

Handläggare
Sarah Blake Elmvall
Telefon 08-508 27 105**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning för del av Solhem 15:3 i stadsdelen Solhem (10 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Bitr avdelningschef

Louise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget vars syfte är att upprätta 10 nya radhus längs med Norrskensbacken och Solskensbrinken. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter. Planområdet består idag av allmän platsmark och den nya bebyggelsen placeras på naturmark.

Området har naturvärden som behöver tas i beaktning vid uppförandet av ny bebyggelse och befintlig naturmark ska bevaras i möjligaste utsträckning. Den nya bebyggelsen ska genom sin skala och utformning möta den befintliga villabebyggelsen på lämpligt sätt. Detta bland annat genom att anpassa bebyggelsen efter terrängen. God gestaltning och kvalitet ska uppnås för att värna områdets karaktär.

Stockholms stad är markägare till Solhem 15:3. Fastigheten markansvisades av exploateringsnämnden till Shinelle Fastighetsholdings AB den 9 november 2023.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 10 radhus, upplåtna som bostadsrätter i Solhem. Bebyggelsen ska möta Norrskensbacken och Solskensbrinken och genom sin skala anpassas till villabebyggelsen som angränsar till planområdet, samt utgöra ett respektfullt ingrepp i naturmarken.

I norr finns en grönyta där det idag står en elnätsstation. Syftet är att under planprocessen utreda om även detta område är lämpligt för bebyggelse. I följande text och illustrationer redovisas denna del av förslaget som *tomt B*. Den redan markanvisade delen av Solhem 15:3 refereras till som *tomt A*.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning.

Planområdet, tomt A, utgörs av del av fastigheten Solhem 15:3 och har en areal på cirka 2800 kvadratmeter och är belägen i stadsdelen Solhem. Tomt B har en areal på 1200 kvadratmeter. Stadsdelen består främst av villa- och radhusbebyggelse från olika tidsepoker. Planområdet består av naturmark med öppen blandskog.

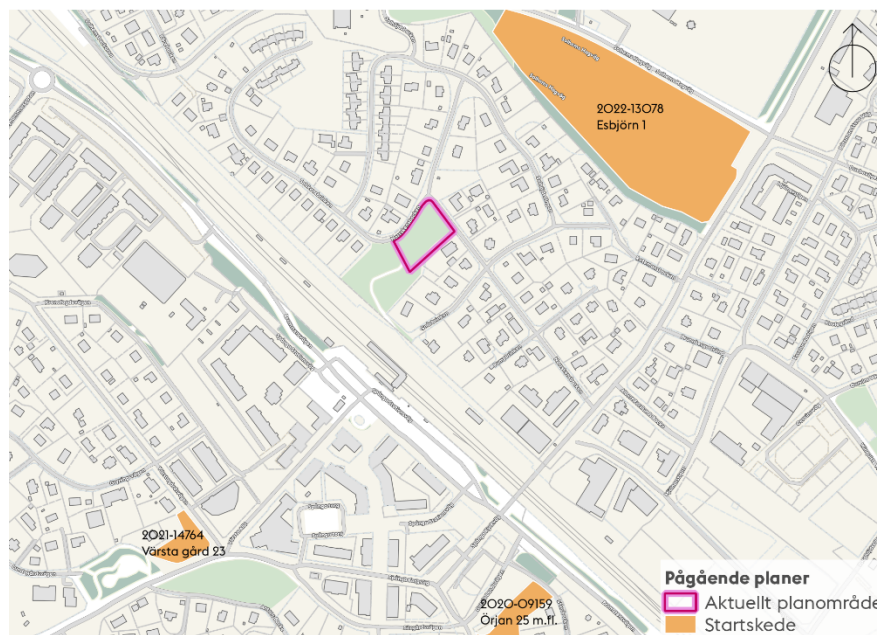


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning, tomt A. Tomt B ska utredas som lämpligt planområde.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för fastigheten Örjan 25 m.fl. (dnr 2020-09159) Innehåller flerbostadshus, ca 50 lägenheter. Planen är i planskede.

- Detaljplan för fastigheten Esbjörn 1 (dnr 2022-13078)
Innehåller flerbostadshus samt småhus, ca 300 hyresrätter.
Planen är i planskede.
- Detaljplan för fastigheten Värsta gård 23 (dnr 2021-14764).
Innehåller flerbostadshus, ca 20 lägenheter. Planen är i planskede.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller plan med dnr PI 4125F Solhöjden från 1960. Planen omfattar den aktuella fastigheten, Solhem 15:3, övrig bebyggelse i Solhöjden, samt fastigheter mot Spånga station. Den del av planen som berör aktuellt planområde är planlagd som park eller planterad allmän plats, samt prickad kvartersmark i östra hörnet i anslutning till fastigheten Inga 3. Den prickade marken får inte byggas enligt gällande detaljplan.

Markägförhållanden

Stockholms stad står som ägare för planområdet.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Området ligger inom hinderbegränsat området för flygtrafiken kopplat till riksintresset för Bromma flygplats. Området ligger även nära Spånga station och Mälarbanan som är utpekad som ett riksintresse för kommunikationer. Ombyggnation för att möjliggöra en kapacitetsökning för banan pågår och även denna utbyggnad ingår i riksintresset.

Översiktsplan

Spånga är utpekad i översiktsplanen som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter genom komplettering av ny bebyggelse. Spånga anges som en tyngdpunkt, där en tätare bebyggelsestruktur ska utvecklas. Med 5 minuters gång till Spånga station hör aktuellt område tydligt till denna tyngdpunkt.

Stockholms byggnadsordning

I vägledningen för hur utveckling kan ske i området anges att nya byggnader kan inordnas i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar samt att kompletteringsbebyggelse ska utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse, dess utformning och karaktär. Förändringar bör utformas som sammanhållna grupper av villor, radhus och kedjehus utifrån ett helhetsperspektiv.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Fastigheterna är omgivna av villabebyggelse från olika tidsepoker, vilket ska beaktas och respekteras i den tillkommande bebyggelsen.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden lyfter följande punkter som vägledning vid ändringar i villastäder:

- Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv.
- Utveckla centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse.
- Bibehåll gaturummens gröna karaktär genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgörande av grönytor.
- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och renoveringar.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden fattade beslut om att markanvisa Solhem 15:3 till Shinelle Fastighetsholdings AB den 9 november 2023.

Nuvarande förhållanden

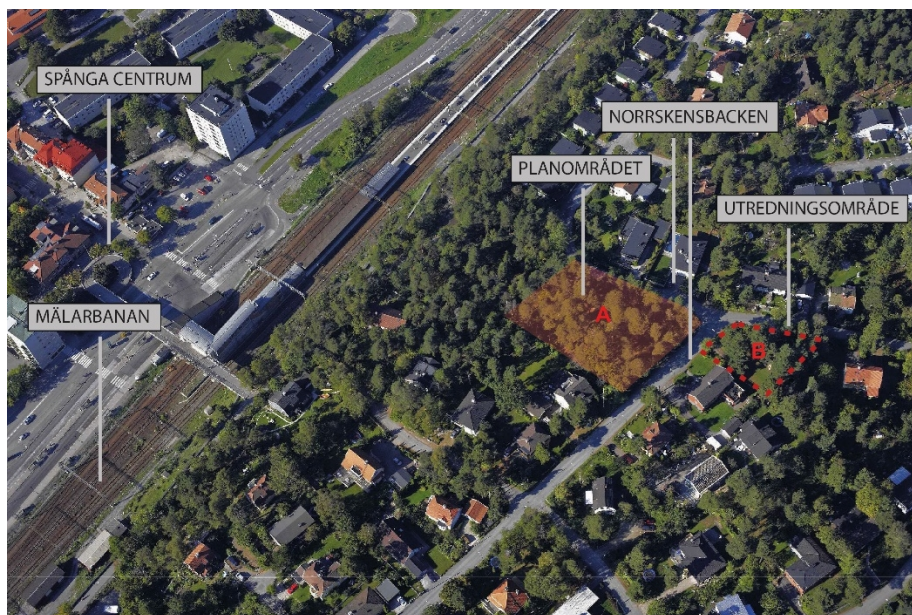
Markanvändning

Planområdet består av naturmark med en belyst och terränganpassad gång- och cykelväg i södra delen som kopplar samman Solhöjden och Spånga centrum. Vegetationen är i huvudsak tallskog med inslag av björk, asp och gran. Vidare beskrivs Norrskensbacken i Stockholms parkplan som ett lummigt skogsområde och ”grön oas”.

Stadsbild och karaktär

Solhems villabebyggelse karaktäriseras av fritt liggande hus i trädgårdslandskap, placerade med respektavstånd från tomtgräns. Gatorna följer den kuperade terrängen. Bebyggelsen består främst av villor med inslag av radhus, och stadsbilden präglas av villastadens grammatik där det gröna är en integrerad del av karaktären. De flesta villorna i Solhem har en fasad i trä men även tegel och puts förekommer. Fasadkulörer i vitt, falurött och gult är vanligt förekommande.

Bebyggelse i närbelägna Spånga centrum ligger låglänt och åtskiljs från villabebyggelsen av en väg. I Spånga centrum finns huvudsakligen äldre och nyare lamellhus i fyra våningar. Det finns även några högre punkthus i området. Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga stationsplan och Spånga torg. Puts är det dominerande fasadmaterialet och tegel det dominerande takmaterialet. Gatumiljöerna är småskaliga och det finns stor variation i hur husen förhåller sig till gatan vad gäller förgårdmark, byggnadernas vinkel i förhållande till gatan och entréers placering och utformning.



Snedbild på planområdet och intilliggande bebyggelse.

Kulturmiljö

Bebyggelsen kring planområdet är inte klassificerad av Stadsmuseet. Bebyggelsen i den aktuella delen av Solhem började uppföras år 1918. Marken bestod dessförinnan av en skogbevuxen höjdplåtå, kallad Solhöjden. Under 1900-talets första decennier anlades och planerades offentliga parker runt om i staden och parkerna sågs alltmer som ett stadsbyggnadselement. I villastädernas oregelbundna planmönster skapades mindre parker som utsparade kvarter i villabebyggelsen enligt tidens ideal inom park- och stadsplanering med utgångspunkt i landskapets former och innehåll. Planområdet är ett sådant medvetet sparat inslag som vittnar om det tidigare landskapet, men också ett för tiden framträdande planeringsideal. Parken är välbevarad till både form och funktion.

Trafik och kollektivtrafik

Närmaste pendeltågstation är Spånga station där också bussterminal med många lokala och regionala busslinjer finns. Spånga är välförsörjt med kollektivtrafik och pendlingstiden till Stockholm city är cirka 13 minuter. Bromstensvägen är ett utpekat pendlingstråk i cykelvägnätet. Öster om Spångaviadukten finns separat cykelbana och väster om Spångaviadukten går cykeltrafiken i blandtrafik. Trafikkontoret har planer på att anordna en separat cykelbana längs hela Bromstensvägen. Planområdet går att nå både till fots och med cykel från Norrskensbacken.

Miljö

Området består av blandskog som ligger i en brant. Det växer mest tall, men även många olika lövträdsarter. Det finns höga naturvärden i skogen, vilka utgörs av dess öppenhet och att naturvårdsarterna talticka, reliktbody och granbarkgnagare finns här. Arterna vittnar om att tallarna är gamla. Planområdet utgör, enligt stadens habitatnätverk för barrskog, en potentiell livsmiljö för barrskogslevande arter med potentiella spridningslänkar i både sydvästlig och nordöstlig riktning.

Naturmarken i planområdet bidrar med ett flertal ekosystemtjänster, såsom biologisk mångfald, vattenreglering och temperaturreglering. Planområdet består av naturmark, som utgör både ett kolförråd och en kolsänka samt reglerar temperaturen i området.

Enligt SVOA:s karta över tekniska avrinningsområden ligger planområdet inom två tekniska avrinningsområden, nämligen Bällstaån och Strömmen. Enligt kartan leds dagvattnet från delar av planområdet via kombinerat ledningssystem till Bromma reningsverk och sedan vidare till Strömmen, medan andra delen av planområdet avvattnas via dagvattenledningar till Bällstaån.

Planförslaget berörs av två lokala åtgärdsprogram (LÅP), som anger vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Det lokala åtgärdsprogrammet för Bällstaån finns tillgängligt på stadens Miljöbarometer. Det lokala åtgärdsprogrammet för Strömmen är under framtagande.

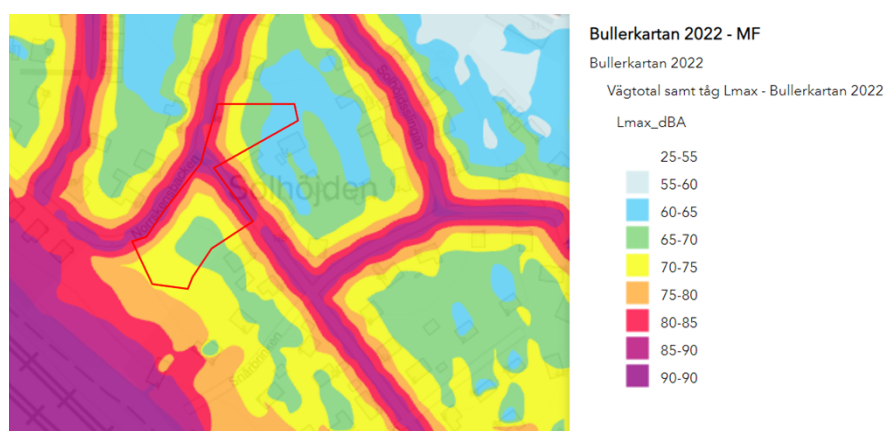
Störningar och risker

Planområdet angränsar till Bällstaåns beräknade högsta flöde. Marken i planområdet lutar från norr/nordost söderut/mot sydväst. Vattnet rinner från planområdet och samlas sydväst om planområdet, vid Mälarbanan och vidare söderut.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Norrskensbacken och Mälarbanan. Ljudnivån i planområdet är ungefär 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd, enligt stadens bullerkarta. Ljudnivåerna ökar ju närmare Mälarbanan man kommer. Den

maximala ljudnivån i planområdet är ungefär 60-75 dBA enligt stadens bullerkarta. Mälarbanan, som är ett riksintresse för kommunikation, ska breddas från två till fyra spår för att öka kapaciteten på spåret. Detta innebär att Mälarbanans bullernivåer kommer att öka i framtiden. Mälarbanans framtida bullernivåer har beräknats under framtagandet av järnvägsplan och detaljplan för den aktuella sträckan. Enligt utredningen beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna bli cirka 45-55 dBA och de maximala ljudnivåerna bli cirka 65-75 dBA i planområdet.



Bullerkarta 2022. Maximala ljudnivåer. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med röd linje.

Spånga station ligger söder om planområdet. Högtalarutrop, inbromsande tåg samt andra ljud från stationen hörs upp till planområdet. Även vägtrafik på Bromstensvägen på andra sidan Mälarbanan hörs till viss del upp till planområdet. Planområdet ligger utanför Bromma flygplats riksintresseområde för flygbuller, men flyg till och från flygplatsen utsätter planområdet för buller.

Marken i planområdet utgörs av berg. I byggnader som står på fast morän och berg kan vibrationer från närliggande väg- och spårtrafik överföras som vågrörelser via berg och mark till byggnader och uppträda som stomljud. Under planeringen av Mälarbanans breddning har risken för stomljudsstörningar för närliggande bebyggelse beaktats. Det aktuella planområdet har dock inte beaktats i utredningen, eftersom det idag utgörs av naturmark.

Övriga störningar

På tomt B finns en elnätsstation, som utsätter sin närmsta omgivning för elektromagnetiska fält, denna ska dock flyttas om platsen anses lämplig för ny bebyggelse. Avståndet mellan planområdet samt Mälarbanan och Spånga station är så pass långt att risken för att planområdet utsätts för exempelvis ljusstörningar

eller elektromagnetiska fält från banan bedöms som låg. Mellan planområdet och Mälarbanan ska en del naturmark bevaras, vilket skapar en buffertzon. Bedömningen baseras på de utredningar som tagits fram i planeringen av Mälarbanans breddning.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget, som inkommit från byggaktören, innebär tio nya radhus på tomt A. Till detta tillkommer förslag om fyra radhus på tomt B där platsens lämplighet ska utredas i vidare planarbete. Radhusen förskjuts i sidled och terrasseras för att anpassas till terrängen. Förgårdsmark mot gata är generöst tilltagen där plats för parkering löses i anslutning till varje fastighet. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter. Naturmark bevaras sydväst om den nya bebyggelsen.



Förslag till princip av placering av markanvisad ny bebyggelse på tomt A. Tomt B, markerad med prickad linje, ska utredas som lämplig exploateringsyta under planprocessen. Illustration: Arkemi.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att i en planprocess pröva ett förslag med radhus om två våningar. Volym och hantering av mötet med omkringliggande bebyggelse, naturmark och gata hanteras vidare i det fortsatta arbetet.

Planområdet består av naturmark med blandskog. Angränsande naturmark har delvis höga naturvärden med skyddsvärda arter. Det är av vikt att planförslaget inte påverkar platsens naturvärden och

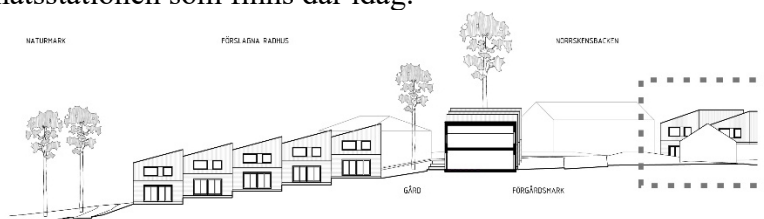
minst 800 kvadratmeter naturlek ska bevaras i sydöstra delen av planområdet med minst en entré mot Norrskensbacken.

Då planområdet ligger i nära anslutning till Mälarbanan som planeras att breddas bör risk för störning utredas, främst angående vibrationer och stömljud.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och platsens topografi. Den nya bebyggelsen bör placeras så att den befintliga gångkopplingen ner mot Spånga station bevaras.

Markparkering måste lösas helt inom planområdet i anslutning till ny bebyggelse. Denna kan gärna kombineras med generöst tilltagen förgårdsmark.

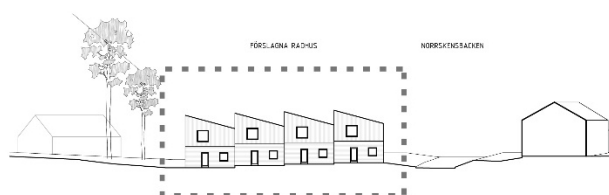
Under planprocessen ska det utredas om marken i nordväst ska planläggas och i samband med det utreda ny placering av elnätsstationen som finns där idag.



SEKTION A



SEKTION B



SEKTION C

Förslag till princip av placering av markanvisad ny bebyggelse på tomt A. Byggnader på tomt B, markerade med prickad linje. Illustration: Arkemi.

Arkitektonisk idé

Förslaget bidrar till en inramning av Norrskensbacken och Solskensbrinken och har möjlighet att ytterligare stärka upp gatorna genom att möta dem med fasader, förgårdsmark och entréer, samtidigt som det värnar om att behålla naturmark på gårdssidan av den nya bebyggelsen.

Den tillkommande bebyggelsen skapar en något högre förtätning och utformas för att brygga över från villastrukturen till den mer stadslika karaktären i Spånga centrum, genom en sammanhållen grupp av radhus. Husen ska utformas med anpassning till terrängen samt ett respektfullt möte med gaturummet, vars gröna karaktär ska bibehållas. Fastigheten är omgiven av villabebyggelse från olika tidsepoker och anpassning och kvalitet ska uppnås för att värna om den befintliga karaktären på platsen. Områdets gröna karaktär ska hanteras respektfullt.



Vy från Solskensbrinken. Byggnader till höger i bild står på tomt A och är markanvisade. Byggnader på tomt B är markerade med prickstreckad linje, platsen ska utredas vidare i planprocessen. Illustration: Arkemi.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till bostadsmålen genom tillskapande av nya bostäder genom förtätning. Goda boendemiljöer skapas genom att anpassa skalan till omkringliggande bebyggelse samt platsens topografi och lämna plats för naturlek i anslutning till planområdet.

Närheten till Spånga centrum och Spånga station är en kvalitet för de boende.

En socialt sammanhållen stad

Förslaget möjliggör bostäder i närheten av service, arbetsplatser och kollektivtrafik. Radhus erbjuder ett möjligt steg i boendekarriären, mellan lägenhet och villa. Projektet kan bidra till ett tryggare gaturum genom att tillskapa bebyggelse med entréer mot gatan längs med Norrskensbacken, samt närvaro längs gångstråket från Spånga station upp till Solhem. Detaljplanen bedöms inte ha en betydande påverkan på jämställdhetsfrågor.

Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse är planerad på tidigare medvetet sparad naturmark, enligt park- och stadsplaneringsideal i början av förra sekelskiftet. Förslaget innebär att denna kvalitet påverkas. Genom att anpassa utformning, skala och gestaltning till intilliggande bebyggelse och värna småskaligheten och grönskan kan kulturmiljöns värden tas till vara.

Arkitektur och gestaltning

Genom arkitektur och gestaltning ska förslaget bidra till att skapa en bra övergång mellan villabebyggelsen och den mer stadslika karaktären i Spånga centrum. Förslaget kan på så vis inordnas väl i bebyggelsestrukturen. Genom att värna om gaturummets och naturområdets gröna karaktär bibehålls en viktig kvalitet i området.

Trafik och mobilitet

Planområdet nås med bil, cykel och till fots via befintlig gata. Parkering löses intill varje enskild bostad, där Norrskensbackens krökning ska studeras för att säkerställa säkerhet vid backande bilar.

Grön och vattennära stad

Detaljplanen ska hantera dagvatten och då planområdet innehåller fler än ett tekniskt avrinningsområde så behöver det utredas vilka dagvattenanslutningar som finns till respektive dagvattenservis, samt hur de uppfyller miljökvalitetsnormer för vattenförekomsterna enligt EU:S vattendirektiv. Inga LÅP-åtgärder föreslås inom planområdet.

Under planprocessen ska det studeras hur förslaget kan bidra till nyttjandet av ekosystemtjänster. Hur naturvärden och biologisk mångfald påverkas ska studeras enligt miljöförvaltningens direktiv. Eventuella ekologiska kompensationsåtgärder bör i första hand

stärka livsmiljöer för barrskogslevande arter. En bedömning om planområdet kan utgöra ett potentiellt viktigt habitat för fåglar ska göras.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar, vilket riskerar att öka temperaturerna i området. Temperaturreglerande åtgärder behöver därför beaktas i framtagandet av detaljplanen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Risken för elektromagnetiska fält från elnätstationen behöver beaktas, oavsett om den bevaras vid sin nuvarande plats eller om den flyttas. Risken för störningar från Mälarbanan och Spånga station bör beaktas i framtagandet av planförslaget och störning av stomljud bör utredas av konsult.

Planförslaget innebär att naturmark hårdgörs, vilket kommer att öka vattenflödena från planområdet. En utredning av översvämningssrisker utifrån ett skyfallsperspektiv bör göras för att säkerställa att översvämningssriskerna för befintlig bebyggelse i omgivningen samt Mälarbanan, som är en samhällsviktig verksamhet, inte påverkas negativt.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet avses att bedrivas med standard förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	juni 2024
Samråd	mars 2025
Granskning	december 2025
Antagande SBN	april 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på tillskapandet av fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge i anslutning till Spånga centrum. Planförslaget utgör ett bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Förslaget innebär en varsam förtätning inom Solhems villaområde och ska förhålla sig till omkringliggande skala och planområdets naturvärden. Ett nytt radhusområde i direkt anslutning till villatomterna följer översiktsplanens intentioner för Spånga centrum om en högre täthet. Den tillkommande bebyggelsen ska i enlighet med byggnadsordningen och varsam strategi för småhus- och villaområden utformas för att samspela med den småskaliga villabebyggelsen i Solhem och den mer stadslika karaktären inom Spånga centrum. Förslaget kan inordnas väl i bebyggelsestrukturen genom att anpassa skala, gestaltning och arkitekturen till platsens förutsättningar. Radhusens placeringar och möten med terrängen är särskilt viktiga och kommer att studeras vidare under planprocessen. Bebyggelsen ska möta Norrskensbacken och Solskensbrinken med respektfullt avstånd samtidigt som dess närvaro bidrar till ett tryggare gaturum. Kulturmiljöns värden tas tillvara genom att skala och gestaltning värnar om områdets småskalighet, grönska och topografi.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT