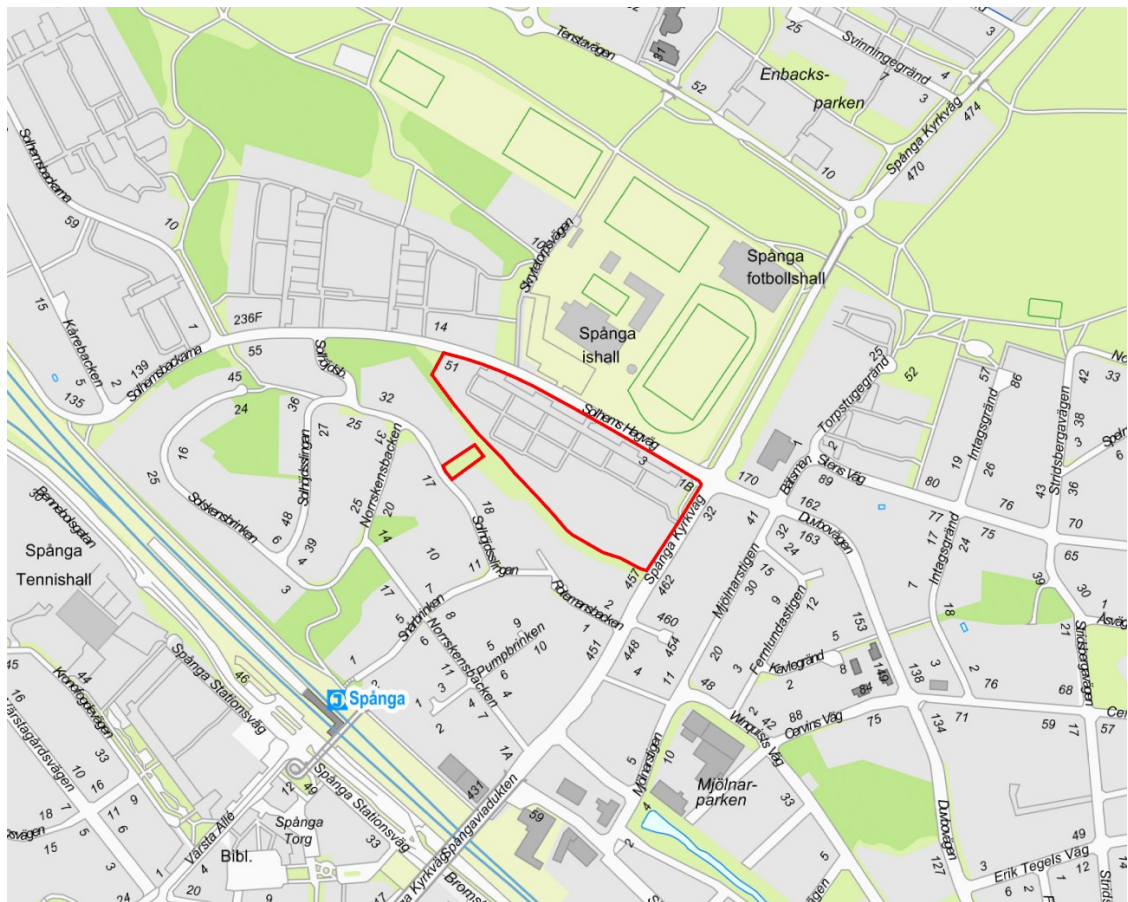


Planbeskrivning för detaljplan för fastigheten Esbjörn 1 m.fl. i stadsdelen Solhem, S-Dp 2022-13078



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med rött streck. Bild: Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör flerbostadshus med cirka 255 lägenheter, som avses upplåtas som hyresrätter. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse, bestående av tolv lamellhus från tidigt 1970-tal, rivs och att nya byggnader med god boendemiljö kan uppföras.

Planförslaget utgörs av en sammanhållen bebyggelsegrupp och består av fristående lamellhus. Bebyggelsen uppförs i fyra till fem våningar och orienteras mot gatorna Spånga kyrkväg, Solhems hagväg, samt mot en inre kvartersgata. Mot gatukorsningen Solhems hagväg och Spånga kyrkväg föreslås en mindre platsbildning, där en lokal ska ordnas.

Nya byggnader avses utformas som Stockholmshus med en hög arkitektonisk kvalitet.

Platsens gröna karaktär bevaras där befintlig orörd natur värnas, samt att gröna gårdsmiljöer och förgårdsmark mot gatorna skapas. Solhems hagväg ges en ny utformning med ny gångbana och cykelbana. Befintlig björkallé vid Solhems hagväg kommer att ersättas med en ny allé.

Bilparkering ordnas i garage, markparkering och utmed kvartersgatan. Cykelparkering ordnas i separata cykelförråd, i cykelrum och på gårds- och förgårdsmark.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planens viktiga frågor inkluderar stadsbild, kulturmiljö, trafikbuller, natur, dagvatten samt mobilitet och parkering.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Ärendeinformation	5
Planens huvuddrag	6
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	7
Allmän plats	13
Kvartersmark	16
Befintligt	22
Motiv till detaljplanens regleringar	24
Genomförandefrågor	31
Mark	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	33
Ekonomiska frågor	33
Organisatoriska frågor	34
Planeringsunderlag	34
Kommunala	34
Utredningar	34
Planeringsförutsättningar	35
Kommunala	35
Riksentressen	36
Miljökvalitetsnormer	36
Miljö	37
Hälsa och säkerhet	37
Geotekniska förhållanden	38
Kulturmiljö	39
Fysisk miljö	39
Stadsbild och karaktär	40
Naturvärden	41
Sociala förhållanden	42
Service	42
Trafik och kollektivtrafik	42
Konsekvenser	43
Bostadsförsörjning	43
Natur	44
Miljö	45
Miljökvalitetsnormer	51
Hälsa och säkerhet	51
Sociala förhållanden	55
Trafik	56

Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att pröva ny bebyggelse inom fastigheten Esbjörn 1 m.fl. Planen syftar till att knyta ihop platsen med sin omgivning och bidra till att utveckla Spånga kyrkväg till en gata med stadsmässig karaktär. Förslaget består av flerbostadshus i fyra till fem våningar som tillsammans bildar en sammanhängande grupp av bebyggelse. Bebyggelseförslaget innehåller cirka 255 bostäder, lokal för centrumändamål och en ny kvartersgata som angörs från Solhems hagväg.

Bostadsentréer placeras mot Spånga kyrkväg och Solhems hagväg, vilket ger ett inbjudande möte med gatan. Mot Spånga kyrkväg föreslås en mindre platsbildning där en lokal ska ordnas i placeringen mot korsningen, vilket kan stärka platsen som en mötespunkt. Övriga bottenvåningar mot Spånga kyrkväg har möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet.

Planens syfte är att skapa Stockholmshus på platsen som med hög arkitektonisk kvalitet, färg och komposition skapar en sammanhängande helhetsverkan för gestaltningen. Husgrupperna utformas enhetligt och varierar i kulör, vilket ger en balanserad variation. Byggnaderna följer markens lutning, vilket medför att topografin är avläsbar såväl på nära som på långt håll.

Planens syfte är att bibehålla och stärka kopplingar och gångstråk runtom och genom planområdet. Mot Solhöjdsslingan i sydväst regleras lucktomten mellan gatan och gångstråket från gata till parkmark, för att användningen av gångstråk bibehålls. För planområdets nordvästra del säkerställs att en gångpassage hålls öppen för allmänhetens tillträde att röra sig över kvartersmarken. Gångstigen på stadens mark är i den norra delen av planområdet delvis belägen på kvartersmark, vilken regleras över till parkmark.

Planens syfte är att behålla allén vid Solhems hagväg som utgör ett karaktärskapande landskapselement. En ny allé ersätter befintlig björkallé, vilken helt hamnar på stadens mark.

Planens syfte är att förstärka tillgängligheten för gångtrafikanter längs Solhems hagväg. På gatans södra sida bredvid ny bostadsbebyggelse anläggs en ny gångbana.

Platsens gröna karaktär ska bevaras och förstärkas, vilket görs genom att gatumiljö och bostadsgård ges plats för gröna värden. Mot gatorna föreslås förgårdsmark. Inom kvarteret utgör förgårdsmark, gårdsytor samt skogskullen, den trädbeklädda kullen i kvarterets inre, gröna kvaliteter. Vidare syftar planen till att skapa ett funktionellt möte med allmän plats. Marken ska utformas för att



Flygbild över planområdet som är markerat med rött streck. Bild: Stockholms stad.

på ett omsorgsfullt sätt koppla mot gångstråk på stadens mark i sydväst. Mot gatorna utformas marken med släpp bestående av trappor, slänter eller stödmurar som görs på ett varsamt sätt i linje med områdets karaktär. Bilparkering medges i garage, på ytor för markparkering och längs med kvartersgatan.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Esbjörn 1 m.fl. i stadsdelen Solhem, Stockholms stad, S-Dp 2022-13078, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 24 november 2022 § 50. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har

skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av Louise Forsvik, stadsplanerare, och Jenny Selin, kartingenjör, från stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Planförslaget omfattar fastigheten Esbjörn 1 m.fl. i stadsdelen Solhem och uppgår till cirka tre hektar. Fastigheten Esbjörn 1 ägs av AB Stockholmshem. Planförslaget möjliggör cirka 255 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter. Planområdet avgränsas i norr och öster av gator, i söder och väster av parkmark. Planförslaget innebär att 96 befintliga bostäder och garage från tidigt 1970-tal rivs och ersätts med ny bebyggelse.

Planförslaget omfattar kvartersmark och en mindre del allmän platsmark och torgyta. I den nu gällande planen anges markanvändning för bostäder, gemensamhetsanläggning och garage, samt för park och gata. I väster av planområdet finns område för underjordiska ledningar och för allmän passage (gångtrafikområde).

Ny bebyggelse föreslås placeras som fristående lameller längs en ny kvartersgata och utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet för Stockholmshus. Bebyggelsen uppförs i fyra till fem våningar där en suterrängvåning möter upp nivåskillnaden för byggnaderna närmast korsningen. Bostadsentréer orienteras mot gatorna. Gatusektionen för Solhems hagväg ändras och får ett tillskott av en gångbana och en cykelbana. Befintlig trädallé vid Solhems hagväg kommer att ersättas och hamnar på stadens mark. Byggnadernas placering, gestaltning och utformning är avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det att planen fått laga kraft.



Översiktsbild av planförslagets bebyggelsestruktur. Romerska siffror visar antalet våningar. Bild: Brunnberg & Forshed.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén för förslaget följer målet i översiktsplanen att utveckla Spånga kyrkväg till en stadsgata. Genom att vända bebyggelsen mot gatorna möts gaturummen med ny bebyggelse med entréer och förgårdsmark. Förslaget bildar en sammanhållen bebyggelsegrupp och utgör ett tillägg av flerbostadshus vilka möter upp det något storskaliga gaturummet vid korsningen Solhems hagväg och Spånga kyrkväg. Mot gaturummen och Spånga IP bildas en ny bebyggelsefront.

Byggnaderna följer markens lutning med förskjutning i höjddled, vilket gör att terrängens variation blir avläsbar.

Platsens gröna värden bevaras då byggnadernas placering utgår från i huvudsak redan ianspråktagen mark. Den befintliga skogskullen i kvarterets mitt bevaras och blir en viktig kvalitet och ett



Flygbild av planförslaget från 3D-modell. I söder, i bildens nedre del, syns Spånga IP, i norr Solhöjden. Bild: Stockholms stad.

karaktärsskapande inslag i kvarteret. Skogskullen och trädridån mot Solhöjden är fortsatt avläsbara norr ifrån. Förgårdsmark skapas såväl mot omgivande gator som mot den inre kvartersgatan.

Kvarterets hörn mot Spånga kyrkväg/Solhems hagväg markeras genom att byggnaden förskjuts bakåt så att en mindre platsbildning bildas bakom befintlig busshållplats. I detta läge binder även en trappa samman kvartersgatan med Spånga kyrkväg som tillsammans med lokalen i bottenvåning har förutsättningar att skapa rörelse och möten på platsen, samt att boende på ett enkelt sätt kan ta sig till busshållplatsen.



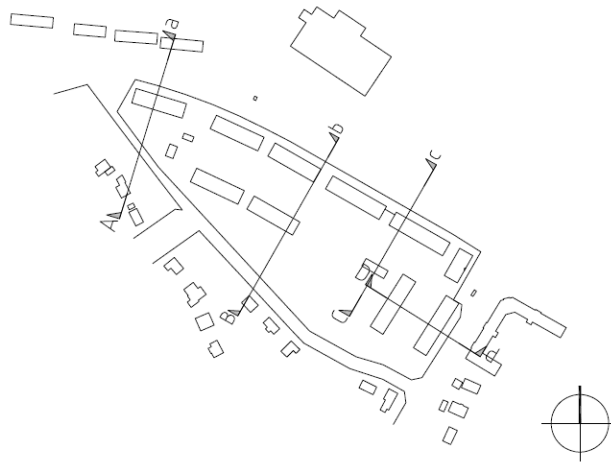
Vy av förslaget sett från Duvbovägen. Mot gatukorsningen bildas en mindre platsbildning med lokal i bottenvåningen. Bild: Brunnberg & Forshed.



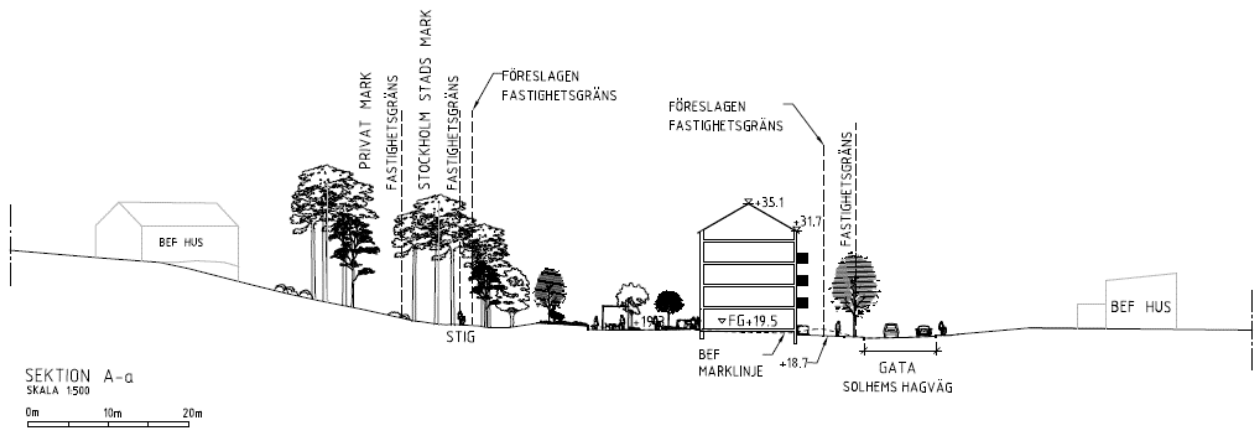
Vy av förslaget sett från Spånga kyrkväg där bebyggelsen har fem våningar. Bild: Brunnberg & Forshed.



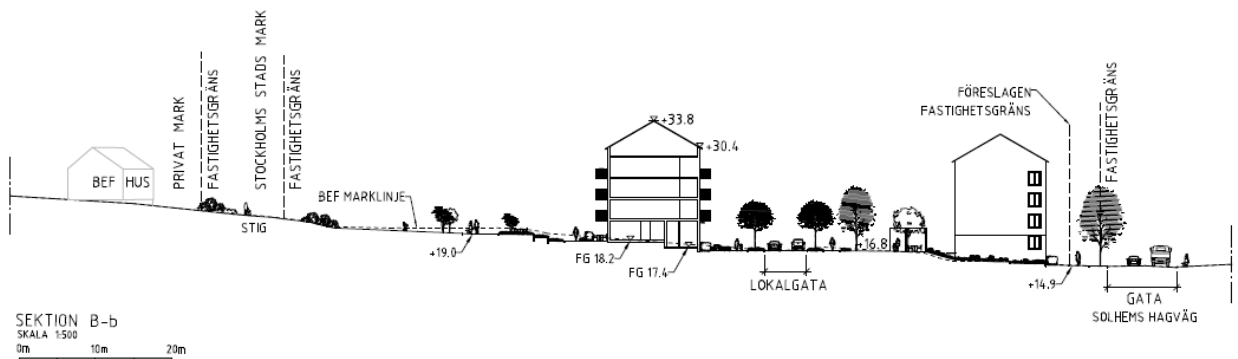
*Vy av förslaget sett från Solhems hagväg. Befintliga radhus till vänster i bilden.
Bild: Brunnberg & Forshed.*



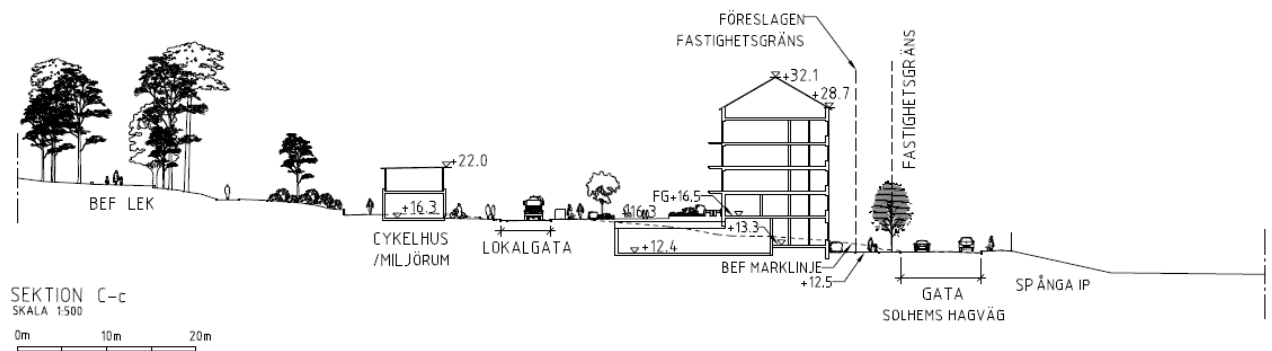
Orienteringsbild av sektioner. Bild: Funkia.



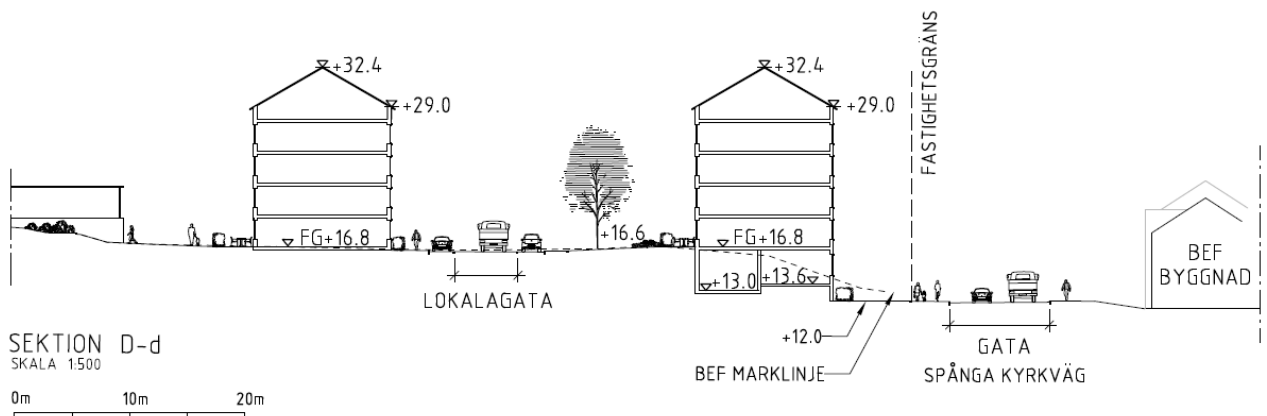
Sektion A, kvarterets nordvästra del. Sektionen visar relationen inom kvarteret med angränsande bebyggelse och allmän platsmark. Bild: Funkia.



Sektion B, kvarterets mellersta del. Sektionen visar relationen inom kvarteret, med angränsande bebyggelse och allmän platsmark. Bild: Funkia.



Sektion C, del av kvarterets sydöstra del. Sektionen visar relationen inom kvarteret och med allmän platsmark. Under gården syns det underbyggda garaget som delvis är i suterräng. Bild: Funkia.



Sektion D, kvarterets sydöstra del. Sektionen visar relationen inom kvarteret, med angränsande bebyggelse och allmän platsmark. Bild: Funkia.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Torg

En mindre platsbildning skapas mellan de nya byggnaderna och busshållplatsen, samt gång- och cykelbanan vid Spånga kyrkväg. Platsen accentuerar kopplingen till det nya kvarteret och förstärker korsningen mot Solhems hagväg. Lokalen i bottenvåningen på byggnaden mot korsningen skapar attraktion, rörelse och sittplatser i anknytning till träden, samt att planteringarna kan skapa förutsättningar för möten och avkoppling.



En mindre platsbildning bildas framför det indragna huset. Tunn röd linje illustrerar fastighetsgräns och tjock röd linje plangräns. Bild: Funkia.

Park och gångstigar

Gångstråk

Planförslaget innehåller en mindre del parkmark. Mellan kvartersmarken och villorna i sydväst går ett befintligt gångstråk som är på stadens mark. Gångstråket fyller en viktig funktion som ska bevaras och förstärkas, särskilt när Stockholms stad utvecklas med fler bostäder och invånarnas rekreationsbehov behöver värnas. En del av gångstigen har på grund av brant terräng och tätt stående träd hamnat på Stockholmsshems fastighet. En överlåtelse av en del

av Stockholms shems mark till staden görs därför för att säkra att gångstigen fortsatt kan finnas kvar.

Lucktomt och gångpassage mot Solhöjdsbacken

Planförslaget innebär att kopplingen mellan Spånga station och Spånga IP/Tenstadalen bevaras och stärks genom att den säkras för allmänhetens tillgång. Mellan kvartersmarken och Solhöjdsbacken finns en lucktomt med en brant stig ned mot gångstråket och kvartersmarken. Passagen används bland annat som en gångväg mellan Spånga station och Tenstadalen/Spånga IP. Lucktomten är idag planlagd som gata och planläggs i förslaget som parkmark för att stärka och bevara kopplingen. Gångstråket och kopplingen bekräftas i strukturen inom användningen PARK på plankartan.

Gator och trafik

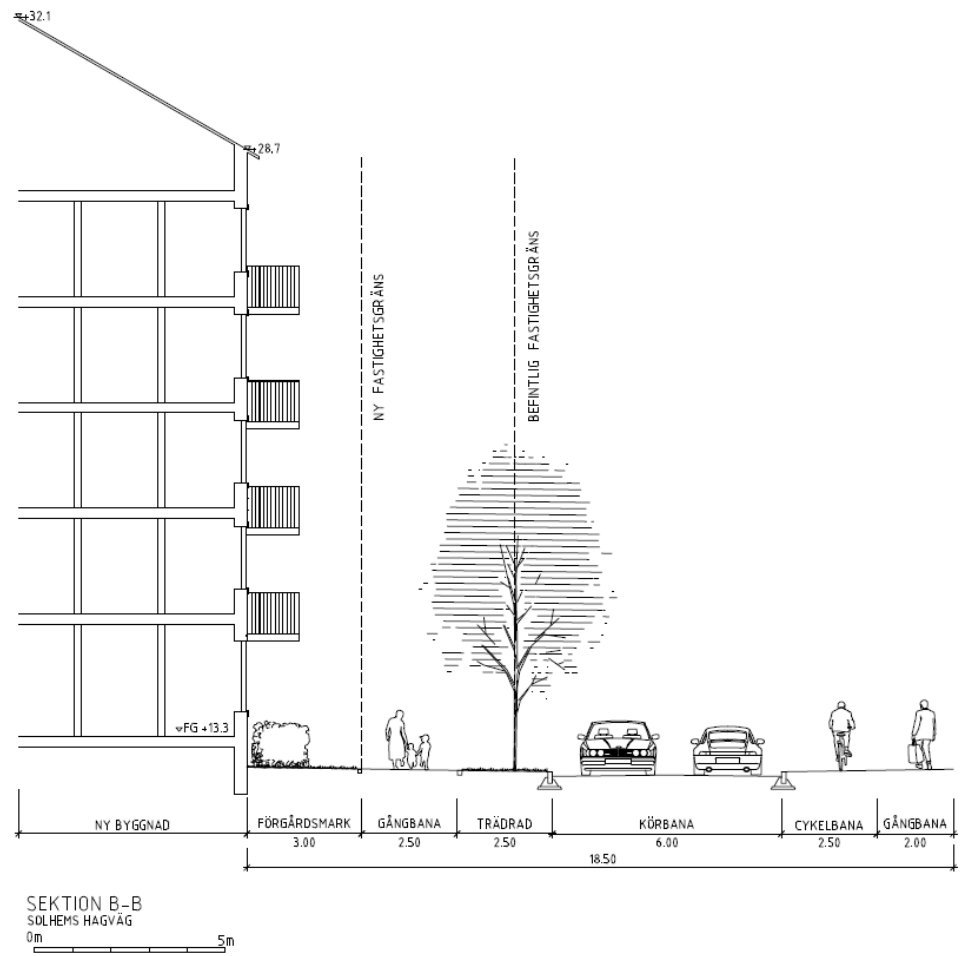
Planområdet är beläget i gatukorsningen Spånga kyrkväg, Solhems hagväg och Duvbovägen. Spånga kyrkväg utgör huvudgatan genom stadsdelen, medan Solhems hagväg är en gata av lokal karaktär som ansluter till kvarterets angoringsgata. Spånga kyrkvägs nuvarande gatuutformning behålls.

Gång och cykel

Planförslaget innebär att gatusektionen för Solhems hagväg får en ny utformning, samt ökad tillgänglighet och framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. Gatan ges ett bredare mått med tillägg av en gångbana längs gatans södra sida utmed de nya bostadshusen. Fastighetsgränsen skjuts i detta läge mot kvartersmarken för att ge utrymme för gångbana och trädallé. På gatans södra sida närmare korsningen finns även plats för en angoringsficka till lokalen. Längs gatans norra sida anordnas en dubbelriktad cykelbana mellan Skrytetorpsvägen och gatukorsningen Solhems hagväg/Spånga kyrkväg.

Den befintliga björkallén längs Solhems hagvägs södra sida föreslås ersättas med en ny allé i samma läge, som hamnar inom allmän plats.

Gång- och cykelvägen mellan busshållplatsen och torgytan vid Spånga kyrkväg är idag cirka 2,75 meter bred. Med förslaget breddas den till fyra meter för sträckan bakom busshållplatsen för att förbättra framkomligheten.



Ny gatusektion för Solhems hagväg. Bild: Tyréns, bearbetad av Funkia.



Längs Solhems hagväg anläggs en gångbana längs den nya bebyggelsen. Bild: Brunnberg & Forshed.

Kvartersmark



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelsestruktur. Romerska siffror visar antalet våningar. Bild: Funkia.

Bebyggelsen föreslås placeras med fristående lameller längs en ny kvartersgata. Byggnaderna närmast korsningen föreslås i fem våningar. Byggnaderna mot västra delen av Solhems hagväg och i det inre kvarteret föreslås i fyra våningar.

Den inre miljön mot kvartersgatan har en mer informell karaktär och präglas av gröna gårdsrum med planteringar, träd och plats för samvaro och lektyr.

Höjdskillnaderna inom kvarteret hanteras genom suterrängvåning för byggnaderna närmast korsningen. Bebyggelsen anpassas till befintlig terräng och markens lutning genom principen att där det finns höjdskillnader förskjuts byggnaden i höjddled. Släpp mellan byggnaderna tillsammans med bebyggelsens terränganpassning gör att topografin och naturmarken i området är avläsbar.

Bebyggelsens utformning

Färg och kulör

Stockholmshus som koncept avses utformas med kulörer och material som tillsammans ger ett stillsamt uttryck. Byggnaderna färgsätts i dova putskulörer, varmvitt, rosa och grågrönt i enlighet med Stockholmshusens färgpalett. Kulörerna varierar mellan husgrupperna för att ge en balanserad variation till bebyggelsegruppens sammanhållna enhet.



Fasader mot Spånga kyrkväg. Kulörerna varierar mellan husgrupperna. Bild: Brunnberg & Forshed.

Bottenvåning och suterrängvåning

För att bidra till en trygg och inbjudande gatumiljö ska huvudentréer orienteras mot de allmänna gatorna.

Marken stiger mot söder och väster, vilket medför att bottenvåningarnas höjd varierar, med högre våningshöjd närmast korsningen.

Mot Spånga kyrkväg säkerställs att en lokal ska finnas i placeringen närmast korsningen med förhöjd rumshöjd och stora glaspardier. Bottenvåningens bostäder ligger något upphöjda i förhållande till gatan längs Spånga kyrkväg och Solhems hagväg, vilket bidrar till ökad integritet för de boende. För Spånga kyrkväg säkerställs det med planbestämmelse.

För byggnaderna med suterrängvåning närmast korsningen placeras i dessa lägen parkeringsgarage samt bostadskomplement som cykelparkering. Befintliga skyddsrum ersätts och placeras i suterrängvåning mot Spånga kyrkväg.

Övriga bottenvåningar inrymmer huvudsakligen bostäder men även bostadskomplement, cykel och barnvagns/rullstolsrum samt teknikutrymmen så som undercentraler och elrum.

Balkonger

Balkongerna medför bostadskvaliteter och orienteras mot bostadsgården som har söder- och västläge. Mot gatorna bidrar balkongerna bland annat till att förstärka upplevelsen av vertikalitet i fasaderna.

Tak

Bebyggelsen följer gatans lutning genom förskjutning i takfot och taknock. Taket utformas som ett symmetriskt sadeltak, där takfallen har samma lutning ochnocklinjen placeras i mitten av byggnaden. Takkupor får inte anordnas.



Fasader mot Spånga kyrkväg i fem våningar. Bild: Brunnberg & Forshed.



Fasader mot Solhems hagväg i fem våningar. Byggnaderna närmast korsningen Spånga kyrkväg och Solhems hagväg med garageinfarten emellan dem. Bild: Brunnberg & Forshed.



Forshed.



Fasadelevation mot Solhems hagväg. Bebyggelsen följer gatans lutning genom förskjutning i takfot och taknock. Bild: Brunnberg & Forshed.

Gestaltningssprinciper Stockholmshus

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med utformningsbestämmelser på plankartan.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad ovan eller i en nyans mörkare. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr - och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännen/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

Gårdens utformning

Det befintligt gröna och naturnära på platsen tas tillvara och förstärks med gräsmattor, ängsytter, planteringsytter och träd. Ut mot gatorna är förgårdsmarken gestaltad med strikta former med cykelparkering och planteringsytter. Inne i kvarteret är formerna

mjukare och rumsligheter skapas av formade planteringar. De inramade bostadsgårdarna kan skapa en känsla av trygghet och tillhörighet hos de boende vilket i sin tur uppmuntrar till att gårdarna används.

Vegetation omsluter och delar upp kvarteret i mindre avgränsade gårdsrum. Strukturen är sammanhållen och liknande för de olika gårdarna, men genom att variera innehållet i exempelvis artval och lekutrustning ges olika karaktär och identitet till gårdarna. Det finns flera platser för sociala aktiviteter såsom grillplatser, sittplatser och större lekytor i området. Detta för att tillgodose flera olika behov hos de boende och för att skapa samlingsplatser. I sydväst skapas en större social yta med olika sittplatser och lek för både små och stora barn.

Förgårdsmarken är som bredast mot Spånga kyrkväg med sju meter i bredd vid den södra byggnaden. Mot Solhems hagväg är förgårdsmarken tre meter bred.



Vy utmed kvartersgatan. Den inre gårdsmiljön präglas av gröna gårdsrum med planteringar, träd och plats för samvaro och lek. Bild: Brunnberg & Forshed.



Översikt av gårdssytor som skapas på kvartersmarken. Bild: Funkia.

Gatunät och tillgänglighet

Kvarteret angörs från Solhems hagväg och infarten flyttas västerut jämfört med dagens situation. Kvartersgatan avslutas med en vändplan i sydost. Bostadshusen angörs från antingen de allmänna gatorna eller från kvartersgatan.

Tillgänglighet mellan entré och angöring från kvartersgatan är mellan 10-25 meter beroende på byggnad. Tillgänglig parkering finns i garage.

Tillgänglighet för avfallshantering (sopnedkast) klaras inom 50 meter för respektive bostadshus. Avståndet till miljörum är som längst cirka 100 meter för vissa bostäder. Till cykelparkeringen som främst ordnas på gården men även i suterrängvåning, är tillgängligheten som högst cirka 100 meter. De bostäder som har 100 meter till gårdens cykelparkering har även cykelparkering i husets suterrängvåning där avståndet är närmare. Kvartersgatan ges en ändrad placering mot dagens situation.

Gång- och cykeltrafik

Tre cykelparkeringsplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA planeras, vilket innebär cirka 658 platser. Huvuddelen av cykelparkeringsplatserna placeras i cykelförråd på gården eller i

cykelrum. En del cykelparkeringsplatser ordnas utomhus på gård eller förgårdsmark.

Parkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med Stockholms stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,52 platser per bostad.

Byggaktören avser genomföra mobilitetsåtgärder motsvarande hög ambitionsnivå, vilket bidrar till en sänkning till ett parkeringstal om 0,44 (16 % rabatt). För 255 bostäder innebär det 124 parkeringsplatser för bil inklusive besöksparkering.

Parkeringsplatser ordnas i garage, markparkering och i angöringsfickor utmed kvartersgatan. Angöring till garaget sker från Solhems hagväg. Aktuella mobilitetstjänster är informationspaket, väl utformad cykelparkering samt cykelkök, cykelpool, bilpool samt leveransboxar för hemleveranser av varor.

Avfallshantering

Avfallshanteringen löses med bottentömmande sopkärl för mat- och restavfall och med miljörum i friliggande komplementhus för övriga fraktioner. Avfallshanteringen är placerad utmed kvartersgatan.

Tömning av dessa sker via kvartersgatan som avslutas av en vändplan i sydost.

Befintligt



Befintlig miljö med Spånga IP i förgrunden och Solhöjden i bakgrunden. Bild: Stockholms stad.

Inom planområdet finns idag tolv lamellhus i två våningar med 96 bostäder och tillhörande garage från tidigt 1970-tal, vilka föreslås rivas.

Kvarteret är beläget i gränsdragningen av Solhems småskaliga bebyggelse och mötet med Spånga IP, Tenstadalen i norr samt gatukorsningen Solhems hagväg och Spånga kyrkväg. Det nya förslaget innebär en förändring i gränsdragningen och fronten till Solhems villasamhälle, där bebyggelseskalan blir högre och placeras närmare gatorna.

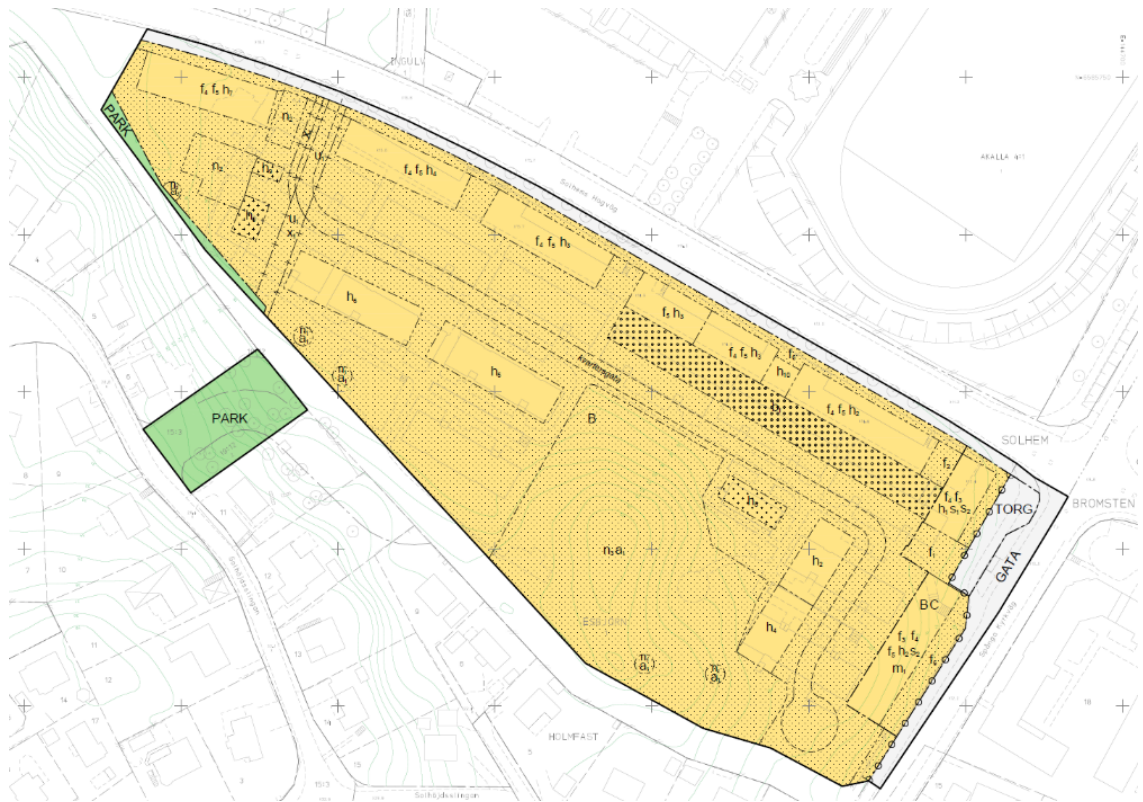
Det nya förslaget behåller många av de principer som finns på platsen idag. Byggnaderna behåller i stort samma riktning och en viss rationalitet i sin placering. Terrängens avläsbarhet, den gröna skogskullen och kvarterets gröna karaktär bevaras. I det nya förslaget blir terrängen inte fullt lika synlig eftersom bebyggelseskalan är högre, men är fortsatt avläsbar.

Med det nya förslaget skapas större släpp mellan byggnaderna och mer rymd inom kvarteret. Genom att nya byggnader placeras närmare gatorna än befintlig bebyggelse, skapas mer gårdsyta i det nya förslaget än vad som finns på platsen idag.



Bild som visar befintliga byggnader (röd färg) tillsammans med aktuellt förslag (grå färg). Befintlig byggnadsplacering längst i sydväst utgår i det nya förslaget och ersätts med gårdsyta. Befintlig bebyggelse består av tolv bostadshus, jämfört med tio i aktuellt förslag. Bild: Brunnberg & Forshed.

Motiv till detaljplanens regleringar



Förslag till plankarta med bestämmelser. Bild: Stockholms stad.

Användningsbestämmelser för allmän platsmark

PARK

Planens syfte är att bekräfta och tillgodose att allmänheten har god tillgång till och möjlighet att ta röra sig längs gångvägarna i parkstråken.

GATA

Planens syfte är att öka tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter samt bekräfta befintlig användning.

TORG

Planens syfte är att bekräfta att en mindre platsbildning säkerställs.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostad (B)

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål.

Centrum (C)

Planens syfte är att säkerställa att en lokal iordningställs mot korsningen samt möjliggöra att bottenvåningar mot Spånga kyrkväg får användas till centrumverksamhet. Bestämmelsen bidrar till planens syfte att Spånga kyrkväg kan utvecklas till en gata med stadskvaliteter.

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

(prickad mark) Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges endast där så anges.

Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och syftar till att skapa släpp mellan byggnaderna och säkra att det är fristående lamellhus som uppförs. Mot allmänna gator är syftet att ge plats för förgårdsmark och mot gården är syftet att skapa en grön gårdsmiljö. Släppen mot gatorna syftar även till att ge utrymme för skyfallsvägar.

(korsmark) Marken får endast förses med komplementbyggnader.

Bestämmelsen syftar till att ge utrymme för boendekomplement för främst cykelparkering samt miljörum.

(ringad mark) Endast garage under mark.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra garage under mark, för att säkerställa att parkering kan tillgodoses inom kvartersmark under mark. För markytan ovanför är syftet att användas som bostadsgård med tillhörande funktioner och planteringar, se bestämmelse b₁.

Byggnadens användning

(s₁) Lokal för centrumändamål ska finnas i byggnadens hörn mot Solhems hagväg och TORG.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en lokal för centrumverksamhet placeras vid korsningen. Platsen utgör ett strategiskt läge, där lokalen får god exponering mot förbipasserande och därmed större möjlighet att nå kunder. En lokal i detta läge kan även bidra till att skapa en målpunkt och ökad rörelse i området. I övrig del av bottenvåningen får centrumverksamheter inordnas.

(s₂) Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att ändamål avsedda för centrumverksamheter får placeras i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att ge en flexibilitet i användningen, där lokaler är lämpliga mot Spånga kyrkväg.

Vind får inte inredas med bostad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att vinden inte får inredas med bostäder för att bevara byggnadernas sammanhållna utformning och visuella uttryck. Det säkerställer även att det föreslagna våningsantalet inte ändras.

Höjd på byggnadsverk

(h₁-h₇) Högsta nockhöjd

Bestämmelserna reglerar bostadsbebyggelsens högsta nockhöjd. Höjden omfattar byggnadernas höjd inklusive en marginal om 0,5

meter samt avrundning till närmsta halv eller heltal, för att ge viss flexibilitet i utbyggnadsskedet.

(h₈ och h₉) Högsta nockhöjd

Bestämmelserna reglerar nockhöjd för komplementbyggnader som medges inom kryssmark.

(h₁₀) Högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att infarten, till garaget som möter gatan, har en godtagbar höjd i relation till gående på gatan. Räcke eller staket som anordnas ska utformas genomskiktligt.

Markens anordnande och vegetation**(n₁) Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom.**

Syftet med bestämmelsen är att skydda de särskilt skyddsvärda träden och värdefulla naturvärdesträden inom planområdet.

(n₂) Marken får endast förses med markparkering.

Syftet med bestämmelsen är att avgränsa var markparkering är tillåtet för att säkra att resterande bostadsgård utformas för vistelse.

(n₃) Områdets naturkaraktär ska bevaras. Lekplats och vistelseytor tillåts.

Syftet med bestämmelsen är att bevara skogskullens naturmarks- och landskapskaraktär. Lekplats och vistelseytor finns idag och syftet är att dessa funktioner ska kunna vara kvar och utvecklas på ett varsamt sätt med naturkaraktären på platsen.

Parkering medges endast som kantstensparkering längs med kvartersgata.

Syftet med bestämmelsen är att reglera var parkering får ske inom kvartersmark, samt att resterande bostadsgård säkras och utformas för vistelse och grönska.

Kvartersmark som möter parkstråket i sydväst ska ansluta till marknivå inom PARK.

Syftet med bestämmelsen är att mark som angränsar till parkstråket eftersträvar en jämn marknivå i mötet mellan kvartersmark och allmän plats.

Skydd mot störningar

(m₁) Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har

en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelse mot Spånga kyrkväg uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.

Friluftsinlag på byggnader mot Solhems hagväg placeras mot bostadsgården.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk kopplat till utsläpp av ammoniak från Spånga IP.

Stängsel, utfart och annan utgång

(ringar på rad) In- och utfart får inte finnas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att in- och utfart inte sker mot Spånga kyrkväg som är en huvudgata med högre andel trafik.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 30 grader.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelses karaktärsdrag.

Största takvinkel är 35 grader.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelses karaktärsdrag.

Utformning

(f₁) Trappa ska finnas. Övrig mark ska utformas planterad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en trappa iordningställs mellan bostadsgården och Spånga kyrkväg. Trappan ger platsen en välkomnande karaktär samt säkerställer att det går att röra sig på ett ändamålsenligt sätt mellan gatan och gården. Släppet ger även skyfallsvatten möjlighet att rinna ut från kvarteret nedströms.

(f₂) Trappa eller slänt ska finnas. Övrig mark ska utformas planterad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en trappa eller slänt iordningställs mellan bostadsgården och Solhems hagväg. Ett släpp här ger skyfallsvatten möjlighet att rinna ut från kvarteret nedströms, samtidigt som det bidrar till en luftig bebyggelsestruktur och en välkomnande grön karaktär.

(f₃) Bottenvåningens fasad mot Spånga kyrkväg ska utföras i tegel och i samma kulör som ovanliggande fasad eller i en nyans mörkare.

Syftet med bestämmelsen är att bottenvåningar mot Spånga kyrkväg utförs med annan materialverkan än puts och ges samma kulör eller en något mörkare nyans som ovanliggande fasad, i enlighet med

Stockholmshusens gestaltungsprinciper. Tegel som material stärker gatans karaktär av ett huvudstråk.

(f₄) Bottenvåning mot GATA och TORG ska vara förhöjd och markeras med en list av plåt.

Syftet med bestämmelsen är att bottenvåning tydligt ska skilja sig från de ovanliggande våningarna genom en högre våningshöjd. Bestämmelsen gäller inte för den norra halvan av hus 4 på grund av markens lutning.

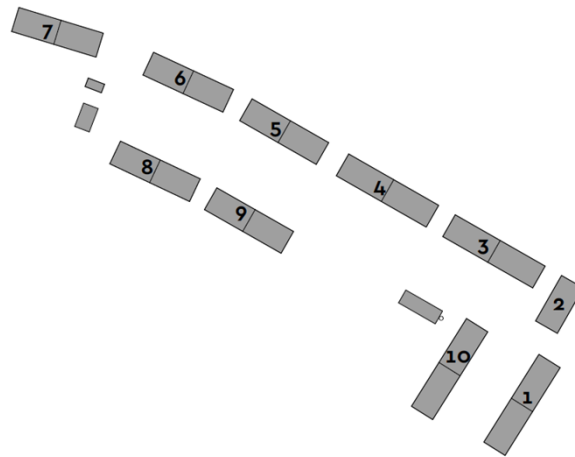


Illustration av byggnadernas placering med numrering. Bild: Brunnberg & Forshed.

(f₅) Husgrupp mot GATA och TORG ska delas in i två trapphusenheter, där terrängen ska vara avläsbar i höjdsättning av nockhöjd, takfot och sockel som ska förskjutas i höjdlängd och variera i nivå med marken.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas höjd följer markens nivåskillnad och lutning, vilket gör att terrängen blir avläsbar både på nära som på långt håll. Bestämmelsen gäller inte för hörnhuset mot korsningen, hus 2 i bilden ovan, som endast har ett trapphus.

(f₆) Förgårdsmark ska utformas planterad. Gångväg till bostadsentré och cykelparkering medges.

Syftet med bestämmelsen är att förgårdsmarken ges en grön karaktär. Gångväg till bostadsentré och cykelparkering tillåts. Marken får hårdgöras till funktionsentréer som undercentral och elcentral.

Fönsterdörr och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.

Syftet med bestämmelsen är att fönster och dörrar ges en utformning som är i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

Balkongräcken ska utföras med pinnräcke. Balkongplatta av betong ska ha ursparing i yttre underkant. Utkragande balkonger får inte glasas in mot GATA och TORG.

Syftet med bestämmelsen är att reglera detaljerna för balkongräcken och balkongplatta, i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

Balkonger får kraga ut högst 1,4 meter från fasaden och ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa balkongernas djup för att undvika alltför volymskapande balkonger och för att säkerställa att tillräcklig fri höjd finns under balkongerna.

Om balkonger placeras mot GATA och TORG ska de placeras i två symmetriskt vertikala rader per trapphus med ett indrag om minst 2 meter från fasadhörn.

Balkongernas placering påverkar vertikaliteten och hur byggnadens totala volym upplevs. Bestämmelsen syftar till att balkongerna ska vara underordnade byggnadernas volym, ha en vertikal placering, samt ge ett luftigt intryck.

Skärmtak får finnas över entré och får kraga ut högst 1,0 meter från fasad.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av skärmtak över bostadsentréer, i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

Bottenvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som ovanliggande fasad eller i en nyans mörkare.

Syftet med bestämmelsen är att bottenvåningens fasad ges samma kulör eller en något mörkare nyans, i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper. Detta bidrar till att skapa en sammanhållen färgpalett i höjddled.

Husgrupperna ska utformas enhetligt och variera i kulör.

Syftet med bestämmelsen är att kulörerna varierar mellan husgrupperna för att ge en balanserad variation, med färger i enlighet med Stockholmshusens färgpalett.

Fönster, rännen och stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör som respektive byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett enhetligt visuellt intryck genom att alla synliga byggnadsdetaljer, som fönster, rännen, stuprör och balkongräcken, utförs i samma kulör.

Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och trä.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden bidrar till ökad rörelse och liv på de angränsande gatorna, samt att entréerna uppförs i glas och trä, i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

Lokaler för centrumändamål ska ha en fri höjd om minst 3,5 meter mot GATA och TORG. Fönster till lokaler ska utföras med stora glaspartier med en hög andel uppglasning av bottenvåningens fasad.

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att lokaler för centrumändamål får en tillräcklig takhöjd för att möjliggöra flexibel användning samt utformas inbjudande. En fri höjd på minst 3,5 meter bidrar också till en mer inbjudande och öppen känsla mot gaturummet, vilket förstärker platsens publika karaktär.

Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar.

Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadsmaterial i puts. Syftet är också att undvika synliga elementskarvar för att fasaden ska upplevas sammanhållen.

Tak ska utformas som ett symmetriskt sadeltak, där takfallen har samma lutning ochnocklinjen placeras i mitten av byggnaden. Takkupor får inte anordnas.

Syftet med bestämmelsen är att reglera takets utformning som ett sadeltak, utan utstickande byggnadselement såsom hisstopp eller fläktrum, för att ge byggnaden en enkel och sammanhållen takutformning.

Stödmur mot allmän plats får uppföras till en högsta höjd om 1 m. Stödmur ska utformas i sten eller betong med reliefverkan.

Syftet med bestämmelsen är att där stödmurar är vända mot allmän plats ska dessa utformas med omsorg i detaljer och i linje med områdets karaktär. Detta för att säkra att stödmurarna har en hög kvalitet i sin utformning.

Utförande

(b₁) Bjälklag ska utföras planterbart.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en planterad bostadsgård kan uppföras ovanpå garaget.

Färdig golvnivå i bostäder med fönster mot Spånga kyrkväg ska vara minst 0,8 meter ovan färdigt mätt från närmsta huvudentré.

Syftet med bestämmelsen är att minska insyn och olägenheter från gatan, samt att fasaderna som vetter mot Spånga kyrkväg bättre anpassas till gatans karaktär av huvudgata.

Ändrad lovplikt

(a₁) Marklov krävs även för fällning av träd.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fällning av de särskilt skyddsvärda träden samt naturvärdesträden kräver lov.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

(u₁) Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra underjordiska ledningar som korsar fastighetens nordvästra del.

(x₁) Markreservat för allmännyttig gångtrafik.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens passage över fastigheten och underlättar för gående att röra sig i nord-sydlig riktning.

Genomförandefrågor

Mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål i bottenvåning mot Spånga kyrkväg, samt parkmark och gatumark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Esbjörn 1, ägs av AB Stockholmshem samt del av fastigheterna Akalla 4:1, Solhem 15:3 och Solhem 19:2, vilka ägs av Stockholms kommun.

Rättigheter och markreservat

Inom nu gällande detaljplan finns befintliga markreservat för allmännyttig underjordisk ledning för spill- och dagvatten och för allmän gång- och cykeltrafik. I förslag till ny detaljplan finns dessa markreservat kvar, men ges en annan placering. Se markreservat för allmännyttig underjordiska ledning (u₁) på plankartan och markreservat för allmän gångtrafik (x₁) på plankartan.

Inom planområdet är en rättighet lokaliserad, ett avtalsservitut för allmän gång- och cykelväg till förmån för stadens fastighet Solhem 14:9 (akt 96/3068). Avtalsservitutet avses ändras för att lokaliseras till x-områdets nya läge i planen.

På fastigheten Esbjörn 1 finns en officialrättighet för vattenledning, tillkommen genom expropriation, registrerad i fastighetsregistret (akt 63/1683A). Utredning har visat att varken rättigheten eller den fysiska ledningen berör fastigheten eller planområdet i övrigt.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan för kv Torun m.m. (beteckning 0180-6858) från 1971 helt upphör att gälla inom planområdet och ersätts med en ny detaljplan. Även stadsplan 0180-4125F och tomtindelning 0180-B301/1949 berörs och upphör inom lucktomten som blir park. Detaljplanen 0180-90119 KV Helge m.m. och stadsplanen 0180-5499 KV Ansgar m.m. påverkas mot Spånga kyrkväg, där en mindre del av gatan ingår i aktuellt förslag till detaljplan. Användningen gata är densamma i aktuellt förslag som i nu gällande planer.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Kartbild över ändrad fastighetsindelning. Gulmarkerad mark överläts från Esbjörn 1 till staden. Bild: Stockholms stad.

Tekniska frågor

Teknisk infrastruktur

Fastigheten Esbjörn 1 är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar ska hanteras i enlighet med miljöbalken.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och byggaktören. Eftersom byggaktören bekostar åtgärder utanför planområdet som orsakas av planförslaget medför planförslaget inga investeringar för staden i form av anpassningar och förbättringar i allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv, gatukostnadsavgift förväntas.

Grönkompensation och miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren bekostar eventuella åtgärder för grönkompensation och miljöskydd.

Utbyggnad och kostnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats (GATA) bekostas av AB Stockholms hem och utförs av staden och omfattar utbyggnad av gång- och cykelbana. Vem som utför utbyggnaden kan komma att ändras efter samråd.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Åtgärder i befintligt ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktören och respektive ledningsägare.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

Planavgift

Byggaktör bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Drift allmän plats

Trafikkontoret ansvarar för drift samt besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten av allmän platsmark/gatumark.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av parkmark.

Drift vatten och avlopp

SVOA ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheten.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan staden och byggaktören. Avtalet reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd 30 september 2025 - 11 november 2025

Granskning oktober 2026

Antagande mars 2027

Laga kraft, tidigast juni 2027

Planeringsunderlag

Kommunala

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Solstudier* (Brunnberg & Forshed, 2025)
- *Dagvattenutredning* (Funkia, 2025)
- *Bullerutredning* (Structor, 2025)
- *Naturvärdesinventering* (WSP, 2023)
- *Fågelinventering* (WSP, 2023)
- *Kulturmiljöutredning och konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2023)
- *Miljöinventering* (Ebab, 2023)
- *PM Rivning och återbrukspotential* (Stockholmskem, 2025)
- *MUR Esbjörn 1*, (Breccia, 2023)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Breccia, 2023)
- *PM Geoteknik* (Breccia, 2023)
- *Riskutredning* (Säkerhetspartner, 2025)
- *PM Mobilitet* (Stockholmskem, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Den nu gällande detaljplanen för kv Torun m.m. (Dp 0180-6858) från 1971, anger bostäder i två våningar, garage och gemensamhetsanläggning. Söder och sydväst om fastigheten anges parkmark där en gångväg är illustrerad, vilken sammanbinder Spånga kyrkväg med Solhems hagväg.

Även stadsplan 0180-4125F och tomtindelning 0180-B301/1949 för lucktomten samt detaljplanen 0180-90119 KV Helge m.m. och stadsplanen 0180-5499 KV för del av gata vid Spånga kyrkväg, berörs av planförslaget.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. Planförslaget bedöms uppfylla samtliga mål. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. En utveckling av fastigheten bidrar till översiktsplanens samtliga mål.

Planförslaget ligger i stadsdelsområdet Spånga-Tensta som är utpekad som ett område med utvecklingsmöjligheter. Det innebär att området kan utvecklas och stärkas med nya bostäder, offentlig och kommersiell service samt nya mötesplatser. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Vidare berörs det strategiska sambandet Tensta-Rinkeby-Spånga, som binds ihop av Spånga kyrkväg som

enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett urbant stråk kantat med en ny blandad bebyggelse.

Byggnadsordningen

Planområdet är beläget inom norra delen av stadsdelen Solhem, vars stadsbyggnadskarakter i byggnadsordningen kategoriseras som *villastad*. Följande vägledningar är relevanta för projektet:

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse där så är möjligt.
- Bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Området ligger inom hinderbegränsat område för flygtrafiken kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet enligt utdrag från länstäckande luftföroreningskarta (SLB-analys, 2020). Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid allra närmast Spånga kyrkväg är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866). Enligt VISS, april 2025, har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från primärt Spånga kyrkväg men även Solhems hagväg. Bullernivåer uppgår som högst till cirka 60-65 dBA. En bullerutredning (Structor 2025) har tagits fram.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds idag i ett så kallat duplicerat dagvattennät till Bällstaån. Spillvattnet leds i egna ledningar till avloppsreningsverk.

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. En dagvattenutredning (Funkia, 2025) har tagits fram.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Spånga idrottsplats och en återvinningsstation är belägna på andra sidan Solhems hagväg, vilka kan ge upphov till ljud och buller. En bullerutredning (Structor 2025) har tagits fram.

Risk för olyckor

En drivmedelsstation med tillhörande bilverkstad ligger i hörnet där Spånga kyrkväg möter Duvbovägen, cirka 60 meter från den föreslagna bebyggelsen. Spånga kyrkväg är inte klassad som en transportled för farligt gods men närheten till drivmedelstation och beroende på vilken vägsträcka farligt gods transporteras, kan medföra risker.

Idrottsplatsens ishall använder ammoniak som köldmedium i kylanläggningen, vilket kan medföra risker vid en olycka.

En återvinningsstation finns på andra sidan Solhems hagväg där risk för olycka kan förekomma.

För att klarlägga eventuella risker har en riskutredning (Säkerhetspartner, 2025) har tagits fram.

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom befintligt planområde där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfallsregn, ett så kallat 100-års regn. En analys av skyfall har tagits fram som en del av dagvattenutredningen (Funkia, 2025).

Risk för ras, skred och erosion

Enligt SGU:s jordartskarta domineras planområdet av berg i dagen, sandig morän, postglacial lera och glacial lera.

I den östra delen av området, vid korsningen Solhems hagväg och Spånga kyrkväg förekommer sluttande terräng i kombination med

lera vilket kan innebära en risk för stabilitetsproblematik. *Markteknisk undersökningsrapport* och *PM Geoteknik* har tagits fram (Breccia, 2023).

Förorenad mark

Fastigheten är idag bebyggd och det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Föroreningar kan ändå förekomma och det kan det förekomma fyllnadsmassor från när bebyggelsen byggdes. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Breccia, 2023).

Vibrationer

Delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Inom lermarken på Duvbovägen som tar vid utmed Solhems hagväg på andra sidan korsningen, har stadens trafikkontor pekat ut en vibrationskänslig vägsträcka. Problematiken på Duvbovägen omfattar äldre småhusbebyggelse. Vid grundläggning av nya byggnader finns andra förutsättningar att motverka risk för vibrationer. *PM Geoteknik* och *Markteknisk undersökningsrapport* (Breccia, 2023), har tagits fram.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdets bebyggda del är kuperad och marknivån varierar mellan +11,1 meter och +19,8 meter vid utförda undersökningspunkter, där de högsta marknivåerna förekommer i väst och de lägsta i öst. I sydost, inom fastigheten, finns ett skogbevuxet höjddparti som når upp till nivån cirka +25 meter och huvudsakligen utgörs av berg i dagen.

Enligt SGU:s jordartskarta domineras undersökningsområdet av berg i dagen, sandig morän, postglacial lera och glacial lera. Det skattade jorddjupet är 0–10 meter. Jorddjupet är troligt närmare 0 - 5 meter då en mätpunkt med djupet 5 meter är belägen intill området och inom området finns berg i dagen.

Enligt utförda undersökningar *PM Geoteknik* och *Markteknisk undersökningsrapport* (Breccia, 2023) utgörs marken inom undersökningsområdet generellt av fyllning och/eller lera på morän. Leran har främst påträffats i den nordvästra delen samt i öster av området.

Förmodat berg har påträffats på djup mellan 1,4 och 10,6 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivåer mellan +4,5 meter och +16,5 meter. Bergnivåerna sluttar mot väster, norr och öster från den trädbevuxna höjden, där berget går i dagen. De lägsta nivåerna har påträffats i nordost, vid hörnet av korsningen.

Grundvattennivån har uppmätts till mellan 2,0 och 3,6 meter under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer mellan +7,5 meter och +14,4 meter.

Radonmätningar visar på radonhalter inom spannen för låg-, normal- och högriskmark.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I nu gällande detaljplan finns en fornlämning redovisad i planområdets östra del. Fornlämningen är på kvartersmark.

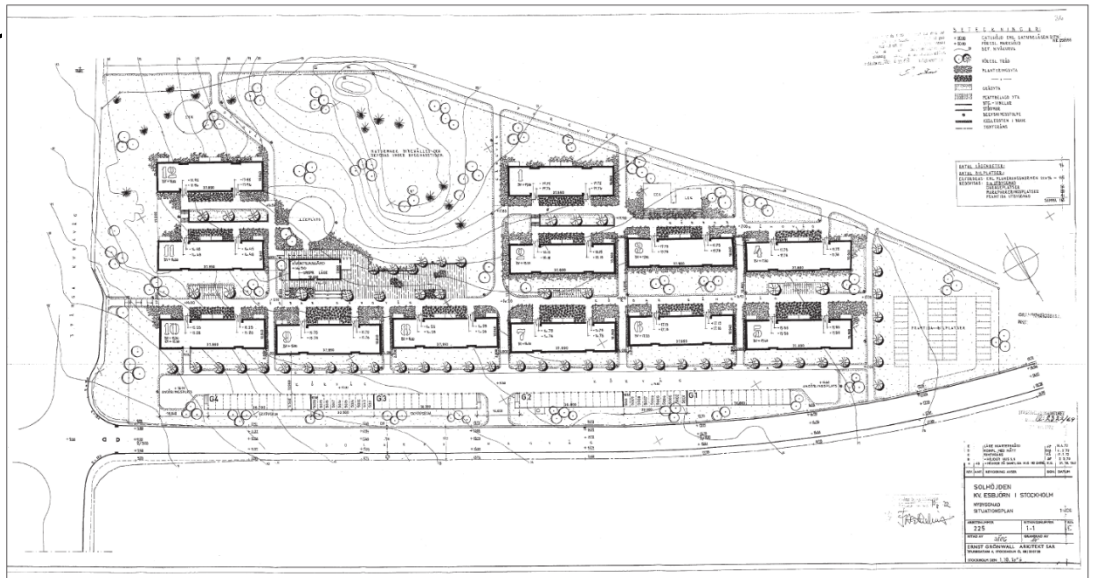
Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen på fastigheten är i dagsläget inte inventerad och klassificerad av Stadsmuseet. Stadsmuseet skriver i sin remiss vid planarbetets start att de bedömer att de befintliga byggnaderna på platsen är välbevarade från uppförandetiden och präglas av en tidstypisk, väl gestaltad och till sin omgivning väl anpassad arkitektur. Området utgör ett representativt exempel på en strävan vid åren kring 1970, att bygga låga och relativt tätt placerade bostadshus med anpassning till platsens terräng och natur. Höjdskalan är medvetet vald för att inte onödigt dominera i stadslandskapet. Stadsmuseet anser att den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden behöver utredas. En kulturmiljöutredning och konsekvensanalys har tagits fram (Nyréns Arkitektkontor, 2023).

Fysisk miljö

I *Kulturmiljöutredningen och konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2023) redogörs för att befintlig bebyggelse har ett visst plan- och arkitekturhistoriskt värde genom sin terränganpassade, rationella placering och bevarad naturmark.

Bebyggelsen är i grunden välbevarad med tydlig materialitet, men vissa byggnadsdetaljer har bytts ut vilket påverkar det ursprungliga intrycket. Utemiljön är något bättre bevarad med ursprungliga inslag som växtmaterial och piskställningar. Området utgör ett exempel på den mer lågmälda bostadsbebyggelse som utgör en stor del av miljonprogrammets byggnadsmassa.



Den gröna kullen, benämnd som skogskullen, inom fastigheten är en del av Solhöjden, ett gammalt landskapselement med högt kulturhistoriskt värde. Kullen har varit utmark sedan forntiden, synlig även när dalarna låg under vatten, och är markerad på mycket

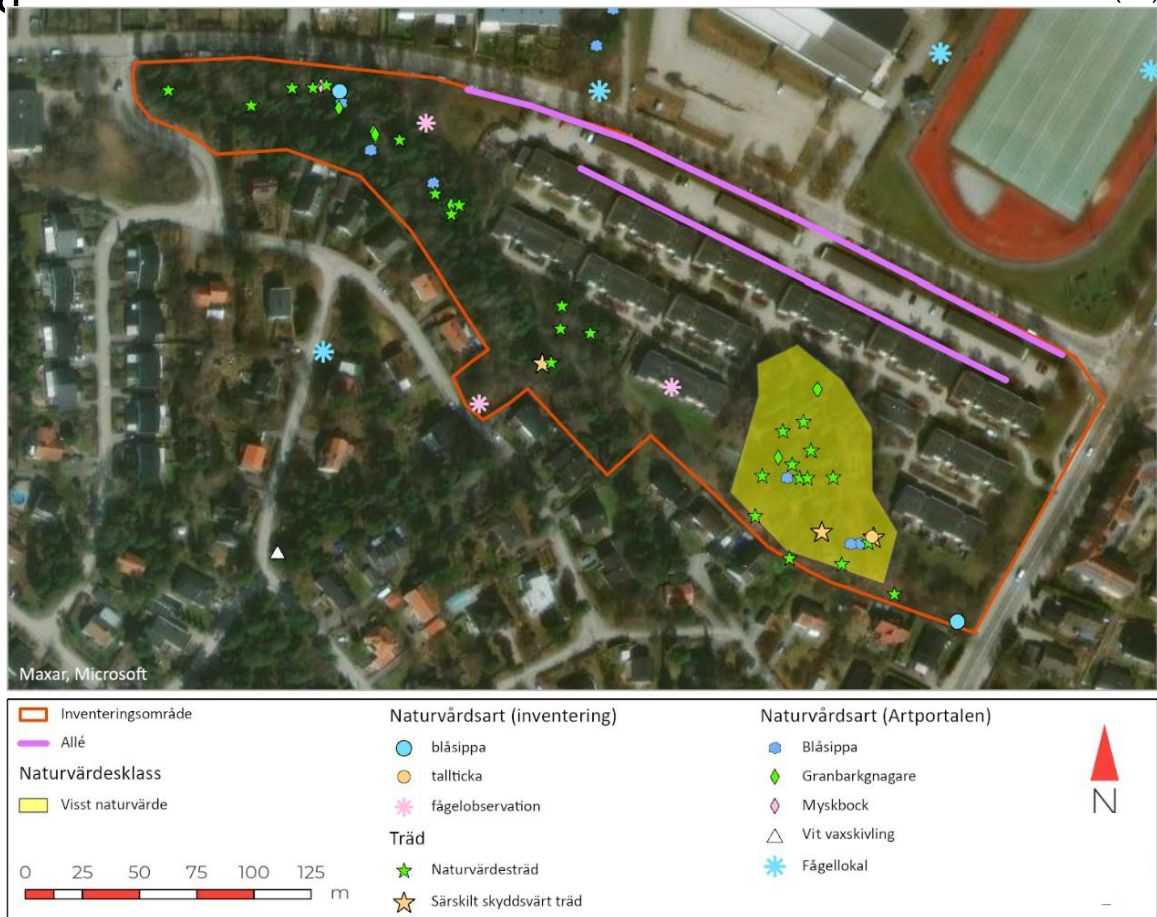
Situationsplan över Esbjörn 1. Ritad av landskaps- och markprojektör Jan Särg 1969. Bild: Nyréns Arkitektkontor 2023.

gamla kartor. Även om delar av Solhöjden har bebyggts sedan tidigt 1900-tal, har just denna del förblivit obebyggd. Tillsammans med flyttblocken i området bidrar kullen till att bevara det historiska landskapets karaktär och är av högt miljöskapande värde.

Stadsbild och karaktär

Planområdet ligger i gränssnittet av Solhems villastad och Tenstadalens park- och idrottsområde samt ett mindre verksamhetsområde, där olika skalor av bebyggelse typer och karaktärer möts. På andra sidan Tenstadalen möter den mer tät bebyggelsen i Tensta parkområdet. Direkt norr om planområdet ligger Spånga idrottsplats med öppna ytor för idrottsutövning med en tillhörande låg bebyggelse. En stor yta av idrottsplatsens parkering möter Solhems hagväg. Öster om planområdet på östra sidan av Spånga kyrkväg finns ett bostadskvarter uppfört i mitten av 1990-talet med två till fyra våningar. Söder och nordväst om planområdet angränsar småhusbebyggelse av villor och radhus.

Planområdet är beläget i en norrsluttning som planar ut mot Spånga idrottsplats. Befintlig bebyggelse är placerad ovanför Spånga kyrkväg som möts upp av stödmurar och grässlåtar med inslag av några större träd. En trappa leder in i bostadskvarteret från Spånga kyrkväg. I kvarterets södra del finns ett kuperat skogsparti som är en central del av kvarterets grönstruktur. Kvarteret angörs från Solhems hagväg via en infartsgata där kvarterets parkeringsplatser finns.



Översikt över naturvärdesobjekt och biotopskyddade alléer, samt naturvårdsarter och naturvärdesträd som registrerats under inventeringen. I bilden visas även artfynd som rapporterats i Artportalen under 2003-2023. Observera att bilden har ett något större inventeringsområde och även redovisar naturvärden utanför aktuell fastighetsgräns. Bild: WSP.

Naturvärden

I fältinventeringen som en del av *Naturvärdesinventering* (WSP, 2023) avgränsades ett naturvärdesobjekt med klass 4 – visst naturvärde som utgjordes av en talldominerad blandskog på en blockig höjd. Inom fastigheten observerades två biotopskyddade alléer, 13 naturvärdesträd, två särskilt skyddsvärda träd och tre naturvårdsarter.

På fastigheten finns två biotopskyddade alléer: björkallén längs Solhems hagväg och en allé med rysk lönn som går längs den norra husraden på fastigheten. De enskilda träden bedöms inte ha några särskilda naturvärden i sig men skulle tillsammans kunna ha ett värde som spridningsvägar för arter kopplade till lövträd.

De 30 naturvärdesträden är spridda på fastigheten. Tre av naturvärdesträden är särskilt skyddsvärda grova hålträd och resterande träd bedömdes kunna utgöra efterträdare till särskilt skyddsvärda träd. Tre naturvårdsarter noterades – blåsippa (fridlyst), tallticka (NT – nära hotad), och kråka (fridlyst, NT – nära hotad).

Sociala förhållanden

Spånga idrottsplats är en målpunkt i stadsdelen dit många barn och unga rör sig. Tenstadalen bakom idrottsplatsen utgör ett rekreationsområde för bland annat promenader.

Gångstråket på allmän plats längs kvartersmarkens sydvästra gräns är i nu gällande detaljplan planlagd som park och illustrerad som allmän gångväg. Den är idag delvis övervuxen men har goda förutsättningar att bli en mindre gångstig som ger ett rekreativt värde till boende runtomkring.

Service

Tre förskolor ligger inom cirka 400 meter och flera grundskolor ligger inom cirka en kilometers radie från planområdet. Inom cirka en kilometer nås Spånga gymnasium samt Järva och Tensta gymnasium, sydväst respektive nordväst om planområdet.

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Spånga centrum och cirka en kilometer nordväst ligger Tensta centrum. Där finns en vårdcentral, torgtor, service och handel. Det finns en större livsmedelsaffär, restauranger, kafé, kiosk, bibliotek, frisör, gym, kemptvätt med mera.

Trafik och kollektivtrafik

Vägnät

Öster om planområdet går Spånga kyrkväg som är en huvudgata och sträcker sig mellan Tensta i norr till Spångaviadukten i söder. Gatan är en viktig koppling såväl för motorfordonstrafik som för gång- och cykeltrafik.

Solhems hagväg utgör planområdets norra gräns och är en gata av lokal karaktär. Gatan leder in till bostadsområdet Solhemsbackarna och utgör en återvändsgränd där motortrafik inte kan ta sig igenom.

Spånga kyrkväg utgör tillsammans med Solhems hagväg och Duvbovägen en vägkorsning och leder i öster in till Bromsten.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik

Gång- och cykelvägar finns utmed Spånga kyrkväg. Längs med Solhems hagväg finns endast en gångbana på gatans norra sida. Cykeltrafik sker både på gångbanan och i körbanan. Enligt planförslaget anläggs en ny gångbana mellan bostadskvarteret och Solhems hagvägs södra sida samt en mindre breddning av cykelbanan bakom busstationen mot Spånga kyrkväg.

Busshållplatser finns utmed Spånga kyrkväg, intill planområdet. Närmaste pendeltågstation är Spånga station som ligger cirka 700 meter söder om planområdet. Till tågstationen hör en bussterminal med många lokal- och tvärgående busslinjer. Restiden till Stockholm city är cirka 14 minuter.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Därutöver överensstämmer planförslaget 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. Dessa förutsättningar tillsammans med de utredningar som tagits fram ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för cirka 255 bostäder, varav samtliga avses bli hyresrätter.

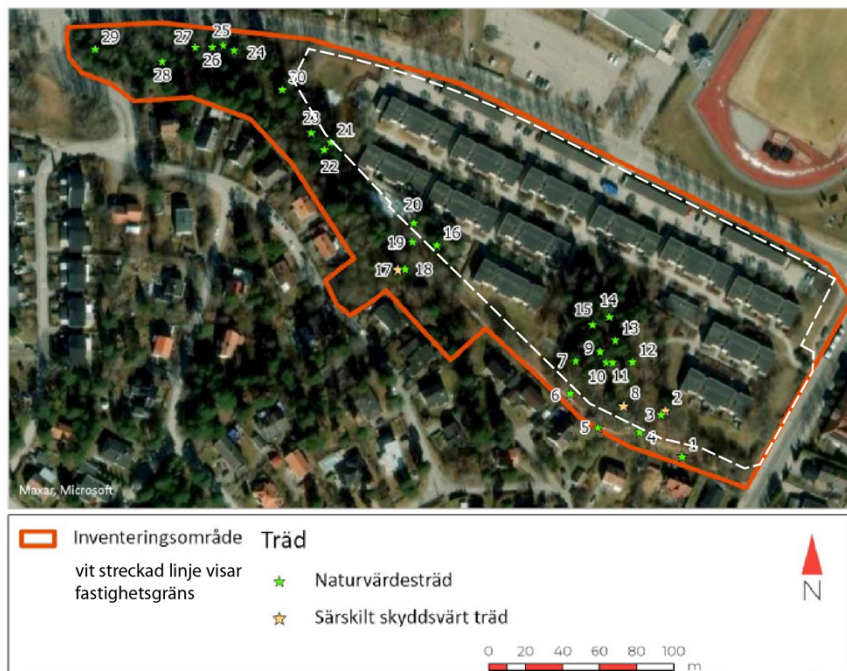
Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar. Förslagen planlösning består av cirka 20 procent 4 - 3,5 rok, 40 procent 3 rok, 38 procent 2 rok, och endast en mindre del 1 rok.

Natur

Naturvärden

Eftersom planförslaget utgår från att i huvudsak ianspråkta redan bebyggd mark medför det att samtliga naturvärdesobjekt av en talldominerad blandskog på en blockig höjd, naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd, blåsippa och tallticka som påträffats inom fastigheten inte kommer att påverkas av planförslaget. Särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd inom planområdet ges skydd i plankartan.

De två biotopskyddade trädalléerna av björk och rysk lönn kommer att påverkas av planförslaget (se bild på sida 41 för de naturvärden som finns inom planområdet). Dispens för påverkan på alléerna kommer sökas under detaljplaneskedet.



Översikt av de särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd som registrerats under naturvärdesinventeringen. Bild: WSP, bearbetad av Funkia.

I utförd fågelinventering (WSP, 2023) framförs att för de åtta skyddsvärda fågelarter som kan tänkas häcka inom eller i anslutning till inventeringsområdet bedöms känsligheten för exploatering dock som låg, både vad gäller livsmiljöer och störningskänslighet under häckningssäsongen

För att inte störa fåglarna under deras häckningssäsong, samt för att undvika att skada fåglars bon, ägg eller ungar, ska eventuell avverkning eller röjning av träd och buskar utföras utanför fåglarnas primära häckningstid som infaller 1 april - 31 juli. Vidare ska samtliga hålträd som dokumenterats inom fastigheten märkas upp och undantas från avverkning, då de utgör särskilt viktiga livsmiljöer för många häckande fåglar.

Den sammantagna bedömningen är att inventeringsområdet uppvisar relativt låga naturvärden. De värden som finns i området är främst knutna till de naturvärdesträd som påträffades under inventeringen. Området bedöms inte ha några särskilda värden för skyddade artgrupper såsom fåglar och fladdermöss.

Miljö

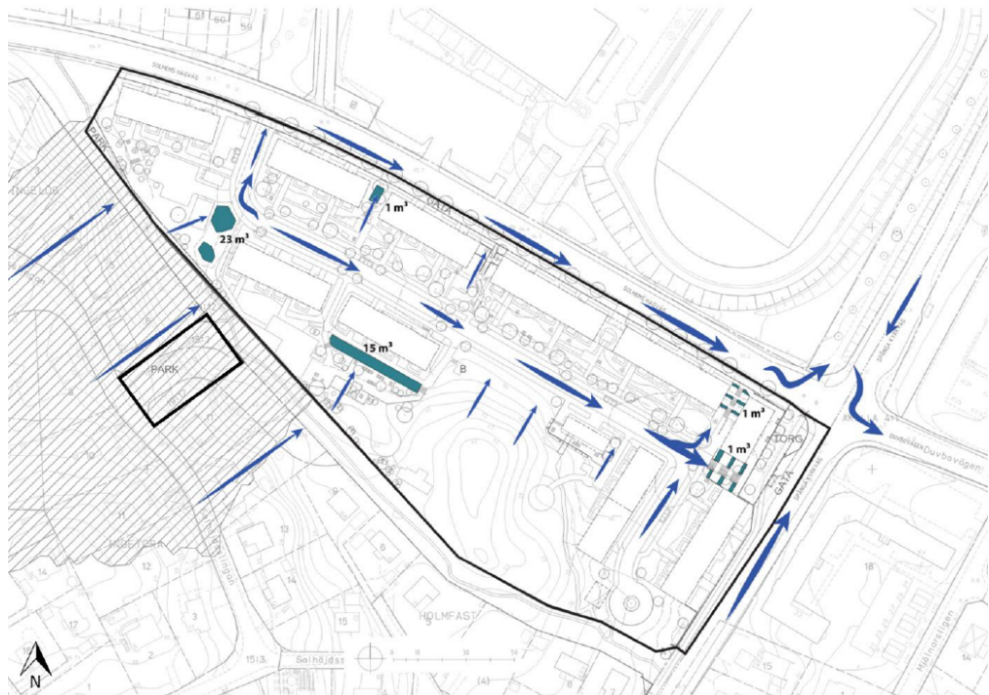
Dagvatten

Dagvattenhanteringen på kvartersmark omhändertas i växtbäddar och skelettjordar. Längs kvartersgatan anordnas trädplanteringar med skelettjordar. Takvatten leds via stuprör till planteringsytor. Dagvatten på allmän platsmark leds till planteringsytor längs med Solhems hagväg och på torgytan samt till befintlig gräsyta vid busshållplatsen vid Spånga kyrkväg. Den fördröjningsvolym som omhändertas uppgår till 298 kubikmeter dagvatten.

Föroreningsberäkningar visar att samtliga studerade ämnen minskar i mängd och koncentration efter planerad dagvattenhantering. Därmed uppnås Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten. Det finns några områden inom allmän platsmark där ingen förändring görs från befintlig situation. För dessa områden är bedömningen att dagvattenhantering enligt åtgärdsnivån inte behöver tillämpas. Med föreslagna åtgärder förbättras områdets dagvattenhantering jämfört med nuläget och risk för negativ påverkan på recipienten är liten.



Dagvattenhantering planeras ske i 1050 kvadratmeter av de totalt 4551 kvadratmeter planerade planteringsytorna inom planområdet. Bild: Funkia.



Rinnvägar vid skyfall samt planerade ytor för skyfallsfördröjning inom planområdet. Bild: Funkia.

Rekreation

Planförslaget bidrar till att stärka områdets möjlighet till rekreation. Genom att lucktomten upp till Solhöjdsslingan blir parkmark samt att markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts på plankartan, bidrar förslaget till att stärka kopplingen i nord-sydlig riktning mellan Tenstadalen, Spånga IP med bostadsområdet på Solhöjden och Spånga station.

Stads- och landskapsbild

Eftersom större delen av den nya bebyggelsen placeras på redan ianspråktagen mark, kan befintliga värden som brynzonen i norrlutningen och den befintliga skogsbeklädda kullen bevaras. Skogskullen fungerar som ett landmärke i kvarteret och, tillsammans med träden söder om planförslaget i slutningen ned från Solhöjden, bidrar den till att platsens topografi fortsatt är avläsbar på håll.

Den nya bebyggelsen med fyra till fem våningar innebär en högre skala än den befintliga tvåvåningsbebyggelsen. Den större skalan, i kombination med byggnadernas placering närmare gatorna, påverkar stadsbilden både på nära och längre avstånd. Upplevelsen av kvarteret och Spånga kyrkväg förändras då byggnader med entréer, fönster och förgårdsmark mot gatan blir mer framträdande. Gatan får en tydligare inramning, vilket skiljer sig från dagens lummiga möte med träd på grässlätten framför husen. Kvarteret får därmed en mer dominerande bebyggelsefront och blir mer synligt.

Den planerade platsbildningen i kvartershörnet tillför ett nytt offentligt rum med en mer hårdgjord och stadsmässig karaktär, vilket idag saknas i den här delen av Solhem.

Genom en luftig bebyggelsestruktur med mellanrum mellan byggnaderna möjliggörs fortsatt avläsning av topografin och träden inne i kvarteret. Byggnadernas anpassning till markens höjdskillnader förstärker denna läsbarhet. På längre avstånd innebär den högre skalan att träden söder om planområdet och skogskullen blir mindre framträdande, men trädtopparna kommer fortfarande att vara synliga (se bild på nästa sida).

Bebyggelsen anpassas till Solhems karaktär där Stockholmshuset utformas med enhetlig gestaltning med noggrant val av detaljer.

Sammanfattningsvis innebär förslaget en högre skala och ett mer urbant stadsrum, med en ny bebyggelsefront som tydligt skiljer sig från den nuvarande låga och lummiga miljön. Den högre skalan och den nya platsbildningen mot Spånga kyrkväg är i linje med översiktsplanens mål att Spånga kyrkväg utvecklas med en större stadsmässighet. Genom en avvägd anpassning till terräng, bevarad

grön karaktär, sparad naturmark och siktlinjer till trädridån vid Solhöjden, bedömer stadsbyggnadskontoret förändringen som acceptabel och anpassad till platsens förutsättningar.



Bild ovan visar befintlig miljö och bilden nedan visar ny bebyggelse, med vy från Spånga kyrkväg. Med förslaget bildas en högre och mer framträdande bebyggelsefront. Observera att bilderna är tagna från en 3D-modell och mindre avvikelser från verklig situation kan förekomma Bild: Stockholms stad.



Perspektivbild från 3D-modell tagen från Tenstadalen med vy mot kvarteret. Spånga IP med tillhörande idrottshallar och markyta syns i förgrunden. Ny bebyggelse med en högre skala påverkar till viss del sikten av trädridån samt att skogskullen och träden i slutningen från Solhöjden fortsatt kan avläsas på avstånd. Topografin och träden skymms mer av den högre bebyggelsen men går fortsatt att avläsa på håll. Bild: Stockholms stad.

Möte med befintlig bebyggelse

Det föreslagna huset i områdets västra del innebär ett nytt möte med radhusområdet norr om Solhems hagväg, där fyravåningshus ställs mot radhusens tvåvåningsskala (se sektion A på sida 11). Avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse bedöms som tillräckligt för att den nya skalan inte ska upplevas som dominerande.

Mot villorna i sydväst skapar en större gårdsyta ett större avstånd till den nya bebyggelsen, vilket gör att skalan upplevs som rimlig (se sektion B på sida 11).

Längs Spånga kyrkväg introduceras en högre skala och närmare placering mot gatan än dagens bebyggelse. För att skapa en god övergång planeras sju meter bred förgårdsmark, vilket gör att den södra byggnaden dras tillbaka från gatan och ger plats för luft och grönska i gaturummet.

Det befintliga flerbostadshuset öster om Spånga kyrkväg har tre våningar och ligger nedsänkt från gatan, vilket skapar en viss kontrast i skala (se sektion D på sida 12). Denna bedöms som acceptabel, bland annat på grund av avståndet, ambitionen att accentuera gatukorsningen och målet att stärka Spånga kyrkvägs stadsmässighet.

Villan öster om Spånga kyrkväg har ingen direkt bebyggelse framför sig, utan vetter mot en slänt. Villorna söder om planområdet, längs gångstråket, har samma avstånd till ny bebyggelse som till den befintliga – ett avstånd som bedöms tillräckligt för att hantera den nya skalan.

Grönyta

Förslaget innebär en ny bebyggelsestruktur där byggnaderna placeras närmare gatorna jämfört med befintlig situation. Det tillsammans med att färre byggnader föreslås, innebär att en större gårdsyta bildas i sydväst (se bild på sida 23). Boende får därmed en större andel gårdsyta för samvaro och/eller planteringar eller gräsyta, vilket främjar sociala såväl som ekologiska värden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär rivning av tolv lamellhus från tidigt 1970-tal, vilket medför en förlust av en sammanhållen helhetsmiljö från miljonprogrammets senare fas. Rivningen påverkar kulturmiljön negativt, men mildras av att denna typ av bebyggelse är väl representerad både i närområdet och i landet i stort.

Förslagets högre bebyggelsefront och minskad sikt mot den gröna siluetten upp mot Solhem innebär en måttlig påverkan på kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya sammanhållna helhetsmiljön, som utgår från redan bebyggd mark och befintliga riktningar, är väl anpassad till platsens förutsättningar. Viktiga inslag som brynzon, trädridån mot Solhem, terränganpassning och grön karaktär bevaras. Den högre bebyggelsen mot gatukorsningen, Spånga kyrkväg och Spånga IP anses anpassad till den mer storskaliga miljön och till målet att utveckla Spånga kyrkväg med tydligare stadskvaliteter.

Sammanfattningsvis bedöms bebyggelsen vara utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Ljushöghållanden och lokalklimat

Ljushöghållanden för befintlig och ny bebyggelse

Solstudier som tagits fram i samband med planarbetet visar att majoriteten av gårdsytan kommer att vara solbelyst under både sommar- och vinterhalvåret. Under vintern skuggas dock en något större del av gården, då skuggorna blir längre.

Planförslaget medför viss skuggverkan på flerbostadshuset öster om Spånga kyrkväg, där västra fasaden får skugga från cirka kl. 18:00 under sommarhalvåret. Eftersom skuggningen är begränsad i tid och endast påverkar en fasad, bedöms påverkan som måttlig.

Radhusen vid Solhems hagväg påverkas inte, förutom viss skuggning på tomterna mot gatan under vinterhalvåret från cirka kl. 15:00.

SOMMARSOLSTÅND



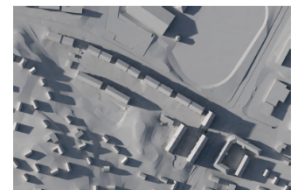
KL 9.00



KL 12.00

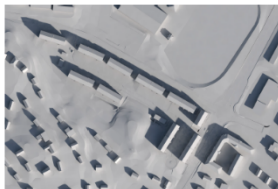


KL 15.00

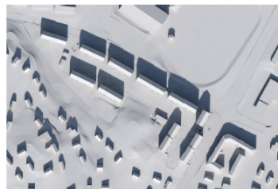


KL 18.00

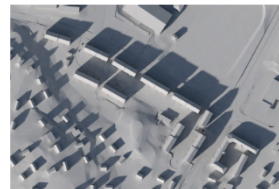
HÖST OCH VÅRDAGJÄMNING



KL 9.00



KL 12.00



KL 15.00



KL 18.00

Solstudier för sommarsolstånd respektive höst- och vårdagjämning. Bild: Brunnberg & Forshed.

Ljuspåverkan från Spånga IP

Belysningsstolpar vid Spånga IP:s fotbollsplan, cirka 60 meter till den föreslagna bebyggelsen, riktas inåt och nedåt mot planen och

möter bebyggelsen från sidan. Belysningen släcks runt kl. 22:00 på vardagar, 20:00 på lördagar och 23:00 på söndagar. På grund av avståndet, träd och gatan emellan samt ljusets riktning bedöms belysningen inte utgöra någon olägenhet för ny bebyggelse.

Lokalklimat

Eftersom förslaget i huvudsak ianspråktar redan bebyggd mark och har markytor runtom byggnaderna, finns goda förutsättningar att upprätthålla trädkronetäckning och ekosystemtjänster som motsvarar dagens situation, eller att den förbättras.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

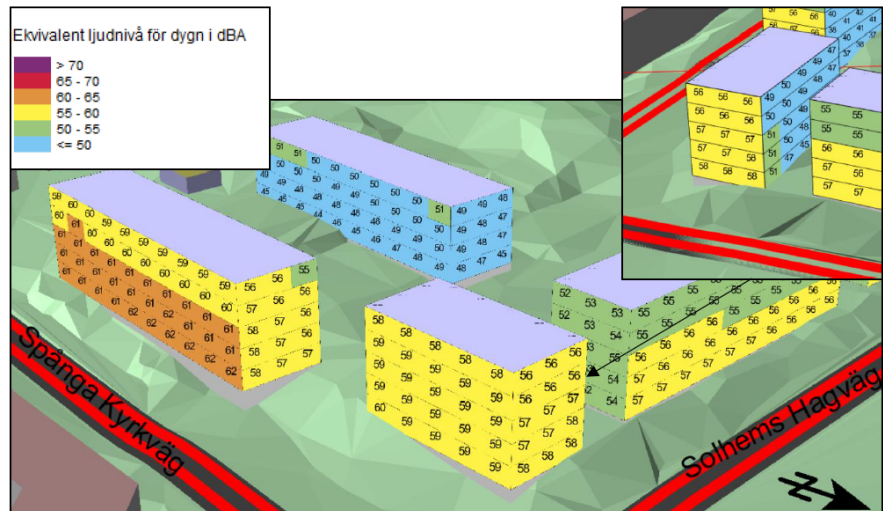
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

De planerade bostäderna utsätts för trafikbuller från Spånga kyrkväg och Solhems hagväg. Mot Spånga kyrkväg uppgår ljudnivåerna till som högst 62 dBA, vilket är över trafikbullerförordningens riktvärde om högst 60 dBA. Mot Solhems hagväg uppfylls riktvärdena.

För bostäderna mot Solhems hagväg kan olägenheter av ljudstörningar komma från Spånga IP:s fotbollsplan samt återvinningsstationen.



I lägen där den dygnekvivalenta ljudnivån beräknas vara 61 till 62

Dygnekvivalent ljudnivå vid det mest trafikbullerutsatta läget.

Trafikbullerförordningen överskrids vid orange markering. Bild: Structor.

dBA kan genomgående lägenheter med hälften av rummen mot en ljuddämpad sida planeras, alternativt små lägenheter (högst 35 kvadratmeter). Detta säkerställs även i plankartan.

Byggaktören planerar att i stor utsträckning använda planlösningar där genomgående lägenheter med i huvudsak hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida. För byggnaden närmast Spånga kyrkväg, planeras enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvadratmeter i bottenvåning mot gata. Lösningen bedöms som acceptabel och uppfyller trafikbullerförordningens riktlinjer.

Enskilda och gemensamma uteplatser sker mot gårdsmiljön där god ljudmiljö uppnås.

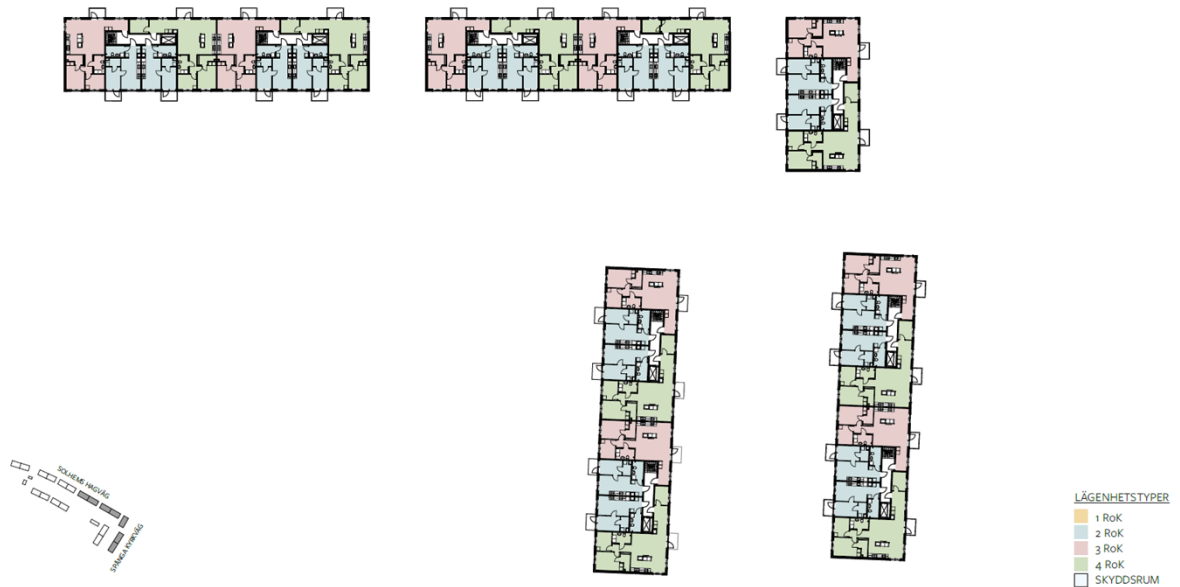
Avståndet till fotbollsplanens spel- och teknikområde är minst cirka 60 meter. Mellan den nya bebyggelsen och planen finns även en gata, gång- och cykelbana, trädallé samt förgårdsmark.

Sammantaget gör detta att risken för ljudstörningar bedöms som acceptabel, både i relation till dagens verksamhet och en eventuell framtida utökning. Den nya bebyggelsen utgör heller inget hinder för en fortsatt utveckling av Spånga IP:s kapacitet.

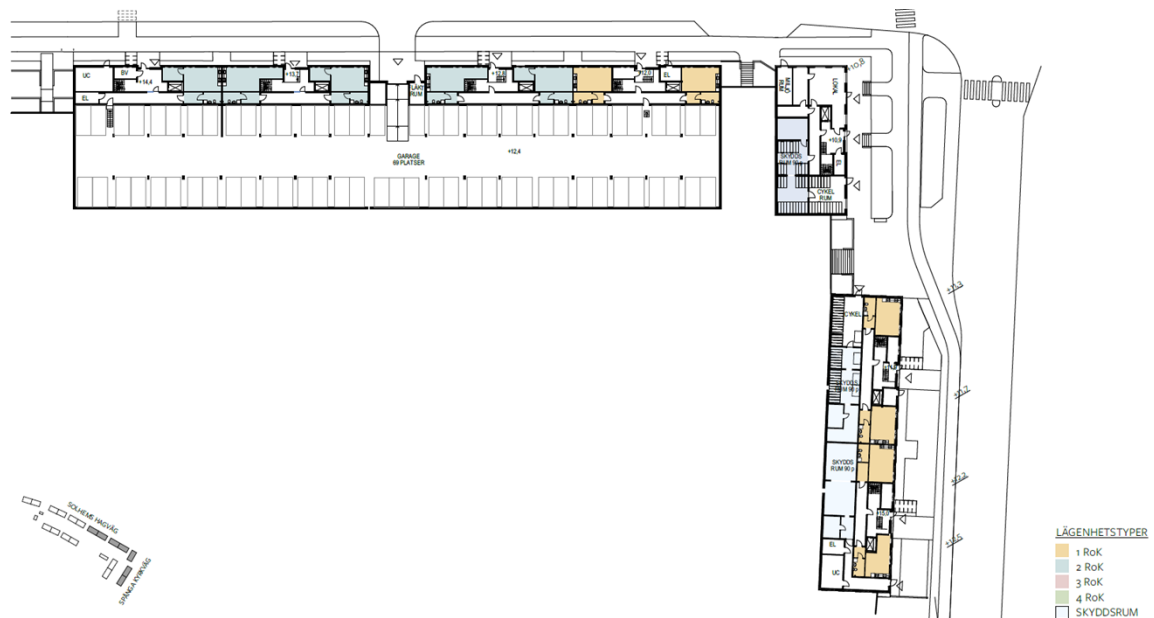
Ljudolägenheter som kan uppstå vid tömning av återvinningsstationen bedöms som acceptabla. Tömning sker under dagtid samt att en gata, gång- och cykelbana, trädallé och förgårdsmark finns mellan återvinningsstationen och ny bebyggelse.

Lågfrekvent buller från tomgångskörning av buss har beräknats för fasader som ligger nära busshållplatsen vid Spånga kyrkväg. I det södra huset finns fyra mindre lägenheter i bottenvåningen, vilka är 35 kvadratmeter eller mindre, vars delar av rum vetter mot gatan (se

bild nedan). Eftersom det är större rum som vetter mot gatan med en högre golvnivå bedöms planlösningen som acceptabel.



*Föreslagen planlösning för normalplan för byggnaderna närmast korsningen.
Bild: Brunnberg & Forshed.*



Planlösning för suterrängvåningarna mot korsningen där lägenheter om högst 35 kvadratmeter planeras mot Spånga kyrkväg och Solhems hagväg. Bild: Brunnberg & Forshed.

Översvämning

För planerad bebyggelse är principen för avvattning att bostadsgårdar, naturmark och övriga ytor avvattnas mot kvartersgatan för att sedan ledas ut mot Solhems hagväg alternativt Spånga kyrkväg. Skyfallsvatten från ett så kallat 100-års regn, hanteras genom höjdsättning av marken som skapar säkra flödesvägar. Befintliga lågpunkter inom kvarteret kompenseras med nya ytor för skyfallsfördröjning. Flödesvägen nedströms mot korsningen, säkras i plankartan med planbestämmelse att öppningarna mellan byggnaderna antingen behöver vara slänt eller trappa. Med föreslagen lösning finns inte några instängda områden inom planområdet där det finns risk att vatten samlas vid ett skyfall.

Genomförd analys av översvämningsrisk är översiktligt studerad. I ett senare skede när en mer detaljerad höjdsättning finns för planområdet ska en skyfallsanalys genomföras.

Olyckor

Den riskutredning som tagits fram för planförslaget (Säkerhetspartner, 2025) har analyserat risker kopplade till transport av farligt gods till drivmedelstation, själva drivmedelstationen, ammoniakhantering samt återvinningsstation. Samtliga fyra riskkällor bedöms inte medföra oacceptabla risker för det aktuella planområdet.

Analysen visade ingen överhängande riskbild kopplat till ammoniakhantering vid Spånga IP. Dock kan skadliga koncentrationer uppstå om flera ogynnsamma faktorer inträffar samtidigt. Eftersom maskinutrymmena på angränsande fastigheter är utformade enligt gällande lagstiftning och förordningar, anses risken för påverkan på personer, både inomhus eller utomhus vara acceptabel.

För att ytterligare minska risken rekommenderas att friskluftsintag på byggnader närmst riskkällan placeras på motsatt sida från riskkällan. Rekommendationen säkerställs genom en planbestämmelse i plankartan.

Erosion, ras och skred, radon

I västra och östra delarna av området har lera påträffats, vilket kan kräva förstärkningsåtgärder som pålning eller borttagning av leran för att undvika sättningar. I områden där leran är tunn eller saknas bedöms plattgrundläggning vara tillräcklig.

Hårdgjorda ytor och ledningar kan grundläggas på vanligt sätt utan markförstärkning.

I den östra delen, vid korsningen Solhems hagväg och Spånga kyrkväg, finns sluttande terräng med lera, vilket kan innebära en viss stabilitetsrisk. Eftersom nybyggnationen där planeras som suterränghus bedöms dock ingen risk för skred finnas. Om byggnation sker på släntrönet bör stabilitetsberäkningar göras.

I övrigt har marken goda förutsättningar för grundläggning och risken för stabilitetsproblem bedöms som låg.

Utförda radonmätningar tyder på radonhalter främst inom spannet för normalriskmark (10 – 50 kBq/m³) men även värden inom både lågriskmark (<10 kBq/m³) och högriskmark (>50 kBq/m³) har uppmätts. Nybyggnation bör utföras med minst radonskyddat byggande.

Vibrationer

Vid grundläggning ska hänsyn tas för komfortvibrationer till bostäderna.

Markföroreningar

I *Översiktliga miljötekniska markundersökningen* (Breccia, 2023) som genomförts har totalt 20 jordprover från 14 provpunkter, ett samlingsprov, samt två grundvattenprover tagits fram.

Föroreningar i jord som överskrider riktvärdena har identifierats. Några betydande föroreningar påvisades inte i grundvattenproverna. De ämnen som påträffats i förhöjda halter i grundvattnet är ämnen som naturligt förekommer i berggrunden. Föroreningar som hittats med halter över riktvärdena för känslig markanvändning är PAH H, PAH M, bly, kobolt och zink, vilka påträffades i fyra jordprover. Alla föroreningar är påträffade i fyllnadsmassor utom kobolt som uppmätts i vad som bedöms vara naturlig lera, samtliga i markens första meter.

Påträffade föroreningar bedöms inte vara särskilt omfattande, vara ytligt belägna och kan åtgärdas med enkla medel. De kommer att hanteras inom ramen för planprocessen och åtgärder kommer att vidtas i samband med schaktning i entreprenadskedet. Föroreningarna bedöms inte påverka föreslagen planläggning av bostäder. Tillsynsmyndigheten är underrättad om föroreningarna och startbesked till att bygga ges när ingen risk kvarstår för människors hälsa.

Sociala förhållanden

Barn

Det finns generellt lite parkmark i Spånga och endast mindre grönytor, förutom Tenstadalen. Befintlig lekplats på innergården i

sydväst föreslås rustas upp och ersättas av byggaktören för närlek för de boende. Det tillsammans med att gårdsytan utökas i denna del och att skogskullen lämnas orörd, gör att förutsättningarna för vistelse och lek i naturmiljö är goda.

Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns möjlighet att själva kunna ta sig till platser.

Jämlikhet

Byggnation av lägenheter i olika storlekar upplåtna som hyresrätter är det som avses i detaljplanen, vilket är ett tillskott och en ökning från befintligt antal bostäder. För personer som inte vill äga sin bostad, med begränsad ekonomi eller som inte har möjlighet att äga en bostad är hyresrätter en eftertraktad upplåtelseform. I området domineras bostadsbeståndet av bostadsrätter och äganderätter. En blandning av upplåtelseformer med fler hyresrätter i olika storlekar är därmed ett positivt tillskott. Förslaget möjliggör bostäder i närheten av service, arbetsplatser och kollektivtrafik.

Projektet kan bidra till ett tryggare gaturum genom att tillskapa bebyggelse med entréer mot gatan.

Trafik

Motortrafik

En ny infart till de nya bostadshusen, samt garageinfart och angöring till lokal tillkommer längs Solhems hagväg, vilket inte påverkar trafiken längs gatan i större utsträckning.

Gång- och cykeltrafik

Den nya gång- respektive cykelbanan längs Solhems hagvägs första del förbättrar framkomligheten för gående och cyklister.