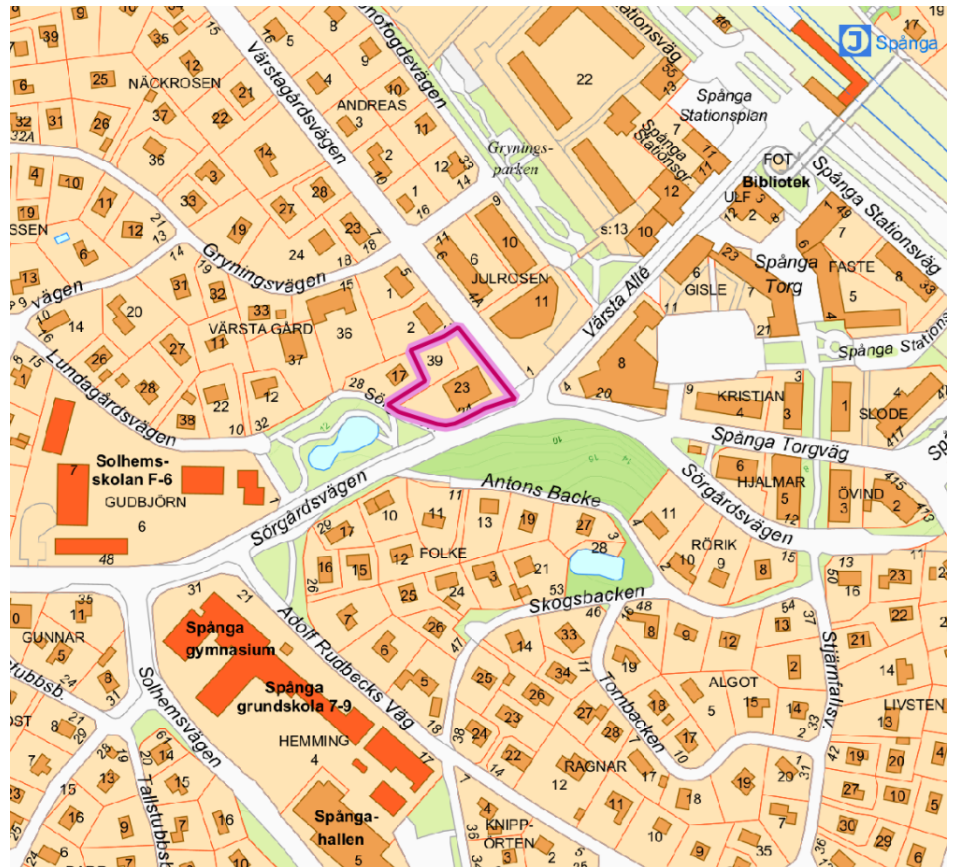


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Värsta Gård 23 och 39 i stadsdelen Solhem, S-Dp 2021-14764



Planområdet markerat i lila. Illustration av Stadsbyggnadskontoret.

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att uppföra en ny byggnad som ramar in korsningen Sörgårdsvägen, Värstagårdsvägen och Värsta allé. Den föreslagna byggnaden planeras att uppföras i fyra till fem våningar.

Planförslaget möjliggör två alternativa användningar, vårdbostäder alternativt bostäder. Vårdboendet ger plats för 70 boende och ett flerbostadshus möjliggör 67 bostäder, vilka avses upplåtas som bostadsrätter. Båda användningar möjliggör lokaler i bottenvåningen.

Området är idag delvis varierat med blandade typologier. Villakvarter möter en större skala vid Spånga centrum. Bebyggelsens skala och utformning anpassas till områdets karaktär.

Bebyggelsen ska möta Värstagårdsvägen och Sörgårdsvägen med förgårdsmark och entréer. Bilparkering för bostadsförslaget löses i garage med kompletterande markparkering på gård. Bilparkering för vårdbostäder löses enbart med markparkering på gård. En befintlig in- och utfart mot Värstagårdsvägen behålls i planförslaget som utfart för markparkering.

På planområdet finns två naturvärdesträd som planeras att bevaras.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Tidplan

Tidplan är:

Samråd 17 december (2024) – 18 februari (2025)

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Granskning november-december (2025)

Antagande januari (2026)

Laga kraft, tidigast februari (2026)

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Befintlig bebyggelse .....	15
Landskapsbild/stadsbild .....	16
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	19
Offentlig service .....	20
Kommersiell service .....	20
Gator och trafik .....	21
Störningar och risker .....	23
<b>Planförslag .....</b>	<b>25</b>
Ny bebyggelse .....	25
Gestaltningsprinciper .....	36
Gator och trafik .....	44
Teknisk försörjning .....	46
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>47</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	47
Naturmiljö .....	48
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	49
Landskapsbild/ stadsbild .....	50
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	51
Gator och trafik .....	52
Störningar och risker .....	52
Ljuförhållanden och lokalklimat .....	60
Barnkonsekvenser .....	63
<b>Tidplan .....</b>	<b>63</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>63</b>
Organisatoriska frågor .....	63
Fastighetsrättsliga frågor .....	63
Ekonomiska frågor .....	65
Tekniska frågor .....	66
Genomförandetid .....	66

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 §

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.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget berör inte heller naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Enligt Stadsmuseet bedöms den föreslagna detaljplanen inte innebära en så betydande miljöpåverkan ur kulturmiljösynpunkt att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver uppföras. Dock bedöms det nödvändigt att utreda den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde samt att ta fram en konsekvensanalys av hur den föreslagna bebyggelsen kan komma att påverka kulturmiljön.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Brandskyddsbeskrivning, Nybyggnad av flerbostadshus, garage och lokal för uthyrning* (Brandkonsulten, 2024)
- *Brandskyddsbeskrivning, Nybyggnad av vård- och omsorgsboende och lokal för uthyrning* (Brandkonsulten, 2024)
- *Bullerutredning* (Acad, 2024)
- *Dagvattenutredning Värsta gård 23 och 39* (Structor, 2024)



- *Kulturmiljöanalys och antikvarisk konsekvensutredning* (Tyréns, 2024)
- *Naturvärdesinventering NVI* (Calluna, 2024)
- *Vibrationsmätning* (Acad, 2024)
- *Värsta gård trafikutredning* (Structor, 2024)
- *Värsta gård PM – Lämplighetsbedömning för markanvändning* (Wescon, 2024)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Reflex Arkitekter, 2024)
- *Illustrationsmaterial* (Topia, 2024)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Sarah Blake Elmvall. Medverkat har även kartingenjör Gunnar Swahn på stadsbyggnadskontoret samt representanter från exploateringskontoret.

#### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra goda boendemiljöer genom vårdbostäder alternativt flerbostadshus i Solhem. Planförslaget ska även stärka entrén till Spånga centrum och hantera övergången från centrumbebyggelsens större skala till småskaligheten i Solhems villakvarter. Antal våningar och utformning ska anpassas till den befintliga bebyggelsen på ett hänsynsfullt sätt. Mot Värstagårdsvägen ska den nya byggnaden hålla fyra våningar och mot Sörgårdsvägen fem våningar.

Omgivande gator pekas ut i översiktsplanen som framtida urbana stråk. Utvecklingspotentialen av dem främjas av den nya byggnadens placering vilket stadgar upp korsningen och gaturummet. Den föreslagna nya bebyggelsen ska ha ett varierat innehåll, likt befintlig byggnad. Tillskottet av boende i området och bottenvåningens lokaler för centrumverksamhet bidrar till ett aktivt gaturum.

Ett viktigt inslag i området är uppväxta trädgårdar, bevarad naturmark och ett grönt gaturum. Planförslaget ger plats åt förgårdsmark mot gata för att bibehålla kvalitén av villakvarterens gröna stråk utmed gatorna. Den nya bebyggelsen skapar ett delvis skyddat gårdsrum som kopplar an till närliggande Svandammsparken genom gångvägar. Den nya gården ska ta tillvara planområdets befintliga kvaliteter.

Målsättningen är att de två naturvärdes träd som identifierats på planområdet, samt uppväxta träd på västra delen av planområdet och två större träd i gata, ska behållas för att värna om närvaron av natur.

## Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Värsta gård 23 och Värsta gård 39 som ligger cirka 250 meter från Spånga station. Planområdet ligger i en korsning där fyra gator möts, i gränsen mellan Spånga centrum och Solhem villastad. Planområdet är cirka 2448 kvadratmeter och består av en parkeringsplats, tomtmark samt en byggnad från slutet av 1940-talet. Byggnaden som står på platsen idag är i två våningar och inrymmer verksamheter och kontor. Ägarförhållande:

- Värsta Gård 23 ägs av Värsta Gård 23 AB
- Värsta Gård 39 ägs av Fastighetsbolaget 23 och 39 AB
- Solhem 16:1 ägs av Stockholms kommun



*Snedbild över området, planområdet ungefärligt med streckad vit linje.*

## Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

Spånga är utpekad i översiktsplanen som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter. Spånga är ett centrum, där en tätare bebyggelsestruktur kan utvecklas. Med 5 minuters gång till Spånga station hör aktuellt område tydligt till denna centrumutveckling.

Sörgårdsvägen som angränsar till planområdet är utpekad som ett framtida urbant stråk. I översiktsplanen såväl som i Stockholms cykelplan pekas även Sörgårdsvägen ut som ett viktigt pendlingsstråk för cykel. Även Bromstensvägen som kopplar an till Spånga centrum är utpekad som ett framtida urbant stråk.

#### Byggnadsordningen

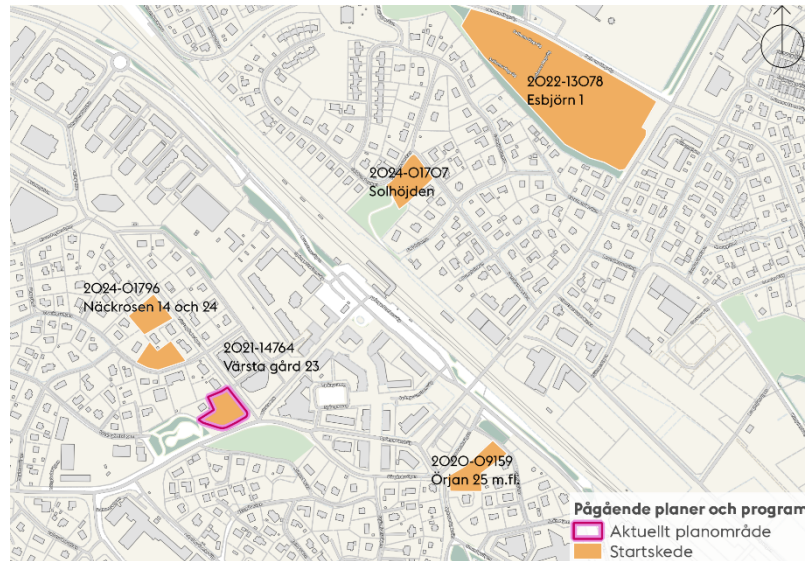
I vägledningen för hur utveckling kan ske i området anges att nya byggnader kan inordnas i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar samt att kompletteringsbebyggelse ska utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse och dess karaktär. Vidare uttrycks att lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas och stärkas genom tillkomsten av kompletterande bebyggelse och verksamhetslokaler, där detta är möjligt. I vägledningen anges även att de gaturummens gröna karaktär ska värnas om och hårdgörande av grönytor undvikas.

#### Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Planområdet är belägen i gränsen mellan Spånga centrum och Solhem. Solhem förtätades under 1960- och 70-talen men har fortfarande kvar karaktären av ett traditionellt egnahemsområde, där de grönskande trädgårdarna är ett viktigt inslag i miljön och berörs av Varsam strategin varsam utveckling av småhus- och villaområden. Stadsdelscentrumet kring Spånga station med låga hyreshus och butiker i bottenvåningen byggdes under 1930-talet och berörs inte av strategin. Då planområdet ligger i en gränspunkt görs en del avvägningar i förhållande till strategin, samtidigt som kopplingen till den högre skalan kring Spånga centrum är viktig.

#### Gällande detaljplan

Planområdet omfattar till större delen kvartersmark från stadsplanen Solhem-15, som fastställdes den 7 maj 1946, och detaljplanen P2017-12502 samt mindre delar gatumark från 3895, 5683 och 6945. Planerna medger affärs- och bostadsändamål.



*Illustration över pågående detaljplaner i närområdet.*

#### Pågående detaljplaner i närområdet

Detaljplan för fastigheten Solhem 15:3 (dnr 2024-01707).

Planens syfte är att möjliggöra cirka 10 radhus. Planen är i startskede.

Detaljplan för fastigheterna Näckrosen 14 och 24 (dnr: 2024-01796). Planens syfte är att möjliggöra avstyckning inom två fastigheter för att uppföra en samt två bostäder. Planen är i startskede.

Detaljplan för fastigheterna Örjan 25 med flera (dnr: 2020-09159). Planen innehåller flerbostadshus och syftet är att möjliggöra cirka 50 bostäder. Plan med standardförfarande, i planskede.

Detaljplan för fastigheten Esbjörn 1 (dnr 2022-13078). Planens syfte är att möjliggöra cirka 300 hyresrätter och innehåller flerbostadshus samt småhus. Planen är i planskede.

#### Riksintressen

Mälarbanan är utpekad som ett riksintresse för kommunikation och passerar cirka 300 meter nordost om planområdet.

Ombyggnation och planarbete pågår för Mälarbanan som ska breddas från två till fyra spår. Föreslagets planområde ligger på gränsen in till influensområdet för Bromma flygplats, vilken är ett utpekad riksintresse vars krav på hinderfrihet berör aktuellt område.



Föreslaget planområde ligger i totalförsvaret och SMHI:s påverkansområde för väderradar Håtuna.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Värsta gård 23 består av utöver befintlig byggnad av markparkering samt tomtmark av parkkaraktär med mestadels planterade träd och gräsmark. Värsta gård 39 är idag obebyggd och innehåller bland annat större träd. Träd av ask, lind och lönn samt äpple finns på planområdet varav flera är gamla och har håligheter. Två stora träd kantar fastigheten på gatumark längs Sörgårdsvägen. Befintlig vegetation bedöms bidra till reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Vissa av träden på tomtmarken utgör tillsammans ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde.

#### Naturvärden

Planområdet ligger inom ett landskapsområde med särskild betydelse för biologisk mångfald. Totalt har tre värdelandskap identifierats inom och runt planområdet.



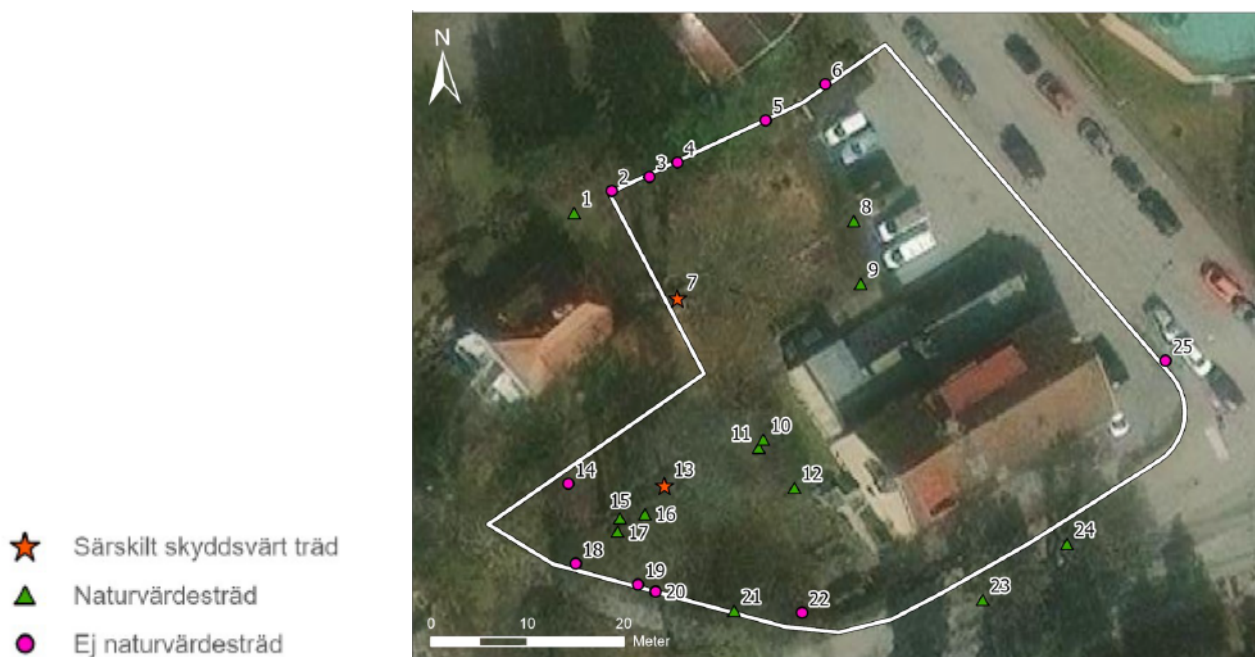
Karta över naturvärdesbiotop och dess naturvärdesklassning (naturvärdesklass 3). Källa: Calluna.

Vid genomförd inventering identifierades naturvärdesbiotop av naturvärdesklass 3. Naturvärdesklass 3 omfattar

naturvärdesbiotoper med viss betydelse för biologisk mångfald och bör hanteras med generell hänsyn. Naturvärdesbiotopen karaktäriseras av gamla, grova ädellövträd av ask, lönn och lind på fastigheterna.

Vid inventeringen mättes 14 naturvärdesträd in varav två är särskilt skyddsvärda träd, varav en större lönn och ett jätteträd av ask som är mycket gammalt och med håligheter. Träden inom planområdet utgör tillsammans ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde.

Två naturvärdesträd (nr 23 och 24 i inventeringskartan nedan) finns på gatumark precis i anslutning till planområdet. Lindarna är rumsbildande och karaktäristiska för området.



*Inventering av träd inom planområdet. Nr 7 visar plats för särskilt skyddsvärd ask. Nr 13 visar plats för särskilt skyddsvärd lönn. Källa: Calluna.*

Sju rödlistade och/eller fridlysta värdearter finns rapporterade inom eller kan knytas till planområdet. Bland de påträffade värdearterna finns bland annat ask och gullviva varav asken är rödlistad och gullvivan fridlys. Fem fridlysta arter enligt artskyddsförordningen (2007:845), exempelvis större och mindre vattensalamander, har påträffats i skogsområdet på andra sidan Sörgårdsvägen, sydost om planområdet. Sörgårdsvägen utgör barriär för salamandrarna men det är inte omöjligt att de kan förekomma i inventeringsområdet. Av de fridlysta arterna förekommer två fågelarter, större- och mindre hackspett. Någon

Samrådshandling  
Dnr 2021-14764  
Sida 11 (66)

fågelinventering avseende hackspettar bedöms inte behövas, då planområdet anses ha ringa betydelse för hackspettars levnadsmiljö, fränsett möjliga boplatser i hålträd.

I artobservation av fladdermöss inom en radio om 1 km runt omkring planområdet påträffades inga fladdermöss. De förutsättningar som finns för eventuella fladdermöss i planområdet är boplatser i befintliga hålträd.

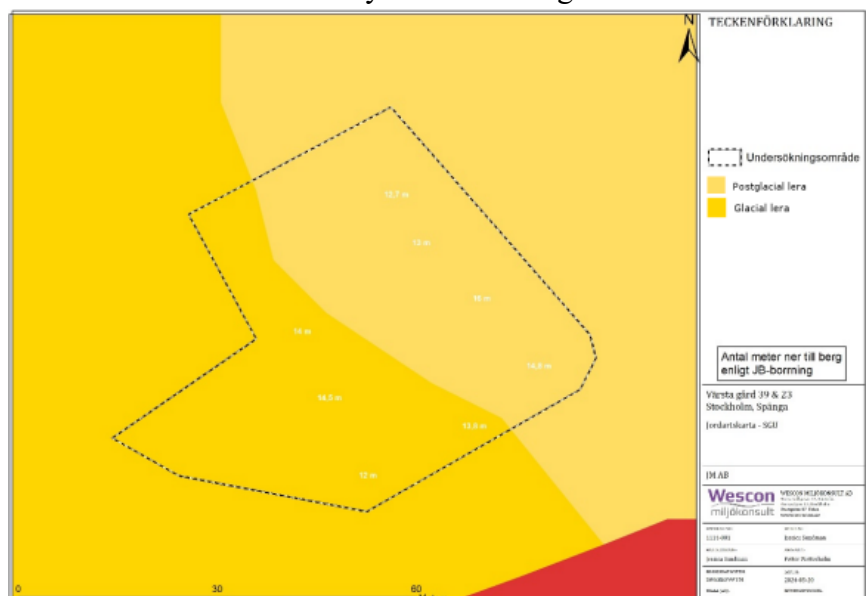
## Recreation

Hela planområdet är i dagsläget kvartersmark, allmänna rekreativsvärden saknas därför. Planområdet angränsar till Svandammsparken som är en anlagd park med damm, sittbänkar, stigar, planteringar och uppvuxna träd. På motsatt sida av Sörgårdsvägen finns naturmark som utgörs av en norrsluttande skogsbeklädd kulle upp mot Antons backe.

## Geotekniska förhållanden

## Markförhållanden

Generellt består området av ett lager asfalt, följt av en grov fyllning, torrskorpelera och blöt lera. Vid sanering av planområdets tidigare bensinmack påträffades oljelukt i leran, vilket är begränsad till framsidan av byggnaden. På västra delen av planområdet är markytan grästäckt med träd. Påträffad torrskorpelera är troligen också fyllning. Blötleran utgör gränsen för naturligt material. Generellt har djup ner till berg bekräftats mellan 12-16 m under markytan inom fastigheten.



Marken utgörs huvudsakligen av postglacial lera och glacial lera. Utdrag från SGU:s jordartskarta (SGU, 2024a).



### Ras och skred

Enligt SGU:s karttjänst finns ett aktsamhetsområde för skred i västra delen av området, se karta nedan. Analysen är baserad på markytans gradient. Behov av åtgärdsbehov ska utvärderas i fortsatt planarbete.



*Förutsättningar för skred i närområdet (SGU, 2024b)*

### Hydrologiska förhållanden

#### Vattenskyddsområdet

Planområdet ingår i inte i något vattenskyddsområde.

#### Översvämningsrisker

Inom planområdet finns idag två lågpunkter varav den ena utgörs av en trappa ner till den befintliga byggnadens källare. Det andra, större lågområdet, ligger på en grönyta. Modelleringen för ett 100-årsregn visar på stående vatten i denna lågpunkt till ett djup om 15 cm. I dagsläget utgör denna lågpunkt inte stora problem vid ansamling av vatten.



*Illustration visar översvämningar vid ett 100-årsregn och avrinningsvägar inom planområdet. Källa: Structor*



*Illustration visar översvämningar vid ett 100-årsregn och i närområdet. Planområdet är markerat i rött. Källa: Structor*

Vid ett 100-årsregn översvämmas idag stora områden både uppströms och nedströms relativt planområdet.

Ytvattenmodellen som använts för identifiering av lågpunkter och avrinningsvägar (Scalgo) tar inte hänsyn till ledningsnätets bidrag för dagvattenavledning. Ledningsnätet förutsätts i modellen vara helt dämt vid stora regn vilket resulterar i att redovisad översvämning kan verka större än vad den i verkligheten blir. Det finns inga kända problem med översvämningar idag enligt nuvarande fastighetsägare.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (Norrström - SE61000). Enligt VISS i november 2024 har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

#### Markavvattnning

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Planområdets marknivå lutar från väst till öst och avvattnas västerut mot Värstgårdsvägen. Vidare avrinner vatten från en liten del av Svandammsparken in mot fastigheten.

#### Markavvattningsföretag

Utredningsområdet ligger delvis inom båtnadsområde för markavvattningsföretag AB\_6\_0201, Sänkning av Spångaån. Markavvattningsföretaget är enligt länsstyrelsens webb GIS aktivt. Något öppet vattendrag eller dike finns dock inte kvar i området då Bällstaån är kulverterad genom Spånga centrum.

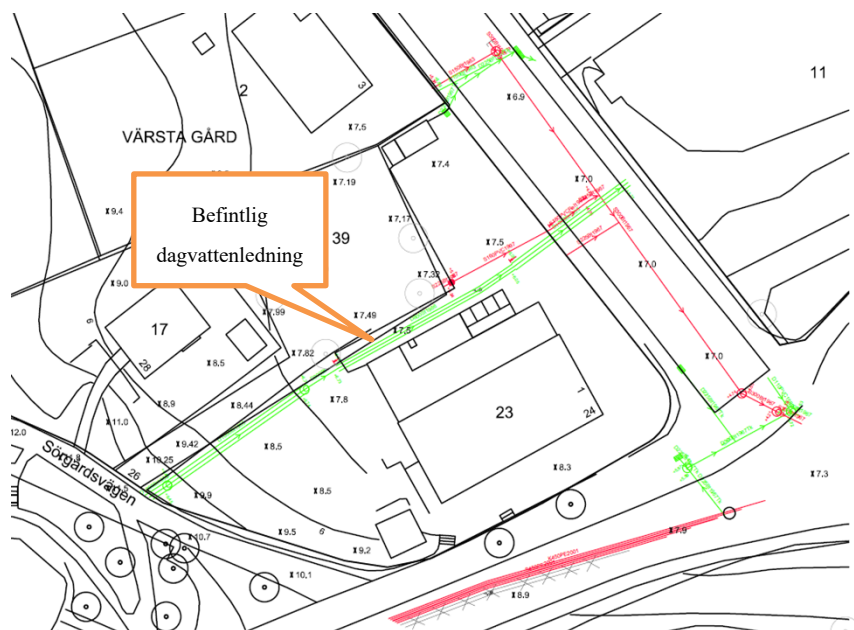
Utredningsområdet avvattnas dessutom ytligt mot båtnadsområdet för markavvattningsföretaget AB\_2\_0019 Viksjö, Jakobsberg, Kalfhälla, m.fl. Även detta markavvattningsföretag är angivet som aktivt enligt länsstyrelsen men med anmärkningen att inritade diken är svårtolkade. Samma sträckning som ovan dike anges för detta markavvattningsföretag men där finns inget öppet vattendrag eller dike idag.

#### Dagvatten

Utredningsområdet lutar från väster till öster, med avrinning mot Värstgårdsvägen. Grönytan närmast parkeringen ligger lite lägre än den asfalterade parkeringen men inte lägre än Värstgårdsvägen. Ytav rinnande vatten som däms upp tillfälligt på grönytan tas troligen upp av stora träd och övrig växtlighet som finns där. Ett litet område väster om planområdet, del av Svandammsparken som utgörs av grönyta och grusad gångväg, avrinner in mot planområdet. Även delar av intilliggande villatomt avrinner mot planområdet.

En stor dagvattenledning korsar planområdet (fastighet Värsta gård 23) från väster till öster. Ur ledningsunderlag erhållet från Stockholm Vattens lägeskarta går det inte att utläsa att fastighetens dagvatten skulle vara påkopplat den stora dagvattenledningen, vilken troligen bara korsar fastigheten.

I nordöstra delen av planområdet finns enligt lägeskartan en dagvattenbrunn som ansluter till dagvattenledningar i Värstagårdsvägen, dessa hittades dock inte vid fältundersökning gjord under pågående planarbete. Någon dagvattenservis från fastigheten finns inte redovisad i lägeskartan. Spillvattenservis ansluter i Värstagårdsvägen. Om denna servis består av kombinerat avloppsvatten, spillvatten och dagvatten från fastigheten är inte utrett.





samt en om- och tillbyggnad mot norr. Dörrar och fönster har ersatts med moderna metallpartier. Runt om på övervåningen har galler monterats utvändigt på fönster över skärmtak och tak. Befintlig byggnad har betongstomme.



*Bild på befintlig byggnad, gavel mot Värstagårdsvägen.*



*Bild på befintlig byggnad, fasad mot Sörgårdsvägen.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet möter en korsning av fyra vägar, intilliggande villabebyggelse samt kuperad naturmark åt öst på motsatt sida av Sörgårdsvägen. Platsen anses utgöra entré till Spånga centrum, särskilt från väster och ligger i kanten av Solhem villastad. Området är fortsatt präglad av stationssamhällets ännu urskiljbara plan med sina från stationen radiellt löpande vägar samt villastadens ideal med lummiga tomter och mjukare gatunät.

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av äldre och nyare lamellhus i tre till fyra våningar. Lamellhusen från mitten av förra sekelskiftet är avskalade och uppförda i puts eller tegel. Äldre låga lameller finns även delvis bevarade i centrum, såsom

byggnaden från 1920-talet där Spånga järn och handel tidigare låg. Det finns även några högre punkthus i området, bland annat ett på motsatt sida korsningen från planområdet. Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga stationsplan och Spånga torg.



*I Spånga Centrum finns äldre och nyare lamellhus i tre till fyra våningar.*

Området norr om Sörgårdsvägen har varierande bebyggelse främst från 1900-talets första decennier. Även centrumbebyggelsen längs med Värsta Allé är från samma tid med några enstaka sentida kompletteringar. Längs Värstagårdsvägen ligger Spånga församlingshus i rött tegel, från 1959 av arkitekterna Backström och Reinius. I anslutning till korsningen ligger fastigheten Gisle 8, ett flerbostadshus i åtta våningar, även kallat ”Solitären”, med gulmålad fasad uppfört 1991.



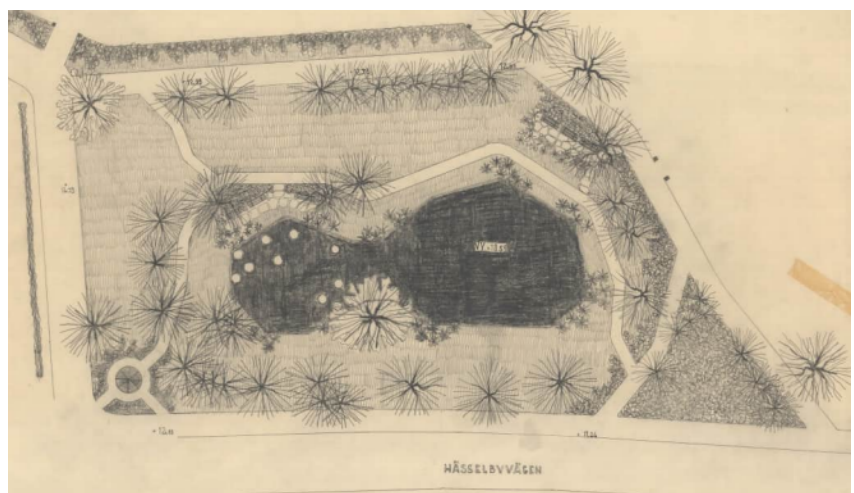
*Spånga församlingshus i rött tegel, från 1959 av arkitekterna Backström och Reinius.*



*Kv Gisle 8, även kallat Solitären.*

Utanför centrumkärnan finns äldre villabebyggelse, bland annat Solhems villastad. Längs gatorna i området återfinns cirka två meter bred grön förgårdsmark vilket knyter an till ett av Solhem villastads särdrag, vilket är rik grönska både i trädgårdar och bevarad naturmark.

Planområdet angränsar också till Svandammsparken åt väster som är en anlagd park med damm, sittbänkar, planteringar och uppvuxna träd. Svandammsparken anlades i sin nuvarande form på 1950-talet och utformades av Holger Blom och Erik Glemme enligt Stockholmsskolans stilideal, men själva dammen har längre historia än så och finns med på många historisk kartor.



*Ritning över Svandammen daterad 1952 signerad av både Holger Blom och Erik Glemme. Källa: Stockholms stad, Gatukontorets parkavdelning (SE/SSA/0558), 1311.28.*



## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse och kulturlandskap

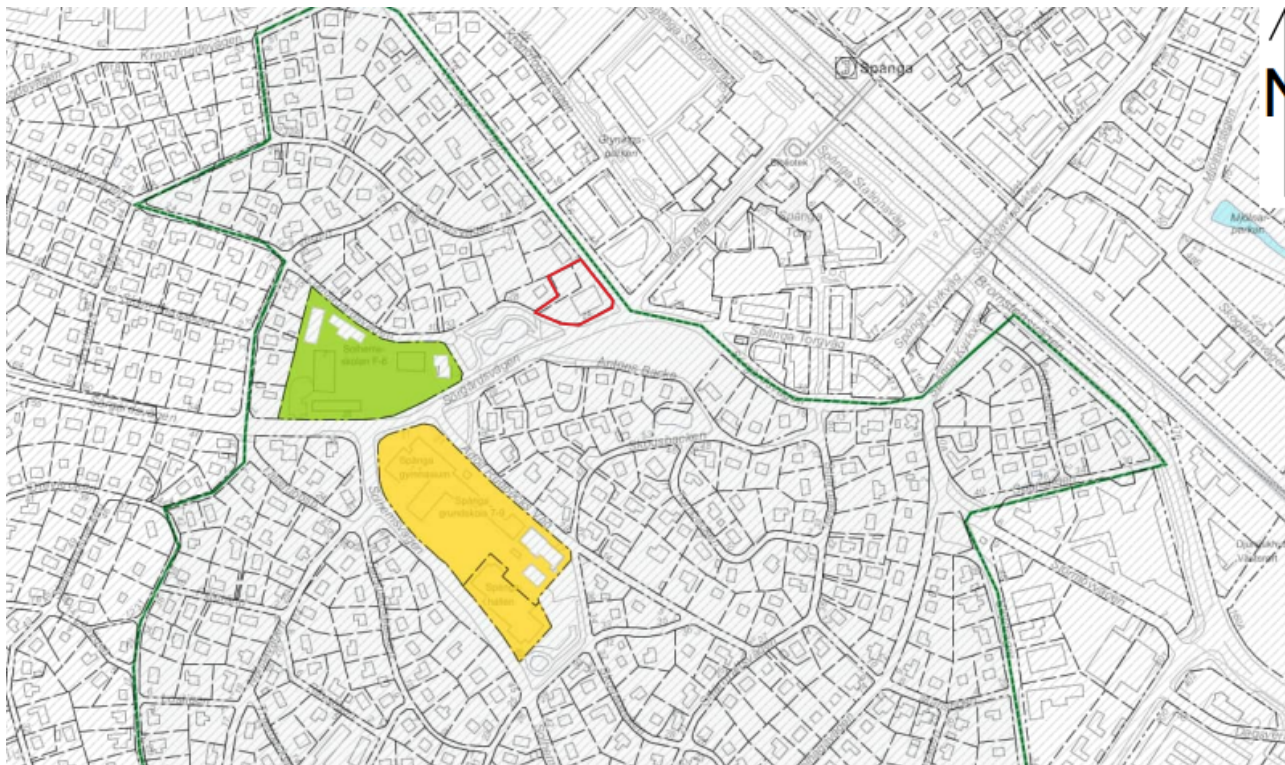
Solhem och centrala delen av södra Spånga har hittills förtätats och utvecklats i relativt liten utsträckning. En pågående utvecklingsfas med fokus på fler bostäder och servicefunktioner innebär förnyelse och tillkommande bebyggelse i och kring centrum och stationsområdet.

Den befintliga byggnaden, belägen på Värsta gård 23, representerar en väl läsbar årsring från 1940-talet och i sin uppbyggnad har byggnaden med lokaler i bottenvåningen en kontinuitet både i relation till egnahemssamhället och stationssamhället. Byggnaden är välkänd för boende i området och den har identitetsvärden kopplade till de verksamheter som finns eller funnits i byggnaden. Den aktuella byggnaden är ett sent tillägg till Solhems kvartersbutiker och skyltningen är ett centralt inslag i förståelsen för byggnadens och platsens nyttjande. Byggnaden har genomgått ovarsamma ändringar och dess ursprungliga karaktär har förändrats. Den kulturhistoriskt intressanta kopplingen till den framväxande bilismen under efterkrigstiden är försvagad sedan utrustningen som hört till drivmedelsstationen som tidigare fanns i byggnaden rivits. Den delvis inramande Sörgårdsvägen tillsammans med en lätt nivåskillnad skapar ett förgårdsrum till de butiksentréer som finns, vilket ger en tidstypisk småstadsprägel.

Solhems villasamhälle började byggas ut under 1900-talets första årtionde för arbetare och lägre tjänstemän. Villasamhället uppfördes på privat initiativ och utformades i en romantisk stugstil. Stadsdelen förtätades under 1960- och 70-talen men behåller ändå sin traditionella egnahemsprägel med grönskande trädgårdar som betydande inslag.

Solhem är inte inventerat och klassificerat av Stadsmuseet, vilket begränsar kunskapen om de enskilda byggnaderna, men det ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms

översiktsplan, där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden.



*Klassificeringskarta med grön- och gul markerad samt skrafferad bebyggelse. Den gröna linjen i kartan redovisar kulturhistoriskt värdefulla områden som är utpekade av Stockholm stadsmuseum. Aktuella fastigheter, Värsta gård 23 och 39 är markerad med rött och är skrafferad, vilket betyder att fastigheten ännu inte har inventerats är därmed inte är klassificerad av Stadsmuseet.*

### **Offentlig service**

I området Solhem finns ett utbud av både offentlig och kommersiell service. Det finns ett flertal förskolor i området och knappt 200 meter sydväst om området ligger Spånga gymnasium. I närheten finns också Spånga-kista församlingshem. I Spånga centrum finns ett brett utbud av service och mötesplatser så som torg och bibliotek.

### **Kommersiell service**

I Spånga centrum finns även arbetsplatser och handel såsom en större livsmedelsaffär, vårdcentral, restauranger, kafé, systembolag, frisör, gym, bank, detaljhandel, mäklare, kemtvätt med mera.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet ligger vid korsningen Sörgårdsvägen, Värstagårdsvägen och Värsta Allé. Sörgårdsvägen är en lång gata som åt sydväst leder till Bergslagsvägen (väg 275) och viker av vid planområdet österut till Bromstensvägen. Värstagårdsvägen leder nordväst in i villabebyggelsen. Från sydöstra sidan angränsar planområdets Värsta allé som är en viktig bussgata i Spånga centrum och binder samman Spånga centrum och Vällingby centrum.

### Biltrafik

Sörgårdsvägen har en hastighetsbegränsning om 40 km i timmen. De flesta lokalgator har en hastighetsbegränsning på 30 km i timmen. År 2014 uppmättes trafikflödet längs Sörgårdsvägen till cirka 9400 fordon per dygn, lokalgatorna hade ett flöde på cirka 200 fordon per dygn. Sörgårdsvägen och Värsta allé är bussgator med ett relativt högt trafikflöde.

Värstagårdsvägen är idag avstängd för genomfart, mitt på sträckan mellan Sörgårdsvägen och Gryningsvägen, vilket innebär att sopbilar och andra större fordon inte kan vända på körbanan, som är 8.9 meter bred, utan backar in eller vänder på fastighetsmark. Med dagens reglering får, utöver bussar, transportfordon till fastigheter vid Värsta allé trafikera denna gata alla dagar mellan klockan 6:00 och 11:00.

Längs Sörgårdsvägen är det parkeringsförbud och på Värsta Allé är det parkerings- och stoppförbud. På Värstagårdsvägen vid planområdet är det tillåtet att parkera på dess östra sida förutom tisdagar mellan 1/11 – 15/5.

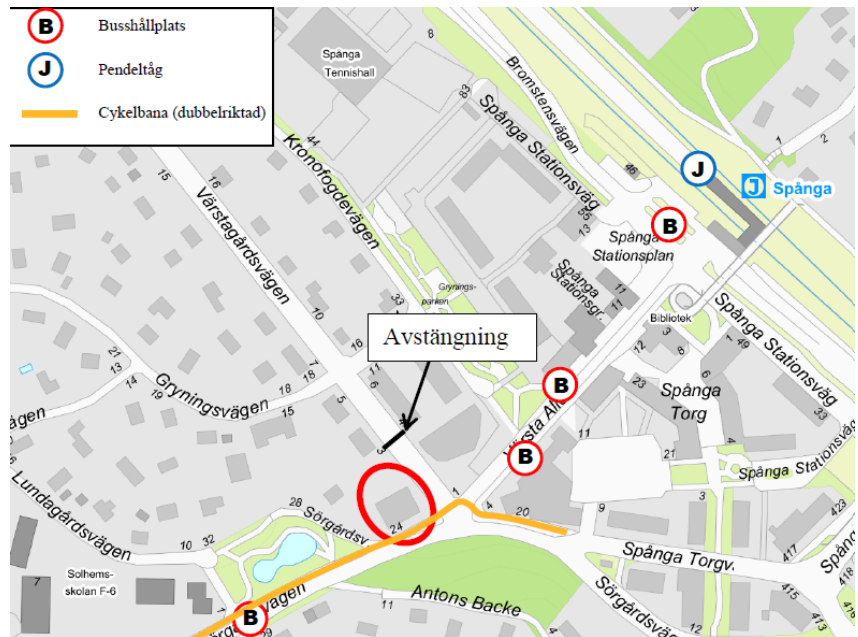


Bild visar nuvarande förutsättningar för biltrafik, cykel och kollektivtrafik.

Källa: Structor.

### Gång- och cykeltrafik

En dubbelriktad cykelbana finns längs med Sörgårdsvägen på den norra sidan fram till planområdet, vilken är utpekad som ett primärt stråk enligt cykelplanen. Längs Värstagsvägen sker cykel i blandtrafik. Lokalgatornas hastighetsbegränsning på 30 kilometer i timmen ger goda förutsättningar för att cykla säkert i blandtrafik.

Värstagsvägen är en lokalgata med gångbanor på gatans båda sidor. Sörgårdsvägen är något kuperad större gata i Spånga med gångbanor på båda sidor om gatan. Vid korsningen Sörgårdsvägen och Värstagsvägen finns en genomgående gångbana.

### Kollektivtrafik

Närmaste pendeltågstation är Spånga station som ligger cirka 250 meter nordost om planområdet. I anslutning till pendeltågstationen finns en bussterminal med ett stort antal busslinjer. Spånga har god tillgång till kollektivtrafik. Pendlingstiden in till Stockholm city är cirka 13 minuter.

Närmsta busshållplatser är Svandammen, vid Sörgårdsvägen, samt Värsta allé, båda knappa 100 meter väster respektive norr om planområdet.



### Tillgänglighet

Planområdet nås idag från Värstagårdsvägen och Sörgårdsvägen. Angöring till befintlig byggnad sker i dag via Värstagårdsvägen. Entrén mot Värstagårdsvägen är plan mot gatan. Mot Sörgårdsvägen där de flesta entréer ligger idag är lutningen i snitt 2,1%. På grund av höjdskillnaden som lutningen skapar är de flesta befintliga butiksentréer ej tillgängliga.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

En utredning om lämplighet för markens användande har gjorts för en översiktlig bedömning om människors hälsa kan påverkas genom markanvändning utifrån fastighetens föroreningsituation. Inom planområdet har en tidigare bensinstation samt tandläkarmottagning funnits. Inom äldre tandläkarkliniker har användningen och hantering av amalgam förekommit. I planområdet har jord, grundvatten, berg och porluft provtagits. Planområdet är delvis bebyggt och de hårdgjorda ytor som finns saknar en jordprofil.

Berg (svavel) och porluft visar inte på några förhöjda halter. I samtliga grundvattenrör har halter över SGU:s bedömningsgrad klass 5, för flertalet ämnen påträffats. Järn, aluminium och mangan har påträffats, dessa ämnen är inte hälsofarliga. PFAS förekommer i två grundvattenrör. Det sker inget uttag av grundvatten inom området.

#### TECKENFÖRKLARING

-  GV
-  Provpunkt Jord
-  Undersökningsområde
-  Halter över MKM



Översiktskarta med 15 provpunkter. Källa: Wescon

Analyser av totalhalter visade högre halter för bly och barium i två av provpunkterna för jord. Två av punkterna har högre halter av långa alifater. Samtliga utgör ingen hälsorisk. Ett jordprov överskrider riktvärdet för bensen. Nivån på påträffad bensenhalt utgör inte risk för inandning av ånga. Grundvattenprov från samma punkt visar inte på förekomst av bensen i grundvattnet.

Sanering av petroleumprodukter har utförts ner till nivån generella riktvärden. Det finns dokumenterat att halter över generella riktvärden kvarlämnats mot befintlig gata. Andra misstänka källor till förorening är oljeavskiljare samt pannrummet.

En förändring av detaljplanen omfattas av prövning enligt miljöbalken där en bedömning görs om detaljplaneläggningen är lämplig ur ett miljöperspektiv.

#### Luft, lukt

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 18-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller, vibrationer

Omgivningsbuller på platsen domineras av buller från Sörgårdsvägen och Mälarbanan. Inom planområdet uppgår bullernivåer till mellan 55 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Planområdet utsätts för buller huvudsakligen från vägtrafik på Sörgårdsvägen (cirka 10 000 fordon/dygn).

Inga industribullerkällor har identifierats i närområdet och riktvärden angående industribuller bedöms uppfyllas.

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Planförslagets kvartersmark utgörs av användningsområde för vårdbostäder (**D1**), bostadsändamål (**B**), samt centrumändamål (**C1** och **C2**). Förslaget möjliggör två alternativa användningar, vårdbostäder eller bostäder inom i stort sätt samma volym och utbredning. Byggnaden föreslås bli fyra mot Värstagårdsvägen och fem våningar mot Sörgårdsvägen.

Den nya byggnaden ska, likt befintlig, ge liv till gatan genom en aktiv bottenvåning. Därför föreslås bottenvåningen inrymma lokaler. Planförslaget möjliggör grön förgårdsmark mot gata med plats för cykelparkeringar för de boende, samt möjlighet till uteservering vid lokalerna. Detta samspelar med området befintliga gaturum som karaktäriseras av ett grönt stråk till stor del.



*Situationsplan för planområdet. Planförslaget medger två användningar och illustrationen ovan visar förslaget avseende vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*





*Jämförelse omfattning bostäder och vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*



*Flygbild som visar förslaget i befintlig kontext, vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*

Den nedersta våningen på femvåningsdelen är i souterräng, vilket gör att den möter Svandammsparken med fyra våningar. Lågdelen mot Värstagårdsvägen, som är också något indragen, resulterar i att byggnaden möter korsningen med ett gavelmotiv.

Byggnadsvolymen möjliggör 70 vårdplatser eller 67 lägenheter med spridda storlekar mellan ett till fyra rum och kök. På övrig mark får byggnad inte uppföras och marken ska utformas med vistelseytor samt parkering. Den föreslagna byggrätten är placerad närmare gatan är den befintliga byggnaden

#### Bebyggelseförslag vård- och omsorgsboende

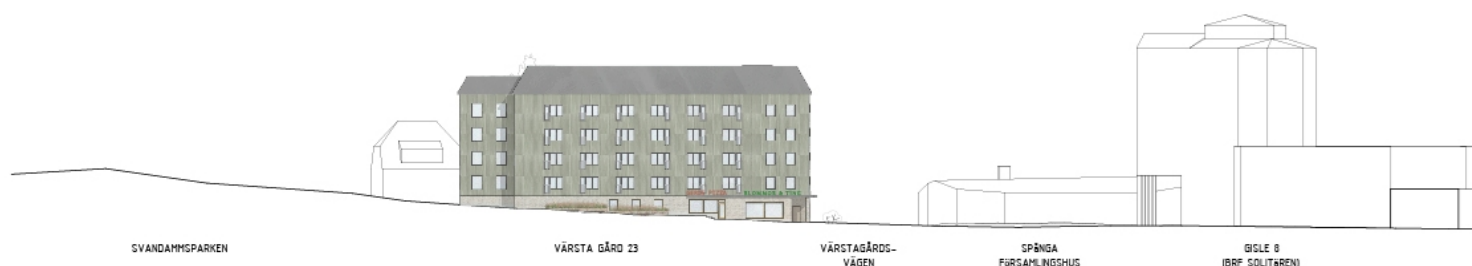
Entrén till vårdboendet ligger på gaveln i hörnet mot gatukorsningen Värstagårdsvägen/Sörgårdsvägen. På entréplan finns plats för större rum som kan användas utifrån verksamhetens behov samt plats för administrativa funktioner för verksamheten. Totalt rymmer 70 lägenheter. Varje våningsplan har tillgänglig anslutning till gemensamma vistelseytor, balkong och serviceutrymmen.



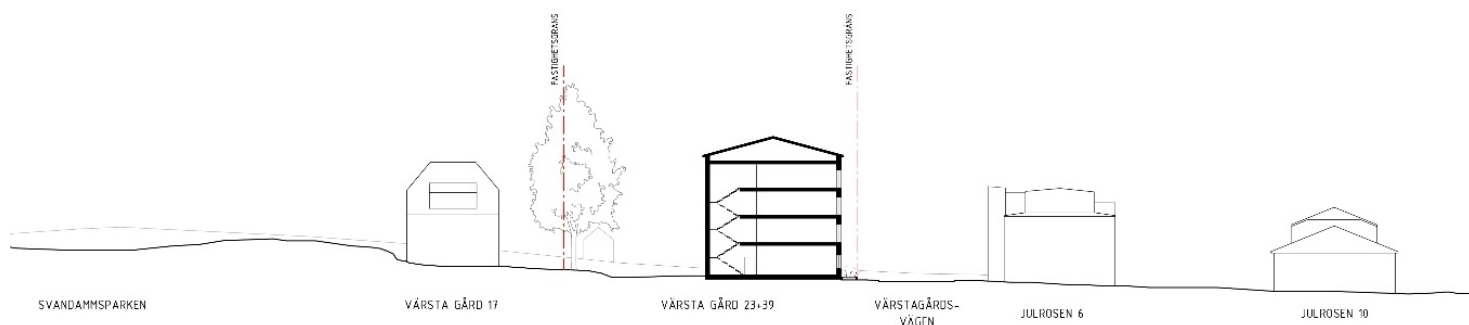
*Perspektiv från Sörgårdsvägen mot väster. Illustration av Reflex Arkitekter.*



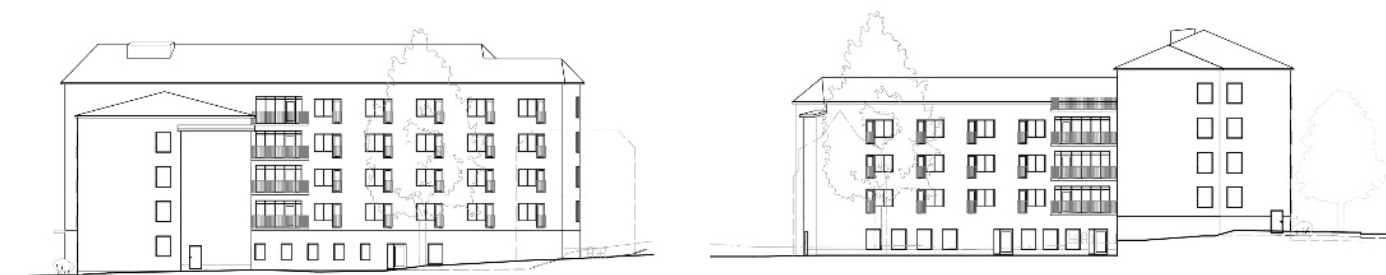
*Långsektion och elevation Värstasgårdsvägen för vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*



*Långsektion och elevation Sörgårdsvägen för vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*



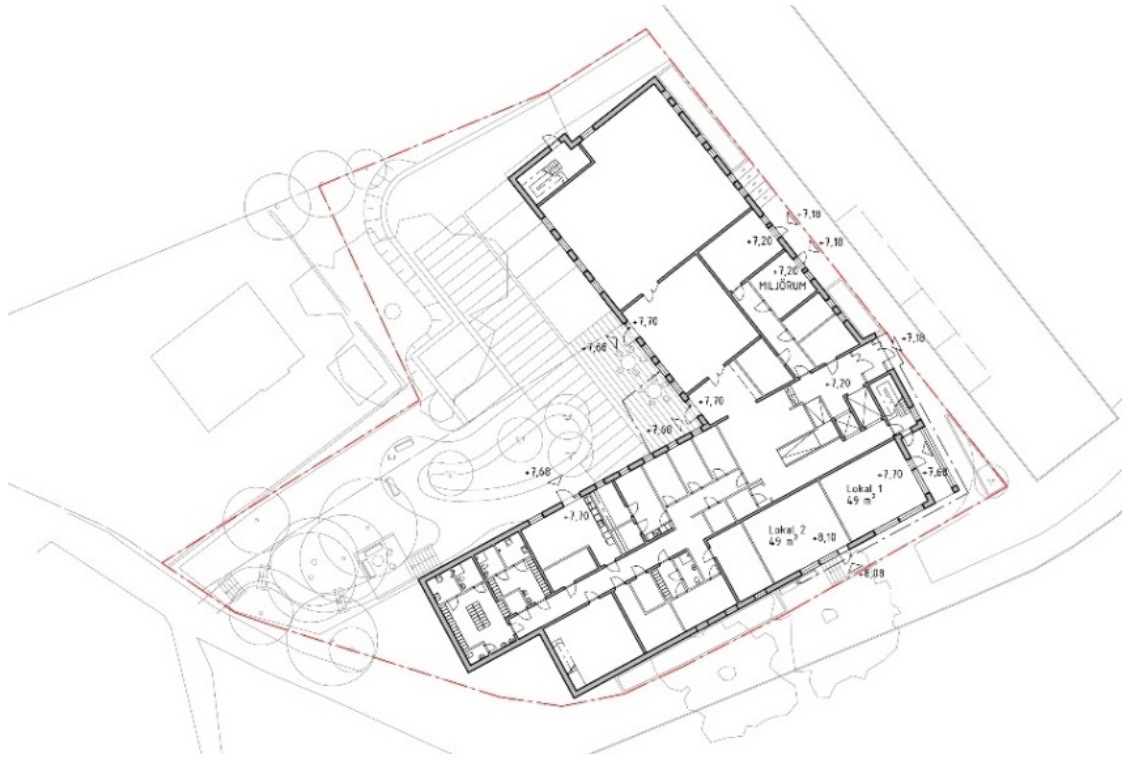
*Långsektion genom grannfastigheten, projektförslaget och Värstasgårdsvägen för vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*



*Ovan t.v. Elevation mot nordväst – gård och gavel, vårdbostäder.*

*Ovan t.h. Elevation mot sydväst – gård och gavel, vårdbostäder. Illustrationer av Reflex Arkitekter.*





*Entréplan, vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*

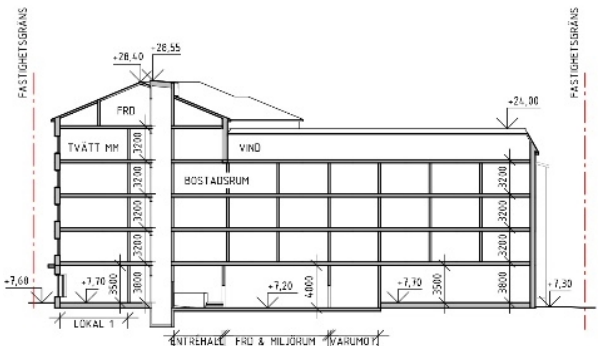
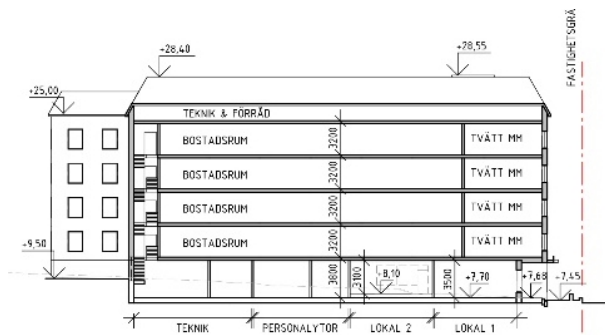


*Normalplan, vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*



Ovan t.v. Elevation mot nordväst – gård och gavel, vårbostäder.

Ovan t.h. Elevation mot sydväst – gård och gavel, vårbostäder. Illustrationer av Reflex Arkitekter.



Ovan t.v. Sektion A-A – Sörgårdsvägen, vårbostäder.

Ovan t.h. Sektion B-B – Värstagårdsvägen, vårbostäder. Illustrationer av Reflex Arkitekter.



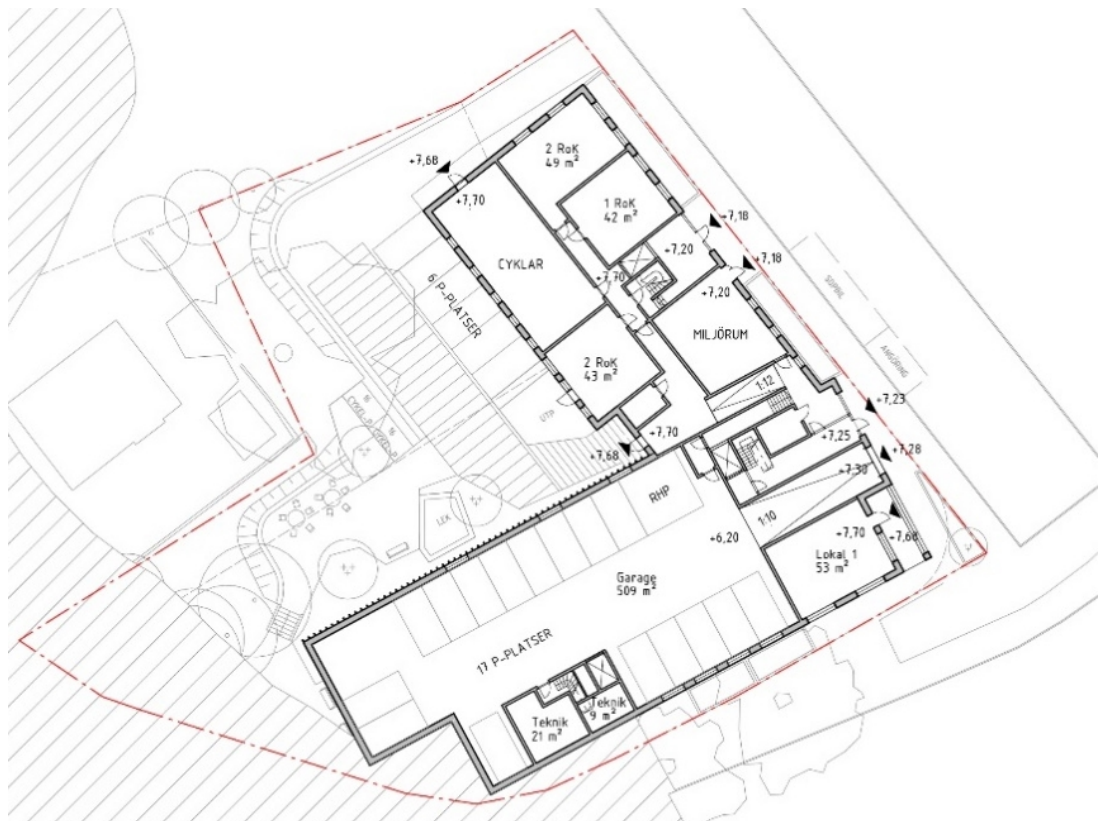
Perspektiv Värsta allé, vårbostäder. Illustration Reflex Arkitekter.

### Bebyggelseförslag bostäder

Totalt ryms cirka 67 lägenheter. Lägenheter i storlekar mellan ett till fyra rum och kök, fördelas kring tre trapphus med entréer mot Sörgårdsvägen och Värstagårdsvägen. Förslaget medger balkonger mot gård och mot Värstagårdsvägen, samt spanska balkonger mot Sörgårdsvägen.



*Perspektiv Sörgårdsvägen mot väster.. Illustration av Reflex Arkitekter.*



*Entréplan bostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*





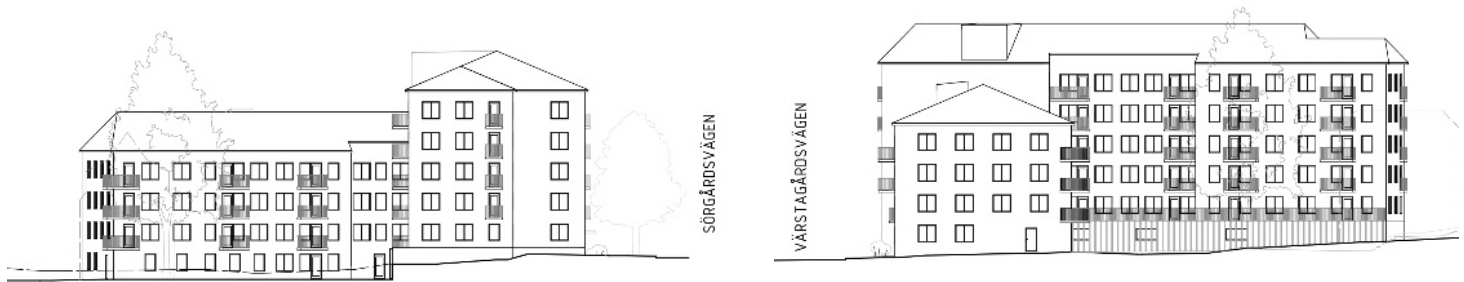
Normalplan, bostäder. Illustration av Reflex Arkitekter



Ovan t.v. Elevation mot nordost – Värstagsvägen, bostäder.

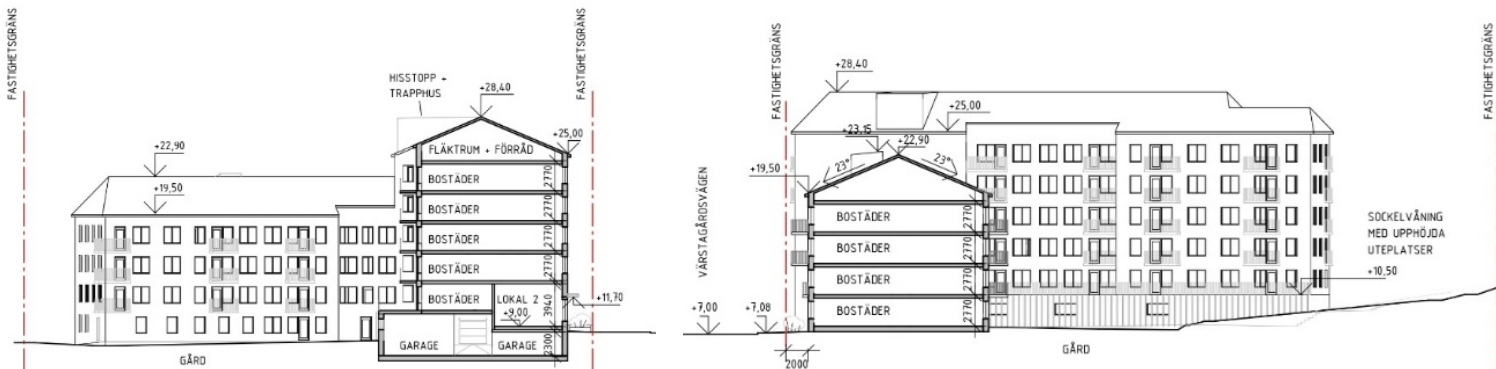
Ovan t.h. Elevation mot sydost – Sörgårdsvägen, bostäder. Illustrationer





Ovan t.v. Elevation mot nordväst – gård och gavel, bostäder.

Ovan t.h. Elevation mot sydväst – gård och gavel, bostäder. Illustrationer av Reflex Arkitekter



Ovan t.v. Sektion B-B gården, bostäder.

Ovan t.h. Sektion C-C gården, bostäder. Illustrationer av Reflex Arkitekter



Perspektiv från Värsta Allé söderut, bostäder. Illustrationer av Reflex Arkitekter

### Gård och förgårdsmark

I planförslaget skapas en delvis avskild gård, där plats för utomhusvistelse ska finnas. Målsättningen är att behålla de befintliga träd som har ett skyddsvärde. Detta inkluderar den stora ask som finns centralt på gården, likaså en större lönn. På planområdets västra del finns uppvuxna träd som också är tänkta att sparas för att säkerställa att områdets gröna karaktär bibehålls.

För att tillförsäkra god kvalitet av gaturummet tillåts inte parkering, plank, och murar över 65 cm mot gata på kvartersmark, vilket innefattas i bestämmelsen **prickmark**. Det är inte lämpligt med privata uteplatser mot gata i förhållande till stadsbilden. Ett skärmtak som understiger tre meter tillåts mot Sörgårdsvägen där höjdskillnaden längs gata kräver viss flexibilitet.

Bestämmelsen **korsmark** som innefattar största delen av gårdsytan tillåter endast mindre komplementbyggnader och skärmtak för cykelparkering och dylikt. Parkering medges endast där så anges. Denna bestämmelse säkerställer fullgod friyta och goda levandemiljöer för vård och boende. Marken ska göras genomsläpplig där så är möjligt på gården, vilket regleras med bestämmelsen **n3**.



*Illustrationsplan av gård, vårdbostäder. Illustration av Topia*

### Bostadsgård för vårdboende

På gården erbjuds sittplatser i sol och skugga i anslutning till ny och befintlig grönska. Nedsänkta planteringar med träd och blommor, samt plats för odling intill byggnaden bidrar till en inbjudande gårdsmiljö. Holkar för insekter och växter som främjar pollinatörer och fåglar placeras i den västra delen av gården där befintlig grönska är tänkt att bevaras. En gångstig västerut utgör en koppling till Svandamsparken, där planområdet avgränsas med ett staket för att underlätta för personalen att ha översikt över de boende på vårdhemmet. En genomtänkt belysning av gården skapar trygghet, även under årets mörkare månader.

### Bostadsgård för bostäder

Gården täcks till stor del med stenmjöl. Vid entréer beläggs marken med marktegel eller plattor. Vid entrén finns även plats för plantering. Bostadsförlagets garage skapar möjligheter till terrasser på första våningen mot gård och dess fasad bekläds med klätterväxter. På gården finns en mindre lekplats, pergola, planterade fruktträd, samt skuggade sittplatser. På västra delen av gården möjliggörs plats för odling och avskilda sittplatser. En gångstig och trappa kopplar an till Svandamsparken västerut. Intill trapporna finns plats för holkar för insekter och pollinatörer.



Illustrationsplan av gård, bostäder. Illustration av Topia



*Fasadutsnitt mot gård som visar klätterväxter längs med garageets yttervägg, Bostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*

## Gestaltungsprinciper

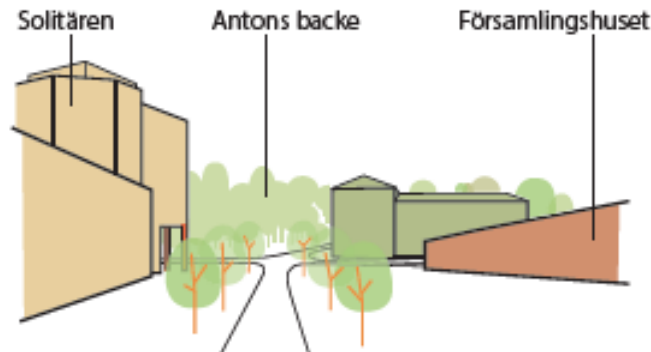
### Omgivande miljö och gaturum

Den nya byggnaden definierar korsningens gaturum tillsammans med Solitären och församlingshuset. Tillägget arbetar aktivt med viktiga siktlinjer från Spånga torgväg och Värsta Allé, där hörnet mot korsningen blir fokuspunkten. Gaturummet stadgas upp genom det nya tillägget och bidrar till en framtida utveckling av Värstagårdsvägen och Sörgårdsvägen. Förgårdsmark ska vara ha inslag av grönska likt det närliggande villaområdets gaturum.

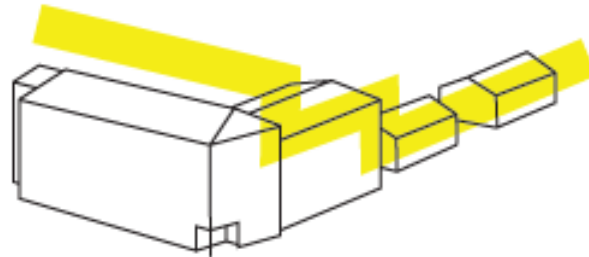


*Stadsbyggnadsprincip. Ett stråk av grön förgårdsmark, genomsnittligt mått 2 meter. Illustration Reflex Arkitekter.*





*Stadsbyggnadsprincip. Byggnaden underordnar sig både de uppväxta träden längs Antons backe samt Solitären med sina åtta våningar. Illustration Reflex Arkitekter*



*Stadsbyggnadsprincip. Anpassning till villastadens skala genom nedtrappning i byggnadshöjd längs Värstegårdsväg. Illustration Reflex Arkitekter.*



*Stadsbyggnadsprincip. En aktiv sockelvåning med både bostadsentréer och verksamhetslokaler ger liv till gatorna. Illustration av Reflex Arkitekter.*

## Bebyggelse

Den nya byggnaden inordnar sig gestaltningsmässigt som en del av centrumbebyggelsen och hanterar övergången från den större till den mindre skalan. Med utgångspunkt både i historik och platsens bebyggelsetypologier, där variationen i skala är stor, är den arkitektoniska idén att det nya kvarteret ska utformas med en sammanhållen karaktär. Den nya byggnaden ger liv till gatorna genom en väl gestaltad och delvis uppglasad sockelvåning med verksamhetslokaler.

Den nya bostadsbyggnaden ska hämta inspiration från bebyggelsen i Spånga Centrums låga lameller med rötter i funktionalismen. Detta fångas upp i en enhetlig gestaltning där fönstersättningen hålls samlad och fasadgestaltningen enkel med fokus på detaljer i entréer och sockelvåningen.



*Perspektiv Sörgårdsvägen, Vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*

Användningarna vårdboende och bostäder ryms inom samma gestaltningskoncept och i stort sett samma volym. Det som skiljer sig är balkonger mot gata, fönsterplacering och placering av verksamhetslokaler i bottenplan.



*Perspektiv Värstagsvägen, vårdboende. Illustration av Reflex Arkitekter.*

### Kulör och material

Fasadbeklädnaden ska vara enhetlig och av träpanel eller puts. Träpanel ger byggnaden en egen identitet i stadsrummet och relaterar till platsens historia, medan en fasad i puts ansluter till Spånga Centrum med ett mer stadsmässigt uttryck. Båda alternativen är möjliga och ska studeras närmre i kommande skede. Bostadsförslagets garageport mot Värstagarösvägen föreslås beklädd med träpanel för att ge ett mer bearbetat uttryck. Delar av sockelvåningen lyfts fram med en beklädnad i tegel, keramiskt material eller natursten.

Fasadkulören är tänkt i en dämpad jordbunden kulör, grön eller varmbeige, i samklang med den omgivande bebyggelsen. Detta regleras på plankartan med en generell bestämmelse.

Planbestämmelse finns om att elementskarvar inte får vara synliga i fasaden. Med dessa avses skarvar mellan prefabricerade element. Exempelvis är dilatationsfogar och bruksfogar tillåtet vid byggnation av en tegelfasad. Sockelvåningens fasad ska samspela med fasadens färgton. Val av material och kulör görs i kommande skede i planprocessen.



*Material och kulörprov. 1 – Puts. 2 – Trä. 3 – Sockelvåning.*



*Fasadutsnitt sockelvåning, Vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*

### Fasadutformning och entréer

Den nya byggnaden ger liv till gatorna genom en aktiv sockelvåning med både bostadsentréer och verksamhetslokaler. Bestämmelsen C1 försäkrar att en tillräckligt stor del uppglasad fasad skapas där verksamhetslokaler finns. Även en generell bestämmelse om att bottenvåningen ska ha minst två entréer mot Värstagsårdsvägen, respektive en entré mot Sörgårdsårdsvägen säkerställer ett bra möte med gatan. Sockelvåningen har en hög detaljering i utförandet, med omfattningar av entréer och skyltfönster som berikar mötet med byggnaden på nära håll. Ett grunt utskjutande skärmtak ovan entréerna och lokalerna ramar in och knyter an till den befintliga byggnadens utformning. Även skyltarnas placering i anslutning till skärmtaket hämtar inspiration från den befintliga byggnaden på platsen. Fasadens komposition förslås med regelbunden placering av fönster och få fönstertyper.

### Balkonger

Balkonger regleras av generella bestämmelser på plankartan. Balkonger ska placeras i raka vertikala rader för att skapa ett lugn och tydlig rytm i fasaden.

Sörgårdsårdsvägen är utpekad som urbant stråk och mot denna gata stadgas gaturummet upp med renodlade fasader utan djupa



utkragande balkonger. För att undvika en alltför bred byggnadsvolym får balkonger mot Sörgårdsvägen endast kraga ut 0,5 meter från fasad.

På den indragna delen mot Värstagårdsvägen kan utkragande balkonger uppföras utan att det påverkar siktlinjen från Sörgårdsvägen eller gavelmotivet. De får kraga ut 1,5 meter från fasad mot Värstagårdsvägen, med undantag för första våningen där de får kraga ut 0,5 meter från fasad. Genom att reglera att endast grunda balkonger får uppföras på första våningen undviks en alltför bred volym och byggnaden gör ett hänsynsfullt ingrepp i gatumiljön.

Mot gården finns goda möjligheter att tillskapa trevliga uteplatser och balkonger i skyddad miljö. Detta påverkar inte upplevelsen av allmän plats.

#### Takutformning

Ett viktigt gestaltningskoncept är de valmade taken. De valmade taken hjälper även att få ner den upplevda skalan och regleras med den generella bestämmelsen *tak ska uppföras som valmat tak*, för säkerställa att den nya byggnaden inte ska göra för stor inverkan på gaturummet. Sadeltakens valmade avslut och horisontella takfötter förstärker upplevelsen av en enhetlig byggnad. En högstanockhöjd regleras genom plankartan för att den nya byggnaden ska nå lämplig höjd, genom bestämmelsen *högstanockhöjd i meter över nollplanet*. Högstanockhöjd anges med en något lägre höjd än högsta närliggande befintlig bebyggelse. Högsta tillåtnanockhöjd möjliggör både vårdbostäder och bostäder och är angiven med en liten marginal i plankartan. Tak föreslås med beklädnad av varmgrå plåt och ger plats för solpaneler i lämpliga lägen.

#### Naturvärden

Målsättningen är att spara den särskilt skyddsvärda stora ask som finns centralt på gården. Skydd av trädet säkerställs med bestämmelsen **n1**. Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Om trädet fälls ska det ersättas med ett nytt av motsvarande art. Marklov krävs för fällning av träd markerat med **n1**. Ambitionen är även att spara uppvuxna träd på den västra delen av tomten, dessa har dock ingen

skyddsklassning. Naturmark i västra och nordvästra delen av planen planeras att bevaras.

## Parkering och garage

### *Vårdbostäder*

Parkering löses på gård genom markparkering och cykelparkering planeras på förgårdsmark mot Värstagårdsvägen. Då det saknas parkeringstal för vårdboende har en mindre jämförelse gjorts med andra vårdboenden. För detta projekt med ett nära läge till kollektivtrafik och bytespunkt mellan buss och pendeltåg samt relativt nära Stockholms centrala delar (ca 14 minuter från centralen med pendeltåg) bör ett parkeringstal om 0,1 likt det i Järfälla kunna appliceras. Åtta parkeringsplatser för bilar varav en tillgänglig finns på gården. Bestämmelserna **n2** reglerar var parkering får finnas. Ytskikt på parkering är tänkt att vara asfalt och plattor. RHP för vårdboende och gäster avses placeras på gård.

Cykelparkeringsnormen för arbetsplatser är 0,2 platser per anställd. I planförslaget estimeras 50 tjänster för vårdboendet och verksamheter i lokaler i bottenplan. Detta motsvarar 10 cykelplatser vilka placeras på förgårdsmark.

### *Bostäder*

Det projektspecifika p-talet för bostäder är 0,5 platser per lägenhet. Med en tänkt ambitiös nivå på mobilitetsåtgärder ges en rabatt om 25 % och ett p-tal på 0,37. Detta lägre p-tal skulle innebära 25 platser om bostäder upprättas. För att uppnå den ambitiösa nivån på mobilitetsåtgärder behöver stadens krav enligt gröna p-tal uppnås. Utöver mobilitetsåtgärder grundläggande nivå och medelnivå ska planförslaget innefatta:

- Bilpool som anordnas på attraktiva parkeringsplatser där byggherren täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år.
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik.
- Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.
- Attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan.

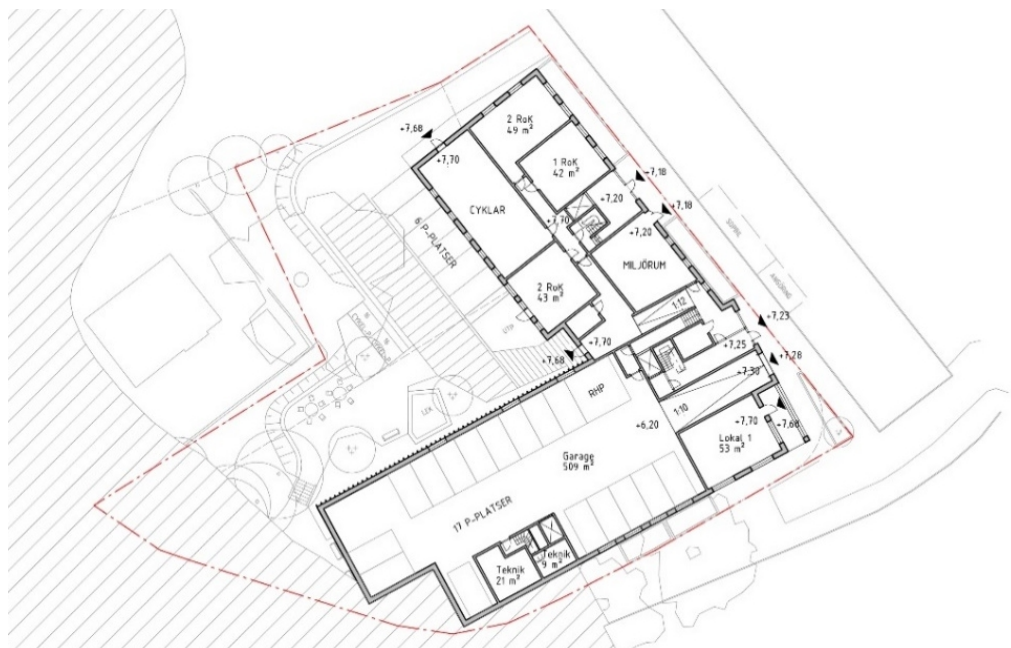
Bilparkering tillgodoses i ett souterrängplan med garage som rymmer 18 platser, varav en tillgänglig, som nås genom en

nedfart från Värstagårdsvägen. Garagets souterrängplan ger en 1,5 m utskjutande volym mot gården, som blir till uteplatser för lägenheterna på plan två. Ytterligare sex platser planeras på gården, som nås via husets norra gavel. Bestämmelsen **n2** visar var parkering får finnas.

Cykelparkeringsnormen för bostäder är 2,5-4 platser per 100 m<sup>2</sup> BTA. Vid anläggning av bostäder planeras för totalt 152 platser vilket ger 2,9 platser per 100 m<sup>2</sup> BTA. På gården finns 32 cykelplatser i tvåvåningsställ under skärmtak. I cykelrum som nås från norra gaveln finns 120 platser.



*Sektion som visar garagets placering samt den klack som bildar uteplatser mot gårdssidan. Sektion A, bostäder. Illustration av Topia.*



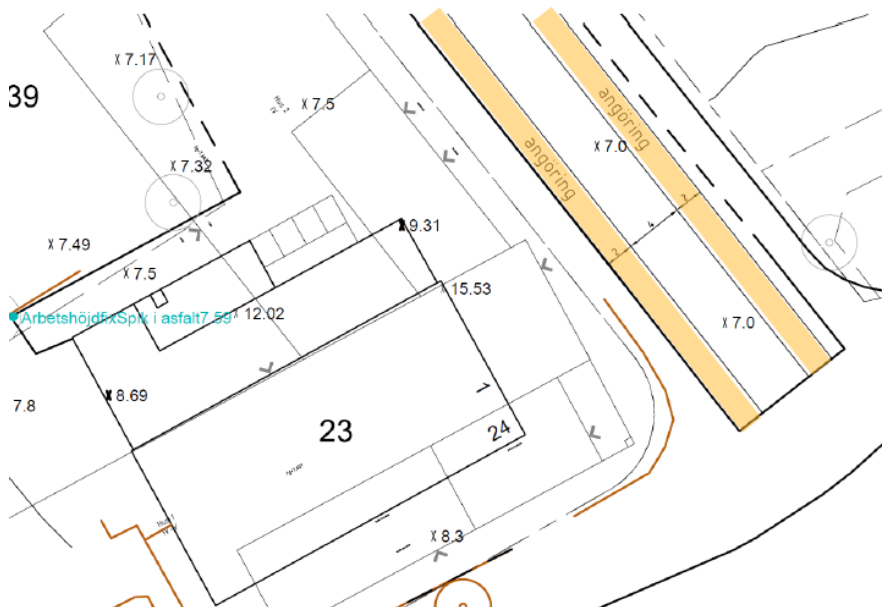
*Entré- och garageplan, bostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*

## Gator och trafik

### Gatunät och biltrafik

För den nya detaljplanen krävs att Värstagårdsvägen öppnas upp för att leveranser och sophantering ska kunna ske på ett trafiksäkert och rationellt sätt. Flera olika alternativ har utretts såsom en enkelriktad gata, en öppen gata men med förbud mot motorfordonstrafik som inte är behörig samt en förflyttning av befintlig avstängning. Konsekvenser med risk för ökad trafik finns i samtliga utredda förslag men i lösningen om enkelriktad gata bedöms ingen stor trafikökning ske och inte heller någon påverkan på kollektivtrafiken då trafik enbart tillåts köra ut från Värstagårdsvägen mot Sörgårdsvägen. De olika alternativen presenteras mer utförligt i *Värsta gård trafikutredning* (Structor, 2024).

En enkelriktning av gatan, med angöring på gatans västra sida och cykelbana på dess östra sida, ger en tydlig och trafiksäker lösning för motorfordonstrafiken. Trafik skulle då vara tillåten att köra från Gryningsvägen till Sörgårdsvägen för att undvika att trafik blir stående i korsningen på Sörgårdsvägen för att ta sig in på Värstagårdsvägen.



Förslag enkelriktad gata med parkering på båda sidor markerat i gult. Källa: Structor.



För att nå gården krävs en anslutning till Värstagårdsvägen över gångbanan. Vändning kan ske på kvartersmark.

Trottoaren i hörnet vid korsningen Sörgårdsvägen och Värstagårdsvägen minskas något för att ge plats åt en indragen tillgänglig entré till den nya bebyggelsen. I detta hörn planeras även plantering som tar en del av trottoaren i anspråk. I övrigt förändras inte gatunätet med anledning av planförslaget.

#### Gång- och cykeltrafik

Trottoarer för gående minskas något genom planförslaget i korsningen mellan Sörgårdsvägen och Värstagårdsvägen. Framkomligheten för cykel påverkas inte av planförslaget.

#### Tillgänglighet

Tillgänglig angöringsplats för taxi och färdtjänst är tänkt längst Värstagårdsvägen. Även avfallshantering och angöring för miljöbil är tänkt att ske mot Värstagårdsvägen. Gatornas lutning ändras inte med planförslaget.

#### Tillgänglighet vårdboende

Angöring för bil nås inom 3,5 meter från entrén till vårdboendet. Avståndet till RHP nås inom 5 meter från entrén mot gård och högst 25 meter mot gata. För entréer till lokaler är avstånden lite längre. Avståndet till miljörum från lokalernas entréer är högst 40 meter och angöring högst 25 meter.



Illustration tillgänglighet för vårdbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.

### *Tillgänglighet bostäder*

Angöring för bil nås inom 23 meter i bostadsförslaget. Avståndet mellan entré och RHP i garaget är högst 20 meter. Miljörum nås inom 42 meter.



#### AVSTÅND TRH 1

ENTRÉ TILL RHP (GARAGE) 0 m  
ENTRÉ TILL MILJÖRUM 6 m  
ENTRÉ TILL ANGÖRING 20 m  
MILJÖRUM TILL SOPBIL 6 m

#### AVSTÅND TRH 2 & TRH 3 (VIA TRH 2)

ENTRÉ TILL RHP (GARAGE) 0 m  
ENTRÉ TILL MILJÖRUM 20 m  
ENTRÉ TILL ANGÖRING 4 m  
MILJÖRUM TILL SOPBIL 6 m

#### AVSTÅND LOKAL 1

ENTRÉ TILL RHP (GARAGE) 21 m  
ENTRÉ TILL MILJÖRUM 41 m  
ENTRÉ TILL ANGÖRING 22,5 m  
MILJÖRUM TILL SOPBIL 6 m

#### AVSTÅND LOKAL 2

ENTRÉ TILL RHP (GARAGE) 0 m (VIA TRH 3 & 2)  
ENTRÉ TILL MILJÖRUM 20 m (VIA TRH 3 & 2)  
ENTRÉ TILL ANGÖRING 4 m (VIA TRH 3 & 2)  
MILJÖRUM TILL SOPBIL 6 m

Alla avstånd avser gångavstånd utomhus i meter.

*Illustration tillgänglighet för bostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Ledningar för vattenförsörjning och spillvatten finns framdragna i anslutning till planområdet. Ny anslutningspunkt för avlopp och vattentillförsel ska anläggas i anslutning till planområdet.

### **El/tele/energiförsörjning**

Förutsättningar finns för anslutning till befintliga ledningar för el, tele och fjärrvärme.

### **Avfallshantering**

Avfall sker genom kärl för alla fraktioner som placeras i byggnadens miljörum. Angöringsplats till miljörum är tänkt längs Värstagarðsvägen.

Idag finns en avstängning på Värsta gårdsväg som ska flyttas i samband med uppförandet av projektet för att kunna möjliggöra

framfart för miljöbil till och från fastigheten utan behov av vändplan.

#### Räddningstjänst

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring för räddningstjänstens framkomlighet. Utryckningsfordon angör gård och föreslagen byggnad via Värstagsvägen och Sörgårdsvägen. Tr2-trapphus är föreslaget för både vårdbostäder och bostäder.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras 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. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är risker kopplade till markföroreningar, påverkan på naturvärdesträd, översvämningssrisk samt påverkan på vattenförekomsten Bällstaån. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att riskreducerande åtgärder genomförs för att säkerställa en acceptabel risknivå. Markföroreningar avlägsnas genom schaktning. Åtgärder för att skydda naturvärdesträd under byggnation inrättas. Skyfall avleds för att undvika risk för översvämning. Dagvatten renas för att uppfylla kraven för recipienten enligt fastställda miljökonsekvensnormer för Bällstaån.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

### Naturmiljö

Bebyggelseförslaget har delvis anpassats efter naturvärdesbiotoper som identifierats vid utförd inventering. Den nya bebyggelsen håller säkert avstånd från det jätteträd av ask (nr 7 i illustration nedan) som bedöms vara särskilt skyddsvärd i planområdets nordvästra del. Detta träd ämnas sparas och skyddas under byggprocessen.



*Inventering av träd inom planområdet. Nr 7 visar plats för särskilt skyddsvärd ask. Nr 13 visar plats för särskilt skyddsvärd lönn. Källa: Calluna.*

Även den lönn (nr 13) som bedöms vara särskilt skyddsvärd planeras att sparas. Dess möjlighet att bevaras kan påverkas av planerad flytt av befintlig ledning som korsar planområdet. Om trädet inte kan bevaras kommer en anmälan om dispens att upprättas. Detta ska utredas i vidare planarbete.

De två lindarna längs Sörgårdsvägen i gata ska bevaras och behöver skyddas under byggtiden. I vidare planarbete ska det utredas om växtbäddsrenovering är aktuellt, samt om beskärning av kronan krävs för att skapa avstånd till den nya byggnadens fasad.

För att minska risk för påverkan behöver träd som ska sparas behandlas med försiktighet. För att veta precis hur stort trädskyddsområdet behöver vara behöver trädens rotutbredning fastställas vilket görs genom provgrävning. I det fortsatta arbetet



ska arborist undersöka hur stor påverkan det kan bli för de träd som bevaras och bistå med råd kring skyddsavstånd.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka hackspettar och fladdermöss. För att säkerställa om individer av fladdermöss förekommer i hålträden kan en mindre boplatinventering göras med endoskop. För att minimera påverkan på fåglar bör nedtagning av träd samt arbete med intensivt ljud hållas utanför häckningssäsong.

Områden som främjar och är lämpliga för markecosystem tillskapas inom detaljplanen i form av grönytor och planteringar

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten 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. Föreslagen dagvattenhantering baseras på infiltration och fördröjning i grönytor, fördröjning i nedsänkta växtbäddar samt i krossmagasin och krossdike. För alla åtgärder kompletteras lösningarna med dräneringsledningar som leder överskottsvatten mot planerad servisledning till det allmänna dagvattenledningsnätet. Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats till 42,7 kubikmeter för båda planförslagen. Med föreslagna lösningar för dagvattenhantering hanteras totalt 49 kubikmeter fördröjningsvolym.

Utförda beräkningar visar att med fördröjningsåtgärder minskar flödena efter planförslagens genomförande jämfört med befintlig situation. Dessutom minskar föroreningsbelastningen med dagvattnet från planområdet för alla undersökta ämnen. Planerad markanvändning bedöms därmed inte medföra ökad risk för utsläpp som kan förorena dagvattnet eller ytrecipienten och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna bedöms öka med planens genomförande.

I fortsatt utrednings- och projekteringsarbete bör höjdsättningen studeras i detalj så att avrinningen sker enligt förslagen lösning.

Om möjligt, efter att undersökning avseende skyddsvärda träd inklusive rotkartering färdigställts, bör det utredas om föreslaget krossdike kan breddas och skålningen fördjupas. Detta för att ytterligare säkerställa en säker avrinning vid höga flöden.

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

#### Dagvattenledning

Planförslaget förutsätter att befintlig dagvattenledning ligger kvar i befintligt läge. Byggaktören tillser att anläggningens tekniska livslängd inte påverkas menligt av byggnationen. Utredning pågår för att inom planområdet tillskapa ett u-område för att hantera framtida omläggning av dagvattenledningen.



*Illustration visar tänkt omdragning av dagvattenledning. Den del av befintlig dragning som utgår är överkryssad. Källa: Structor.*

#### Landskapsbild/ stadsbild

Genom att planförslaget innebär en ökning av våningsantal i förhållande till befintlig volym förändras stadsbilden, vilket bedöms som lämpligt. Stads- och landskapsbilden påverkas också av att mark som i dag består av öppen hårdgjord yta bebyggs, samt mark som består av grönyta. Föreslagen byggnad ska fortsatt underordna sig den högre volymen som Solitären utgör på andra sidan korsningen. Området har en blandad karaktär där projektet blir en del av en länk mellan villabebyggelsen och den något högre skalan i Spånga centrum. Projektets tillskott med en

L-formad byggnad i fyra till fem våningar som följer befintliga gator bidrar till att stadga upp gaturummet och bedöms passa väl in i platsen.

Planförslaget är framtaget för att kunna möjliggöra ett band av förgårdsmark runt den nya byggnaden för att behålla detta viktiga karaktärsdrag i området.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

En rivning av byggnaden innebär att lokalhistoriska värden försvagas. Konsekvenserna av rivningen av befintlig byggnad berör främst värden på det lokala planet, där minnet av tidigare verksamheter är en bidragande faktor till dess betydelse på platsen. Byggnaden har dock genomgått en hel del ovarsamma ändringar och dess ursprungliga karaktär har förändrats.

Tillkommande bebyggelse och ändringar görs med hänsyn till områdets befintliga struktur, uppdelningen mellan stationssamhället och villastaden. Befintlig byggnad inom Värsta 23 ligger i gränsdragningen mellan stationssamhället och villastaden. Det är en byggnad av publik karaktär i övergången från centrum till den representativa villa, skol- och parkmiljön kring Värsta gård. Det nya förslaget tar hänsyn till detta genom att inkludera lokaler och publika verksamheter i bottenplan samtidigt som de övre våningarna får en mer privat karaktär.

Den nya byggnadens utformning anpassar sig väl till omgivningens befintliga bebyggelse, präglad av en ljus, jordbunden färgpalett och traditionella, beprövade material. Föreslagna kulör- och materialpaletter är samtliga i dämpade nyanser som litar väl med befintlig kulörskala och med beprövade material i form av puts, träpanel, plåt och klinker.

Den tänkta takformen, valmade sadeltak, innebär en visuell nedskalning av byggnaden samtidigt som den medvetet indikerar att byggnaden utgör en solitär som inte är planerad att utökas med framtida tillbyggnader. Det bedöms utifrån platsens förutsättningar som positivt. En ytterligare aspekt som är av vikt är detaljering och omsorg i material och kring entréer, något som knyter an till tidstypiska ideal för modernismens och folkhemsarkitekturens avskalade, funktionella byggnader.

Bebyggelseförslaget bibehåller platsens servicefunktion vilket är positivt ur kulturhistoriskt perspektiv samtidigt som det förstärker vitaliteten i stadsdelen.

### **Gator och trafik**

Trafik till vårdboendet går via lokalgatorna i villaområdet västerifrån, alternativt via Bromstensvägen och Nyhammarsgatan. För att förtydliga enkelriktningen skulle parkering och angöring kunna tillåtas på gatans båda sidor, vilket ryms inom befintlig gata.

### **Störningar och risker**

#### **Ras och skred**

En bedömning av sakkunnig behöver utföras då en del av det västra området är markerat i SGU:s databas som att "aktsamhet bör vidtas" vilket innebär att en geotekniker bör bedöma om skredrisk föreligger.

#### **Förorenad mark**

Den miljötekniska undersökningen redogör för att det är möjligt att genomföra detaljplanen utifrån föroreningssituationen. Genomförd miljöteknisk undersökning visar halter över MKM (mindre känslig markanvändning). De prover som överskrider riktvärdet för MKM har påträffats ytligt i fyllningsmaterial och kan åtgärdas med en schaktsanering i samband med anläggningsarbeten. Planområdet kommer efter saneringen utgöras av KM (känslig markanvändning) massor. Ett ungefärligt område för sanering, åtgärdsområde, kan ses nedan och är 150 m<sup>2</sup> stort. Schaktvolymen skulle således bli 150 m<sup>3</sup> för åtgärden.





Översiktskarta med åtgärdsområde. Schaktsaneringen innebär att ett ungefär 150 m<sup>2</sup> stor yta inom området schaktas ner till en meters djup. En exakt bedömning av storleken på schakten behöver tas fram inför åtgärd. Källa: Wescon.

Vid upprivning av asfalten kan jordmassorna komma i kontakt med dagvatten vilket kan laka ur vissa ämnen och länsvatten kan behöva renas. Om schaktsanering genomförs i samband med genomförande av detaljplanen kommer inga hälsorisker för framtida boenden att kvarstå då halter i jorden och fyllningen generellt är under KM. De halter av alifater C16-C35 samt bensen utgör inga hälsorisker idag eller för framtida boende.

Människors hälsa bedöms inte påverkas utifrån att området är hårdgjort idag och att föroreningar förekommer i liten omfattning inom en begränsad del. Om schaktsanering genomförs i samband med förändring av detaljplanen kommer inga hälsorisker för framtida boenden att kvarstå då halter i jorden och fyllningen generellt är under KM. Inom grönytor och plantering finns goda förutsättningar för markmiljön och det bedöms idag att föroreningar inte påverkar detta negativt.

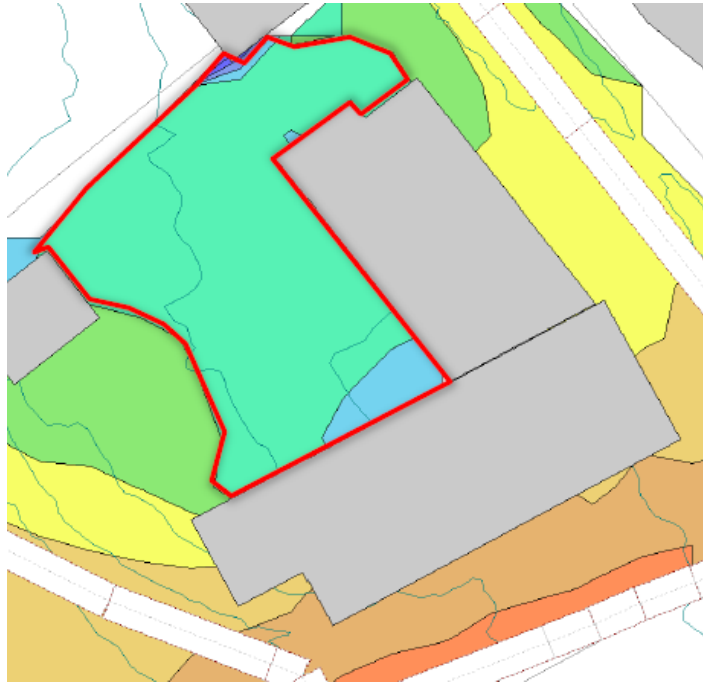
#### Buller

Bullermässigt är förutsättningarna och konsekvenserna desamma för alternativet vårdbostäder och bostäder. För trafikbuller gäller riktvärden enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216).

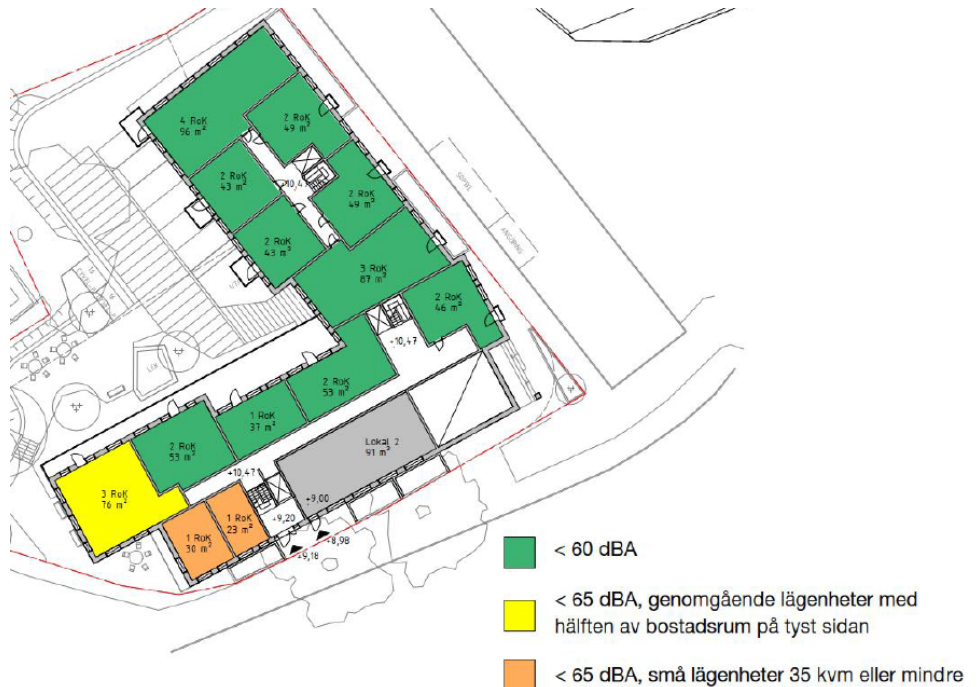
Beräkningarna för trafikbuller visar att bebyggelsen exponeras för ljudnivåer över gällande riktvärden. Enligt trafikbullerförordningen krävs därför en ljuddämpad sida för de lägenheter som är över 35 kvadratmeter. Ljuddämpad sida avser:

- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.
- Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida med ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 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 är större än 65dBA.

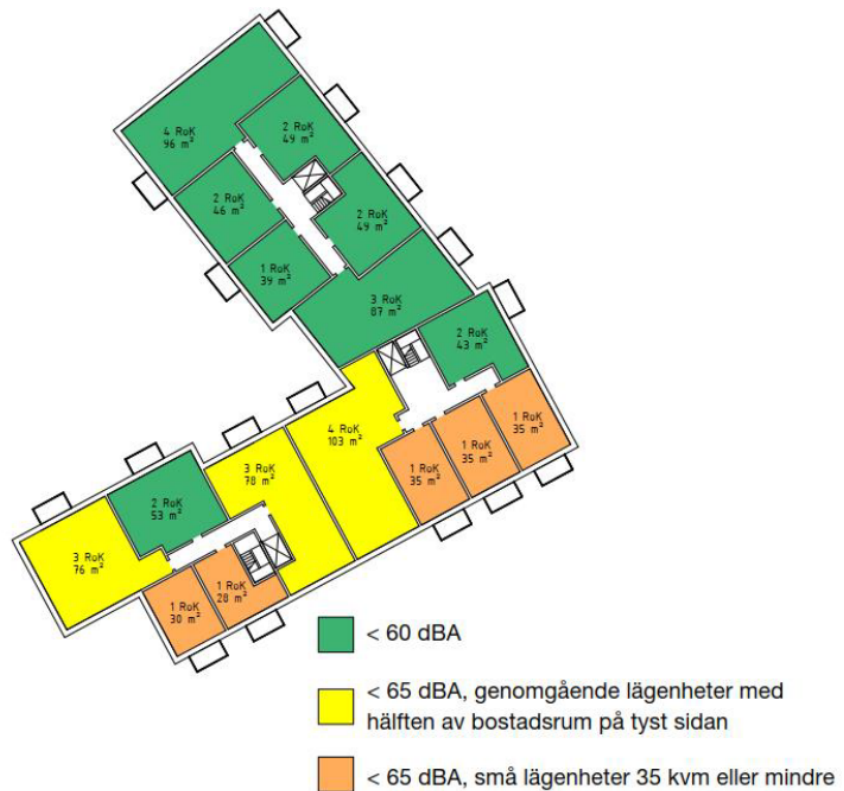
Ekvivalent ljudnivå uppgår som mest till 65 dBA vid södra fasaden som vetter mot Sörgårdsvägen. Maximal ljudnivå från trafik uppgår som mest till 81 dBA vid samma fasad. Lägenheter inom vårdboendet längs denna fasad är små, enkelsidiga lägenheter som klarar riktvärden för buller. Mot Sörgårdsvägen med högre bullernivåer föreslås bostäder om 35 kvadratmeter och större genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot tyst sida, där ekvivalent ljudnivån uppgår till 65 dBA. På innergård finns plats för gemensam uteplats som har ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA.



Det rödmarkerade området på situationsplanen har beräknade ljudnivåer på mindre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå och uppfyller riktvärden för buller vid gemensamma uteplatser. Källa: Acoustic Consulting and Design, 2024.



Lägenhetsfördelning och bullernivåer vid fasad för entréplan, bostäder. Källa: Acoustic Consulting and Design, 2024.

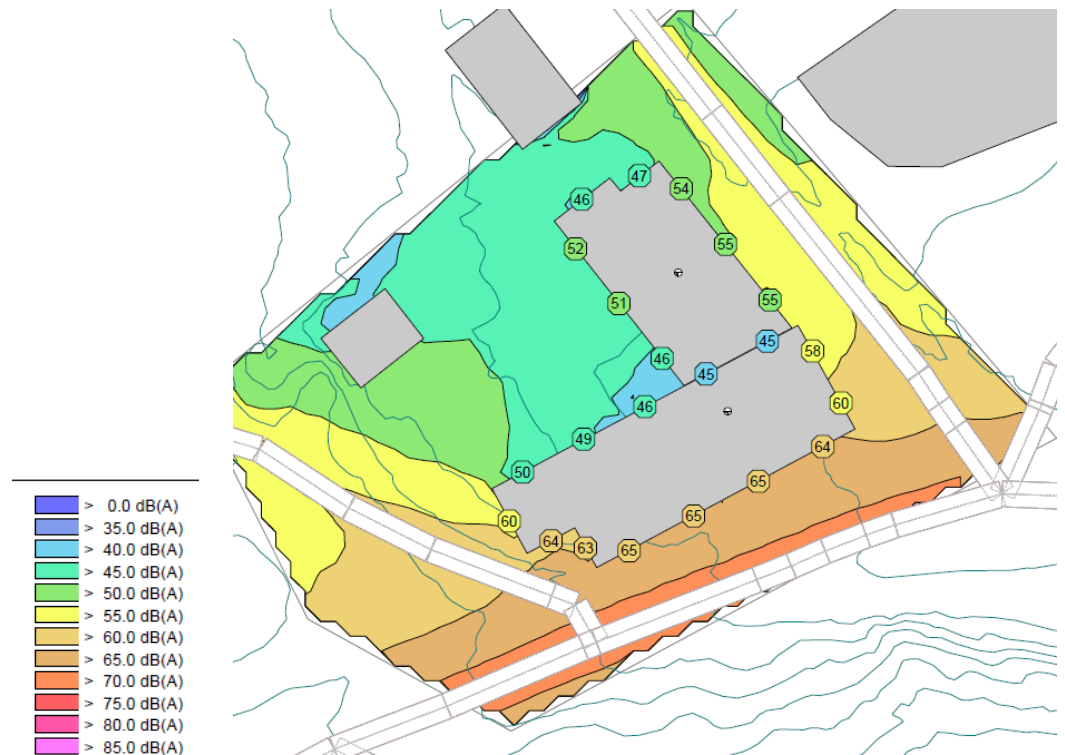


*Lägenhetsfördelning och bullernivåer vid fasad för normalplan, bostäder.  
Källa: Acoustic Consulting and Design, 2024.*

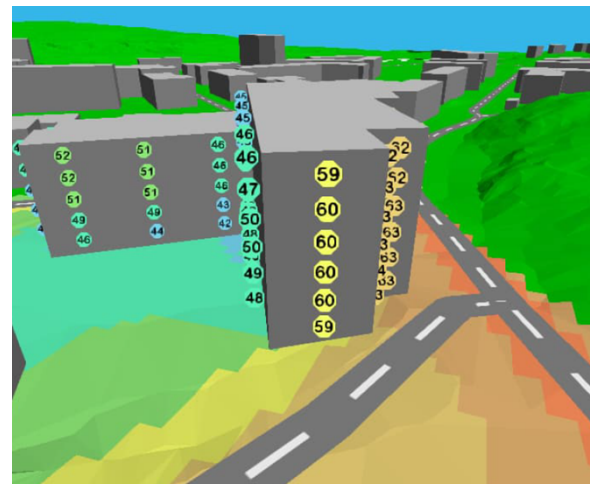
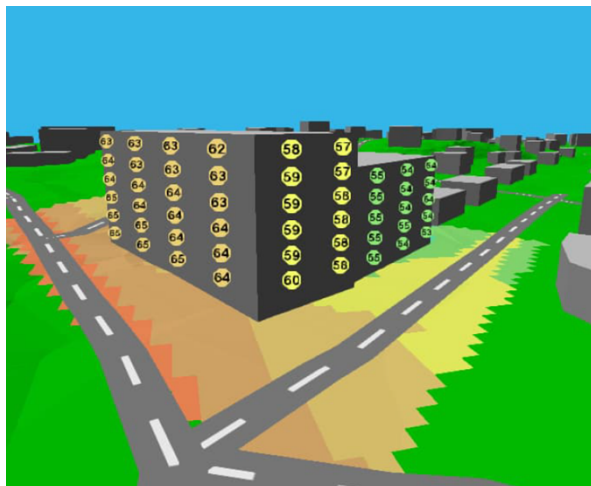


*Förslaget vårbostäder klarar riktvärden för buller. Illustrationen visar normalplan med smålägenheter mot samtliga fasader, vårbostäder.  
Illustration av Reflex Arkitekter.*

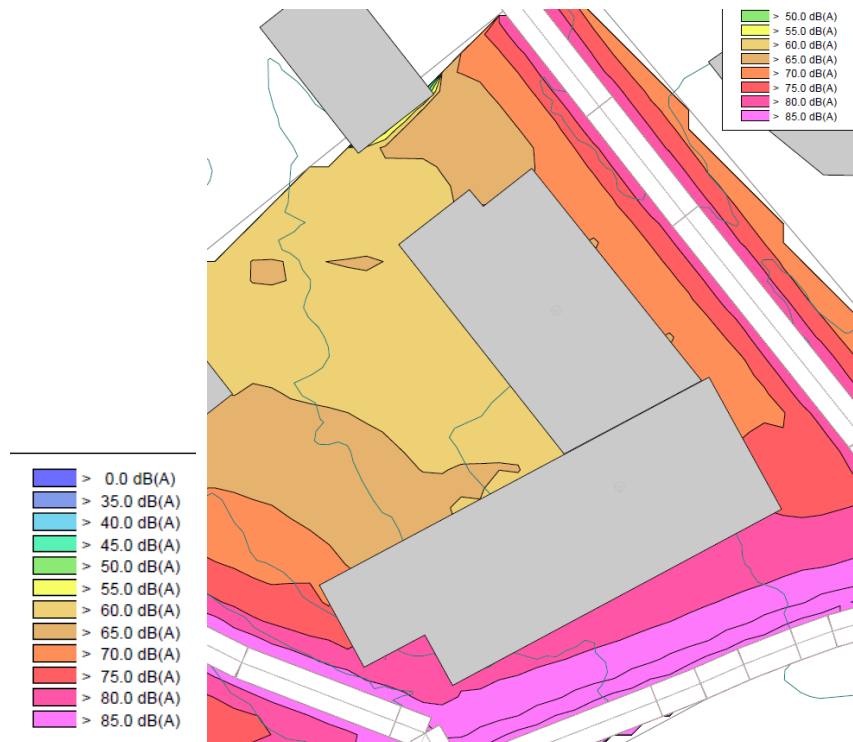




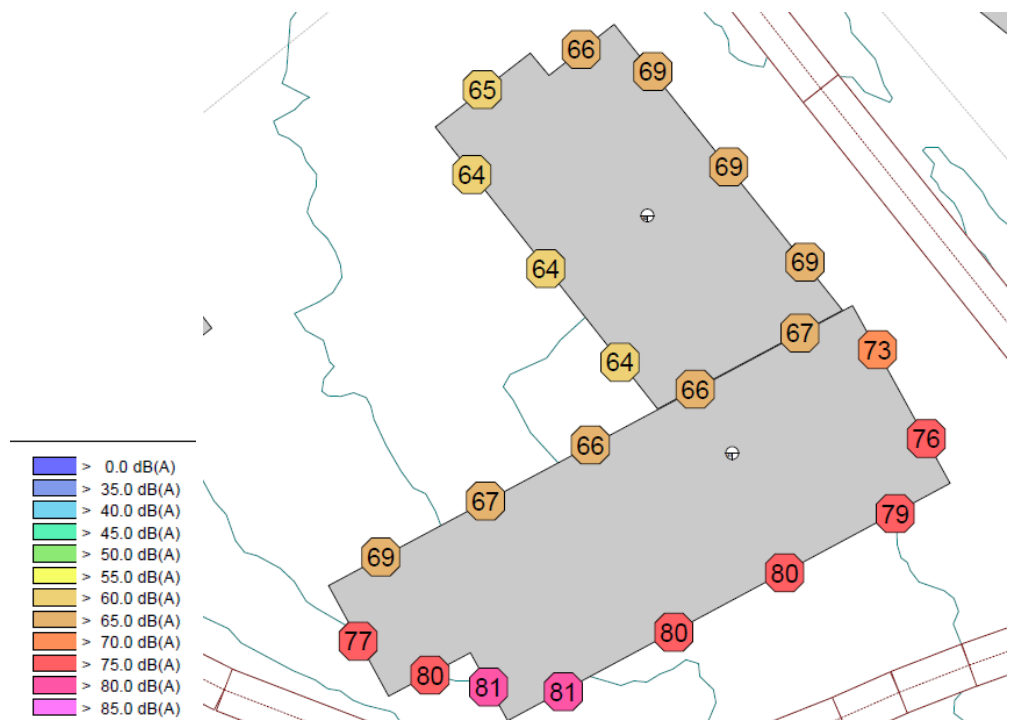
Redovisning för bostäder. Dygnskvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik.  
Frifältsvärden vid värsta utsatta del av fasad samt 1,5 meter över mark. Källa:  
Acoustic Consulting and Design, 2024.



Redovisning för bostäder. Dygnskvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik.  
Frifältsvärden vid värsta utsatta del av fasad samt 1,5 meter över mark.  
Bostäder. Källa: Acoustic Consulting and Design, 2024



Redovisning för bostäder. Maximal ljudnivå dagtid från väg- och spårtrafik.  
Ljudnivå 1.5 meter över mark. Källa: Acoustic Consulting and Design, 2024.



Redovisning för bostäder. Maximal ljudnivå nattetid från väg- och spårtrafik.  
Friluftsvärden vid värsta utsatta del av fasad. Källa: Acoustic Consulting and Design, 2024.

Detaljplanen reglerar trafikbuller genom skydd mot störning planbestämmelser:

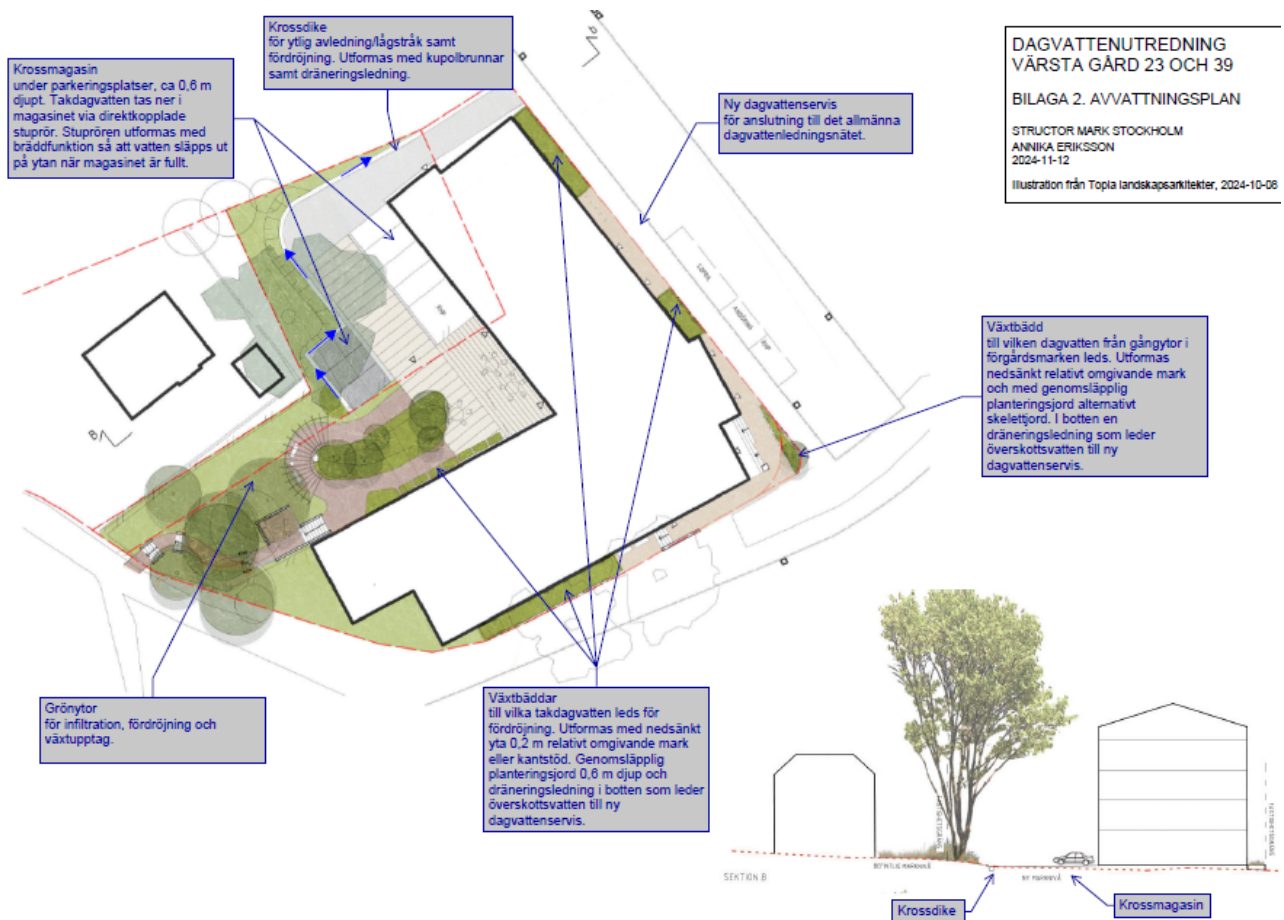
- *Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst.*
- *En ljuddämpad gemensam uteplats möjliggörs i planbestämmelsen för **korsmark**.*

#### Vibrationer

Inga kännbara vibrationer orsakade av bussarna har identifierats utifrån förslaget. Att ny byggnad planeras något närmare väg än befintlig bedöms inte innebära en risk för oönskade vibrationer under förutsättning att ny grundläggning utförs på ett sätt som är minst lika gynnsamt som befintlig grundläggning.

#### Översvämningsrisker

Planförslaget innebär en justerad höjdsättning av marken så att de två befintliga lågpunkterna försvinner. Ett avrinningsstråk kommer att återskapas i ungefär samma sträckning som befintlig avrinningsväg men lågpunkterna kommer inte att vara kvar. Därmed leds skyfallsvatten ut på Värstagårdsvägen vid utbyggt planförslag. Föreslagna åtgärder kommer att fördröja vatten på kvartersmark och påverkan av exploateringen på nedströms översvämningsområden bedöms vara försumbar. Marken höjdsätts så att den lutar från byggnaden. Överbyggnaden för parkeringsytan fungerar som fördröjningsmagasin för dagvatten genom att göras av makadam i form av insorterat krossmaterial.

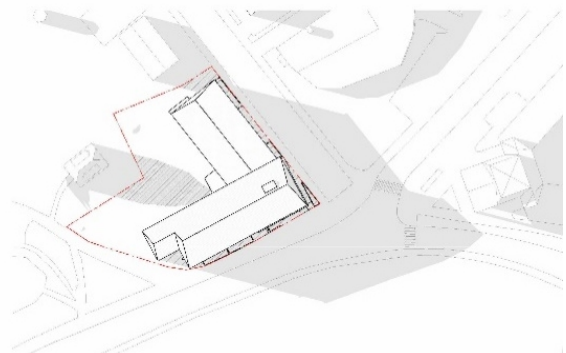
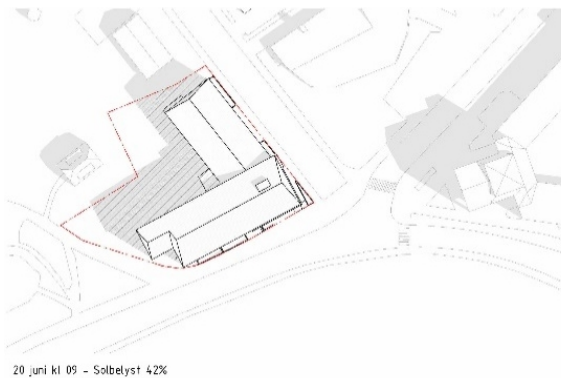


Förslag till avvattningsplan. Illustration av Structor.

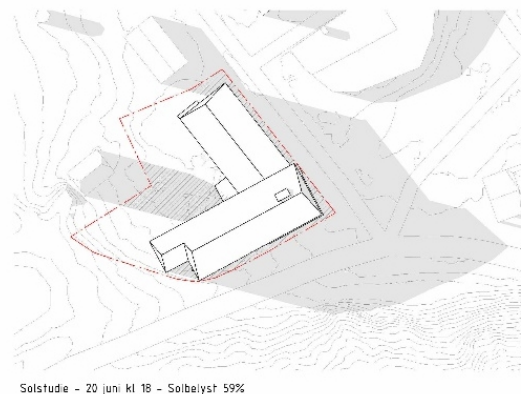
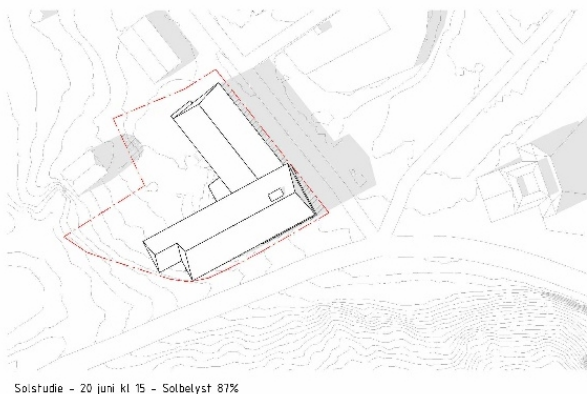
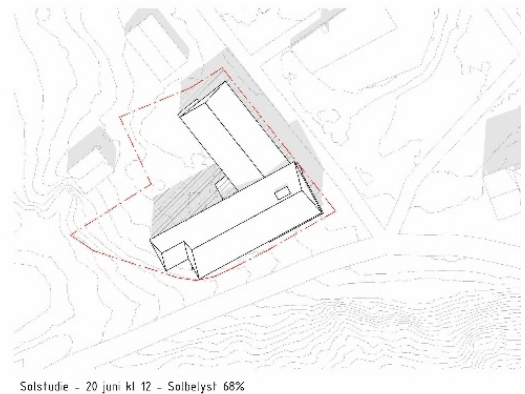
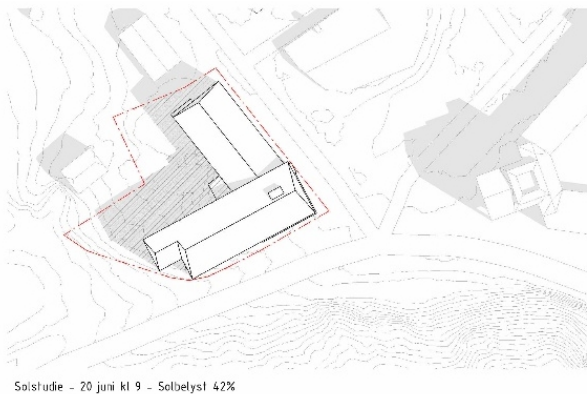
### Ljusförhållanden och lokalklimat

Förslaget innebär att bebyggelsen mot Sörgårdsvägen kan höjas med motsvarande tre våningar relativt dagens situation. Längs med Värstagårdsvägen står idag ingen byggnad på planområdet. Enligt genomförd solstudie medför planförslaget en viss påverkan på omkringliggande bebyggelse. Byggnaden skuggar delar av den intilliggande fastigheten Värsta Gård 2 runt klockan 9.00 vid sommarsolståndet. Större delen av Värsta gård 2 och Värsta gård 17 skuggas runt klockan 9.00 vid vår- och höstdagjämning. Föreslagen bebyggelse skuggar även utemiljön framför församlingshemmet på andra sidan Värstagårdsvägen något under eftermiddagarna vid vår- och höstdagjämning. Påverkan bedöms som accepterbar.

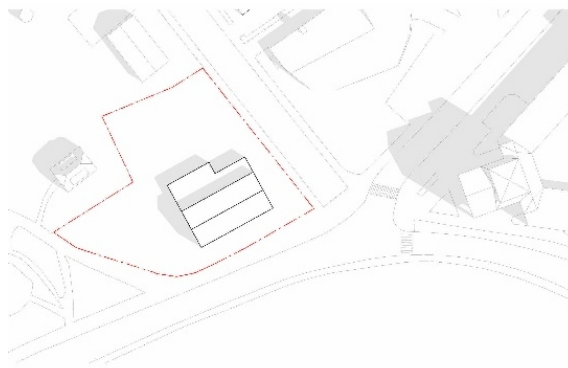




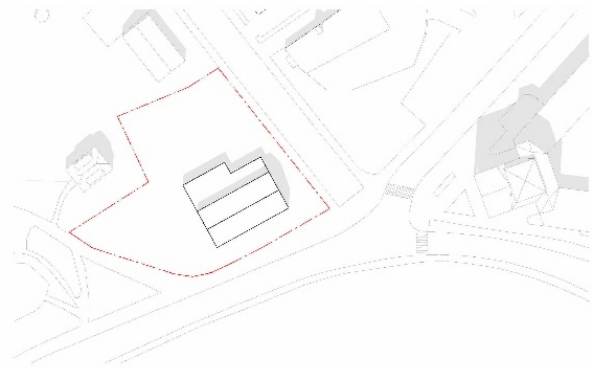
*Solstudier för 20 juni, vårbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*



*Solstudier för vår- och höstdagjämning, vårbostäder. Illustration av Reflex Arkitekter.*



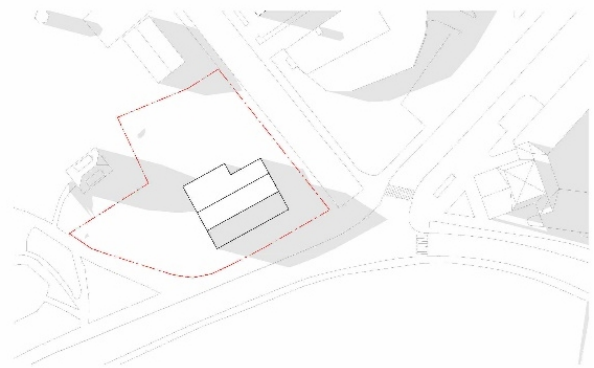
20 juni kl 09



20 juni kl 12



20 juni kl 15



20 juni kl 18

*Solstudier för 20 juni, befintlig byggnad. Illustration av Reflex Arkitekter.*



Vår- och höstdagjämning kl 09



Vår- och höstdagjämning kl 12



Vår- och höstdagjämning kl 15



Vår- och höstdagjämning kl 18

*Solstudier för vår- och höstdagjämning, befintlig byggnad. Illustration av Reflex Arkitekter.*

**Barnkonsekvenser**

Tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

**Tidplan**

Samråd	17 december (2024) – 18 februari (2025)
Granskning	november-december (2025)
Antagande	januari (2026)
Laga kraft, tidigast	februari (2026)

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

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 berörda parter. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ.

**Avtal**

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner SOLHEM-15, Pl 3895, Pl 5683, Pl 6945 och P2017-12502 helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheterna Värsta Gård 23 och 39 samt del av Solhem 16:1.

**Användning av mark**

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för

## Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genom fastighetsreglering överförs grönt område i figuren ovan från Solhem 16:1 till Värsta Gård 23 som sedan läggs ihop med Värsta Gård 39 till en fastighet.

## Ledningsrätter och servitut

Planen berörs inte av ledningsrätter eller servitut.

Dagvattenledningen som korsar planen ligger utan ledningsrätt eller servitut inom kvartersmark.

## Markavvattningsföretag

Planområdet berörs av markavvattningsföretagen AB\_6\_0201, och AB\_2\_0019 Viksjö, Jakobsberg, Kalvhälla, m.fl. Det ursprungliga syftet med markavvattningsföretagen var att säkra avvattning för jordbruksmarkerna i området. Då jordbruk inte



längre bedrivs kvarstår inte syftet med markavvattningsföretaget. Dokument som styrker att företagen är aktiva har inte återfunnits, dock är de angivna som aktiva enligt länsstyrelsen och i fortsatt arbete ska det därför säkerställas om planförslaget påverkar dessa.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

#### **Planavgift**

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

#### **Vatten och avlopp**

Fastigheten är bebyggd och befintliga anslutningar finns. Ledningsägaren bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp samt övriga tekniska anslutningar. Eventuell flytt av dagvattenledning som korsar fastigheten bekostas av exploatören.

#### **Gatukostnader**

Fastighetsägaren anlägger och bekostar ombyggnad av en del av cykel- och gångväg längs med Sörgårdsvägen och Värstagårdsvägen.

#### **Kostnad för ledningsflytt**

Flytt av befintlig dagvattenledning som korsar planområdet från väst till öst bekostas enligt överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningsägare.

#### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Till stor del sker exploatering inom befintlig tomträtt på Värsta Gård 23 och Värsta Gård 39. Tomträtten utökas med tillskottsmark med en del av Solhem 16:1.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsägaren ansöker och bekostar fastighetsbildningen.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren bekostar eventuella åtgärder.

Grönkompensation

Fastighetsägaren bekostar eventuella åtgärder.

### **Tekniska frågor**

Teknisk infrastruktur

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar samt fjärrvärmeledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

### **Genomförandetid**

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

Louise Heimler  
planchef

Sarah Blake Elmvall  
stadsplanerare