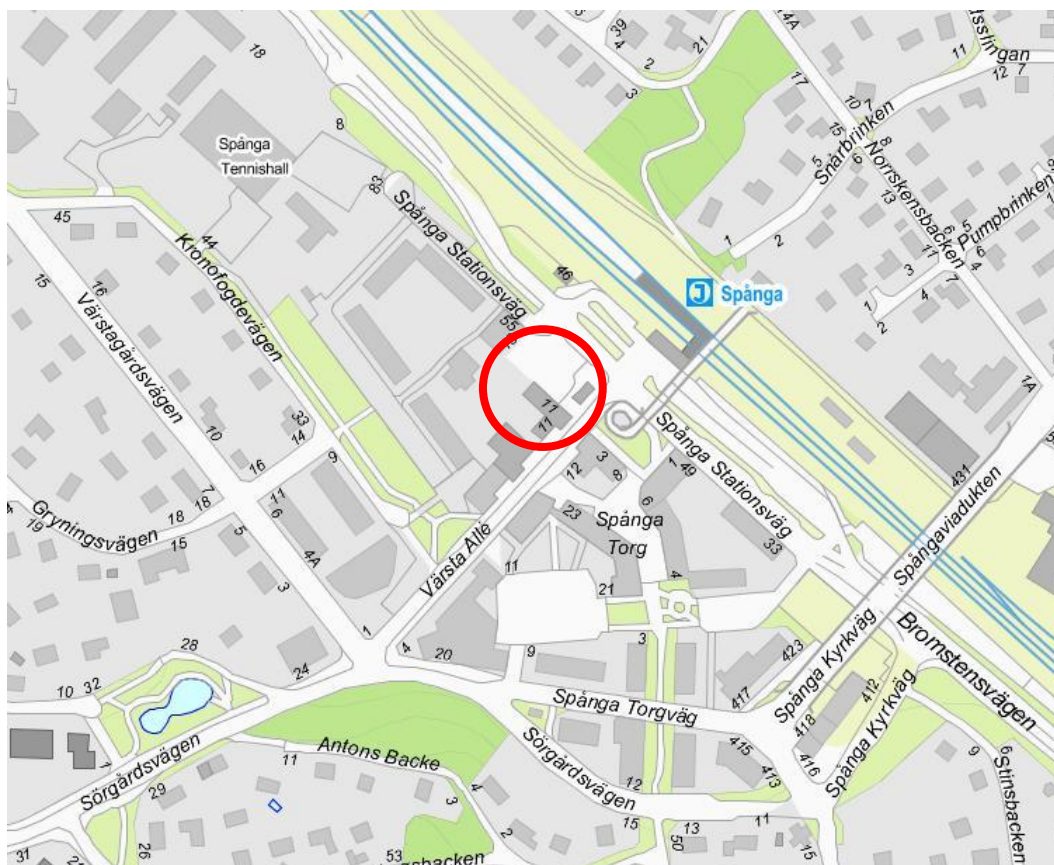


Planbeskrivning

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



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

Stadsbyggnadskontoret

Flemingatan 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 skyddas samt att möjliggöra bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör cirka 165 lägenheter och samt cirka sex LSS-lägenheter i en halvsluten kvartersstruktur i en till fem våningar. Detaljplanen möjliggör även ett höghus med 15 våningar som ska utgöra ett landmärke vid Spånga station.

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. Höga bottenvåningar med stora glaspartier och 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.

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:

Samråd 2019-10-01—2019-11-12

Granskning maj 2020

Antagande september 2020

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Grönytefaktor	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse och användningar	10
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	18
Planförslag	19
Ny bebyggelse	20
Grönytefaktor	31
Gator och trafik	32
Teknisk försörjning	34
Konsekvenser	35
Behovsbedömning	35
Naturmiljö	35
Miljökvalitetsnormer för vatten	35
Stadsbild	38
Befintlig bebyggelse	39
Kulturhistoriskt värdefull miljö	39
Störningar och risker	39
Ljusförhållanden och lokalklimat	49
Tidplan	53
Genomförande	53
Organisatoriska frågor	53
Verkan på befintliga detaljplaner	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	55
Tekniska frågor	55
Genomförandetid	56

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)
- *Dagvatten- och översvänningsutredning*, (Structor Uppsala AB, 2019-04-26)
- *Geoteknisk utredning*, (BTB AB, rapport del 1 2018-09-27, rapport del 2 2019-02-21)
- *Riskutredning* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2018-12-19)
- *Trafik och parkeringsutredning* (Sweco, 2019-05-31)
- *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)
- *Skuggkastningsstudie* (Arkitema arkitekter, 2019-05-31)
- *Vindutredning* (Kjeller Vindteknik, 2019-06-04)
- *PM Brand* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-04-30)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Yasaman Ghanavi tillsammans med Villiam Brännström kartingenjör, och Micael Johansson har ansvarat för de fastighetsrättsliga frågorna. Även Zeinab Jama och Sara Widlund från exploateringskontoret och Gustaf Bergeröd från trafikkontoret 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. Syftet är även att möjliggöra bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör cirka 165 bostäder i en halvsluten kvartersstruktur i en till fem våningar. Detaljplanen möjliggör även ett höghus med 15 våningar som ska utgöra ett landmärke vid Spånga station.

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 Bromstenvägen med mer stadsmässiga hustyper som lameller och punkthus. Aktiva bottenvåningar som vänder sig mot gatan bidrar till en ännu mer levande stadsmiljö. Höga bottenvåningar med stora glaspartier och 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 3000 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 Bromstenvägen i nordost.



Planområdet är markerat med streckad röd linje.

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.

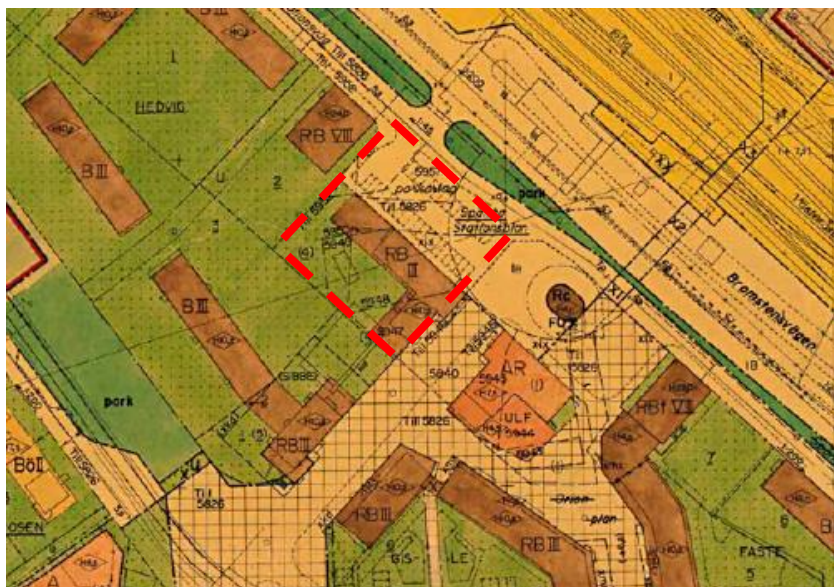
Tidigare ställningstaganden

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 området 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. Stadsdelen Solhem har av Stadsmuseet utpekats som en kulturhistoriskt värdefull miljö.



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

Start-PM

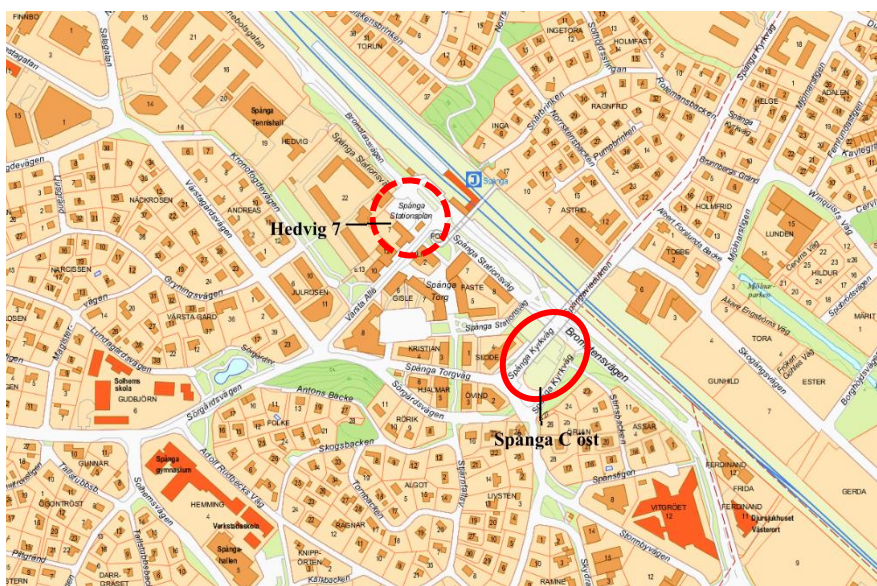
Startpromemorian för det här projektet beslutades 19 oktober 2017 av stadsbyggnadsnämnden.

Kommunala beslut i övrigt

Staden har ett pågående detaljplanarbete i närområdet av planområdet enligt följande.

Spånga C öst, Dnr 2015-08656

Cirka 200 meter sydost om planområdet pågår ett planarbete för Spånga C öst. 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 fastigheter 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 1 km 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 kvartersmark. 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 i områdets norra partier. Sannolikt förekommer fyllning ovan postglacial lera inom hela planområdet. Bergnivån är som högst i mitten av området och som lägst i västra delarna av området. Bergnivån är även låg i östra hörnet av området, där en nivå på cirka +1,2 m är uppmätt.

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 havet. Om grundvattennivån ligger nära marknivån är en temporär grundvattensänkning nödvändig vid behov av schaktning för garage i källaren. Omgivningspåverkan till följd av grundvattensänkning kommer då att uppstå. Temporär grundvattensänkning är vattenverksamhet och om sådan påverkar enskilda och/eller allmänna intressen är detta tillståndspliktigt.

Markavvattning

Västra delarna av planområdet ligger inom båtudsområdet 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 otillfredsställande 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 36 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 markparkeringsplats med plats för 33 bilar som servar centrum.

Offentlig toalett

Trafikkontoret har placerat 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 Bromstensvägen med flerbostadshus. Rådande byggandshöjder i befintliga byggnader mot Bromstensvägen 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 centrum's 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 centumbildning med byggnader från närmast samtliga av 1900-talets årtionden.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad

En antikvarisk förundersökning har tagits fram i samband med planarbetet. 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 centrumbildning 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- & Färghandel till en välkänd profilbyggnad i Spånga.

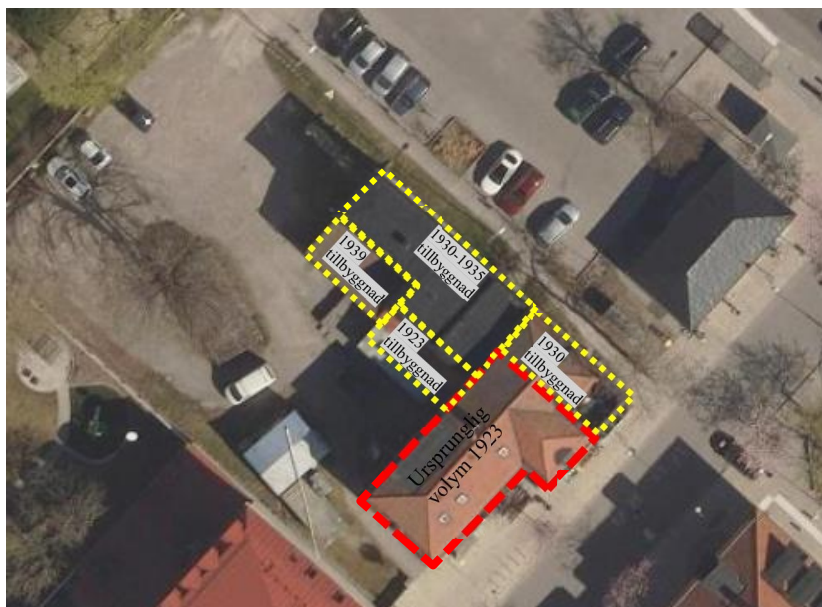


Spånga järn- och färghandels fasad mot Värsta allé

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 visar 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

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.

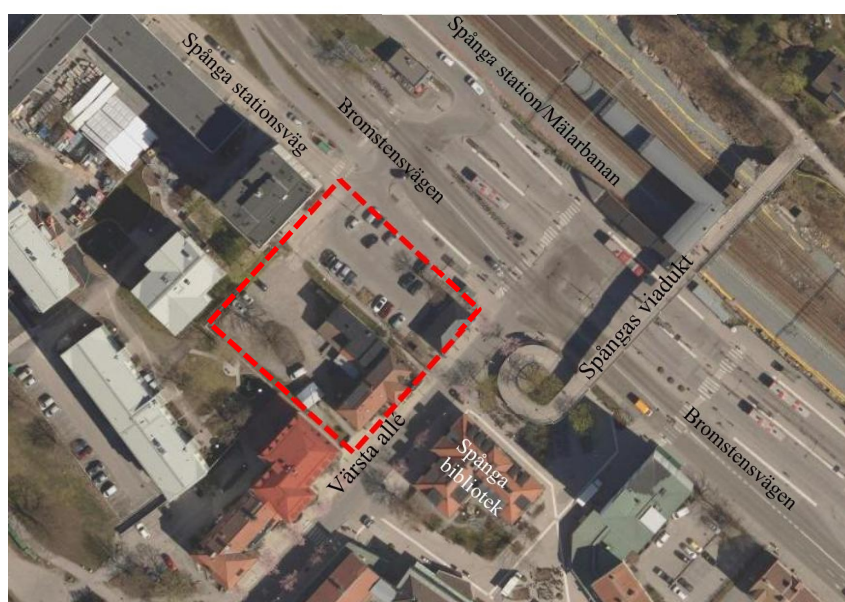


Lokala butiker och marknad i Spånga centrum.

Gator och trafik

Gatunät

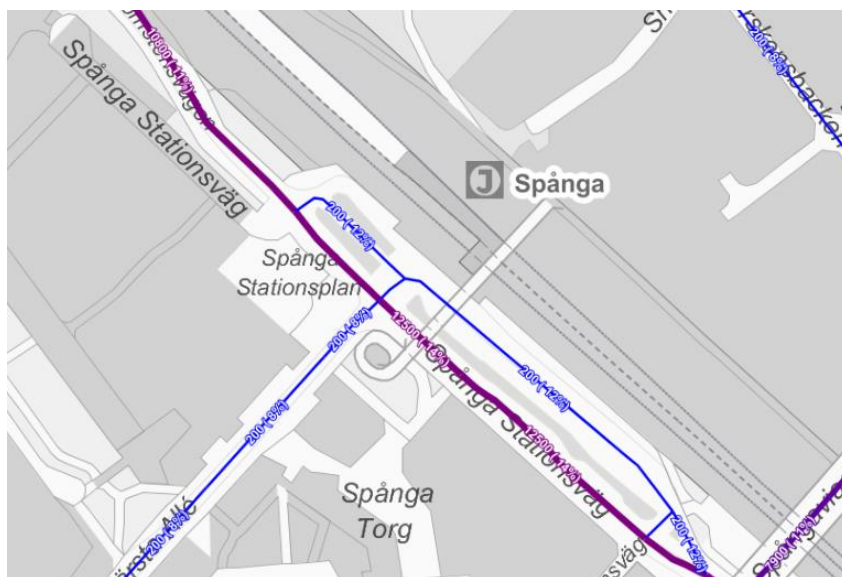
Planområdet ligger vid korsningen mellan Spånga stationsväg/ Bromstensvägen och Värsta allé. Från sydöstra sidan angränsar planområdets Värsta allé som är en viktig bussgata i Spånga centrum och binder samman Spånga centrum och Vällingby centrum. På nordöstra sidan av planområdet löper två parallella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



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

Biltrafik

Trafikflödet på Bromstensvägen 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 fm och 11.00 fm.

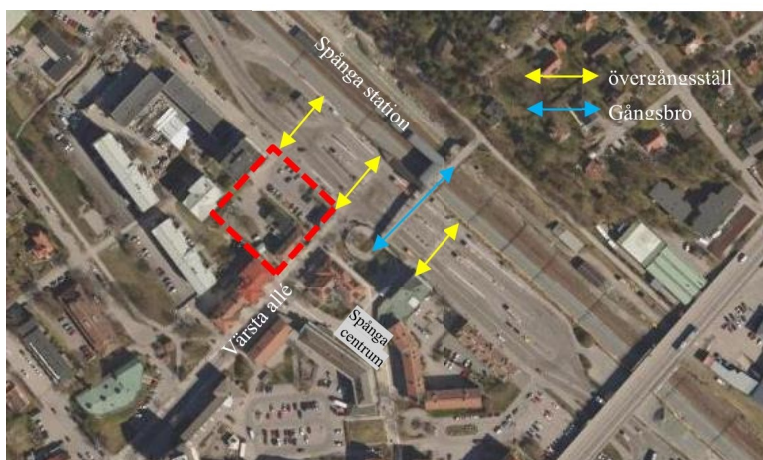


Trafikkontorets trafikflödeskarta (ÅDT - Årsdygnstrafik).

Gång- och cykeltrafik

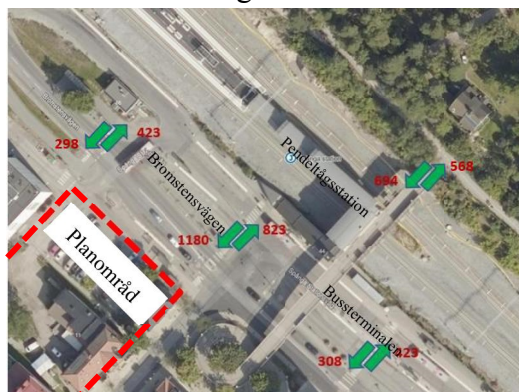
Bromstensvägen ingår idag i det regionala cykelstråket och är utpekad som pendlingsstråk i Stockholms cykelplan från 2012. En sammanhängande separerad gång- och cykelväg saknas vid punkten Bromstensvägen/Spånga stationsväg i angränsande område till planområdet. För närvarande planerar Stockholms stad för utbyggnad av den saknade delen av cykelbanan, vilken beräknas bli klar 2020.

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, armatorer, 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, vibrationer

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.

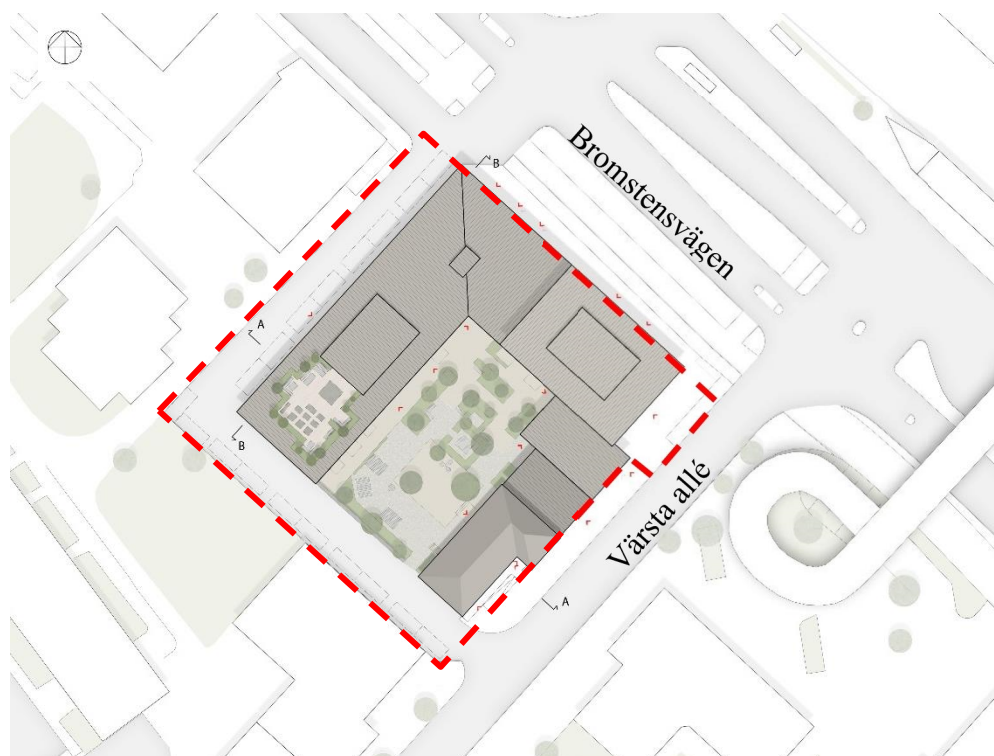
Då planområdet till stora delar ligger på lermark finns en risk att trafik på omkringliggande vägar och järnväg orsakar vibrationer som kan sprida sig till närliggande bebyggelse.

På Mäljarbanan transporteras farligt gods. Aktuellt planområde kommer efter breddningen av Mäljarbanan hamna strax under 50 meter från spåret.

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 tydligt till de omgivande kvarteren. Korsningen Bromstensvägen-Värsta allé accentueras genom ett högre bostadshus i femton våningar som kommer att fungera som centrummarkör. För att uppnå syftet med höghuset har en större höjdmässig kontrast mellan detta höghus och dem två befintliga åttavåningshusen varit nödvändigt. I planen har skapat möjligheter för fler verksamhetslokaler att etablera sig i kvarterets bottenvåningar.



Vy från Bromstensvägen (Arkitema Arkitekter)

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

Planen möjliggör sammanlagt cirka 9600 kvm ljus BTA varav cirka 400 kvm lokaler för centrumändamål. Det nya halvslutna kvarteret bedöms sammanlagt kunna inrymma cirka 165 lägenheter samt sex LSS-lägenheter. Planen möjliggör även en bostadsgård om cirka 600 kvm och ett garage i en del av kvarterets bottenvåning innehållande 27 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 Bromstenvägen 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. 25 samt ”Principer för byggnadshöjder” i sid. 27 i denna planbeskrivning.

Bebyggelsestruktur

Volym och innehåll

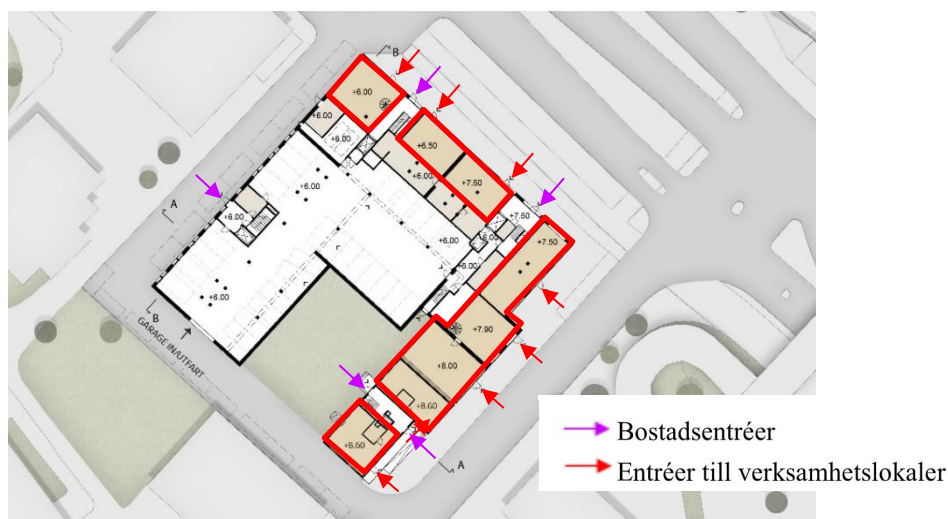
Detaljplanen är ett stort bidrag till förtätning av Spånga centrum och skapande av en tydligare kvartersstruktur och levande gator i centrala Spånga. Samtliga byggnader innehåller bostäder inklusive ett LSS-boende på våning 1 av kvarteret mot nordväst. Skalan på de tillförda byggnadsvolymer relaterar tydligt till befintliga byggnader i omgivningen vilket har lett till att kvarteret har fått varierade byggnadshöjder. Undantaget är 15-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. 27 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 en generös våningshöjd mot Bromstenvägen och öppna fasader i bottenvåningar ger ett öppet uttryck och skapar förutsättningar för publika verksamheter. Dessa kvalitéer säkerställs genom planbestämmelser i plankartan. Bestämmelsen C och C1 ställer krav på att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningar. Genom en generell planbestämmelse säkerställer planen att lokaler i bottenvåningar ska ha en publik karaktär med stora glasytor i fasader i samspel med övrig gestaltning. Minst 60% 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. En generell utformningsbestämmelse har också reglerats för bostadsentréer. Planbestämmelsen ställer krav på att bostadsentréer mot gata ska ges en omsorgsfull gestaltning med tåliga, välutformade detaljer.



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

Planerade verksamhetslokaler mot Bromstenvägen är förenliga med översiktsplanens intentioner för omvandling av Bromstenvägen 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 Bromstenvägen 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. En variation av större och mindre träd skapar variation samt lövskugga på gården. Nedsänkta planteringar, så kallade regngårdar, tar hand om dagvattnet från tak, längs fasader, samt från 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 höjd för bjälklags överkant i meter över nollplanet för den delen av gården som ligger ovanför garage.



Illustrationsplan över bostadsgården (Collective Sublime AB).

Tak och taklandskap

Hela kvarteret består i princip enbart av bebyggelse med platta tak med undantag för befintlig byggnad för Spånga järn- och färghandel. Platta tak ger möjlighet till takterrasser. Ovan kvarterets femvåningsdel, på ett tak som ligger mot kvarteretsgatan och är relativt skyddat i förhållande till trafikbullerkällorna, möjliggör planen en solbelyst takterrass om cirka 120 kvm. Takterrassen är en gemensamhetsyta för de boende och fungerar som ett komplement till bostadsgården. Takterrassen är även viktig för att kravet på lokalomhändertagande av dagvatten samt grönytefaktor ska kunna uppnås.

Takterrassen är klädd med trädäck med inbyggda sittytor i trä. Planteringar som omsluter sittytorna fungerar som avgränsare och skapar rumsligheter på terrassen. Genom effektiv användning av ytan finns inom dessa rum plats för sociala aktiviteter. En stor del av takterrassen är präglad av planteringslådor som ger de boende möjlighet till stadsodling. Takterrassen har reglerats genom planbestämmelse f6. Bestämmelsen säkerställer att en gemensam takterrass ska anordnas på takytan.



Illustrationsplan över takterrassen (Collective Sublime AB).

Takterrassen är markerad med streckad röd linje.

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, rörelse och liv på kvarteretsgatan. Utformningsbestämmelsen reglerar att minst 30% av garagevåningens fasad mot nordväst ska uppföras i genomsiktligt material.



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. 47 i denna planbeskrivning.

Gestaltungsprinciper

Gestaltningen av bebyggelsen tar avstamp i studiomodellen: yteffektiva små lägenheter med stora fönsterpartier. Kvarteret har ljusa fasader vilka anpassar sig till omgivande bebyggelse i Spånga, vilka många till stor del har puts. I kvarterets fasader planeras det för trädetaljer för att plocka upp dragen med trähusbebyggelsen i Spånga. Fasaderna hänger ihop runt kvarteret med likartad fönstersättning och färgsättning. Material, räcketaljer och markerad sockelvåning är kännetecknen för samma familjedrag. Fasaderna har horisontella band och får kvarterets delar att hänga samman.

Kvalitéerna i gestaltning av fasader har säkerställts i detaljplanen genom gestaltungsbestämmelsen f8. Bestämmelsen säkerställer

att fasader ska ges en tydlig indelning och rytm mot angränsade gator och att kvarterets fasader ska i sitt uttryck läsas ihop till en helhet, genom materialval, färgsättning, fönstersättning och andra fasadelement.



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)

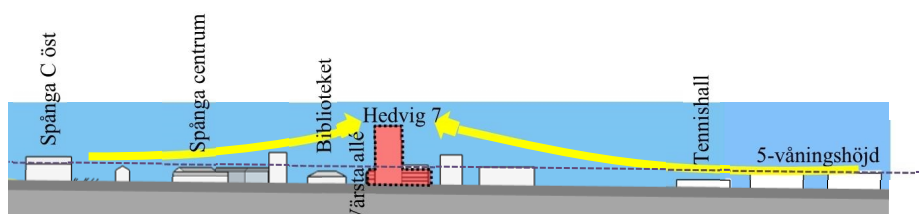
Principer för byggnadshöjder

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 tydligt till befintliga bebyggelser mot Bromstenvägen och har fått en femvåningshöjd 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.



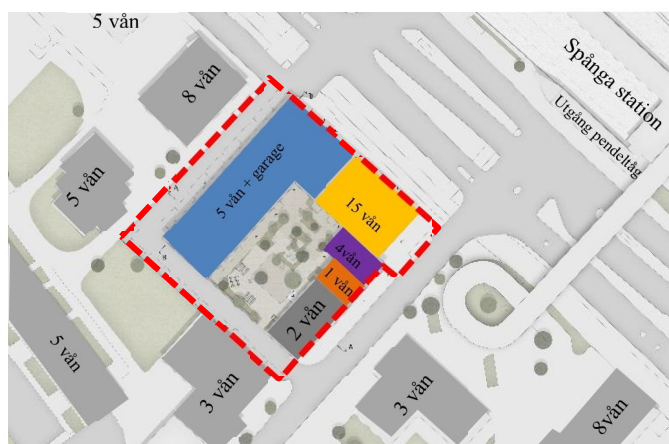
Höjdprincip för befintliga bebyggelsen mot Bromstenvägen. Tillkommande bebyggelsen i detaljplanområdet är markerat rött.

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, fyra våningar, mot Värsta allé samtidigt som en länkbyggnad i en höjd om en våning kopplar samman nya bebyggelserna i kvarteret och befintliga byggnaden för Spånga järn- och färghandel. Detta leder till att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden i kvarteret framhävs samtidigt som mötet mellan den nya och gamla bebyggelsen sker på ett varsamt sätt.



Vy från Värsta allé (Arkitema Arkitekter). Länkbyggnaden är markerad rött.

Länkbyggnaden kan fungera som en vinterträdgård eller servering åt någon av angränsande verksamhetslokalerna. Detta har reglerats i plankartan genom en bestämmelse C som ställer krav på centrumändamål i denna yta.



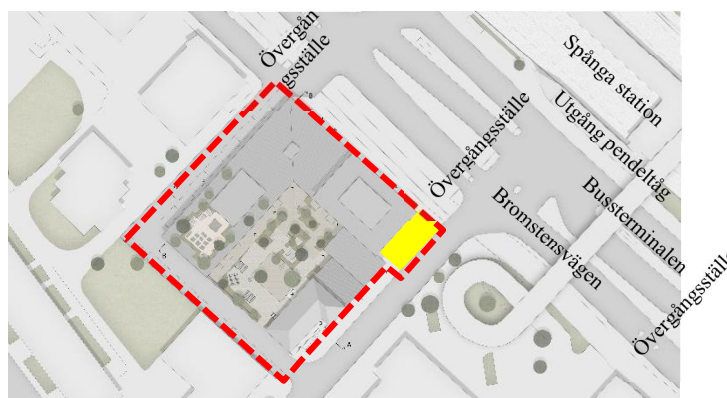
Höjder som detaljplanen möjliggör i kvarterets olika delar samt kringliggande bebyggelsens våningstal (Arkitema Arkitekter)

I hörnet Bromstensvägen/Värsta allé möjliggör detaljplanen för ett högt hus i femton 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 byggnadsvolymernas höjd genom högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver angivna nockhöjder får teknikrum, gemensamhetslokal och hisstopp utföras på tak. Detta har reglerats genom planbestämmelser f1, f2 och f3 i plankartan.

Platsbildning vid höghuset

I och med att planområdet är delvis obebyggd, klarar platsen gångflödets tryck idag. För att säkerställa att platsen ska kunna hantera gångflöden även när detaljplanen är genomförd, och för att underlätta det för gående att ta sig förbi kvarteret utan att det blir trängsel särskilt vid rusningstider, har en mindre platsbildning säkerställts i detaljplanen vid kvarterets östra hörn. Denna platsbildning har skapats genom att placera höghuset tre meter in från Värsta allé. Denna indragning kommer tillsammans med 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 15-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 rivas. 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 rivas.



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 för att anpassas efter den nya användningen med fler lägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Byggnadens viktiga karaktärsdrag och kvalitéer skyddats i detaljplanen genom bestämmelser q1 och k. Bestämmelse q1 säkerställer att kulturhistoriskt värdefulla byggnaden ska bibehållas till sin karaktär och att byggnadens yttre volym, höjd, proportion, färgsättning, fasadmateriell och detaljeringsnivån inte får förändras, med undantaget för en befintlig takkupa. Planen möjliggör genom utformningsbestämmelse fl1 att en befintlig takkupa i den ursprungliga delen av Spånga järn- och färghandel får förlängas.

För att möjliggöra för bostäder och nya verksamhetslokaler i den ursprungliga delen av det befintliga huset behöver nya fönster och fönsterskylt tilläggas i fasaderna för att säkerställa dagsljus. Ombyggda fasader med ny fönstersättning ska ta hänsyn till byggnadens originalutförande från 20-talet. Verksamhetsbestämmelse k anger att vid komplettering eller utbyte av ursprungliga karaktärsskapande delar ska nya utföras som likartade kopior avseende material och utförande.

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 0,6 uppnås för gårdarna 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.

På grund av bredden på gatan 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 2018-11-30).

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, subvention på SL-kort samt leveransskåp med kyla har p-talet sänkts till 0,26 (inklusive besöksparkering). Behov av boendeparkering har tillgodosetts i ett garage med totalt 27 parkeringsplatser inklusive en handikapparkeringsplats samt 18 parkeringsplatser längs kvartersgatan. Några av parkeringsplatserna på kvartersgatan behöver användas till besökare. Uppställningsplats för sopbil på kvartersgatan behöver samnyttjas med besöksparkering. Dessutom behöver två parkeringsplatser på kvartersgatan vara avsedda som särskilda platser för bil-pool.

Cykelparkering

Planförslaget uppfyller stadens krav på gröna cykelparkeringstal och uppnår ett cykelparkeringstal på 2,5 platser/100 kvm ljus BTA. För personal och besökare till LSS boende krävs ytterligare cirka fem cykelparkeringsplatser. Totalt finns 252 cykelplatser i kvarteret fördelade i tre cykelrum, tillgängliga både från bostadsgården och från bostadsentréerna mot Bromstensvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik inom kvarteret sker i blandtrafik då gatubredden 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 cykelvägen längs med Bromstensvägen samt på grund av bussterminalens framtida utveckling finns det ingen möjlighet att planera för angöring, utmed Bromstensvägen, till verksamhetslokaler mot Bromstensvägen. Av denna anledning möjliggör detaljplanen två lastplatser/av- och påstigningszoner inom detaljplanområdet; en på kvartersgatan norra del närmast

Bromstenvägen och en på 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/av- och påstigningszoner kommer projektet uppfylla tillgänglighetskravet på 25 meters avstånd från entréer. Med lastplats/av- och påstigningszonen 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 samtliga byggnader i planområdet gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i ett avtal

mellan Stockholms stad och byggaktör.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att hanteras via sopsug. Avfallsnedkast finns i ett av trapphusen och nås inom 50 meter från samtliga entréer. Sopbilens 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 och Värsta allé.

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 Grönnytefaktor. Planförslaget innebär mer grönska i området jämfört med tidigare.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Ballstaån (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.

Hantering av dagvatten- kvartersmark

Tre principlösningar föreslås för hantering av dagvatten; Gröna tak, Trädplanteringar med skelettjordsmagasin samt 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 vattenmagasinering. 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.

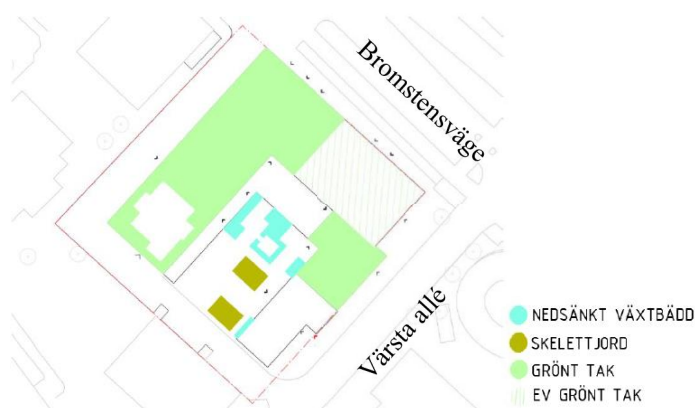
Växtbäddar

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 rännalar. I botten av växtbädden läggs en dränering som avtappar vattnet mot ledning.

Dagvattnet på taket planeras att fördröjas i gröna tak innan det leds ned 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 växtbäddar direkt vid stuprörsutkastaren. Dränerings- och bräddvattnet leds i så fall via rännadalsstenar på bjälklaget vidare till dagvattenanläggningar på gården. Det högsta taket kan antingen avvattnas till fördröjningsanläggningar på gården (vilket är det alternativ som beräkningar baserats på) eller utformas med grönt tak och då inte behöva någon ytterligare fördröjning.

På innergården föreslås planteringar utformas som nedsänkta växtbäddar och träden har skelettjord för dagvattenhantering. 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.



Planerade dagvattenanläggningar inom kvarteret (Struktur AB).

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. För att minska avrinningen från kvartersgatan föreslås den beläggas helt eller delvis med exempelvis plattor med större fogar, krossmaterial eller gräsarmering.

Med föreslagen utformning beräknas dimensionerade dagvattenflöde minska från 50 l/s vid befintlig situation till 34 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 den befintliga för alla beräknade ämnen. Detta beror framför allt på att befintliga

stora hårdgjorda parkeringsytor byts ut mot tak och gårdsyta med mycket grönska. Den planerade utformningen av kvarteret bedöms tillsammans med rekommenderade åtgärder inte påverka recipienten negativt och möjligheterna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna bedöms inte försämrats.

Stadsbild

Nya kvarteret relaterar tydligt till de befintliga bebyggelserna i anslutning av detaljplanområdet vad gäller typologi och byggnadshöjd. Undantaget är det planerade 15-våningshuset som kommer att påverka stadsbilden kraftig. 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 ej vara av en hög magnitud eftersom dagens utbud av parkering redan underskrider det framtida utbudet. Konsekvenserna av att två 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 har bevarats och skyddats genom planbestämmelser. Viktiga utvändiga karaktärsdrag i byggnaden har särskilt beaktats och skyddats i planen för att 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 och ersättas av den nya bebyggelsen.

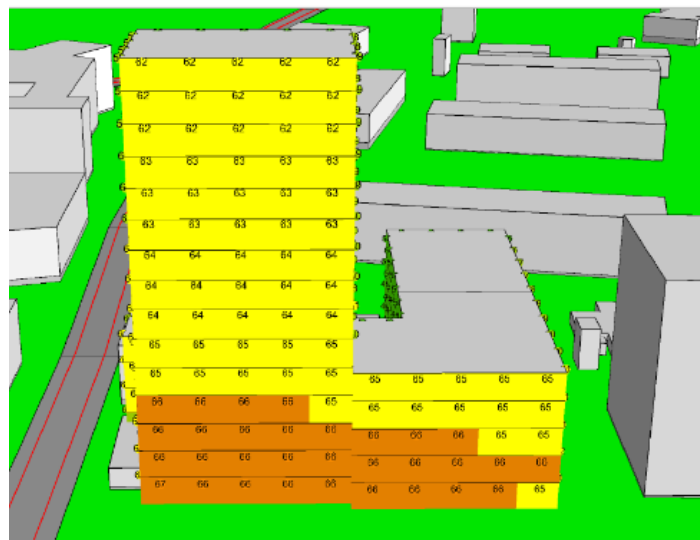
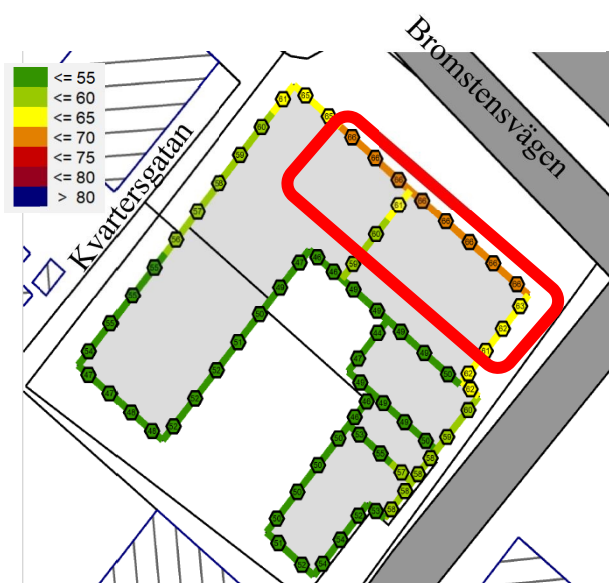
Störningar och risker

Buller

I framtagen bullersimulering (Brekke Strand akustikkonsult, 2019-02-11) har framräknade trafikuppgifter för omkringliggande trafikleder använts. Bebyggelsen inom detaljplanområdet kommer att exponeras för både väg och spårtrafik. Beräkningarna visar att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls för 147 lägenheter av totalt 163 lägenheter i planförslaget. För 16 lägenheter ska åtgärder vidtas för att trafikbullerförordningens riktvärden ska uppfyllas.

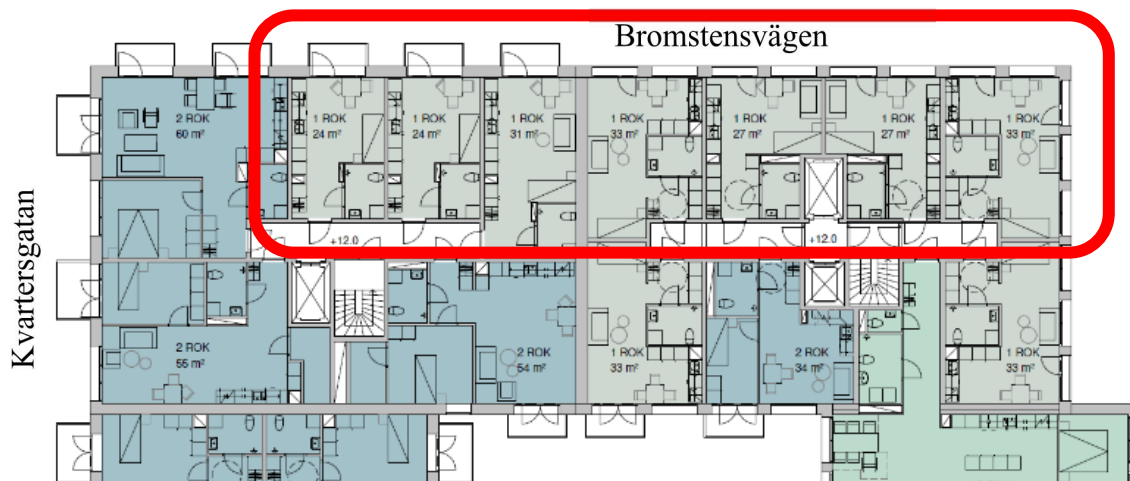
Bostäder med fasad mot Bromstenvägen

Bostädernas fasader exponeras för ekvivalenta ljudnivåer mellan 62 och 67 dBA enligt beräkningarna. Alla lägenheter mot Bromstenvägen är mindre än 35 m², med undantaget av lägenheter vid hörnet mot kvartersgatan.



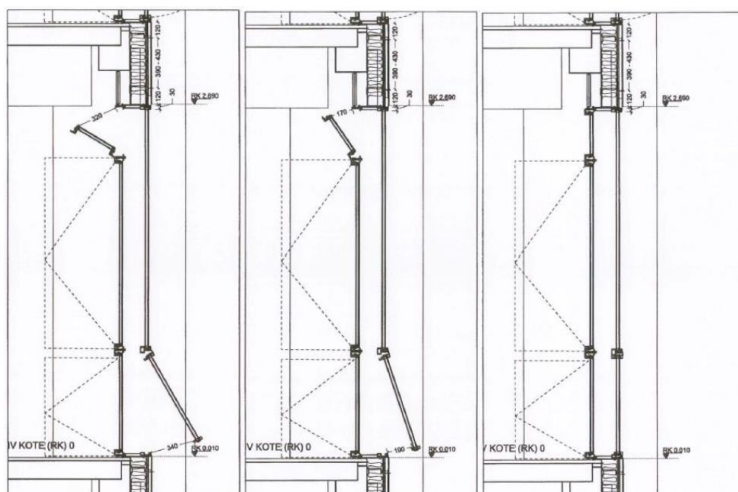
Ekvivalent ljudnivå för fasaden mot Bromstenvägen, utdrag ur bullerutredning (Brekke och Strand akustikkonsult)

Enligt planlösning (normalplan som redovisas nedan) planeras främst små lägenheter mot Bromstenvägen. Riktvärdet om högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids för de tre första våningsplanerna med bostäder (våning 2-4).



Normal planlösning mot Bromstenvägen. Rödmarkeringen ringar in de lägenheterna där bullervärdena överskrids.

För de lägenheterna mot Bromstensvägen där trafikbullerförordningens riktvärde inte uppfylls föreslås teknisk lösning som specialfönster. Dessa fönster möjliggör vädning i nederkant. Boende i de lägenheter där denna typ av fönster används får en bättre ljudmiljö vid vädning än boende i lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån är 65 dBA.

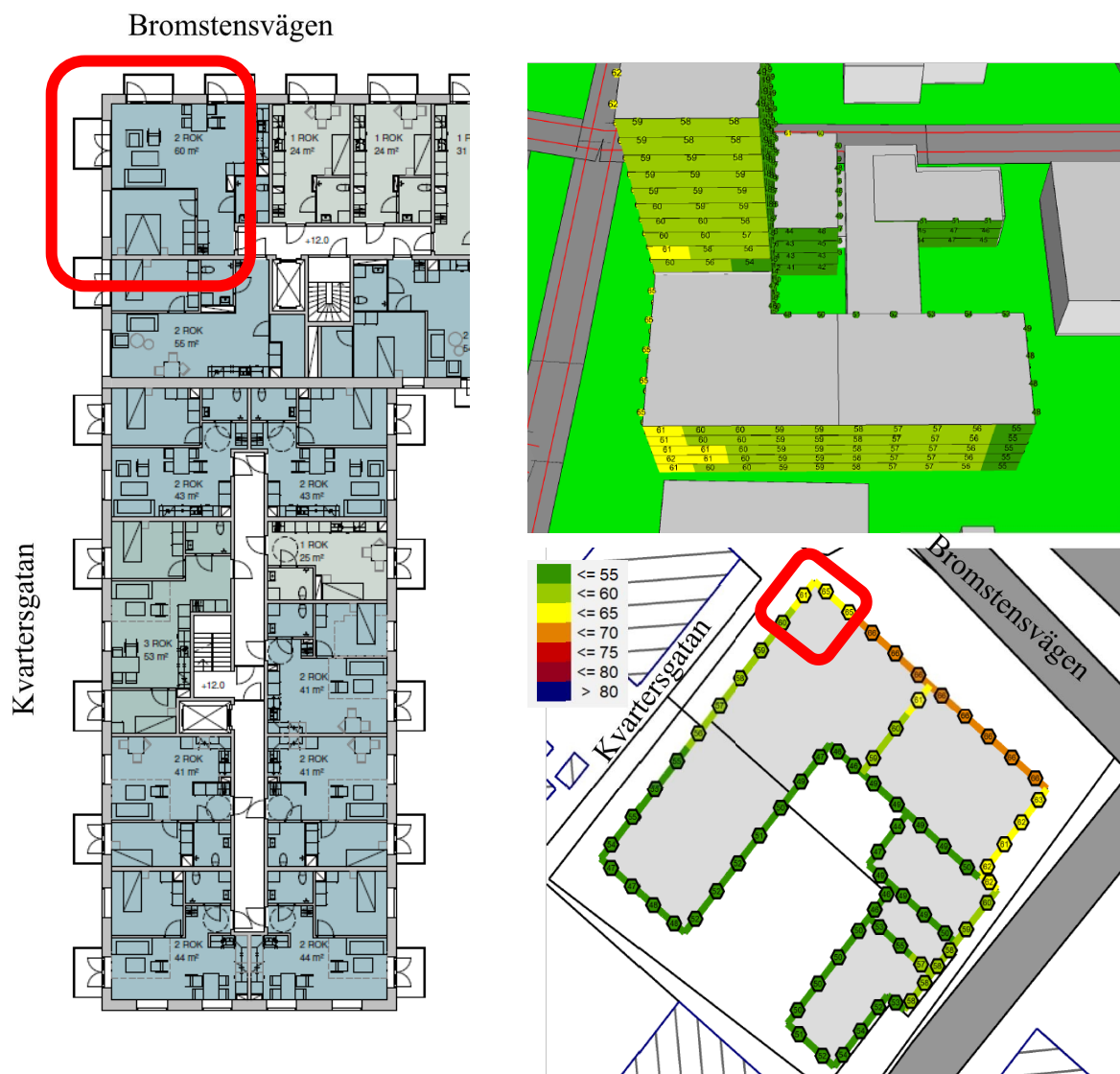


Teknisk åtgärd med specialfönster (Brekke och Strand akustikkonsult)

Bostäderna på våning 5-15 med fasad mot Bromstensvägen är mindre än 35 kvadratmeter och exponeras för ekvivalenta ljudnivåer om högst 65 dBA enligt beräkningar. För dessa uppfylls trafikbullerförordningen.

Bostäder med fasad mot den nya kvartersgatan

Bostäder med fasad mot den nya kvartersgatan exponeras för ekvivalenta ljudnivåer mellan 55 och 62 dBA. Enligt planlösningen planeras främst lägenheter större än 35 kvadratmeter mot den nya kvartersgatan. Endast två lägenheter per våning, vid hörnet Bromstensvägen/kvartersgatan, på plan 2-5 (totalt 8 bostäder) exponeras för ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA. Dessa behöver åtgärder som inglasade balkonger för att uppfylla trafikbullerförordningen.



Ekvivalent ljudnivå för fasader mot nordväst, utdrag ur bullerutredning (Brekke och Strand akustikkonsult). Rödmarkeringen ringar in de lägenheterna som bullervärdena överskrids för dem.

Bostäder med fasad mot Värsta Allé

Bostäder med fasad mot Värsta Allé exponeras för ekvivalenta ljudnivåer mellan 59 och 65 dBA. Enligt planlösningen planeras främst lägenheter mindre än 35 kvadratmeter mot Värsta Allé. På plan 2-4 finns en 5 ROK på vardera planet, dvs totalt tre sådana bostäder.

Lägenheter mindre än 35 m²

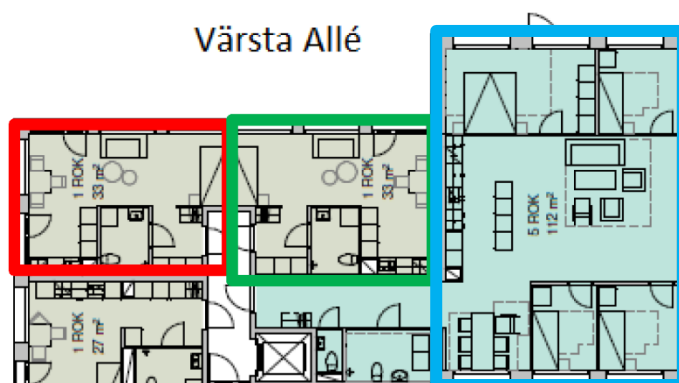
Gavellägenheter i höghuset mot Värsta Allé, markerade rött i bilden nedan över planlösningen, exponeras för ljudnivåer över 65 dBA mot Bromstenvägen. Då bostäderna exponeras för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA och över 70 dBA maximal ljudnivå mot Värsta Allé så uppfylls inte

trafikbullerförordningen. Detta gäller dock endast plan 2-7. Ovan plan 7 är de ekvivalenta ljudnivåerna något lägre, dvs under 65 dBA och trafikbullerförordningen uppfylls därmed. För dessa lägenheter föreslås teknisk åtgärd med specialfönster, redovisad på sid. 41.

Övriga bostäder mot Värsta allé uppfyller trafikbullerförordningen då de exponeras för ljudnivåer lägre än 65 dBA.



Ekvivalent ljudnivå för fasader mot Värsta allé, utdrag ur bullerutredning (Brekke och Strand akustikkonsult)



Normalplanlösning mot Värsta allé. Lägenheten markerad rött exponeras för ett bullervärde högre än 65 dBA. Lägenheten markerad med grönt exponeras för ljudnivåer lägre än 65 dBA. Lägenheten markeras blått har tillgång till en tystsida.

Lägenheter större än 35 m²

De större bostäderna, markerade med rött i bilden ovan över planlösningen, exponeras för ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA. Dock medför planlösningen att tre bostadsrum är vända

mot en sida där ljudnivåerna är så pass låga att trafikbullerförordningen uppfylls.

Bostäder med fasad mot innergården

Samtliga bostäder med fasad mot innergård uppfyller trafikbullerförordningen enligt nuvarande planlösning.



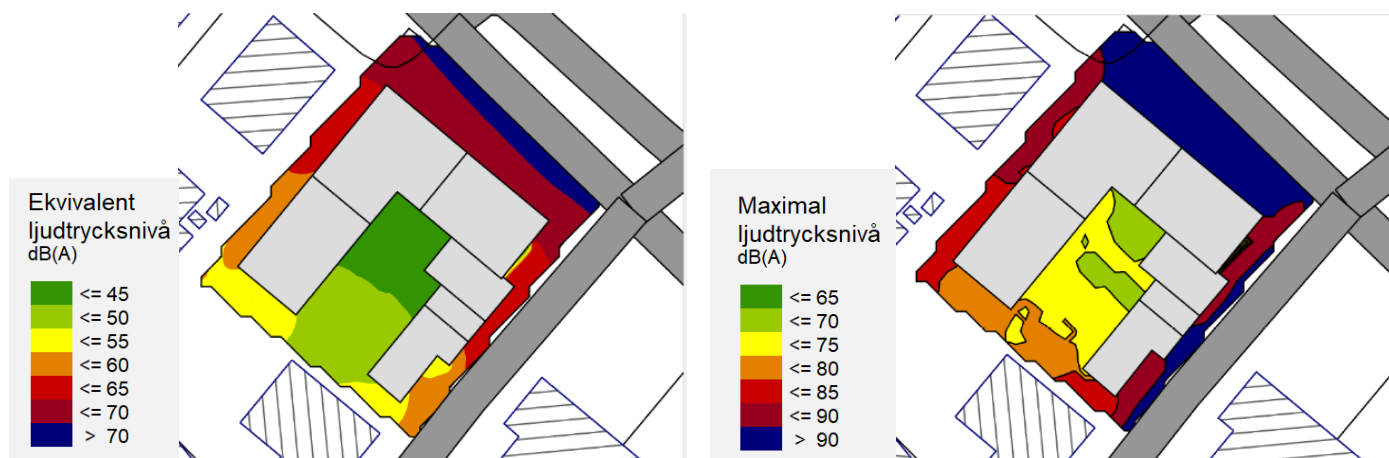
Ekvivalent ljudnivå för fasader mot innergården, utdrag ur bullerutredning (Brekke och Strand akustikkonsult)

Bostäder i befintligt hus

Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls för de planerade bostäderna i den befintliga bygganden inom detaljplanområdet.

Uteplats

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, utdrag ur bullerutredning (Brekke och Strand akustikkonsult).

Översvämningsrisker

Ytvatten

För att undvika risk för översvämning ska en bebyggelse planeras att klara ett högsta dimensionerande flöde från ytvatten, i detta fall från Bällstaån. Enligt marköversvämningskartan ligger 100-årsnivå i nivån med befintlig mark i det norra hörnet av planområdet. Enligt dagvattenutredningen ska grundläggningsnivån normalt inte ligga under denna nivå. Om delar av byggnaden placeras under denna nivå ska den utföras på ett sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid översvämning, exempelvis med vattentäta konstruktioner.

I övrigt bör marknivån inte sänkas och nivån för färdigt golv bör med marginal vara över Bällstaåns nivå vid 100-årsflöde. En tolkad nivå för detta utifrån översvämningskarteringen i bilden nedan är cirka +6,0 m, vilket är befintlig marknivå i planområdets norra del. Lägsta nivå för färdigt golv +6,0 m har reglerats i plankartan.



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

Extrema regn

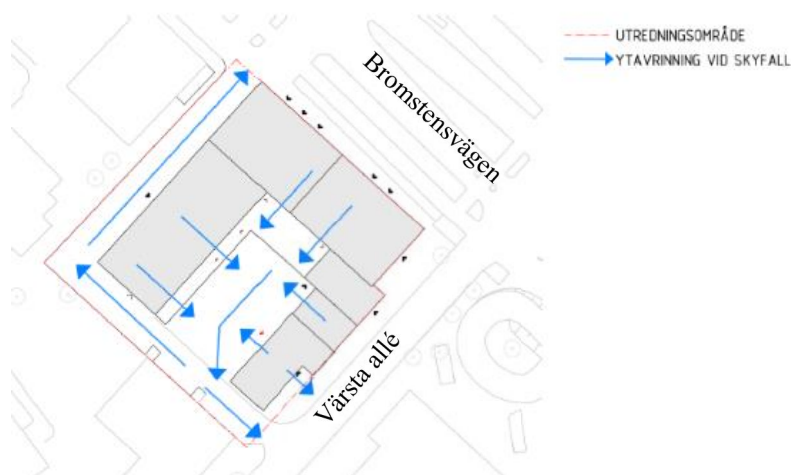
Vid större regn än det dimensionerande 10-årsregnet kommer fördröjningsanläggningar och dagvattenledningar att vara fulla. Dagvattnet avrinner då istället på markytan. För att minska risken att byggnader och känsliga anläggningar skadas vid extrema regn är det viktigt att efterfölja principen för höjdsättning: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

Den ytavrinning som bildas inom planområdet styrs med hjälp av sekundära avrinningsvägar (genom höjdsättning) till platser som kan tillåta översvämmas. Nivå för garageinfart och andra entréer ska vara högre än omgivande mark så att vatten inte rinner in och orsakar skador i byggnaden. Taken avvattnas mot innergården. Nivån på entréer på innergården behöver vara högre än nivån där innergården och kvartersgatan möts. Denna nivå behöver vara så hög att vatten kan rinna därifrån ut mot Värsta allé. På större delen av kvartersgatan kommer vattnet rinna norrut mot Bromstenvägen.



Ytavrinning vid extrema regn, planerad framtida situation.

För att hindra att vattnet rinner mot grannfastigheten i väster, Hedvig 22, kan en högre kantsten anläggas så att vattnet i första hand rinner mot Bromstensvägen. Nivån vid infart till garage och övriga entréer längs med kvartersgatan behöver vara högre än nivån där kvartersgatan och Bromstensvägen möts. I och med ny höjdsättning kommer en större andel ytavrinnande vatten ledas mot Värsta allé och en mindre andel mot Bromstensvägen och Hedvig 22. Kvartersgatan längs med nordvästra fasaden är flack. För att underlätta avvattningen av denna del av kvartersgatan är det positivt att en stor del av planområdets ytavrinning kan styras mot Värsta allé.

Geoteknik

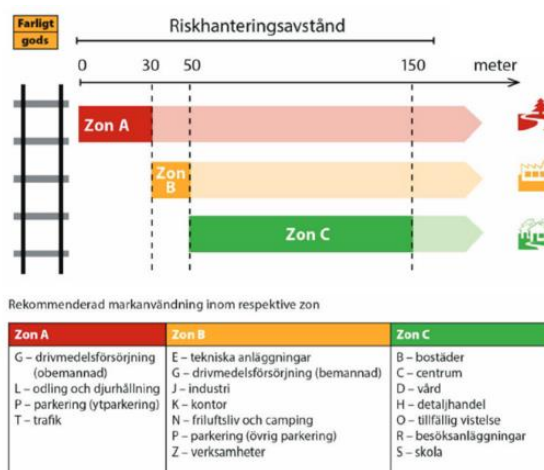
Grundvattennivåerna är höga i planområdet. Genomförande av källarvåning och underbyggt garage i projektet innebär grundläggning under nivå för grundvattenytan. För att kunna ha en arbetbar schaktbotten för grundläggningsarbeten kommer en temporär grundvattensänkning genom pumpning erfordras för att schakt-, fyllnings- och grundläggningsarbetet ska kunna utföras i torrhet. Grundvattensänkning ger upphov till sättningar i området kring tänkt nybyggnation, vilket kan ge skadlig inverkan på omkringliggande sakägares objekt och egendom. Hur omfattande detta är och hur stort påverkansområdet är står i paritet med hur mycket man sänker grundvattennivån. Ju högre nivå på planerad grundläggningsnivå desto mindre omgivningspåverkan avseende grundvattensänkning.

Omkringliggande sakägares objekt och egendom såsom byggnader, ledningar, vägar, busstorg, pendeltågsstation och Mälarbanan sätter sig om grundvattennivån sänks i området.

Om nivån för garageplan istället väljs så att schakt-, fyllnings- och grundläggningsarbetena inte behöver utföras med grundvattensänkning inom intervallet för grundvattenytans variation, uteblir åtgärder kopplat till grundvattensänkning och skadeverkningar till följd av grundvattensänkning. En rekommenderad plushöjd för lägsta färdig golv är +6,0 meter för att säkerställa ovannämnda konsekvenser av grundvattensänkning (Geoteknisk utredning, BTB AB, geoteknisk konsult)

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 55 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, och är liten i jämförelse med Stockholms södrastation samt andra liknade sträckor. Enligt Trafikverket går cirka 4 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. Planområdet hamnar i dagsläget inom zon C gällande Länsstyrelsens zonindelning för rekommenderad markanvändning vilket möjliggör för bostäder, vilket redovisas i bilden nedan.



Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning (Briab Brand & Riskingenjörerna)



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

I takt med utbyggnaden av spåren kommer stödmurar byggas och bullerdämpande skärmar eller stängsel monteras. Tidigare riskbedömning för områden utmed Mälardalens järnvägs räls som togs fram av Banverket 2008 visade på acceptabel individrisknivå bortom 30 meter från järnvägsspåret efter utbyggnad av spåren. Den planerade breddningen av spåren innebär att avståndet mellan planområdet och närmaste räls blir något mindre än 50 meter. Åtgärder utöver de tidigare nämnda från Trafikverket bedöms dock inte vara nödvändiga för aktuellt planområde.

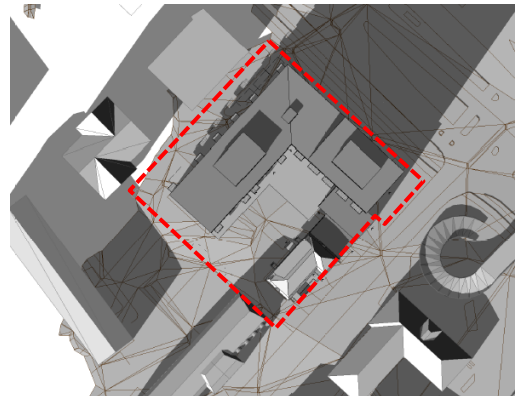
Ljusförhållanden och lokalklimat

Ljusförhållanden

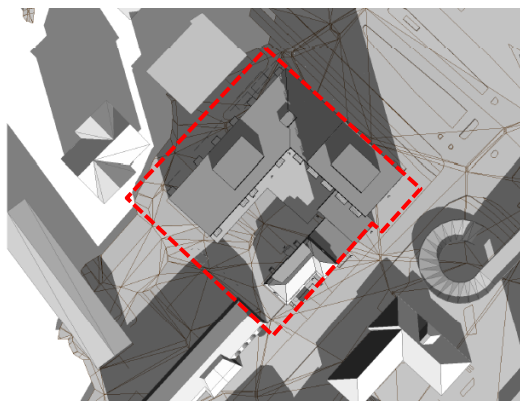
Solstudien (Arkitema, 2019-04-30) visar att skuggningseffekten av den nya bebyggelsen inom kvarteret drabbar framför allt de befintliga bebyggelserna på nordvästra sidan av planområdet inom fastigheten Hedvig 22. Åttavåningshuset och femvåningshuset inom Hedvig 22, i anslutning till planområdet, får idag solljus på fasaderna mot sydost på förmiddag och även några timmar på eftermiddag, då fasaderna vetter sig mot den öppna ytan dvs. befintliga parkeringsplatsen. Tillkommande bebyggelsen inom Hedvig 7 kommer att försämra ljusförhållandet för framför allt åttavåningshuset på förmiddagar.



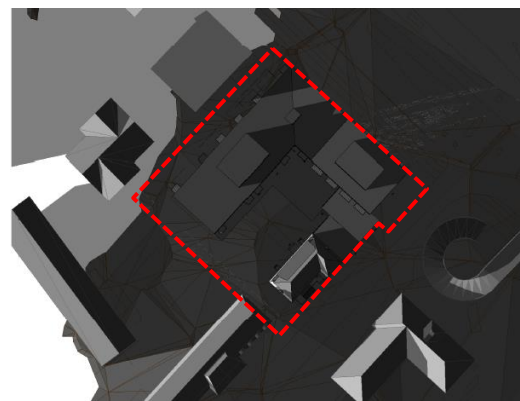
21 mars/september kl. 9.00



21 mars/september kl. 15.00



21 mars/september kl. 12.00



21 mars/september kl. 18.00



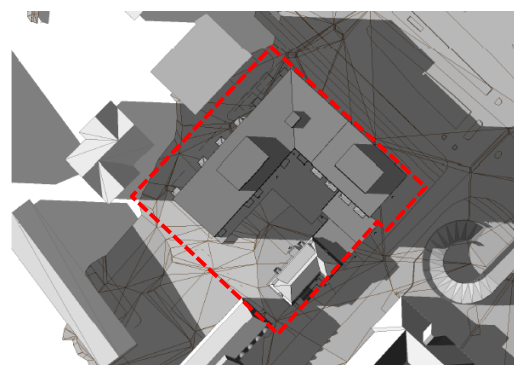
21 juni kl. 9.00



21 juni kl. 15.00



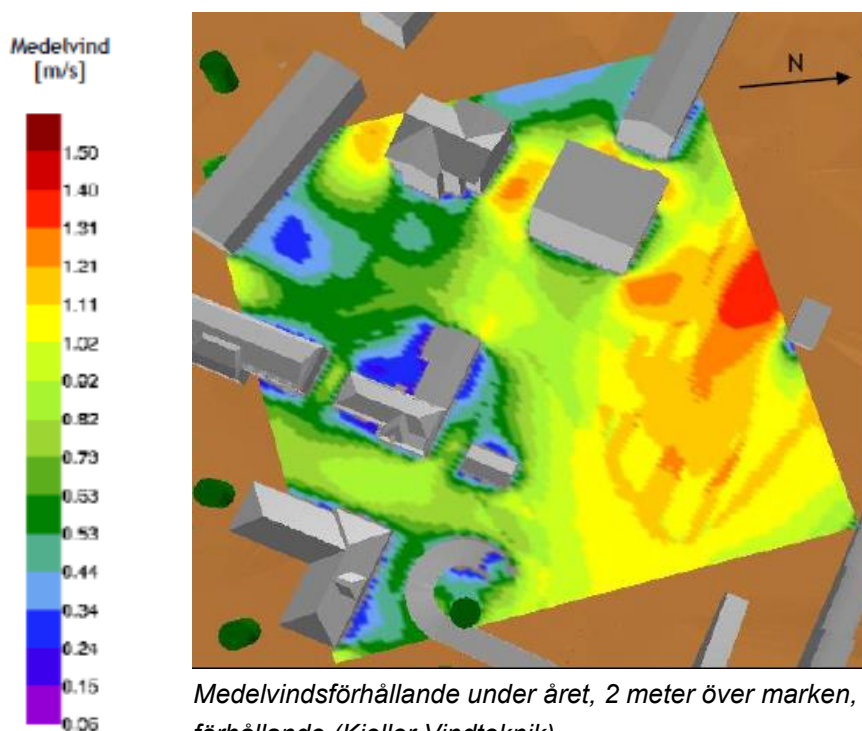
21 juni kl. 12.00

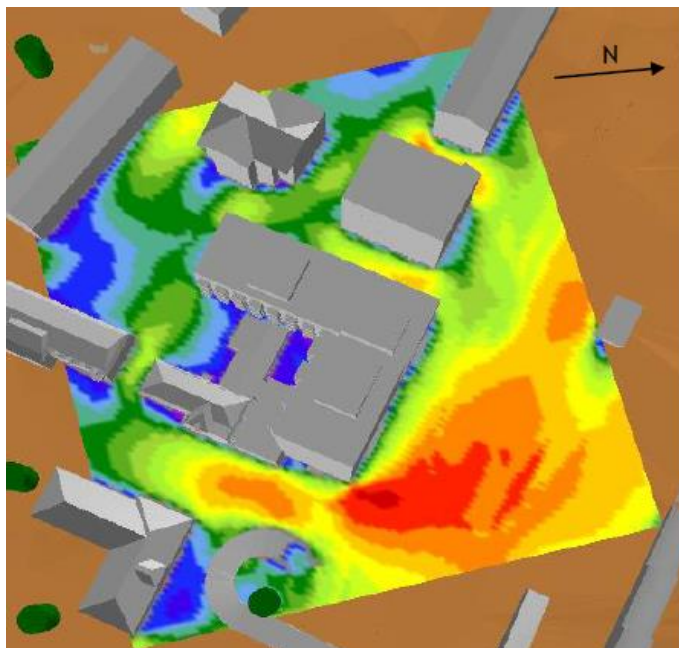


21 juni kl. 18.00

Mikroklimat

Vindsimulering som genomförts (Kjeller vindteknik, 2019-05-29) utifrån planförslaget visar att föreslagen bebyggelse kommer främst påverka vindförhållanden i direkt anslutning till nya byggnader där medelvinden förväntas bli något högre invid bebyggelse än vad det är idag, särskilt vid det nordöstra hörnet vid höghuset. En förklaring till den här förändringen i vindförhållanden är att den planerade 15-våningshuset som sticker upp över de intilliggande byggnaderna bidrar till en generell ökning av vinden i marknivå runt planområdet; detta genom att vind dras ner mot marken, och därmed förstärkta vindar i marknivå. Mot syd, sydväst och väst skärmas planområdet i stor grad av existerande byggnader, medan det i nordöst och öst finns liten eller ingen skärmningseffekt.





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

Lawsons komfortkriterier för sittplatser utomhus, ingångspartier till byggnader och fotgängarområden för stående överskrids för de mest vindutsatta områdena runt byggnaden. Dessa är framförallt lokaliserade vid den östra och sydöstra delen av byggnaden. I övrigt kan god vindkomfort förväntas, särskilt på bostadsgården, och speciellt under sommaren. För att minimera försämring av vindförhållandena i planområdets närområde rekommenderar vindutredningen åtgärder så som skärmtak ovanför entréer och ingångspartier, plantering av träd och buskar samt vindskärmar.

Två planbestämmelser har reglerats i plankartan som åtgärder mot vind. Planbestämmelsen f10 reglerar att skärmtak ska uppföras längs med höghusets fasader mot Bromstensvägen och Värsta allé. Denna skärm ska ha en fri höjd om minst 4,5 meter och ska kraga ut 1,3 meter. En generell planbestämmelse har likaså reglerats i planen för att säkerställa lämpligt vindförhållande vid entréer och ingångspartier. Med denna bestämmelse ska skärmtak uppföras ovanför entréer och ingångspartier mot Bromstensvägen och Värsta allé.

De planerade byggnaderna inom planområdet kommer att förbättra vindförhållandena på nordvästra sidan av planområdet, längs Bromstensvägen.

Tidplan

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen har följande preliminära tidplan:

Samråd 2019-10-01—2019-11-12

Granskning maj 2020

Antagande september 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförande frågor inom kvartersmark.

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal, som krävs för att genomföra planen, innan detaljplanen antas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och SSM Bygg och Fastigheter AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Markanvisningsavtal har upprättats mellan exploateringskontoret och SSM Bygg och Fastigheter AB, där del av stadens mark inom Solhem 16:1 anvisas för ny bostadsbebyggelse.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplanen PL 6945 upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelingsbestämmelser registrerade som tomtindelning, akt B96/1966, upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

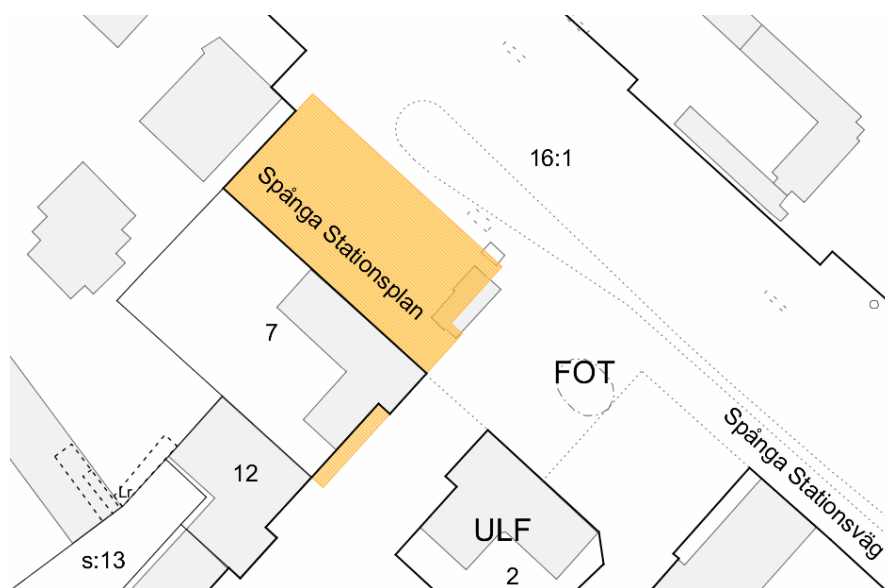
Planområdet omfattar fastigheten Hedvig 7 samt del av Solhem 16:1. Hedvig 7 ägs av SSM Bygg och Fastigheter AB och Solhem 16:1 ägs av Stockholms stad.

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).

Fastighetsbildning

Planförslaget förutsätter fastighetsbildning. De områden av Solhem 16:1 som övergår till kvartersmark för bostads- och centrumändamål ska genom fastighetsreglering föras till Hedvig 7. Planen medger att planområdet delas in i flera fastigheter. Fastighetsbildning genomförs på exploatörens initiativ och bekostnad.



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.

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.

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