

**Handläggare**Alina D. Petersson  
Telefon 08- 508 273 29**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria för planläggning av Finnbo 1 samt del av Finnbo 3 i stadsdelen Solhem (ca 140 bostäder och verksamheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att uppföra ett nytt bostadskvarter med ca 140 bostäder och lokaler i bottenvåningarna inom fastigheten Finnbo 1 och del av intilliggande fastighet Finnbo 3 i stadsdelen Solhem. De nya bostäderna föreslås upplåtas som bostadsrätter. Fastigheten Finnbo 1 ägs av D. Plainer fastighetsförvaltning AB och Finnbo 3 ägs av bostadsrättsföreningen Solhem 1. Fastigheterna används idag för markparkering och för verksamheter.

Förslaget bidrar till att stärka Spånga som stadsdelscentrum. Fler bostäder i Spånga kan bidra till ökat kundunderlag som i sin tur bidrar till ett förstärkt centrum. Placering och gestaltning av bebyggelsen kan bidra till ett tydligare gaturum och stärka orienterbarheten i området. Syftet är skapa en god boendemiljö och förse Stockholms behov av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget och anser att projektet har förutsättningar att skapa både goda boendemiljöer och stadsrum nära till service och kollektivtrafik.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med planen är att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadskvarter som inrymmer cirka 140 bostäder med möjlighet till lokaler i bottenvåningarna inom fastigheten Finnbo 1 och del av intilliggande fastighet Finnbo 3. Placering och gestaltning av förslagets bebyggelse ska bidra till ett tydligare gaturum för att stärka orienterbarheten i området. Syftet är att skapa en god boendemiljö och utveckla staden med bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

En utveckling av planområdet ska ske utifrån platsens förutsättningar och områdets behov i syfte att på bästa sätt bidra till utvecklingen av Spånga som helhet. Målet är att skapa en attraktiv stadsmiljö, bevara de gröna kvaliteterna och säkerställa kopplingar till funktioner som skolor och förskolor.

### Bakgrund

D. Plainer fastighetsförvaltning AB inkom i oktober 2018 med en ansökan om planbesked för fastigheten Finnbo 1. Ansökan gällde planändring från industrianvändning och markparkering till bostadsändamål med parkering i garage och en mindre del i markplan. I januari 2020 anslöt sig bostadsrättsföreningen Solhem 1 till deras ansökan för del av Finnbo 3.



Röd figur visar planområdets ungefärliga läge.

### Markägförhållanden

Finnbo 1 ägs av D. Plainer fastighetsförvaltning AB. Delen av den intilliggande fastigheten Finnbo 3 ägs av bostadsrättsföreningen Solhem 1.

### Planområdet läge och omfattning

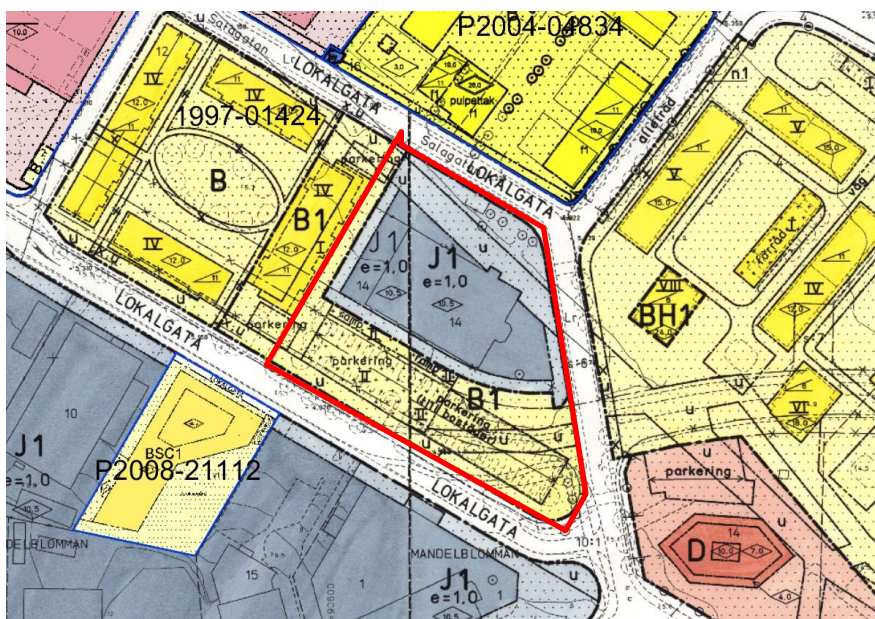
Planområdet är beläget i stadsdelen Solhem och omfattas i huvudsak av fastigheten Finnbo 1 samt del av intilliggande fastighet Finnbo 3. Totalt är planområdet cirka 10 000 m<sup>2</sup>.

Planområdet avgränsas i nordost av Salagatan, i sydväst av Avestagatan och i väst av fastigheten Finnbo 3 med flerbostadshus i fyra våningar. Norr om Salagatan är bebyggelsen fem till sex våningar. Söder om Avestagatan ligger kvarteret Mandelblomman, ett mindre industri- och verksamhetsområde.

### Gällande detaljplaner

Dp 0180-1997-01424 Gunnebo m.m. gäller för området.

Huvudsaklig användning är icke störande industri och kontor inom Finnbo 1 och bostäder inom Finnbo 3.



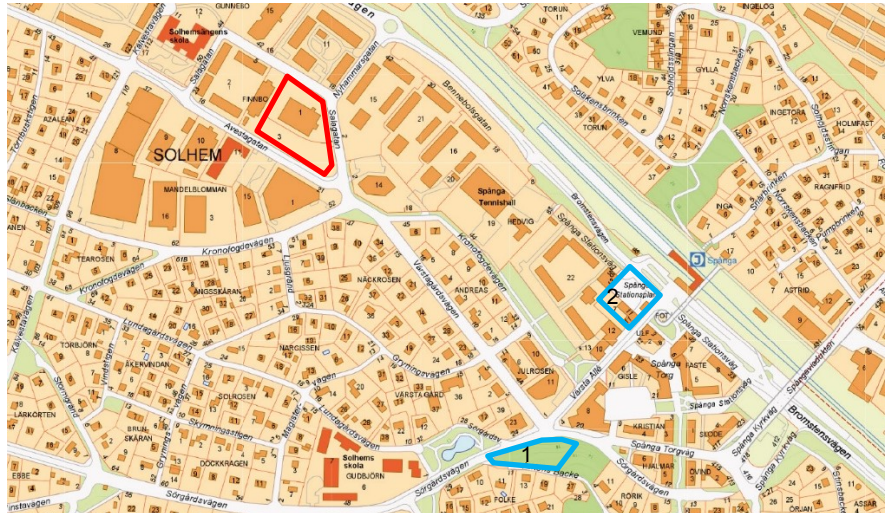
Gällande detaljplan. Planområdet markerad med röd figur.

### Pågående detaljplaner i området

1. Cirka 600 meter sydost om planområdet pågår ett planarbete för Spånga C öst, dnr. 2015-08656. Planen innefattar en kvartersbebyggelse i fem till sex våningar och kommer att inrymma totalt cirka 135 lägenheter.



2. Vid Spånga station pågår ett planarbete för Hedvig 7 m.m., dnr. 2017-05974. Planen innefattar cirka 150 lägenheter, LSS-boende och verksamhetslokaler.



*Föreslaget planområde markerat med röd figur. Pågående detaljplaner i området markerade med blå figurer 1 och 2.*

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

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

### Riksintressen

Mälarbanan, som ligger ca 170 meter från planområdet, är en kommunikationsled klassad som riksintresse.

### Nuvarande förhållanden

Industribyggnaden inom fastigheten Finnbo 1 står tom sedan ett par år tillbaka. Den del av planområdet som utgörs av en parkeringsplats tillhör Finnbo 3 som ägs av bostadsrättsföreningen Solhem 1. Bostadsrättsföreningen Solgläntan har ett servitut knutet till parkeringsplatsen. Vid försäljning av parkeringsplatsen flyttas servitutet till en annan plats.

### Ledningar

Området påverkas dels av Bällstaåns kulvert i norr som skyddas med ledningsrätt och dels av fjärrvärmeledningar i Avestavägens

tidigare dragning i sydost. Båda är markerade med u-område gällande detaljplan. Se planmosaik på sida 3.



*Flygvy över planområdet med markerade markägoförhållanden.*

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan och består av lera, silt och fyllning enligt SGU:s jordartskarta. Inom fastighetsmark finns anlagda gräsytor, cirka 20 mindre träd och buskar, samt ett fåtal större träd och häckar. Ingen naturmark ingår i detaljplanområdet. En tät, hög häck av idegran avgränsar mot intilliggande bostäder inom Finnbo 3. Vegetationen i planområdet bidrar med ekosystemtjänster i form av bland annat vatten-, buller- och värmereglering. Det råder brist på parkmark i den här delen av Spånga.

### Stadsbild och kulturmiljö

Bebyggelsen i Solhem utgörs till största delen av villor från olika tidsepoker. Solhem är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull stadsdel, men enskilda byggnader har ännu inte klassificerats. Närmast Bromstensvägen finns flertalet industritomter med brokig bebyggelse, varav vissa kvarter omvandlats till flerbostadshus i halvöppna kvarter med markparkering. Spånga centrum är en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken för flera stadsdelar i västerort. Vid stationen är bebyggelsen tätare med flerbostadshus i varierande skala.

### Service, idrott och kultur

Cirka 100 meter norr om planområdet ligger Solhemsängens skola samt Kunskapsskolan Spånga. Inom en radie av 500 meter finns sex stycken förskolor och ett gymnasium. Spångahallen (med simhall), Spånga idrottsplats, tennishall och ishockeyhall ligger alla inom en

kilometers avstånd liksom Spånga centrum med matbutiker, butiker och restauranger.

### **Gator, trafik och kollektivtrafik**

Planområdet ligger i korsningen Salagatan och Avestagatan. Intill Finnbo 1 på Salagatan samt vid Finnbo 3 på Avestagatan finns hållplatser där bussar går mot Spånga C, Kista Centrum, Danderyds sjukhus, Lunda industriområde samt nattbuss mot Stockholm Central. Spånga station med pendeltåg och bussterminal ligger cirka 500 meter från fastigheten. Med bil nås planområdet från både Salagatan och Avestagatan.

### **Cykel**

Ett cykelpendlingsstråk går längs Bromstensvägen. Fler gång- och cykelkopplingar behövs inom stadsdelen. En samordning ska göras med trafikkontoret under planprocessens gång.

### **Luft**

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 24-36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### **Vibrationer**

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

### **Buller**

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Avestagatan, Salagatan och Nyhammarsgatan. Ljudnivån längs vägarna är cirka 55-65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Intill planområdet på Salagatan finns en busshållplats. Accelererande och bromsande bussar utsätter planområdet för lågfrekvent buller. Bussarna går längs samtliga tre ovannämnda gator.

### **Vatten**

Planområdet ligger lägre i förhållande till omgivningen. Bällstaå-modellen visar att vatten riskerar att samlas i hela planområdet vid kraftiga skyfall. Detta medför risk för översvämning för byggnader inom och intill planområdet. Södra och sydöstra delen av området är mest utsatt.

### Markföroreningar

Miljöförvaltningen har idag ingen kännedom om markföroreningar på platsen. I närheten av planområdet har det tidigare funnits eller finns verksamheter och verkstäder som kan ha förorenat marken i sin omgivning.

På de närliggande fastigheterna Mandelblomman 11 och 15 har bland annat stora oljeföroreningar, metaller och förorenade massor påträffats. Saneringar har skett inom dessa fastigheter. Även på fastigheten Solhem 13:1 har föroreningar i massor påträffats och sanerats. Föroreningar kan ha spridits via grundvattnet till planområdet.

### Riskfrågor

Planområdet ligger cirka 170 meter från Mälarbanan men bedöms inte påverkas av transporter av farligt gods som sker där. Inom ramen för detaljplanarbetet kommer eventuella frågor kring närheten till farligt gods-led att hanteras.

Lunda industriområde är utpekad som prioriterat distributionscentrum i RUFS 20105. Om detta påverkar planområdet med avseende på hantering och transport av farligt gods bör utredas i planen.

### Trygghet

I Solhem finns utmaningar relaterade till känslor av otrygghet. 25 % av alla män och 38 % av alla kvinnor känner sig otrygga när de väntar på buss/pendeltåg. Andelen är högre än stadens övriga stadsdelsområden. I Spånga-Tensta stadsdelsnäringsområde är dagbefolkningen mindre än nattbefolkningen.

### Planförslaget

Planförslaget avser en ändring från industrianvändning och markparkering till bostadsändamål med parkering i garage. Det nya bostadskvarteret ska hålla en balanserad siluett på mellan 4-6 våningar och rama in de angränsande gatorna för att stärka orienterbarheten i området. Byggnadernas placering och gestaltning ska studeras vidare under planprocessen. En avvägning ska göras mellan byggnadernas tydliga avgränsning av en privat gård och ljusinsläppet mellan huskropparna. En luftig struktur är en del av Spångas bebyggelsekaraktär.



*Ortofoto 2019 med markeringar: Cirkel- platsbildning, streckad linje- GC- väg, pilar- ledningar under mark.*

Lokaler för handel bedöms lämpligt i kvarterets bottenvåningar och hörn. Vid det sydöstra hörnet kan en platsbildning skapas vid entrén till Avestavägen. Detta är särskilt lämpligt då det är ett spetsigt kvartershörn där många ledningar passerar under mark.

En utveckling av planområdet ska ske utifrån platsens förutsättningar och områdets behov i syfte att på bästa sätt bidra till utvecklingen av Spånga som helhet. Målet är att skapa en attraktiv stadsmiljö, bevara de gröna kvaliteterna och säkerställa kopplingar till funktioner som skolor och förskolor.

Planarbetet ska även studera möjligheten att skapa en allmän gång och cykelkoppling mellan Avestagatan och Salagatan i fastighetsgränsen mellan Finnbo 1 och 3.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **En växande stad**

Fler bostäder i Spånga kan stärka det lokala näringslivet. Nya lokaler för handel kan tillskapas i bebyggelsens bottenvåning.

#### **En sammanhängande stad**

Föreslagen ny bebyggelse kan på ett tydligare sätt rama in gaturummen vilket bidrar till bättre orienterbarhet i området. Ny gång- och cykelkoppling kan stärka det lokala rekreationstråken.



### Trygghet

Detaljplanen möjliggör för en komplettering av bostäder centralt i Spånga, vilket kan vara positivt för tryggheten i området då bl.a. en parkeringsplats, som kan upplevas ödslig, ersätts med en byggnad med entréer och fönster mot gatan.

### Jämställdhet

Planförslaget kan, om kommande bebyggelse utformas och placeras så att det ökar tryggheten i området, vara positiv för jämställdheten och bidra till ökad känsla av trygghet.

### God offentlig miljö

Projektet bidrar till att nya stadskvaliteter skapas på platsen i form av lokaler för handel, orienterbarhet i stadsrummet och nya offentliga rum. Ny bebyggelse kan rama in de angränsande gatorna så att orienterbarheten i området stärks. En platsbildning i kvarterets sydöstra hörn samt ny gång- och cykelkoppling kan stärka möjlighet till rekreation och möten i området.

### En klimatsmart och tålig stad

Förslaget bidrar till en effektivare markanvändning då del av befintlig markparkering förläggs i underbyggt garage. Befintliga större träd kan bevaras då de bidrar till ekosystemtjänster på platsen. Stadens karta över solinstrålning visar att det finns potential för solenergi på befintliga byggnader i och omkring planområdet.

## Planprocess

### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

### Undersökning om 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 miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras D. Plainer fastighetsförvaltning AB och Brf Solhem 1 enligt planavtal.

### Tidplan

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

Start-PM: september 2020

Samråd: oktober, 2021

Granskning: juni, 2022

Antagande: november, 2022

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att pröva bostadsbebyggelse och verksamheter inom Finnbo 1 samt del av Finnbo 3. En utveckling av planen enligt förslaget uppfyller översiktsplanens målsättning för Spånga centrum.

Kontoret ser positivt på att fastigheten utvecklas med en bebyggelse som ramar in gatorna och stärker orienterbarheten och gång- och cykelkopplingar i området. Planen bör åstadkomma cirka 140 bostäder i ett kvarter som håller en balanserad bebyggelseskala på 4-6 våningar. Bottenvåningens gestaltning och möte med gaturummen är särskilt viktigt. Placeringen av de nya byggnaderna behöver anpassas efter de större ledningarna. Servitutet som är kopplat till de befintliga markparkeringarna behöver hanteras tidigt i planarbetet.

Planeringens utmaningar innefattar nya ytor för dagvattenhantering samt utformning av garage som behöver förhålla sig till planområdets lågpunkt. Lågpunkten innebär risk för att föroreningar spridit sig till planområdet via grundvattnet. En utredning av eventuella föroreningar är därför särskilt viktig. Potentiell risk för vibrationer ska utredas i planskede.

Sammanfattningsvis anser stadsbyggnadskontoret att det är lämpligt att ändra användningen då det finns ett stort behov av bostäder i Stockholm och platsen har möjlighet att skapa en god boendemiljö i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

**SLUT**