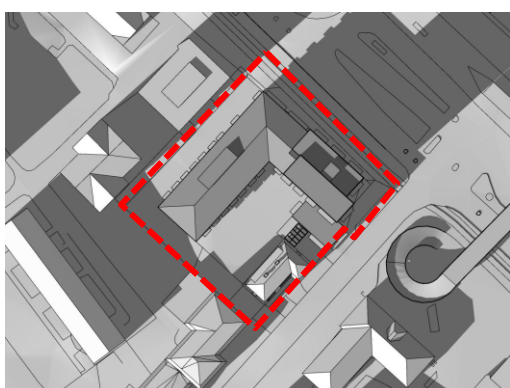
Solstudien (Arkitema, 2020-05-29) visar att skuggningseffekten av den nya bebyggelsen inom kvarteret drabbar framför allt de befintliga bebyggelserna på nordvästra sidan av planområdet inom fastigheten Hedvig 22. Åttavåningshuset och femvåningshuset inom Hedvig 22 på nordvästra sidan av detaljplanområdet får idag solljus på fasaderna mot sydost på förmiddag och även några timmar på eftermiddag, då fasaderna vetter sig mot den öppna ytan för befintliga parkeringsplatsen. Tillkommande bebyggelsen inom Hedvig 7 kommer att försämra ljushöjandet för framför allt åttavåningshuset på förmiddagar.



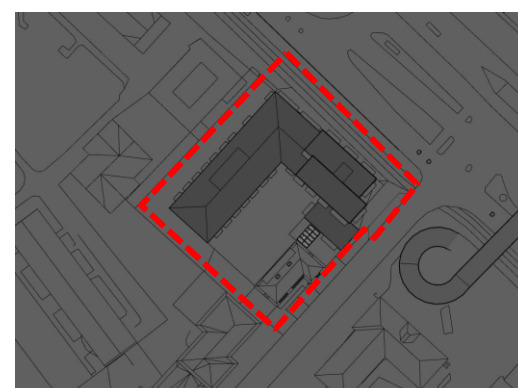
21 mars/september kl. 9.00



21 mars/september kl. 12.00



21 mars/september kl. 15.00



21 mars/september kl. 18.00



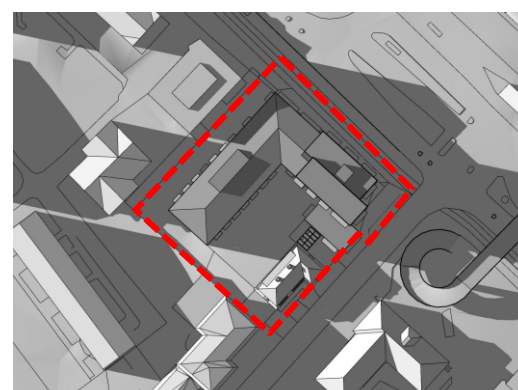
21 juni kl. 9.00



21 juni kl. 12.00



21 juni kl. 15.00

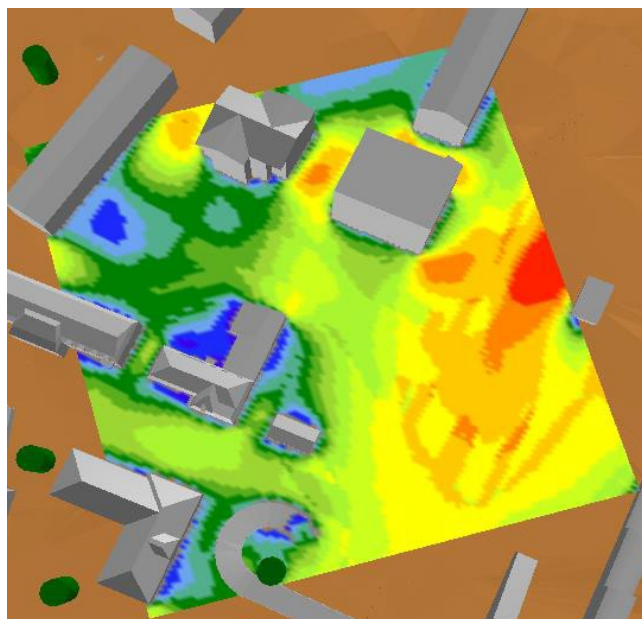


21 juni kl. 18.00

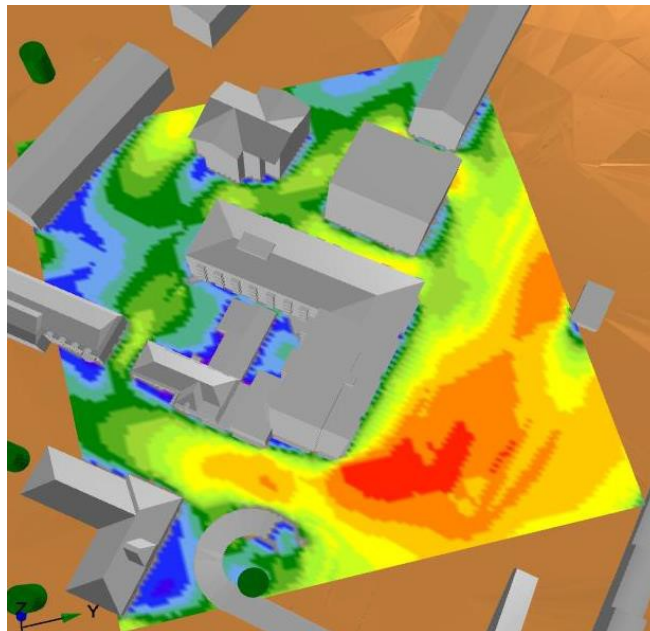
Mikroklimat

Vindsimulering som genomförts utifrån planförslaget (Kjeller vindteknik, 2020-05-18) visar att God vindkomfort kan generellt förväntas, särskilt i utrymmet mellan byggnaderna åt sydväst (bostadsgården), och speciellt under sommaren. Generellt är det små skillnader i vindförhållandena före och efter byggnation av detaljplanen. Noterbara skillnader finns i direkt anslutning till byggnader vid det nordöstra hörnet. Detta förklaras delvis av det 12-våningshuset vid det nordöstra hörnet vilket medför att mer vind dras ner mot marken, och därmed förstärkta vindar i marknivå. Däremot ses en generell förbättring av vindkomforten vid omkringliggande byggnader, som före uppförandet av detaljplanen hade ogynnsamma områden. Detta förklaras av förändringen i medelvind som illustreras i illustrationer nedan. Illustrationerna visar en ökad medelvind omkring höghuset men en minskad medelvind vid närliggande byggnader.

Medelvind
[m/s]



Medelvindsförhållande under året, 2 meter över marken, nuvarande förhållande (Kjeller Vindteknik).



Medelvindsförhållande under året, 2 meter över marken för befintliga och planerade bebyggelsen vid planområde (Kjeller Vindteknik).

Mot syd, sydväst och väst skärmas kvarteret i stor grad av existerande byggnader, medan det i nordöst och öst finns begränsad eller ingen skärmningseffekt. Möjliga kanaleffekter kan väntas längs Värsta allé i sydöst vid vissa vindriktningar.

Lawsons komfortkriterier för sittplatser utomhus, ingångspartier till byggnader och fotgångsområden för stående är generellt uppfyllda över hela planområdet, med undantag för mindre delar kring höghusets hörn mot cykelbron. Detta orsakas av en oundviklig hörneffekt som uppkommer då luft träffar en relativt hög byggnad vid ett öppet torg.

Förslag på begränsande åtgärder mot vind

För att minimera försämring av vindförhållandena i planområdets närområde rekommenderar vindutredningen åtgärder så som Plantering av träd och buskar, Vindskärmar, täta räcken och balustrader och avrundade hörn på husen. Kring kvarterets östra hörn, samt längs Värsta allé kan plantering av träd och buskar förbättra vindkomforten. I de fall vegetation används som begränsande åtgärder är det viktigt att se till att vegetationen är i form av låga träd eller buskar, för att hindra en lokal vindförstärkning under exempelvis träd med kala stammar. Beroende av vilken aktivitet som avses på bron, kan det till viss del rekommenderas begränsande åtgärder. Till exempel kan

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplanen PL 6945 upphör att gälla inom planområdet. Detaljplanen berör även befintliga detaljplanen P2008-14578. Det gäller mark som är GATA i gällande detaljplan, och fortsatt blir GATA i den nya detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser registrerade som tomtindelning, akt B96/1966, upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

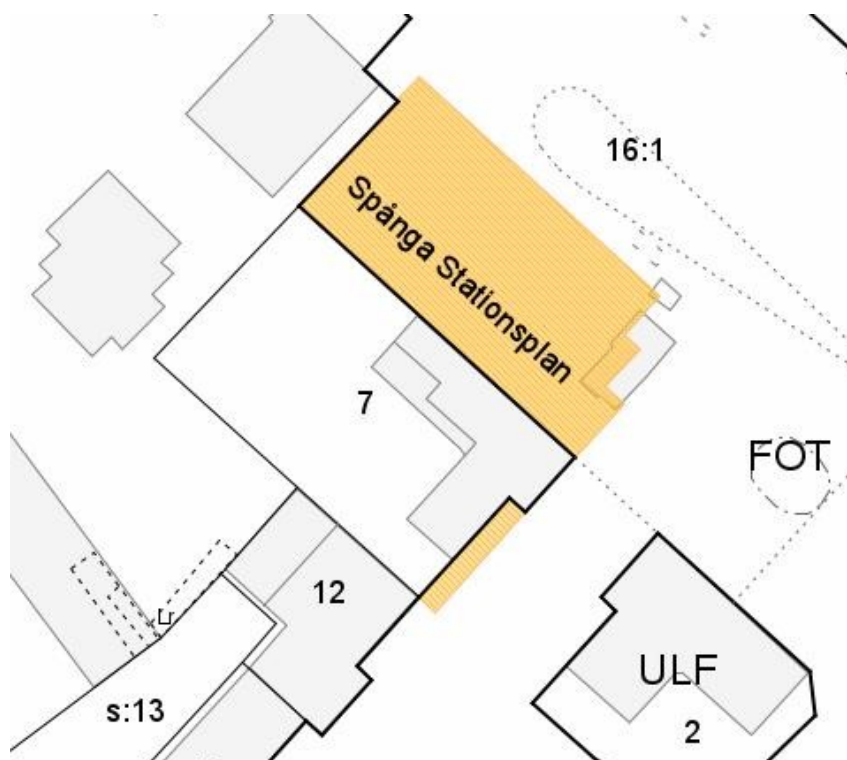
Planområdet omfattar fastigheten Hedvig 7 samt del av Solhem 16:1. Hedvig 7 ägs av SSM Bygg och Fastigheter AB och Solhem 16:1 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan användningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Fastigheten Hedvig 7 är i gällande detaljplan reglerad till handel- och bostadsändamål (kvartersmark). Del av Solhem 16:1 som ingår i detaljplanen är i gällande detaljplan reglerad till parkering (allmän platsmark). Dessa områden ändrar användning till bostäder och centrum (kvartersmark) samt torg (allmän platsmark).

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Planen medför inget behov av servitut eller gemensamhetsanläggningar så länge planområdet hålls ihop till en fastighet. Om planområdet delas i flera fastigheter medger planen att behövliga servitut och gemensamhetsanläggningar kan bildas.



*Kartan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.
Gula områden ska överföras till Hedvig 7.*

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga allmänna ledningar som behöver säkras med ledningsrätt.

Servitut

Inom planområdet finns inget behov av att upprätta servitut.

Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar anläggningar inom allmän platsmark.
Byggaktören bekostar all byggnation inom kvartersmark.

Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Gatukostnader

Staden kommer att bekosta och genomföra utbygganden av det nya torget. Staden kommer efter utbyggnationen av det nya torget att ansvara för framtida drift av det.

Byggaktören kommer att bekosta och genomföra utbygganden av den nya kvartersgatan. Byggaktören kommer efter

utbyggnationen av den nya kvartersgatan att ansvara för framtida drift av den.

Offentlig toalett

Exploateringskontoret ansvarar för flytt av offentliga toaletten på del av Solhem 16:1. Exploateringskontoret bekostar flytten.

Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el och tele

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns redan framdragna till planområdet. Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem.

Ny nätstation i detaljplan för Spånga C Öst, dnr. 2015-08656 ska vara driftsatt och distributionsnät etablerat innan byggnadsarbetena inleds för Hedvig 7.

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering på kvartersmark i samråd med Stockholm Vatten och Avfall. Efter fördröjning och rening enligt stadens dagvattenpolicy släpps dagvattnet ut i det kommunala nätet.

Marksanering

Byggaktören och staden ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs vad gäller markföroreningar innan startbesked ges för ny bebyggelse. Marken skall vara sanerad för avsedd användning innan startbesked ges, detta säkerställs med bestämmelse om villkor för lov på plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter planen vunnit laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Yasaman Ghanavi
Stadsplanerare