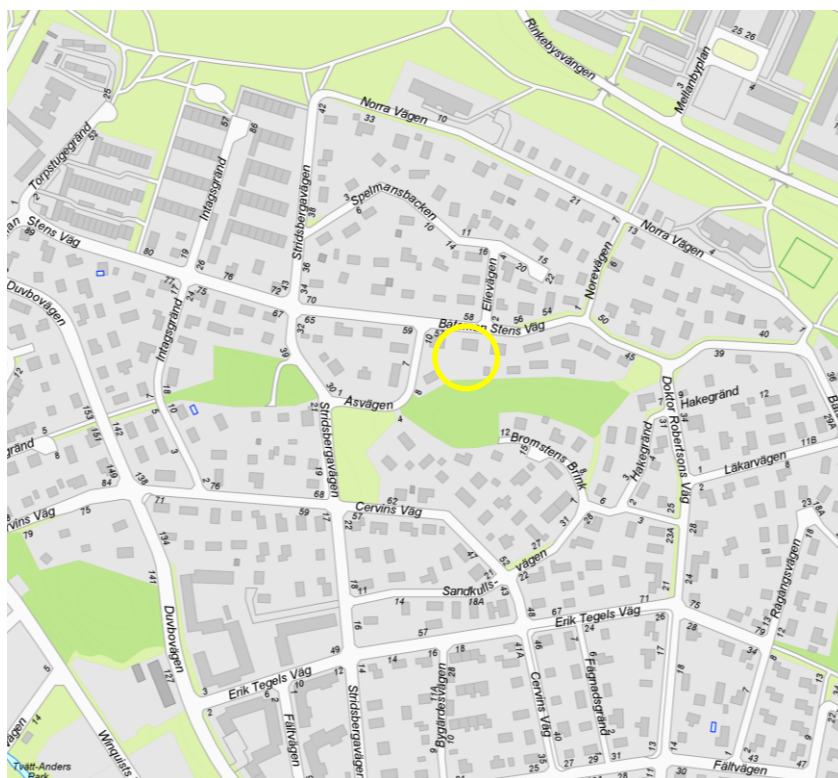


## Planbeskrivning Detaljplan för Freja 8 i stadsdelen Bromsten, S-Dp 2020-13370



Planområdets läge markerat med gul figur.

### Stadsbyggnadskontoret

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

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	3
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>5</b>
Natur .....	5
Geotekniska förhållanden .....	5
Hydrologiska förhållanden .....	6
Dagvatten .....	7
Befintlig bebyggelse .....	7
Stadsbild .....	8
Offentlig och kommersiell service .....	8
Gator och trafik .....	9
Störningar och risker .....	9
<b>Planförslag</b> .....	<b>9</b>
Ny bebyggelse .....	10
Gator och trafik .....	11
Dagvatten .....	11
Teknisk försörjning .....	11
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>11</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	11
Naturmiljö .....	12
Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten .....	12
Stadsbild .....	12
Störningar och risker .....	12
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	13
Barnkonsekvenser .....	13
Tidplan .....	13
<b>Genomförande</b> .....	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Verkan på befintliga detaljplaner .....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	14
Tekniska frågor .....	15
Genomförandetid .....	15

## 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

- *PM Dagvatten Freja 8*, (Bjerking, 2021)
- *PM Miljöteknisk utredning* (Bjerking, 2021)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (RCC Architects, 2021)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare, Alina D. Petersson och kartingenjör, Oscar Jarheim.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ett en- eller tvåbostadshus.

Bostadshusets volym och placering ska förhålla sig till terrängen och storleksmässigt till den intilliggande bebyggelsen.

Bostadshuset angörs via en befintlig in- och utfart från Båtsmans Stens väg i norr. Parkering anordnas på kvartersmark. Dagvattnet renas och fördröjs inom fastigheten innan det ansluts till det allmänna dag-vattensystemet.

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till stadsutveckling i Bromsten. Förslaget syftar till att både skapa och bevara goda boendemiljöer nära till service och kollektivtrafik.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Bromsten och utgör hela den, 1400 kvm stora, privatägda fastigheten Freja 8. Befintligt flerbostadshus inom Freja innehåller högst 8 lägenheter och upptar 160 kvm.

Fastigheten avgränsas i söder av ett grönområde och i öster och väster av småhusbebyggelse. I norr avgränsas fastigheten av Båtsmans Stens väg som är en mindre lokalgata.



*Flygfoto kombinerat med baskarta och fastigheter där aktuell fastighet är markerad med vit figur.*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Förslaget är förenligt med översiktsplanen som anger att Spånga kan utvecklas med nya bostäder. Bromsten ingår i det prioriterade strategiska sambandet Tensta-Rinkeby-Spånga. Det skapar goda förutsättningar för stadsutvecklingsmöjligheter.

#### **Byggnadsordningen**

Förslaget är förenligt med byggnadsordningen som vägleder villastäderna att utvecklas utifrån gatorna och husens anpassning till terrängen. Gaturummens gröna karaktär bevaras genom att fler in- och utfarter och hårdgörande av grönytor undviks. Ny bebyggelse utformas inom den befintliga strukturen med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

#### **Gällande detaljplan**

Stadsplanen 4375C från år 1959 medger byggrätt för bostadshus i två våningar med inredd vind. Övrig tomtmark är prickad och får ej bebyggas. På plankartan finns en uthusbyggnad som i dag är riven. Tomtindelning akt 0180-B129/1968 gäller för hela Freja 8.

### Pågående planer och program i området

Bromstensgluggen, dnr. 2020-13360, öster om planområdet pågår detaljplan för ca 800 bostäder. Skola och idrottshall planeras på Bromstens IP, dnr. 2020-15870. Sydväst om planområdet pågår utbyggnaden av Bromstenstaden etapp 1. dnr. 2008-19226.



Planområdet markerat med röd rektangel. 1. Bromstensgluggen, 2. Bromstens IP, 3. Utbyggnad av Bromstenstaden etapp 1.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till större delen av kuperad trädgårdstomt. Den norra delen av tomten, mot gatan, är plan medan den södra delen av tomten sluttar upp till 6 meter högre än gatunivån. Planområdet gränsar i söder till en äldre hållmarksbarrskog som är en spridningszon i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Miljöförvaltningen bedömer att naturvärden inte behöver utredas.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken främst av glaciärra och berg i dagen där planområdet gränsar mot naturmark. Den norra delen av planområdet har ett jorddjup på mellan 3-10 m.





*Del av fastigheten som föreslås bebyggas. Stadens naturmark bakom.*

### Markföroreningar

Marken bedöms bestå av fyllnadsmassor. I marken finns halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Från det översta marklagret uppmättes PAH: er och metaller (bly, zink, kvicksilver och koppar) i halter över KM. Inom planområdet finns även naturligt avsatt lera med halter av kobolt över KM. Sanering behöver ske om marken ska bli lämplig att bebyggas.

Analyserade prover visade på förhöjda svavelhalter i berget inom fastigheten. Analys av grundvattenprov påvisade låga halter av de flesta analyserade metallerna med undantag för zink och nickel där måttliga halter uppmättes.

### Markradon

Radonmätningar har inte genomförts.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Planområdet berörs inte av någon översvämningsrisk. Strax utanför planområdet, på norra sidan Båtsman Stens väg finns ett litet instängt område där en mindre vattenansamling kan bildas vid skyfall.

### Vattenskyddsområde

Fastigheten ligger inte inom något skyddsområde för vatten. Dagvatten från fastigheten avrinner heller inte till något vattenskyddsområde.

### Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån. Bällstaån ekologiska status är dålig enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). MKN för Bällstaån är att uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk status år 2021. Mars 2020 uppnåddes ej god kemisk ytvattenstatus.

### Dagvatten

Söder om planområdet finns ett högre beläget skogsparti varifrån en viss tillrinning sker. Vid ett 100-årsregn tillrinner 13 l/s fastigheten. Vid normala regn tar växtligheten upp den större delen. Hela fastigheten avvattnas västerut mot Stridsbergavägen och en stor lågpunkt norr om fastigheten. Avledning förmodas ske via ledningsnät till Bällstaån.

### Befintlig bebyggelse

Bostadshuset på fastigheten Freja 8 uppfördes 2019 och utgörs av ett litet flerbostadshus på 160 kvm BYA inrymmande högst åtta lägenheter. Byggnaden är i två våningar med inredd källare och vind. På de två fastigheterna öster om Freja 8 har ett parhus uppförts på vardera.



*Befintlig bebyggelse mot gata på fastigheten Freja 8, Båtsmans Stens väg.*

### Stadsbild

Vid Bromstensplan finns högre flerbostadshus, affärer och service. Under 1980- och 90-talet uppfördes ett stort komplex med ett kollektiv- och servicehus. Större delen av Bromsten är ett villaområde. Intrycket är brokigt och genom åren har stadsdelen successivt förtätats genom avstyckningar. Hustyper finns i varierande skala och från olika tidsepoker. Gator och hus är anpassade till terrängen.

### Kulturmiljö

Bromsten är ett gammalt stationssamhälle som under tidigt 1900-tal byggdes ut till ett större villasamhälle med status som självständigt municipalsamhälle 1904. Terrängen är blandad och och trädgårdarna är uppvuxna med grönskande intryck. Bromsten karaktäriseras av en blandning av villor, radhus, flerbostadshus och mindre verkstadsbyggnader från olika tidsepoker.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



*Flygvy österut på Båtsmans Stens väg och Bromstens stadsbild.*

### Offentlig och kommersiell service

#### Service, idrott och kultur

Inom en radie av 500 meter finns två grundskolor, sex förskolor och ett föräldrakooperativ. Det finns tre gymnasieskolor inom två kilometers avstånd. Bromstens idrottsplats, Knutby bollplan och Spångahallen med mera ligger inom 500 meters avstånd. I Spånga centrum och Rinkeby centrum finns matbutiker, butiker, vård, bibliotek och restauranger.



## Gator och trafik

### Gator och trafik

Planområdet ligger i ett villaområde utan genomfartstrafik.

Gatorna är smala och Båtsmans Stens väg har endast gångbana på dess södra sida. Bilar och cyklar parkeras inne på tomtmark.

### Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Spånga Kyrkväg samt Duvbogatan cirka 600 meter från planområdet. Bussar går mot bland annat Spånga station och Rinkeby. Spånga station med pendeltåg och bussterminal ligger drygt 1 kilometer söder om planområdet. Knappt 1 kilometer norr om planområdet ligger Rinkeby torg och tunnelbana.

## Störningar och risker

### Buller, luft och risk

Trafiken på de angränsande lokalgatorna ger en relativt låg ekvivalent ljudnivå på cirka 40-50 dBA. Miljöförvaltningen bedömer att buller från vägtrafiken inte behöver utredas.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Storstockholms brandförsvaret har inte hittat några närliggande riskkällor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

## Planförslag

Planförslaget möjliggör ett en- eller tvåbostadshus inom fastigheten Freja 8. Planen reglerar en minsta fastighetsstorlek på 600 kvm. Förslaget bidrar till en sammanhållen och varsam förtätning av Bromstens villaområde och Spånga som helhet.



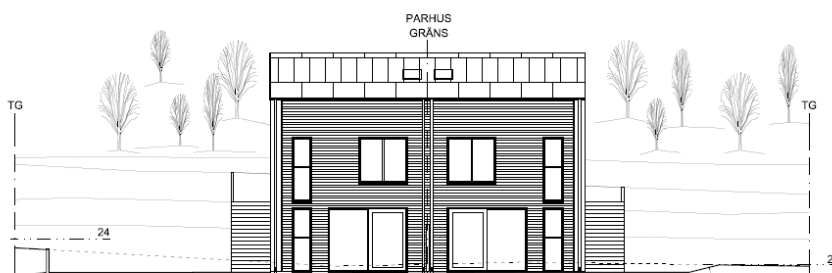
*Situationsplan med illustrerat planområde. Befintligt flerbostadshus mot gata, förslaget en- eller tvåbostadshus på gård.*

### Ny bebyggelse

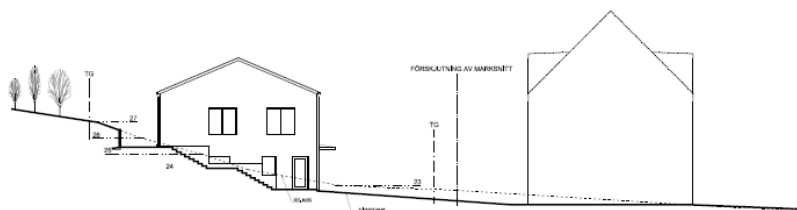
De illustrationer som redovisas är exempel vad som kan uppföras inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Byggrätten begränsas till 120 kvm BYA. Bostadshuset ska byggas i souterräng. Föreslagen placering är något vriden för att mer följsamt möta terrängen.

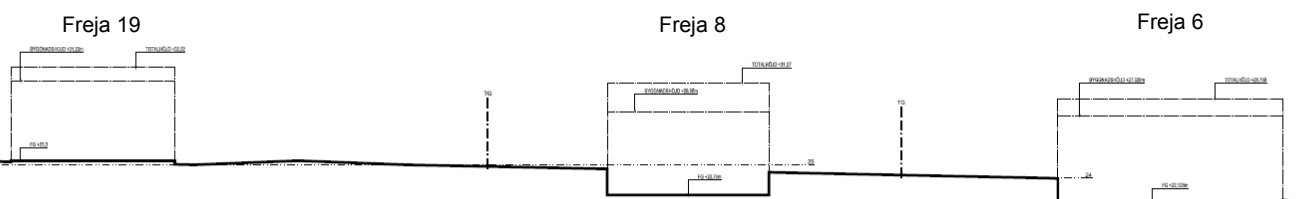
Bostadshusets nockhöjd understiger den för intilliggande bebyggelse. Fasad- och takmaterial liksom kulörer och byggnadsdelar kan gestaltas fritt utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.



*Vy mot söder. Bostadshusets norra fasad och slänten upp mot naturmarken.*



*Stadens naturmark och föreslaget parhus i souterräng till vänster. Befintligt flerbostadshus och Båtsmans Stens väg till höger.*



*Sektionen illustrerar hur föreslaget bostadshus (Freja 8) förhåller sig till terrängen och infinner sig mellan höjderna av intilliggande bebyggelse.*

### **Gator och trafik**

Det föreslagna bostadshuset nås via en befintliga in- och utfart tillhörande Freja 8. In- och utfartsförbud regleras i plankartan. Bil- och cykelparkering ryms inom kvartersmark, huvudsakligen längre in på fastigheten. Regleringarna syftar till att möjliggöra bevarandet av villastaden som en grön och trafiksäker miljö.

### **Dagvatten**

Föreslagen bebyggelse bör vara väl dränerat för att skydda från tillrinnande vatten från det högre belägna skogspartiet söder om. Exploateringen tar grönyta i anspråk och skapar ett fördröjningsbehov på 5,3 m<sup>3</sup> dagvatten. Vatten från taktytor leds enligt förslaget till ett makadamdike i planområdets nordvästra del. Marken inom planområdet ska i huvudsak vara genomsläpplig. Dagvatten tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade VA-ledningen i Båtsman Stens väg.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning och spillvatten

Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala Va-nätet.

El/Energi-försörjning

Planerad bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Avfallshantering

Sopkärl för avhämtning ryms inom kvartersmark vid gata.

Räddningstjänst

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

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. Sammantaget bedöms planförslaget 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**

Då planområdet inte inhyser någon särskild värdefull naturmiljö bedöms planförslaget inte medföra några konsekvenser på naturmiljön.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten**

Exploateringen bedöms bistå recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN). Dagvattenflödet och föroreningsinnehållet från planområdet beräknas minska efter fördröjning och rening med föreslagna åtgärder.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till stadsutveckling i Bromstens villaområde. Sammantaget bedöms planförslaget med avseende på placering, exploateringsgrad och byggnadsvolym inte medföra negativa konsekvenser för stads- och/eller landskapsbild, för grannar eller andra enskilda intressen.

### **Störningar och risker**

#### **Översvämningsrisker**

Ingen översvämningsrisk föreligger inom utredningsområdet. Bebyggelsen bör vara väl-dränerad för att undvika att vatten ansamlas mot husgrunden med risk att orsaka vattenskadorna.

#### **Markföroreningar**

Vid bergschakt ska ett ABA-test göras för att utreda bergets försurningspotential och hur uttaget berg ska hanteras.

Om marken ska bli lämplig att bebygga ska planområdet efterbehandlas genom schaktsanering av de förorenade fyllnadsmassorna. Efter utförd schaktning ska



kontrollprovtagning utföras för att säkerställa att den påvisade föroreningen avgränsats. Alla påvisade föroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen i enlighet med upplysningskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11.

Eventuell risk för spridning av metaller till grundvatten bedöms ringa. De påvisade förhöjda halterna av kobolt bedöms förekomma naturligt i lera och behöver inte åtgärdas.

### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

Någon särskild solstudie har inte tagits fram då föreslaget parhus inte bedöms skugga intilliggande fastigheter påtagligt.

### **Barnkonsekvenser**

Inom gångavstånd finns flera förskolor samt två grundskolor och planområdet har nära till naturområden för lek och rekreation. Förutsättningar för en god bostadsmiljö för barn bedöms som goda och tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Ett tillskott av bostäder i villastäderna skapar förutsättningar för fler barn att ta del av kvaliteterna som finns där.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer eller uppdagas nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd:	maj 2021
Granskning:	november 2021
Antagande:	februari 2022

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsägaren ansvarar för uppförande av bostadsbebyggelsen och anläggningar. Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från och på bekostnad av fastighetsägaren.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan stadsplanen 4375C från 1959 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: akt 0180-B129/1968 upphör att gälla för Freja 8.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Freja 8 som är privatägd. Inom planområdet finns idag inga befintliga rättigheter.

#### Användning av mark

Planförslaget omfattar endast kvartersmark. Den mark som tas i anspråk är idag planlagd för bostadsändamål. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Avstyckning från Freja 8 möjliggörs. Ny gränsdragning och fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning.

Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan.

### **Ekonomiska frågor**

#### Vatten och avlopp

Fastighetsägaren bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp samt övriga tekniska anslutningar.

#### Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansöker och bekostar fastighetsbildningen.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren bekostar marksanering.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Anslutning sker till befintliga ledningar.

#### Dagvatten

Dagvatten fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan den avleds till befintlig dagvattenledning.

#### EI/Tele/fjärrvärme

Anslutning sker till befintliga nät och ledningar.

### **Genomförandetid**

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

Louise Heimler  
planchef

Alina D. Petersson  
stadsplanerare