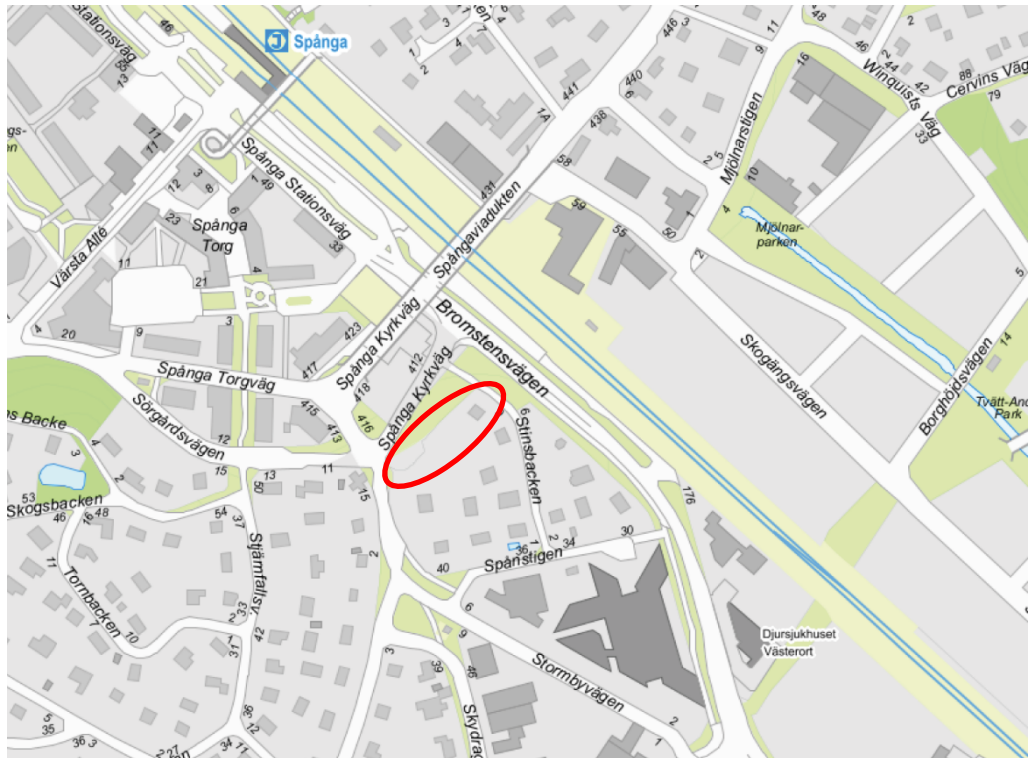


# Planbeskrivning för fastigheten Örjan 25 m.fl. i stadsdelen Solhem i Stockholm, S-dp 2020-09159



## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus med cirka 45 lägenheter längs Spånga kyrkväg i Solhem. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Lokal för centrumändamål ska finnas i en del av bottenvåningen. Bebyggelsen placeras mellan flerbostadshusen vid Spånga centrum och villabebyggelse som angränsar till planområdet.

Området är kulturhistoriskt värdefullt och bebyggelsen ska genom sin skala och utformning möta den småskaliga villabebyggelsen på ett lämpligt sätt genom att bebyggelsens höjd trappas ner från flerbostadshusen mot villorna. Skillnader i markhöjder möjliggör för bebyggelse i souterräng. Bebyggelsen ska möta Spånga kyrkväg och anpassas till den planerade bebyggelsen på andra sidan gatan samt gatans förändrade dragning. Genom en hög arkitektonisk kvalitet ska områdets karaktär värnas.

Planområdet omfattar fastigheterna Örjan 23-26, Örjan s:27 samt del av fastigheten Solhem 16:1. Örjan 23 ägs av Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB medan övriga fastigheter ägs av Stockholms stad. Markanvisning skedde av exploateringsnämnden till Fastighets AB Sunrutas (numera Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB) den 13 juni 2024.

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>5</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>5</b>
Ärendeinformation .....	5
Planens huvuddrag .....	6
Genomförandetid .....	6
Arkitektonisk idé .....	6
Allmän plats .....	9
Kvartersmark .....	10
Befintligt .....	17
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>18</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>23</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Tekniska frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	26
Organisatoriska frågor .....	27
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>28</b>
Kommunala .....	28
Utredningar .....	29
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>30</b>
Kommunala .....	30
Riksintressen .....	31
Miljökvalitetsnormer .....	32
Miljö .....	32
Hälsa och säkerhet .....	32
Geotekniska förhållanden .....	33
Hydrologiska förhållanden .....	34
Kulturmiljö .....	34
Fysisk miljö .....	34
Service .....	35
Trafik .....	35
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>36</b>
Bostadsförsörjning .....	36
Natur .....	36
Miljö .....	37
Miljökvalitetsnormer .....	43
Hälsa och säkerhet .....	43
Sociala .....	51
Trafik .....	51



## Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för bostäder vid Spånga centrum, i anslutning till Solhems villabebyggelse. Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen mot Spånga kyrkväg. Detaljplanen möjliggör att Spånga kan kompletteras med en gång- och cykelbana på den sydöstra sidan. Bebyggelsens form och gestaltning ska anpassas till bebyggelsen inom Spånga centrum. Tak ska utformas som sadeltak och fasader ska utformas i puts med varma jordkulörer. Höjden på byggnaderna ska trappas för att följa Spånga kyrkvägs lutning mot norr. Gestaltningen ska utföras med omsorg och hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaderna ska placeras i souterräng och anpassas efter topografin. Hänsyn ska tas till anslutande villabebyggelse genom att begränsa bebyggelsens höjd. Syftet med detaljplanen är att skapa en planterbar förgårdsmark mot gatan och att grönska mot villorna möjliggörs, för att bevara Solhems karaktär.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för Örjan 25 m.fl. i stadsdelen Solhem, Stockholms stad, S-dp 2020-09159, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-06-09 § 14. Planen bedrivs med standardförfarande.

### Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

### Medverkande

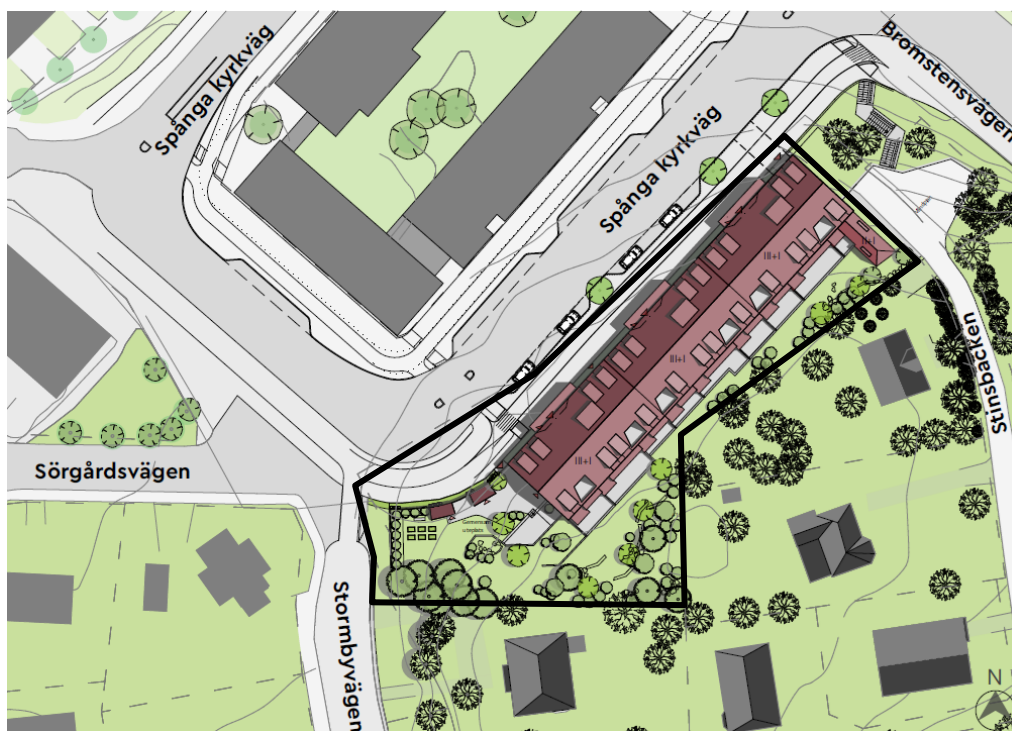
Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Siri Ersson och kartingenjör José Sterling. Från exploateringskontoret har Jennifer von Hofsten, Karin

Stephansson, Niklas Wadelius och Malin Johansson medverkat. Sveafastigheter har medverkat som byggtör.

## Planens huvuddrag

Planområdet omfattar en yta om cirka 3000 kvadratmeter. Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB är markägare till Örjan 23 och Stockholms stad är markägare till övriga fastigheter.

Detaljplanen möjliggör för ett nytt flerbostadshus i 2-4 våningar och inredd vind med cirka 45 bostäder samt lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör också för angöring och en gång- och cykelbana på den sydöstra sidan av Spånga kyrkväg.



*Situationsplan för planerad bebyggelse. Planområdet är markerat med svart linje (Brunnberg & Forshed, 2025).*

## Genomförandetid

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

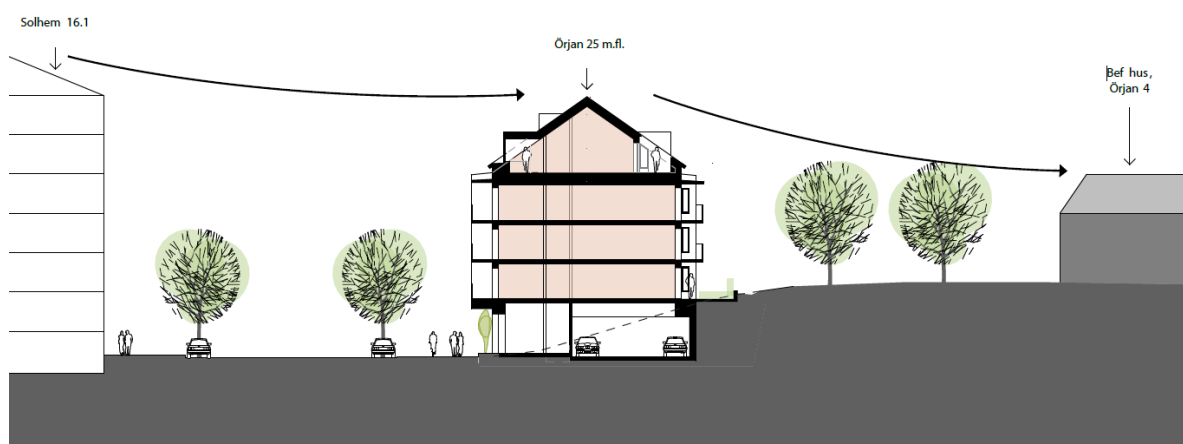
## Arkitektonisk idé

Bebyggelsen ska anpassas till områdets karaktär och inordna sig i Spånga centrums bebyggelsestruktur och arkitektur. Bebyggelsen vänder sig mot Spånga kyrkväg och trappas ner i höjd från intilliggande kvarter och mot villorna. Typologin är lamellhus.

Tillkommande bebyggelse med tillhörande utemiljö ska anpassas till områdets terrängförhållanden och utföras i souterräng. Nya byggnader avses inpassas i grönskan och träd sparas där så är möjligt. Bostadsgårdar avses utformas med en naturkaraktär mot villabebyggelsen och med terrasseringar och lägre stödmurar där så krävs.



*Illustration över planerad bebyggelse. Vy mot söder från Bromstensvägen i norr (Brunnberg & Forshed, 2025).*



*Exempel på sektion som visar hur bebyggelsen trappar ner från intilliggande planerat kvarter och mot villorna (Brunnberg & Forshed, 2025).*



*Illustration över planerad bebyggelse. Vy från väster. Byggnad till vänster i bild, illustrerad i vitt, ingår i en kommande byggnation (Brunnberg & Forshed, 2025).*

Mot gatan ges bebyggelsen en stadsmässig karaktär med markerad sockelvåning, burspråk och glasade entrépartier. Fasader avses utformas med en hög kvalitet. Byggnaden delas in vertikalt i tre delar som skiljs åt i höjd och färg, med en bostadsentré per del. Förgårdsmark ska finnas mot gatan.



*Illustration över fasader mot Spånga kyrkväg (Brunnberg & Forshed, 2025).*

I och med att bebyggelsen placeras i en slänt är våningsantalet mot villorna lägre. Mötet med villorna ska hanteras varsamt. Utbredning av uteplatser avses placeras så att de följer fasaden mot sydöst. En utskjutande byggnadsdel föreslås vid Stinsbacken för att ordna goda boendemiljöer och rumslighet för gården.

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Gator och trafik

Spånga kyrkväg har dragits om genom att rätas ut i samband med genomförandet av detaljplan för Solhem 16:1 m.fl., dnr 2015-08656. Detta innebär att bebyggelsen i aktuell detaljplan kan placeras mot gatan. I planen för Solhem 16:1 m.fl. får gatan en gång- och cykelbana på dess nordvästra sida. Den smala lokalgatan Stinsbacken som ansluter från Solhem villastad i öst har stängts av för genomfartstrafik. Föreskrivna plushöjder regleras i detaljplan för Solhem 16:1 m.fl. och aktuell detaljplan behöver förhålla sig till dessa.

I aktuell detaljplan föreslås en gång- och cykelbana även på den sydöstra sidan av Spånga kyrkväg. Angöring till kvarteret och infart till garage sker från Spånga kyrkväg. Mellan angöringsfickorna föreslås trädplanteringar.



*Illustration som visar gatans utformning i relation till ny bebyggelse  
(Brunnberg & Forshed, 2025).*

Det projektspecifika parkeringstalet är 0,55 parkeringsplatser per lägenhet, inklusive besöksparkering. Byggaktören avser genomföra mobilitetsåtgärder motsvarande medelambitiös nivå vilket bidrar till en sänkning till ett parkeringstal om 0,47, vilket innebär 21 p-platser för 45 lägenheter. Bilparkering löses i garage under bostäderna.

Angöring sker från Spånga kyrkväg. Ett antal angöringsfickor planeras längs gatan. Sopbil kan angöra från Spånga kyrkväg.

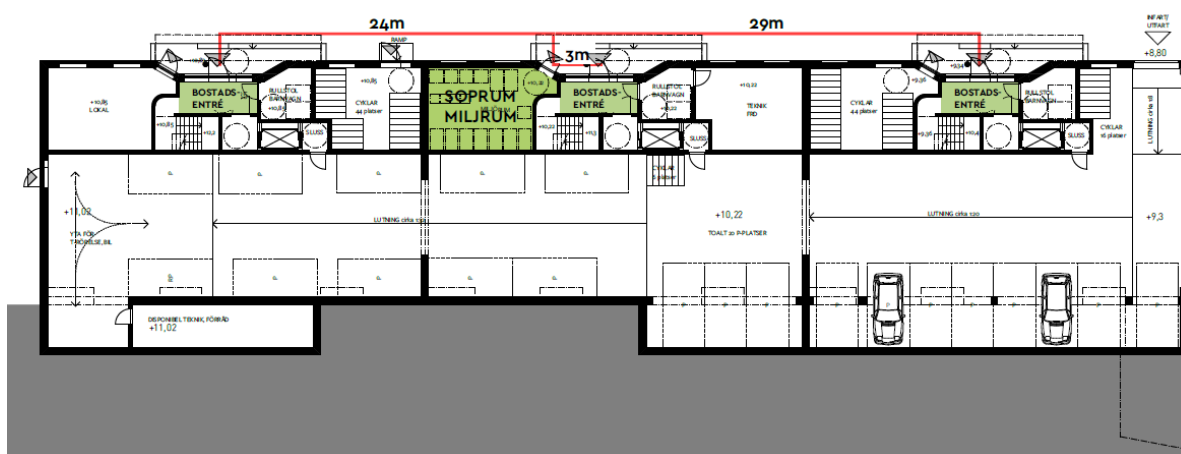
### Gång- och cykeltrafik

Den nya gång- och cykelbanan längs Spånga kyrkväg förbättrar framkomligheten för gående och cyklister.

Tre cykelparkeringsplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA planeras. De flesta cykelparkeringsplatserna placeras i garage och några placeras under tak på bostadsgården.

### Tillgänglighet

Spånga kyrkväg har en lutning på cirka 2,75 % längs den tillkommande byggnaden. Angöring till bostäderna sker från Spånga kyrkväg. Avstånd mellan entré och miljörum är som längst 29 meter.



*Illustration som visar avstånd mellan entréer och miljörum (Brunnberg & Forshed, 2025).*

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Detaljplanen innebär cirka 45 bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen.



*Vybild från ovan över förslaget och omkringliggande befintlig och planerad bebyggelse. Vy från väster (Brunnberg & Forshed, 2025).*



*Vybild över förslaget och Spånga kyrkväg. Vy från väster (Brunnberg & Forshed, 2025).*

Huset bryts upp i tre volymer, en per trapphus, vilka följer terrängen och trappar ner längs gatan. De olika volymerna regleras genom olika byggnadshöjder. Bebyggelsen placeras i souterräng med fyra våningar samt vindsvåning mot gatan och tre våningar samt vindsvåning mot baksidan i mötet med Solhems villabebyggelse. Höjdskillnaden inom tomten utnyttjas till ett underliggande garage i bakkant av byggnaden. Där avståndet till angränsande fastighet är kortare är garagets utbredning begränsat.

En lägre utskjutande byggnadsdel placeras i vinkel vid den norra gaveln. Höjden på denna del trappas ner till två våningar samt vindsvåning. Gaveln avses hållas fri från fönster och balkonger medges inte på gavel. Takformen är ett valmat mansardtak.



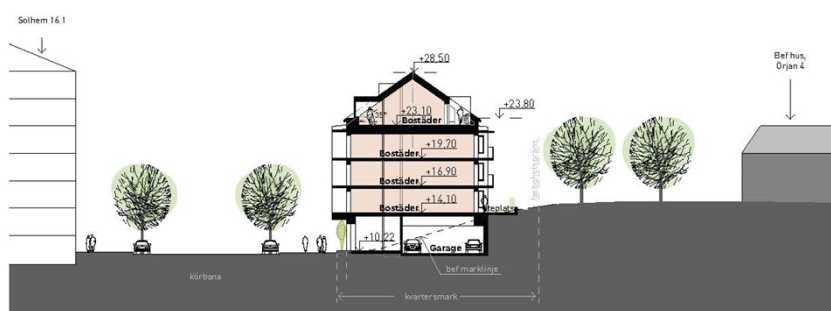
*Illustration över planerad bebyggelse och lägre byggnadsdel, vy från Stinsbacken i nordöst (Brunnberg & Forshed, 2025).*



*Illustration över planerad bebyggelse och lägre byggnadsdel, vy från Stinsbacken i nordöst (Brunnberg & Forshed, 2025).*



Sektion över föreslagen bebyggelse i relation till planerad bebyggelse på andra sidan Spånga kyrkväg samt befintligt hus inom Örjan 15 (Brunnberg & Forshed, 2025).



Sektion över föreslagen bebyggelse i relation till planerad bebyggelse på andra sidan Spånga kyrkväg samt befintligt hus inom Örjan 4 (Brunnberg & Forshed, 2025).



Sektion över föreslagen bebyggelse i relation till planerad bebyggelse på andra sidan Spånga kyrkväg samt befintligt hus inom Örjan 21 (Brunnberg & Forshed, 2025).

Bebyggelsen samspelar med bebyggelsen som uppförs på andra sidan av Spånga kyrkväg genom val av material och takform, men ges en lägre höjd.

Bebyggelsen ska huvudsakligen utföras i puts utan synliga elementskarvar. Bebyggelsens kulörer ska utgöras av varma jordfärger för att knyta an till befintlig bebyggelse inom Spånga centrum där varma gula och jordnära toner är vanligt förekommande. Fasadkulören för de tre byggnadsdelarna som möter Spånga kyrkväg ska skilja sig något från varandra för att

förstärka upplevelsen av tre volymer i syftet att bryta upp skalan. Mot gatan föreslås fasader utformas med ett burspråk per byggnadsdel och balkonger i anslutning till dessa. Mot gata får burspråk och balkonger inte placeras närmare än fem meter från gavel. Gestaltningen av balkonger avses integreras i fasadens gestaltning.



*Illustration över fasader mot Spånga kyrkväg (Brunnberg & Forshed, 2025).*

Mot villorna upplevs balkongerna delvis indragna i fasad på grund av utformningen med utskjutande byggnadsdelar som balkongerna placeras invid. Balkongerna integreras väl i fasadens gestaltning även mot villorna.



*Illustration över fasader mot Solhems villor (Brunnberg & Forshed, 2025).*



Fasad nordöst



Fasad sydväst

*Illustration över gavlarnas fasader (Brunnberg & Forshed, 2025).*

Fönstersättningen föreslås vara enkel och regelbunden, med större glasade partier runt entréer som markerar bottenvåningen. Mot gatan är sockelvåningen något förhöjd och innehåller bostadskomplement, trapphus och en mindre lokal.



*Illustration över en del av fasaden mot Spånga kyrkväg med lokal i bottenvåning (Brunnberg & Forshed, 2025).*



*Illustration över en del av fasaden mot gården. Tak utformas som sadeltak i röd kulör (Brunnberg & Forshed, 2025).*

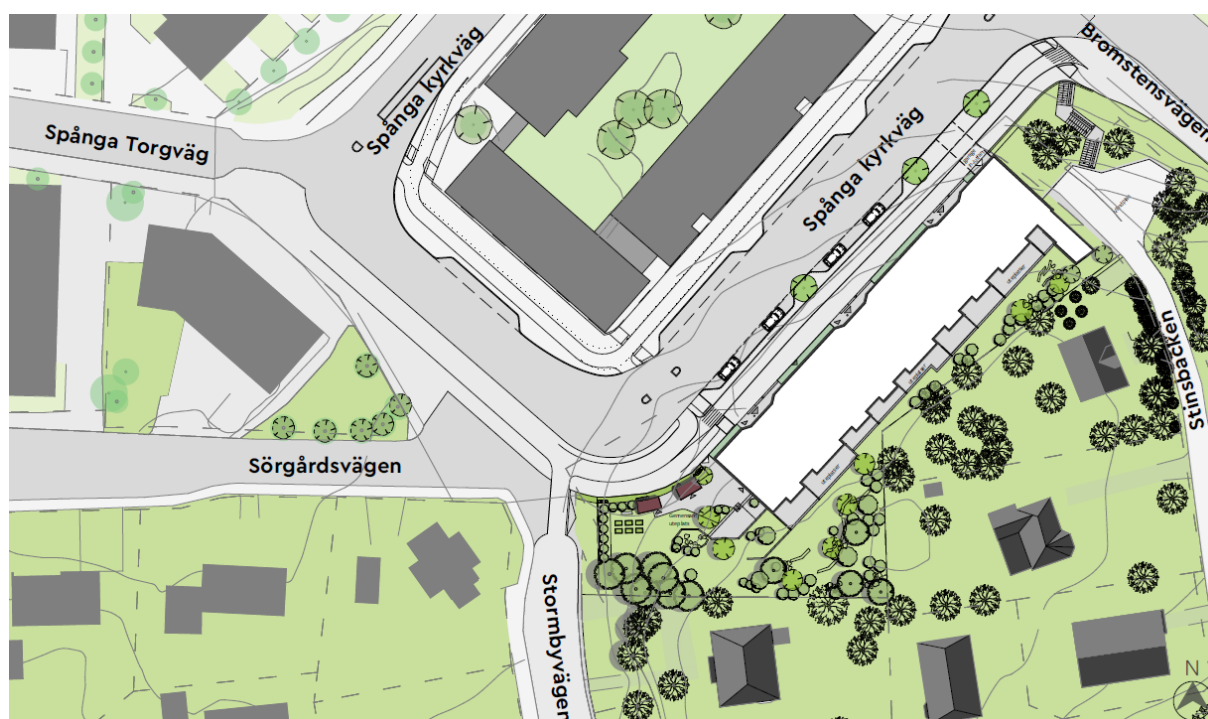
Tak ska utformas som sadeltak i röd kulör för att anpassa bebyggelsen till områdets karaktär. Teknikutrymmen och tekniska anordningar på tak begränsas mot gatan. Mot villorna medges inte teknikutrymmen för att begränsa byggnadens höjd och bidra till en lugnare takutformning. Takkupor får finnas och dess utbredning begränsas. Takkupor ska placeras så en god helhetsverkan uppnås. Mot villor utformas vindslägenheter med inskurna terrasser i takfallet.

## Utemiljö

Boende når bostadsgården via en entré från byggandens gavel och från gatan. En vistelseyta för boende föreslås i den sydvästra delen mot gatan och avses bli en grön plats med planteringar, sittmöjligheter och yta för cykelparkering. En bullerskärm avskiljer vistelseytan från gatan och byggnad för bostadskomplement får finnas inom denna yta.

Vid bostäderna i markplan planeras privata uteplatser mot sydöst.

En stor del av bostadsgården avses få en naturkaraktär och marken ska till övervägande del vara genomsläpplig. En grön ridå med träd och buskar möjliggörs således mellan tillkommande bebyggelse och villor. Så många träd som möjligt avses bevaras inom planområdet. I planområdets södra del har flest träd goda förutsättningar att stå kvar.



*Situationsplan över planerad utemiljö och bebyggelse som markeras i vitt (Brunnberg & Forshed, 2025).*

Höjdskillnader tas upp genom en terrassering med stödmurar. Murarna får maximalt vara 0,6 eller 1,0 meter höga inom större delen av planområdet. Mot gatan krävs lägre murar för att ordna tillgängliga entréer.

En smalare förgårdsmark om en meter avskiljer bebyggelsen från gatan. Inom denna yta planeras regnväxtbäddar för att omhänderta dagvatten. Regnväxtbäddar planeras också inom vistelseytan vid byggnadens södra gavel samt längs uteplatserna. Dike anläggs mot sydöst för att säkerställa vattenavrinningen och att inte vatten ansamlas vid byggnaden. Skålade gräsytor planeras öster och söder om byggnaden. Dessa fungerar som vattenhållare, där vatten kan tillåtas bli stående vid skyfall. Se vidare om hantering av dagvatten och skyfall under rubrikerna *Dagvatten* och *Översvämning* under *Konsekvenser*.

## Befintligt

Inom planområdet finns en villa som föreslås rivas i och med förslaget. Den ursprungliga men delvis omgestaltade byggnaden har i sig ett visst arkitekturhistoriskt värde som i huvudsak består av dess volym och branta takfall, uttryck som är karaktäristiska för den ursprungliga gestaltningen av bebyggelse inom Solhem. Interiört är de kulturhistoriskt värdebärande uttrycken fragmenterade, så som byggnadens ursprungliga fönster, dörrar och trappa. Den ursprungliga fastigheten utgör en del av Solhemsområdets yttre gräns och gröna fond som ännu är väl avläsbar med en tydlig småskalighet och grön struktur. Detta är något som har ett högt miljöskapande värde från vyerna som utgår från Spånga stationsområde samt Solhöjden. I övrigt är planområdet obebyggt. Förslaget innebär en förändring i gränsdragningen av Solhems villasamhälle.



*Bild över aktuellt planområde där befintlig villa syns till vänster i bild. I övrigt är fastigheterna obebyggda (Nyréns Arkitektkontor, 2025).*

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användningsbestämmelse för allmän plats

**GATA** **Gata.** En del gata inryms i detaljplaneområdet för att möjliggöra en gång- och cykelbana på den sydöstra sidan av Spånga kyrkväg.

### Användningsbestämmelse för kvartersmark

**B** **Bostad.** Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.

**C** **Centrum.** Planens syfte är att möjliggöra centrumändamål i en del av byggnaderna.

### Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

**Marken får inte förses med byggnad.** Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning.

**Marken får endast förses med komplementbyggnad, skärmtak, bullerskärm, trappa och stödmur. Total byggnadsarea för komplementbyggnader får maximalt uppgå till 30 kvm.** Bestämmelsen begränsar bebyggelse för att bibehålla gårdsyta och reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad så som förråd och väderskyddad cykelparkering. Även skärmtak vid entré, trappa och stödmur får finnas.

**ö1** **Marken får endast förses med uteplats, plank och mur över högsta bjälklagshöjd.** Bestämmelsen begränsar ytan ovan garaget så att endast uteplatser, lägre stödmur och plank, som avskiljer uteplatserna från varandra, får finnas.

Byggnaders användning

**Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen mot GATA. Lokal för centrumändamål medges endast i bottenvåningen.** Bestämmelsen syftar till att tillföra minst en lokal i bottenvåningen mot Spånga kyrkväg. Lokaler begränsas till att endast få finnas i bottenvåningen då planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostäder.

Höjd på byggnadsverk

**h1-h3** **Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.** Bestämmelsen syftar till att begränsa

byggnadernas höjd för att samspela med omgivande bebyggelse. Planbestämmelsen verkar tillsammans med bestämmelse för takvinkel för att begränsa byggnadernasnockhöjd. Bestämmelsen säkerställer även att bebyggelsen mot Spånga kyrkväg delas in i tre olika byggnader med olika höjder, som en anpassning till platsen och som ett sätt att bryta ner bebyggelsens skala.

- h4**      **Högsta nockhöjd är 3,5 meter.** Bestämmelsen syftar till att begränsa höjd på komplementbyggnader på bostadsgård.
- h5**      **Högsta nockhöjd är 22,6 meter över angivet nollplan.** Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att samspela med omgivande bebyggelse och trappa ner bebyggelsen som helhet mot sydöst.
- h6-h8**    **Högsta bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan.** Bestämmelsen syftar till att begränsa garagets höjd för att anpassa konstruktionen efter omgivande marknivåer. Konstruktionen sticker upp något över mark, framför allt i det södra hörnet, men är i huvudsak under mark.

#### Markens anordnande och vegetation

- +8,8**      **Markens höjd över angivet nollplan.** Bestämmelsen syftar till att säkerställa marknivåer för att förhindra vatten mot fasad vid garageinfart.
- n1**      **Stödmur får anordnas till en höjd om högst 0,6 meter.** Bestämmelsen syftar till att reglera högsta höjden på stödmurar för att skapa en så mjuk övergång mellan marknivåer som möjligt.
- n2**      **Stödmur får anordnas till en höjd om högst 1,0 meter.** Bestämmelsen syftar till att reglera högsta höjden på stödmurar för att skapa en så mjuk övergång mellan marknivåer som möjligt.
- n3**      **Marken ska utformas för att ansluta i nivå med allmän plats.** Bestämmelsen syftar till att skapa naturliga markhöjder runt bebyggelse utan höga stödmurar och som ansluter till allmän plats. En lägre stödmur planeras inom ytan.

## Skydd mot störning

- m1 Bullerplank ska anordnas mot GATA och mot väster med en minsta höjd om 2,5 meter.** Bestämmelsen syftar till att skapa goda vistelseytor på bostadsgården och klara rådande riktvärden avseende trafikbuller på bostadsgården.

**Friskluftsintag ska placeras på tak.** Bestämmelsen syftar till att minimera risk för giftiga ämnen att ta sig in via ventilation vid händelse av olycka med farligt gods.

**Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.** Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendemiljöer och klara rådande riktvärden avseende trafikbuller.

## Takvinkel

- o1 Minsta takvinkel är 30 grader.** Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelsekaraktär.
- o2 Största takvinkel är 35 grader.** Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelsekaraktär och begränsa bebyggelsens höjd.

## Utformning

- f1 Bebyggelse ska utformas med putsfasader i varma jordkulörer. Byggnadsdelar som möter GATA ska ha en något särskiljande kulör i förhållande till varandra. Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar.** Bestämmelsen syftar till att till skapa bebyggelse som samspelar med omgivande bebyggelse inom Spånga centrum, bryta upp bebyggelsen i flera delar och säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet.



*Illustration över bebyggelse i tre delar (Brunnberg & Forshed, 2025).*

- f2 Tak ska utformas i röd kulör och som sadeltak med centreradnock.** Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen efter områdets karaktär där framför allt sadeltak med röd kulör förekommer.
- f3 Skillnader i marknivåer ska tas upp med souterrängvåning.** Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen efter marknivåer. Genom att placera bebyggelsen i souterräng kan ett mer naturligt möte med bakomliggande bebyggelse och marknivåer åstadkommas.
- f4 Lägsta tillåtna läge för bottenvåningens golvbjälklag för bostäder är 0,75 meter ovan marknivå vid entré.** Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendemiljöer utan direkt insyn från gatan.
- f5 Takkupor får uppta högst 40 % av takets längd och sticka upp högst 2,2 meter över angiven byggnadshöjd. Takkupor ska vara indragna minst 0,5 meter från fasad och inordnas i takens gestaltning avseende färg och material. God helhetsverkan ska uppnås vid placering av takkupor.** Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas volym. Takkuporna ska tillsammans med övrigt taklandskap, fasad och fönstersättning uppnå en god helhet och placeringen av takkupor ska vara väl genomtänkt.
- f6 Teknikutrymmen och tekniska anordningar får placeras på tak mot GATA indraget minst 3,0 meter från fasad, sticka upp maximalt 3,6 meter över angiven byggnadshöjd och ska inordnas i takens gestaltning. Teknikutrymmen medges inte på tak mot sydöst.** Bestämmelsen syftar till att begränsa och reglera utformningen av teknikutrymmen och tekniska anordningar på tak för en väl utförd och renare takutformning. Mot villorna medges inte att teknikutrymmen sticker upp för att begränsa byggnadens volym.
- f7 Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad mot GATA. Utkragande balkonger ska placeras minst 5,0 meter från gavel mot GATA. Fri höjd från mark ska vara minst 3,3 meter mot gata. Utkragande balkonger medges inte på**

**gavlar.** Bestämmelsen syftar till att möjliggöra balkonger som utgör en boendekvalitet, utan att inskränka gaturummet. Balkonger får inte placeras allt för nära gavlar mot gata och vid gavlar för att hålla dessa fria.

- f8 Burspråk får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad mot GATA och får uppta maximalt 35 % av våningsplanets fasad. Fri höjd från mark ska vara minst 3,3 meter mot GATA. Burspråk får inte finnas på gavel eller placeras närmare än 5,0 meter från gavel mot GATA. Mot sydöst medges inte burspråk utanför egenskapsgräns.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra burspråk som utgör en boendekvalitet, utan att inskränka gaturummet. Burspråkens utbredning begränsas för att begränsa byggnadens volym. Burspråk får inte placeras allt för nära gavlar mot gata för att hålla gavlarna fria och begränsa husets bredd i dessa lägen. Mot sydöst möjliggörs att fasaden utformas med en regelbunden förskjuten varför det inte är lämpligt med burspråk utanför angiven byggrätt.

- f9 Tak ska utformas som valmat mansardtak i röd kulör. Den översta våningen och teknikutrymmen ska rymmas inom takfallet.** Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska upplevas som två våningar hög med en vindsvåning för att möta den småskaliga villabebyggelsen på lämpligt sätt. Takformen möjliggör trots den smala huskroppen bostäder i vindsvåningen. Bestämmelsen syftar också till att anpassa byggnaden efter övrig bostadsbebyggelse inom planområdet.



*Illustration över byggnadsdel mot Stinsbacken (Brunnberg & Forshed, 2025).*

- f10**      **Takkupor får uppta högst 30 % av takets längd och ska inordnas i takens gestaltning avseende färg och material. God helhetsverkan ska uppnås vid placering av takkupor. Takkupor medges inte mot sydöst.** Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym. Takkuporna ska tillsammans med övrigt taklandskap, fasad och fönstersättning uppnå en god helhet och placeringen av takkupor ska vara väl genomtänkt. Takkupor medges inte mot sydöst för att begränsa byggnadens volym.
- f11**      **Utkragande balkonger medges inte.** Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym och förhindra balkonger som kan upplevas inskränkande från gata eller grannfastighet.
- f12**      **Komplementbyggnader ska utformas med sadeltak och fasader i trä.** Bestämmelsen syftar till att anpassa komplementbyggnader till områdets villakarakter. Komplementbyggnad avses integreras med bullerskärmen som följer gatan.

**Bullerskärm ska utformas i trä.** Bestämmelsen syftar till att anpassa bullerskärmen till områdets karaktär och skapa en variation i material mot gatan. Bullerskärmen avses integreras med komplementbyggnad vars fasad i förslaget möter gatan.

#### Utförande

- b1**      **Marken ska vara genomsläpplig.** Bestämmelsen syftar till att begränsa hårdgörande av mark, för att skapa förutsättningar för plantering av träd och buskar samt fördröjning av dagvatten.
- b2**      **Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.** Bestämmelsen syftar till att begränsa hårdgörande av mark, för att skapa förutsättningar för plantering av träd och buskar mot villabebyggelsen samt fördröjning av dagvatten samtidigt som ytor för cykelparkering och komplementbyggnad får finnas.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Örjan 23, ägs av Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB
- Örjan 24, ägs av Stockholms kommun
- Örjan 25, ägs av Stockholms kommun
- Örjan 26, ägs av Stockholms kommun
- Örjan s:27, samfällighet för Örjan 24-26

Samt del av fastigheten

- Solhem 16:1, ägs av Stockholms kommun.

### **Rättigheter**

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Ändrad stadsplan för kvarteret Övind m.m. (Spånga centrum), dnr 6945, Detaljplan för del av fastigheten Solhem 16:1 m fl, dnr 2015-08656, och Detaljplan för Spånga terminal, dnr 94062, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerad som fastighetsplan) upphör enligt följande: Fastighetsplan för Örjan 23-26, s:27, akt 0180-FP92068 upphör i sin helhet.

### **Förändrad fastighetsindelning**

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostad och centrum) avses utgöra en fastighet, som lämpligen kan bildas genom fastighetsreglering, genom vilken all kvartersmark förs till någon av de befintliga fastigheterna Örjan 23, 24, 25 eller 26.

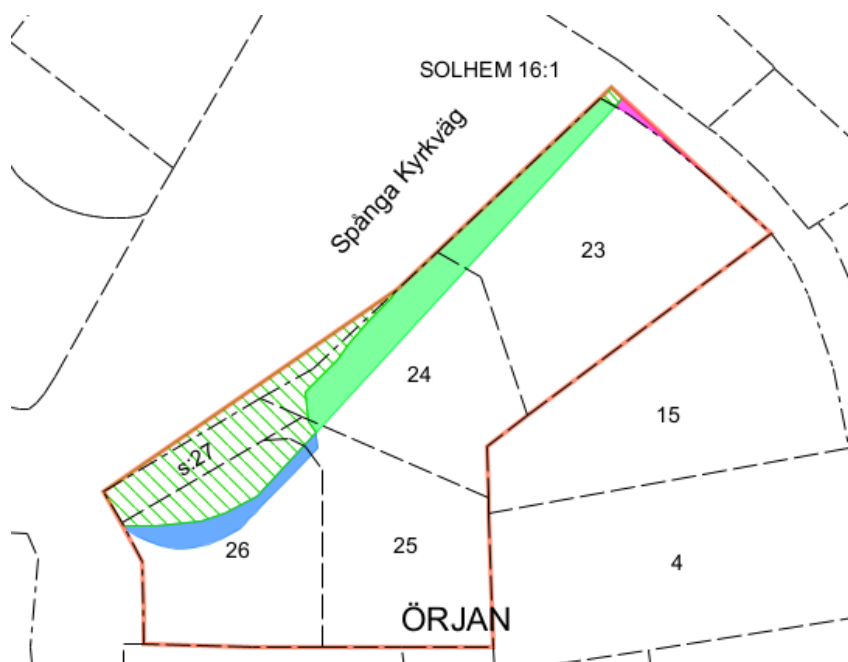
Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostadsändamål i nuvarande plan.

En del av Örjan 23, 24 och 25 ändras från kvartersmark till allmän plats och avses överföras till angränsande kommunägda fastigheten Solhem 16:1 (se grönt område i kartbild nedan).

En del av Örjan 25 och 26 ändras från allmän plats till kvartersmark och avses tillhöra den blivande kvartersmarksfastigheten (se blått område i kartbild nedan).

En mindre del av Solhem 16:1 ändras från allmän plats till kvartersmark och avses överföras till den framtida kvartersmarksfastigheten (se rosa område i kartbild nedan).

Grönskrafferade områden i kartbilden nedan (del av Solhem 16:1, Örjan 24, 25 och 26 samt hela Örjan s:27) är mark som i befintlig plan är planlagd som allmän plats och som fortsätter vara det. Områdena avses, i den mån de inte redan ligger på Solhem 16:1, överföras till angränsande kommunägda fastigheten Solhem 16:1.



Kartbild över ändrad fastighetsindelning. Se beskrivning av färger och skraffering i texten ovan (Stadsbyggnadskontoret, 2025).

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Fastigheten Örjan 23 är den enda som är bebyggd. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet. Tekniska åtgärder utreds i senare skede.

## **Utbyggnad allmän plats**

Planförslaget innebär en utbyggnad av en gång- och cykelbana längs Spånga kyrkvägs södra sida. Längs gatan planeras också för angöringsfickor och trädplantering.

## **Utbyggnad vatten och avlopp**

Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för dricks- och spillvatten.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Exploatören ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen medför ekonomiska konsekvenser för kommunen som ansvarar för utbyggnad av Spånga kyrkvägs södra sida och flytt av ledningar. Även byggaktören är med och bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och flytt av ledningar. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och finansierar även återställande av gatumark i anslutning till planområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören.

### **Planavgift**

Byggaktören ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna.

Planavtal har tecknats med exploatören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

## **Drift allmän plats**

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

## **Gatukostnader**

Staden ombesörjer utbyggnad av allmänna gator inom planområdet. Staden och byggaktören bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören. Avtal tecknas innan planen antas. Exploateringskontoret ansvarar för att teckna exploateringsavtal. Kvartersmark kommer att säljas till Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB och regleras i exploateringsavtalet.

### **Markanvisning**

Exploateringsnämnden fattade beslut om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 i Solhem till Fastighets AB Sunrutas (numera Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB) den 13 juni 2024. Delarna av Solhem 19:15 och 19:16 ingår inte längre i planområdet.

### **Ändring under genomförandetid**

Del av detaljplan för Solhem 16:1 m.fl., dnr 2015-08656, ingår i planområdet. Detaljplanen fick laga kraft 2021-03-17 och genomförandetiden är 5 år. Genomförandetiden löper således.

Den aktuella detaljplanen innebär att detaljplan (dnr 2015-08656) ändras på så sätt att en mindre del allmän plats gata blir kvartersmark för bostadsändamål och centrumändamål. Enligt 4 kap. 39 § PBL får en detaljplan inte ändras före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Fastigheterna Örjan 24, 25 och 26, som samtliga ägs av Stockholms stad, berörs av ändringen. Bedömningen är att det endast är dessa fastigheter som är berörda av ändringen på ett sådant sätt att ägare till fastigheterna kan motsätta sig ändringen, vilket staden inte gör. Följaktligen kan

ändringen av detaljplan 2015-08656 genomföras utan hinder av bestämmelsen i 4 kap. 39 § PBL.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	3 juni – 1 september 2025
Granskning	april 2026
Antagande	september 2026
Laga kraft, tidigast	oktober 2026

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala**

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

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

Under planprocessen har det identifierats vilka risk- och hälsofrågor som är relevanta för planen. Planområdet utsätts för trafikbuller från vägtrafik och spårtrafik vilket har utretts. Även risk för vibrationer och stomljud, geoteknik, översvämningssrisker vid skyfall, hantering av dagvatten och markföroreningar har utretts. Ingen av risk- och hälsofrågorna har bedömts utgöra grund för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen reglerar skydd mot störning av trafikbuller och har utformats för att skapa goda boendemiljöer avseende ljudmiljö, vilket talar emot betydande miljöpåverkan. Förutsatt att föreslagna åtgärder för rening av dagvatten implementeras kan föroreningsinnehållet förväntas minska för merparten av de utvärderade ämnena med undantag av kväve, krom och nickel som förväntas öka något. Åtgärdsnivån framtagna av Stockholms stad ämnar till att miljö kvalitetsnormen för recipienter ska kunna nås sett till alla exploateringar sammanlagt inom ett avrinningsområde. Det innebär att vissa exploateringar kommer förbättra situationen och vissa kan tillåtas ha högre föroreningsinnehåll. För aktuellt planområde där naturmark bebyggs är det svårt att nå tillräcklig reningseffekt. Sammantaget är bedömningen att det är låg risk att

exploateringen med föreslagna åtgärder nämnvärt försämrar möjligheten att uppnå MKN för recipienten. Sammantaget bedöms markföroreningar inom undersökningsområdet inte utgöra en förhöjd risk för hälsa och miljö, med undantag för resultatet i en punkt där punktåtgärd bedöms behövas. Frågan innebär därmed inte betydande miljöpåverkan.

Planområdet, som utgörs av natur, bedöms ha låga rekreativa värden. Befintliga träd som behöver tas ned avses i så stor utsträckning som möjligt ersättas. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på naturvärden eller sociala värden.

Planområdet ligger inom Solhems villasamhälle som beskrivs som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. Anpassning till stadsbilden och stadsdelens kulturhistoriska värden har genomförts under detaljplaneprocessen. Värdebärande karaktärsdrag säkras upp genom bebyggelsens volym och placering samt bestämmelser om utformning i plankartan. En konsekvensanalys har gjorts och bedömningen är att rivningen av villan inom fastigheten Örjan 23 har viss negativ påverkan för Solhems arkitekturhistoriska och miljöskapande värden. Mötet mellan centrumbebyggelsen och Solhem avviker mot områdenas tydligt skilda karaktärer i gränsen mellan Spånga centrum och Solhem, något som ur ett kulturhistoriskt perspektiv är negativt då det minskar läsbarheten av de två karaktärsområdenas årsringar. Konsekvenserna av detta mildras i och med att den föreslagna bebyggelsens arkitektur kännetecknas av en väl anpassad utformning. Förslagets påverkan på kulturmiljövärden bedöms inte utgöra grund för betydande miljöpåverkan. Genom omdaning av Spånga kyrkväg har miljön runt vägen också redan förändrats i stor utsträckning.

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

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

## Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trädinventering* (Trädmästarna AB, 2022)
- *Geoteknisk undersökning* (Bjerking, 2023)
- *Markteknisk undersökning* (Bjerking, 2023)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Bjerking, 2023)

- *Stomljud och vibrationer* (Bjerking, 2023)
- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns, 2024, rev. 2025)
- *Dagvattenutredning* (Bjerking, 2025)
- *Dagvattenutredning allmän plats* (Ramboll, 2025)
- *Bullerutredning* (Soundcon, 2025)

## Övrigt underlag

- *Förprojektering gata* (Norconsult, 2023)

Utredningar framtagna i samband med detaljplan för Solhem 16:1 m.fl. och som är aktuella för detaljplanen är

- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2015)
- *Riskhantering i detaljplan* (Tyréns, 2019)

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Inom planområdet gäller följande planer:

- Ändrad stadsplan för kv Övind m.m. (Spånga centrum) från 1970, dnr 6945, reglerar bostadsändamål i friliggande småhus. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för Solhem 16:1 m.fl., dnr 2015-08656, reglerar bostadsändamål i flerbostadshus. Detaljplanen fick laga kraft 2021-03-17 och genomförandetiden är 5 år. Genomförandetiden löper således.
- Detaljplan för Spånga terminal, dnr 94062, reglerar lokalgata, park och bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

#### Planbesked

Stadsbyggnadskontorets gav den 21 mars 2022 positivt planbesked till exploateringskontoret. Medskick till den fortsatta processen var följande:

- Bebyggelsen ska möta Spånga kyrkväg och utformas för att brygga över från den mer stadslika karaktären inom Spånga centrum till den småskaliga villabebyggelsen.

#### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet; en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande

anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

Spånga centrum är utpekat som ett centrum för flera stadsdelar och Solhem ligger inom *stadsutvecklingsområde – komplettering* och bedöms som helhet ha stora möjligheter till stadsutveckling. Planområdet angränsar till Spånga centrum och länkar samman centrumbebyggelsen med villabebyggelsen och bidrar till utbyggnadsstrategin en växande stad.

## **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. Lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas och stärkas genom kompletteringsbebyggelse där detta är möjligt. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till villabebyggelse ska utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv och ska ske med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

## **Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

En utveckling med flerbostadshus i anslutning till villabebyggelsen ställer stora krav på varsamhet för att bibehålla den sammanhållande gröna karaktären och minimera hårdgjorda ytor för exempelvis parkering. Detaljplanen följer den struktur som syns i Stockholms villastäder med en tätare bebyggelse med flerbostadshus och lokaler för bland annat butiker och verkstäder närmast järnvägsstationerna och längs huvudgatorna.

## **Riksintressen**

### **Trafik kommunikation**

Mälarbanan är utpekad som ett riksintresse för kommunikationer och passerar nära planområdet. Ombyggnation för att möjliggöra en kapacitetsökning för Mälarbanan pågår och även denna utbyggnad ingår i riksintresset.

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

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Trafiken i området utsätter planområdet för luftföroreningar. Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) är 24-36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### Vatten

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

### Buller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Mälarbanan, Bromstensvägen och Spånga kyrkväg. Planområdet utsätts för bullernivåer upp mot 65 dBA.

## Miljö

### Dagvatten

Planområdet har i dag ett duplicerat ledningssystem, det vill säga att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienten Bällstaån och spillvattnet leds i egna ledningar till avloppsreningsverk.

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för höga trafikbullernivåer från Bromstensvägen, Mälarbanan och Spånga kyrkväg. Planområdet utsätts alltså för buller från två håll. Spånga kyrkväg går längs planområdets västra gräns och ingår delvis i planområdet. Bussar trafikerar Spånga kyrkväg.

### **Risk för olyckor**

På Mälarbanan transporteras farligt gods. Planområdet ligger cirka 70 meter från Mälarbanan. Bromstensvägen är inte klassad som rekommenderad transportled för farligt gods men det förekommer transporter av drivmedel till drivmedelsstationen vid korsningen Spångavägen/Bromstensvägen.

### **Risk för översvämning**

Planområdet ligger i utkanten av det område som påverkas av Bällstaåns beräknade högsta flöde. Utifrån översiktlig skyfallsanalys, Stockholms stads skyfallskartering samt Stockholms stads Bällstaåmodell föreligger ingen översvämningsrisk inom planområdet.

### **Risk för erosion, ras och skred**

Schakt för grundläggning samt schakt för exempelvis VA-ledningar kan utföras med en släntlutning på 1:1. De naturliga jordarterna inom planområdet innehåller silt, som blir flytbenäget vid vattenmättat tillstånd och de är tjälfarliga. Detta gör att schaktslänter ska skyddas mot erosion och frysning vid schakt som står uppe länge under vintertid.

Jordarterna bedöms inte vara sättningskänsliga och uppfyllnaderna på cirka en meter bedöms inte medföra skadliga marksättningar.

### **Förorenad mark**

I två provtagna punkter har halter av bly respektive PAH-M och PAH-H påvisats överstigande de storstadsspecifika riktvärdena (SSPRV) för kategori B1.

### **Vibrationer**

Genomförd utredning av vibrationer och stomljud visar att uppmätta vibrationsnivåer inte kommer ge upphov till skadliga resonanser i nya konstruktioner.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom området av morän. Vid fältprovtagning i samband med den miljötekniska undersökningen (Bjerking, 2023) bedömdes den generella jordlagerföljden bestå av fyllning på friktionsjord. Fyllningen är blandad och består av sand, silt, lera, grus och växtdelar. Det förekommer även glas i fyllningen. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,5 och 1,5 meter.

Den naturligt förekommande friktionsjorden utgörs av grusig sand med inslag av silt. Avstånd till berg varierar mellan 1,6 och 4,0 meter under befintlig marknivå. Inget grundvatten har påträffats vid undersökning.

## Hydrologiska förhållanden

Närmaste grundvattenförekomst är Stockolmsåsen-Silverdal och Stockolmsåsen-Sollentuna. Grundvattenförekomsterna ligger drygt fyra kilometer från planområdet i nordostlig riktning. Grundvattenströmningens riktning är okänd vilket försvårar bedömningen om infiltrerande vatten från planområdet avleds till någon av de närmsta grundvattenförekomsterna. Det bedöms som låg risk att planerad exploatering kommer påverka grundvattenförekomsterna negativt. Inget grundvatten påträffades i genomförd miljö eller geoteknisk undersökning inom planområdet.

## Kulturmiljö

### Stadsmuseets klassificering

Planområdet ingår i Solhems villasamhälle som beskrivs som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. Byggnaderna är inte individuellt klassade men ingår i ett sammanhang, Solhem villastad, som innehar ett högt kulturhistoriskt värde.

## Fysisk miljö

Inom planområdet finns en villa inom fastigheten Örjan 23. I övrigt är planområdet obebyggt.

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av äldre och nyare lamellhus i omkring fyra våningar. I området finns även några högre punkthus. Puts är det dominerande fasadmaterialet och tegel det dominerande takmaterialet. Taklandskapet är brokigt, där olika varianter av sadeltak är vanligast. Uppstickande delar så som antenner, skorstenar och teknikutrymmen är vanliga inslag i taklandskapet.

Gatumiljön är småskalig och det finns stor variation i hur husen förhåller sig till gatan vad gäller förgårdmark, byggnadernas vinkel i förhållande till gatan och entréers placering och utformning. Låga hastigheter och avsaknad av trafikseparering (förutom för Spångaviadukten) ger ett småskaligt intryck i de flesta av gatumiljöerna runt Spånga centrum.

Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga stationsplan och Spånga torg.

Planområdet ligger i anslutning till Solhems villabebyggelse som omsluter Spånga centrum. Villabebyggelsen karaktäriseras av fritt liggande hus i trädgårdslandskap, placerade med ett avstånd från tomtgräns. De flesta villorna i Solhem har en fasad i trä men även tegel och puts förekommer. Fasadkulörer i vitt, falurött och gult är vanligt förekommande.

## **Service**

Tre förskolor ligger inom 300-500 meter från planområdet. Cirka 600 meter sydväst om planområdet ligger Spånga gymnasium. Två grundskolor finns cirka 600 meter väster om planområdet. I Spånga centrum finns en vårdcentral.

Torgytor, service och handel finns i Spånga centrum. Här finns en större livsmedelsaffär, restauranger, kafé, kiosk, bibliotek, frisör, gym, kemtvätt med mera.

## **Trafik**

### **Gatunät**

Nordöst om planområdet går Bromstensvägen som är en huvudgata som går parallellt med Mälarbanan och sträcker sig mellan Ulvsundavägen och Lunda industriområde.

Spånga kyrkväg utgör planområdets nordvästra gräns mellan Spångaviadukten och Bromstensvägen. Från väster ansluter Sörgårdsvägen som är enkelriktad och från söder ansluter Stormbyvägen som är en återvändsväg och där trafik inte kan ta sig igenom från Spånga kyrkväg och Sörgårdsvägen.

Nordöst om planområdet går Stinsbacken som tidigare anslutit till Spånga kyrkväg. I samband med genomförandet av detaljplan för Solhem 16:1 m.fl., dnr 2015-08656, har vägen stängts av för genomfart och avslutas i en vändplan nordöst om planområdet.

### **Gång- och cykeltrafik**

Bromstensvägen är ett utpekat primärt stråk i cykelvägnätet. Trafikkontoret har planer på att anordna en separat cykelbana längs hela Bromstensvägen.

Även en del av Spånga kyrkväg, Spånga torgväg och Sörgårdsvägen är primära stråk i cykelvägnätet. I samband med ombyggnaden av en del av Spånga kyrkväg, vilket skett i samband med genomförandet av detaljplan för Solhem 16:1 m.fl., dnr 2015-08656, anläggs en gång- och cykelbana på gatans nordvästra sida. Planområdet nås från Spånga kyrkväg för gående och cyklister.

Antalet cykelparkeringsplatser är begränsade i Spånga. Ett flertal pendlare ställer i dagsläget sina cyklar vid den så kallade spiralen på Spånga Stationsplan.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste pendeltågstation är Spånga station som ligger cirka 300 meter nordväst om planområdet. Till tågstationen hör en bussterminal med många lokal- och tvärgående busslinjer. Restiden till Stockholm city är cirka 14 minuter.

## **Konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

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

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

Detaljplanen möjliggör för 45 bostäder, varav samtliga hyresrätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/ägarbostäder i stadsdelen. Hyresrätter regleras genom beslut om markanvisning.

Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar genom att tillskapa bostäder med ett till fem rum.

### **Natur**

#### **Grönområde**

Planområdet består i dag främst av mark med tät vegetation. Genom planförslaget kommer vegetationen minska avsevärt. Utgångspunkten är att spara så många träd som möjligt mot befintlig villabebyggelse samt plantera nya träd. Bostadsgården avses ges en naturkaraktär mot villabebyggelsen där boende kan vistas. Dessa åtgärder bedöms som positiva för att bevara den gröna karaktär som området har.

Enligt framtagna naturvärdesinventering har en del av planområdet ett visst naturvärde. Inventeringsområdet utgör

tillsammans potentiell livsmiljö för groddjur enligt Stockholms stads framtagna habitatnätverk för groddjur. Potentiellt lekvatten finns på underlagskartan. Spridningsmöjligheterna är dock små med långa avstånd till andra groddjursförekomster och kraftiga barriärer. Inga vatten eller fuktmiljöer som kan fungera för lek för groddjur påträffades vid naturvärdesinventeringen.

Området finns inte med bland de områden som pekats ut som livsmiljö i habitatnätverket för ädellöv. I inventeringsområdet, öster om Stinsbacken, utanför aktuellt planområde, finns ett par grova askar och även gammal lönn som gör att området bedöms som potentiell livsmiljö i nätverket. Habitatnätverket är svagt utvecklat i närområdet och livsmiljöer som dessa bedöms kunna ha stor betydelse för spridning mellan Mälarstränderna och Bromma och miljöer på Järvafältet.

Området ingår inte i utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden.

## **Landskapsbild**

Landskapsbilden förändras i och med att obebyggd mark med vegetation och villatomt omvandlas till mark med flerbostadshus. Bebyggelsen kommer utgöra en del av bebyggelsen inom Spånga centrum. Villasamhällets gräns och front förändras i och med planförslaget.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

#### **Kvartersmark**

Efter exploatering beräknas dagvattenflöde och föroreningsinnehåll öka i jämförelse med befintlig situation ifall inga dagvattenåtgärder implementeras. I Stockholms stad ska åtgärdsnivån på 20 millimeter beaktas gällande fördröjning och rening av dagvatten vid nybyggnation. Inom planområdet behöver cirka 21 kubikmeter dagvatten fördröjas och renas i enlighet med åtgärdsnivån.

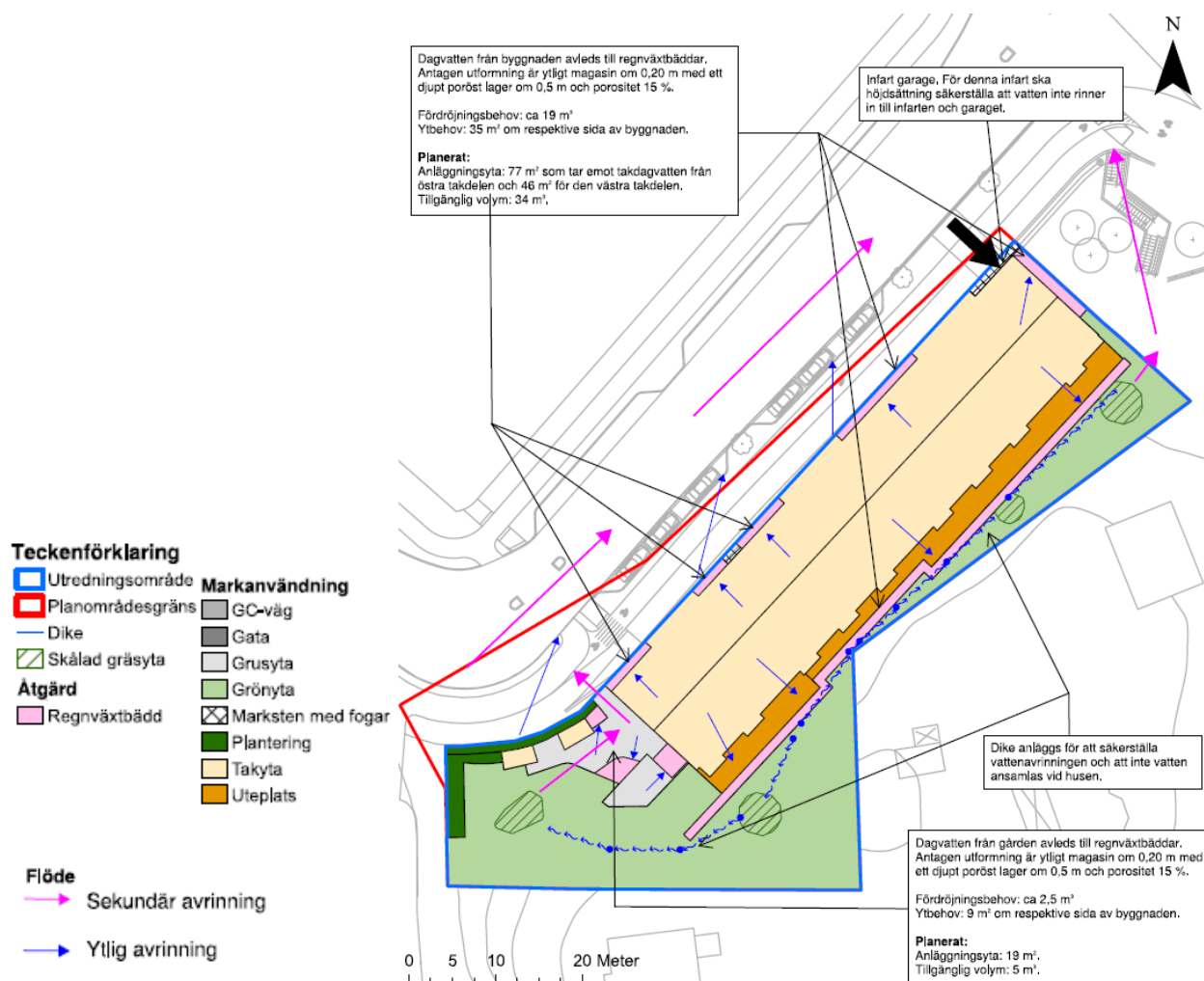
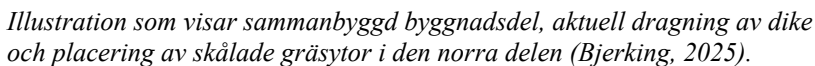


Illustration över åtgärdsförslag för dagvatten (Björking, 2025).

Dagvatten föreslås omhändertags genom lokalt omhändertagande. Åtgärderna som föreslås inom planområdet består av regnväxtbäddar. Totalt föreslås dagvattenåtgärder med en total fördröjning på cirka 40 kubikmeter, vilket är 19 kubikmeter mer än åtgärdsvolymen. Dagvattenflödet från planområdet beräknas minska genom föreslagna åtgärder.

En sammanbyggd byggnadsdel i den nordöstra delen av planområdet ingår i planförslaget men visas inte i illustration över åtgärdsförslag ovan. Byggnadsdelen har en takyta om cirka 33 kvadratmeter, vilket innebär en ökning av åtgärdsbehovet med mindre än en kubikmeter. Detta kan hanteras inom ramen för framtaget åtgärdsförslag som har en betydande överkapacitet. Diket som planeras leds runt byggnadsdelen och den skålade gräsytan placeras söder om byggnadsdelen.



Inom allmän platsmark föreslås att dagvatten ska fördröjas och renas i totalt tre skelettjordar. Planerade markstensbelagda ytor och asfaltsytor avvattnas mot anläggningarna inom respektive avrinningsområde. Ett avrinningsområde ligger nedström planerade skelettjordar och kan därför inte hanteras i dessa. Erforderlig fördröjningsvolym för det området är cirka en kubikmeter. Området utgör en mycket liten del av planområdet och det bedöms inte tekniskt möjligt eller motiverat att anlägga någon dagvattenanläggning.

Spånga kyrkväg har fått en ny dragning och nya skelettjor­dar har anlagts intill vägen, vilket innebär att rening tillkommit för dagvatten från Spånga kyrkväg som tidigare var orenat. Detta kan antas ha en relativt stor positiv påverkan då dagvatten från vägar generellt innehar relativt stort föroreningsinnehåll. Sådana åtgärder kan kompensera för en mindre ökning av föroreningsmängderna från planområdet.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna bebyggelsen centreras i mitten av kvarteret, mitt emot det nya kvarteret som är under uppförande inom fastigheten Solhem 16:1 med fler. Husets utbredning är väl avvägt till motsvarande byggnadsvolymer i Spånga centrum, jämförbart med den äldre lamellen på andra sidan Spångaviadukten, mellan Solhem 16:1 och Spånga centrum. Volymen ansluter väl till den äldre centrumbebyggelsens skala, samtidigt som skalmötet är anpassat mot villorna. Villorna ges ett nytt bebyggt sammanhang, där en längre, obruten lamell ramar in kvarteret och bildar en fond mot väster.

Att kvarterens hörn lämnas fria från bebyggelse medför att sikten finns bevarad mot Solhems villor sett från centrum. Något som till viss del mildrar konsekvenserna av kvarterets omdaning och värnar om de gröna hörnens miljöskapande värde. Detaljplanen innebär ingen påverkan på angränsande villagator som leder in mot Solhem från Spånga centrum. Solhems lummiga karaktär kan därmed bibehållas i mötet med Spånga centrum i dessa delar, vilket är positivt.

Resten av gaturummet längs Spånga kyrkväg utvecklas som stadsgata. Det medför att mötet mellan centrumbebyggelsen och Solhem ges en ny karaktär, där båda sidor av Spånga kyrkväg omges av flerbostadshus längs en rakt dragen gata. Mötet avviker mot områdenas tydligt skilda karaktärer i gränsen mellan Spånga centrum och Solhem, något som ur ett kulturhistoriskt perspektiv är negativt då det minskar läsbarheten av de två karaktärsområdenas årsringar. Planförslaget, tillsammans med den påverkan på slänten som redan gjorts i samband med utbyggnaden av Solhem 16:1, innebär att gränsen för Solhems villabebyggelse och centrumbebyggelsens arkitektoniska uttryck förskjuts. Konsekvenserna av detta mildras i och med att den föreslagna bebyggelsens arkitektur kännetecknas av en väl anpassad utformning.

Bebyggelsen i planförslaget är gestaltad med omsorg och den arkitektoniska sammansättningen är harmonisk. Förslaget tar fasta på de befintliga lamellhusen och visar en respekt för Spångas karaktär och stadsbild. Förslaget är relativt lågskaligt och möter skalan i Solhem respektfullt. Den nya bebyggelsen är en nytolkning av befintliga lamellhus som vidareutvecklas med en egen karaktär. Den arkitektoniska sammansättningen är harmonisk med kompakta indragna takkupor, en enkel och rationell fönstersättning, sadeltak, framskjutna fasadpartier och en putsfasad från takfot till markanslutning utan sockel.

Planområdet angränsar till fastigheten Örjan 15 och den äldre kulturhistoriskt värdefulla villan som kallas "Stinshuset". Den föreslagna bebyggelsens avstånd till villan bedöms som tillräckligt för att villan fortsatt ska kunna läsas fristående. Den lägre skalan på byggnadsvolymen som placeras i vinkel ger mötet en anpassad volymverkan.

Rivningen av befintlig villa på fastigheten Örjan 23 innebär att en byggnad med ett visst arkitekturhistoriskt värde försvinner. De kulturhistoriskt värdebärande uttrycken är idag fragmenterade, vilket betyder att byggnaden redan förlorat stora delar sina ursprungliga kulturhistoriska värden. Villan definierade Solhems ytterkant mot järnvägen med närliggande villor. Rivningen innebär en ändring i områdets ytterkant och stadsbilden kommer delvis att förlora den ursprungliga karaktären, och dess miljöskapande värden. På grund av det bedöms rivningen av villan inom fastigheten Örjan 23 ha viss negativ påverkan för Solhems arkitekturhistoriska och miljöskapande värden.

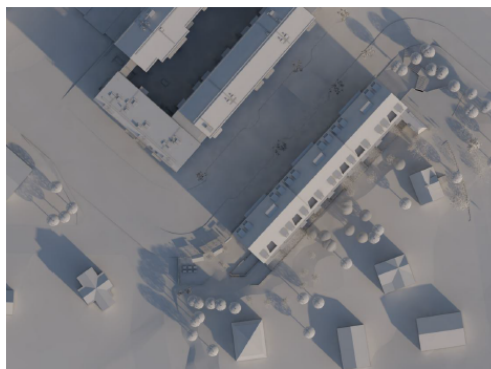
Större delen av det som idag utgörs av trädgården till Örjan 25 kommer att bebyggas i och med förslaget. Villaträdgårdens idag avläsbara kulturhistoriska värden, som del av Solhems villastad, försvinner därmed. Längs baksidan av den nya byggnaden anordnas uteplatser för de boende och ny vegetation planteras i gränsen mot Solhems villor, vilket ansluter till villaområdets småskaliga trädgårdskaraktär och mildrar övergången mot villatomterna. Genom att huset utförs i suterräng finns även möjligheten att ta upp tomtens nivåskillnader och möta angränsande mark mot villorna i plan, vilket är positivt.

Majoriteten av de högresta äldre skogsträd och solitära karaktärsträd som idag växer inom planområdet kommer behöva avverkas i samband med uppförandet av det nya bostadshuset. Områdets långa kontinuitet med äldre skogsmark som varsamt förädlats inom villastadens trädgårdar försvagas, något som i sin tur försvagar platsens socialhistoriska och miljöskapande värde. Längs södra fastighetsgränsen bedöms träden längs tomtgräns mot villan på fastigheten Örjan 9 kunna sparas. Det bibehåller till viss del dagens lummiga inramning både i mötet med villatomten och som del av den gröna inramningen runt Solhem.

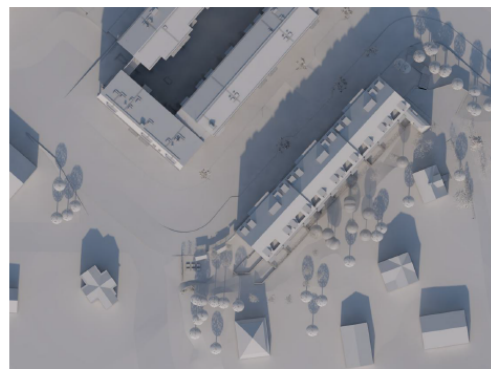
### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Samtliga lägenheter har i förslaget god tillgång till dagsljus enligt gällande myndighetskrav. Förslaget påverkar inte omgivande bebyggelse vad gäller skuggning i större utsträckning. Vid vissa

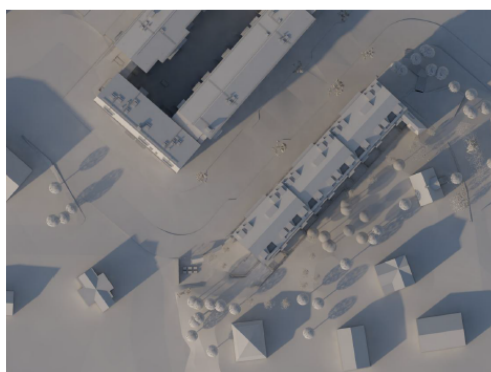
tidpunkter under sommaren kan två villor delvis påverkas under kvällstid. Vegetation redovisas inte i solstudierna.



20 mars kl 9



20 mars kl 12

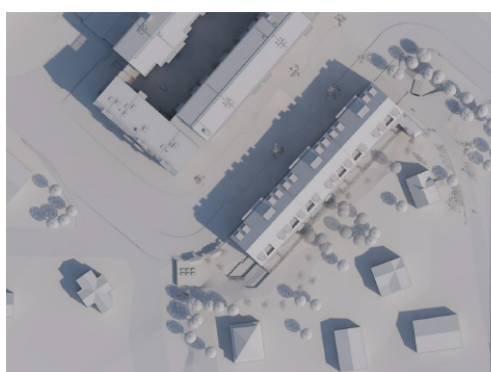


20 mars kl 15

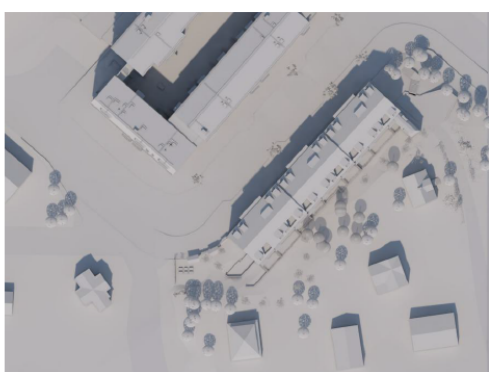


20 mars kl 18

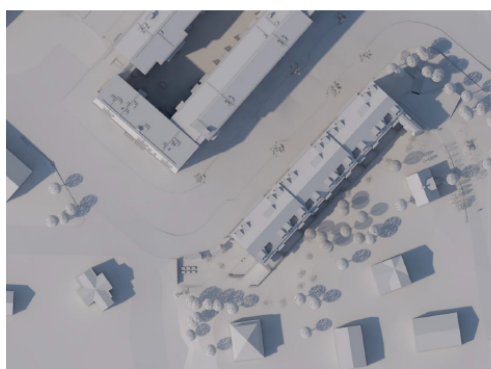
*Solstudie under höst- och vårdagjämning (Brunnberg & Forshed, 2025).*



20 juni kl 9



20 juni kl 12



20 juni kl 15



20 juni kl 18

*Solstudie under sommarsolstånd (Brunnberg & Forshed, 2025).*

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Bällstaån och till miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Detaljplanen reglerar inte dagvattenhanteringen utan säkerställer endast att erforderliga lösningar är möjliga.

Förutsatt att föreslagna åtgärder implementeras kan föroreningsinnehållet förväntas minska för merparten av de utvärderade ämnena med undantag av kväve, krom och nickel som förväntas öka något. Vad gäller föroreningshalten så minskar de för samtliga utvärderade parametrar undantaget krom. Av dessa parametrar bedöms kväve ha störst betydelse för recipientens möjlighet att uppnå MKN. Kväve är kopplat till övergödning vilket är ett problem i recipienten. Föroreningsbelastningen av kväve skulle enligt utförda beräkningar vara 0,38 kg/år vid befintlig situation och 1,6 kg/år vid planerad situation utan dagvattenåtgärder. Med föreslagna åtgärder beräknas belastningen vid planerad situation vara 0,49 kg/år vilket är en ökning motsvarande cirka 30 %.

Åtgärdsnivån framtagna av Stockholms stad ämnar till att MKN för recipienter ska kunna nås sett till alla exploateringar sammanlagt inom ett avrinningsområde. Det innebär att vissa exploateringar kommer förbättra situationen och vissa kan tillåtas ha högre föroreningsinnehåll. För aktuellt planområde där naturmark bebyggs är det svårt att nå tillräcklig reningseffekt. Sammantaget är bedömningen att det är låg risk att exploateringen med föreslagna åtgärder nämnvärt försämrar möjligheten att uppnå MKN för recipienten. Detta utifrån storleken på planområdet i kombination med vilka ämnen som bedöms öka till följd av exploateringen.

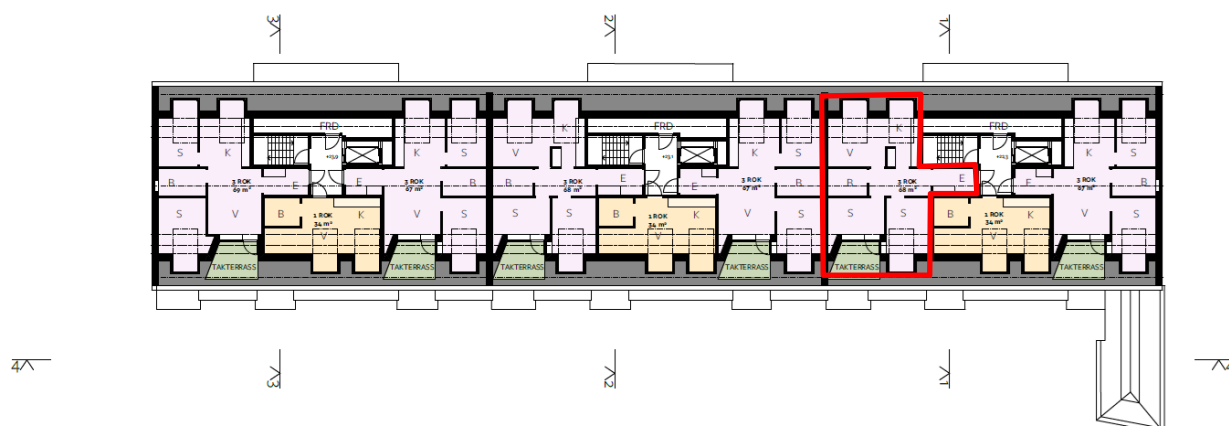
### Hälsa och säkerhet

#### Beräkning av omgivningsbuller

De planerade bostäderna utsätts för buller från trafiken på Mälarbanan, Bromstensvägen och Spånga kyrkväg. Vid fasaderna mot nordväst och nordöst blir ekvivalentnivån upp mot

65 dBA. Hänsyn har tagits till trafikbuller vid utformningen av byggnaderna och med föreslagen struktur och lägenhetsutformning kan bostäder med god ljudkvalitet tillskapas. Den lägre byggnadsvolymen i vinkel gör så att skyddad sida, det vill säga 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå, kan ordnas.

Samtliga lägenheter större än 35 kvadratmeter är genomgående eller enkelsidiga mot gårdssidan. Skyddad sida klaras för minst hälften av rummen för alla lägenheter utom en lägenhet på vindsvåningen. Vid fasaden till denna lägenhet uppmättes 61 dBA ekvivalent nivå på den trafikbullerutsatta sidan och för ett av de två sovrummen uppmättes 72 dBA maximal nivå mot skyddad sida. Ekvivalent ljudnivå klaras vid skyddad sida för lägenheten. Då det bara är en lägenhet det gäller och nivån på den trafikbullerutsatta sidan bara är en dB över riktvärdet 60 dBA för denna bedöms att det kan klassas som en mindre avvikelse och att de föreslagna planlösningarna för projektet är godkända med hänsyn till trafikbuller.



*Vid fasad till rödmarkerad lägenhet på vindsvåningen uppmättes 61 dBA ekvivalent nivå på den trafikbullerutsatta sidan och för ett av de två sovrummen uppmättes 72 dBA maximal nivå mot skyddad sida (Soundcon, 2025).*

Den planerade bostadsbebyggelsen har tre våningar samt vindsvåning mot skyddad sida. I balkongtak på den skyddade sidan på plan två och tre monteras absorbenter för att minska reflexen i taket.

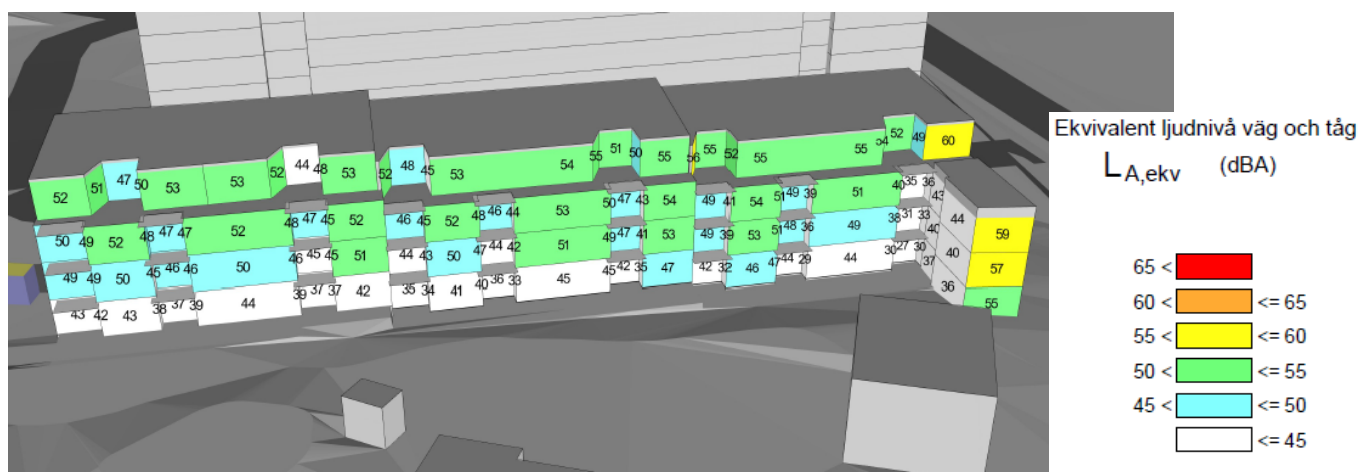


Illustration av volymer som visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasader mot villor från väg- och tågtrafik (Soundcon, 2025).

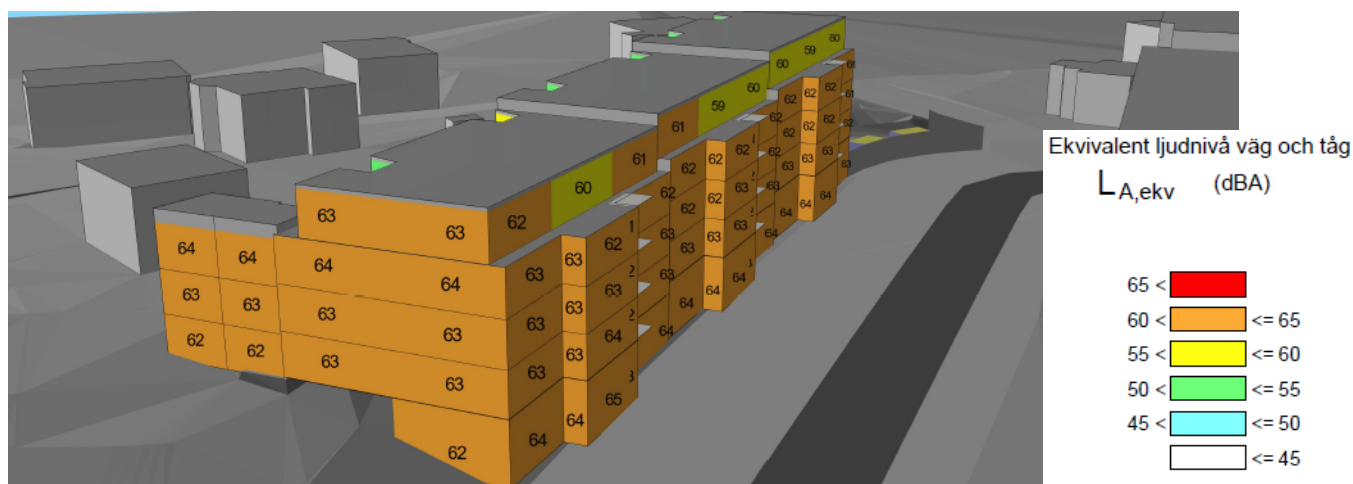


Illustration av volymer som visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasader mot gata från väg- och tågtrafik (Soundcon, 2025).

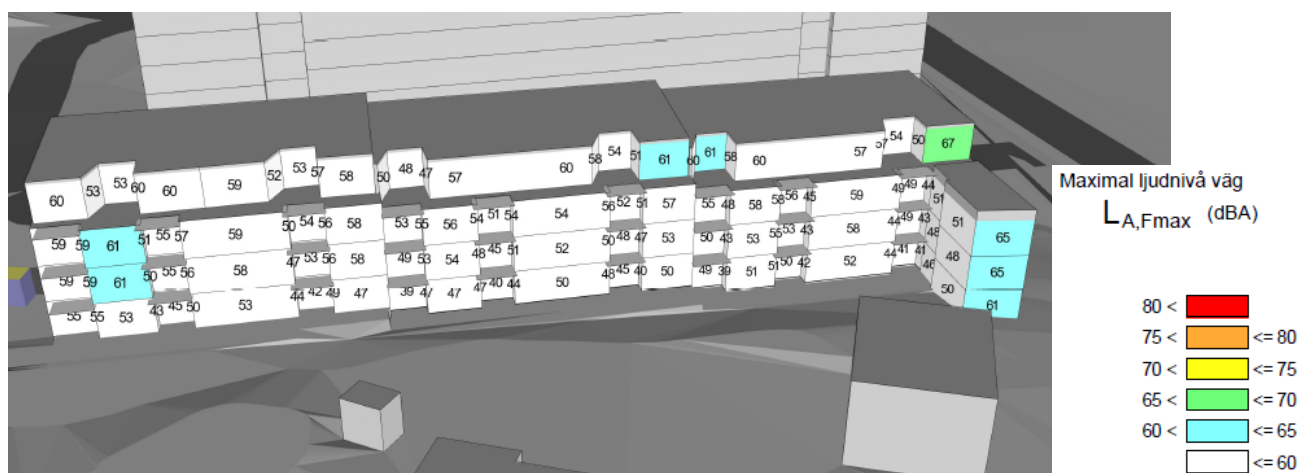


Illustration av volymer som visar maximala ljudnivåer vid fasader mot villor från vägtrafik (Soundcon, 2025).

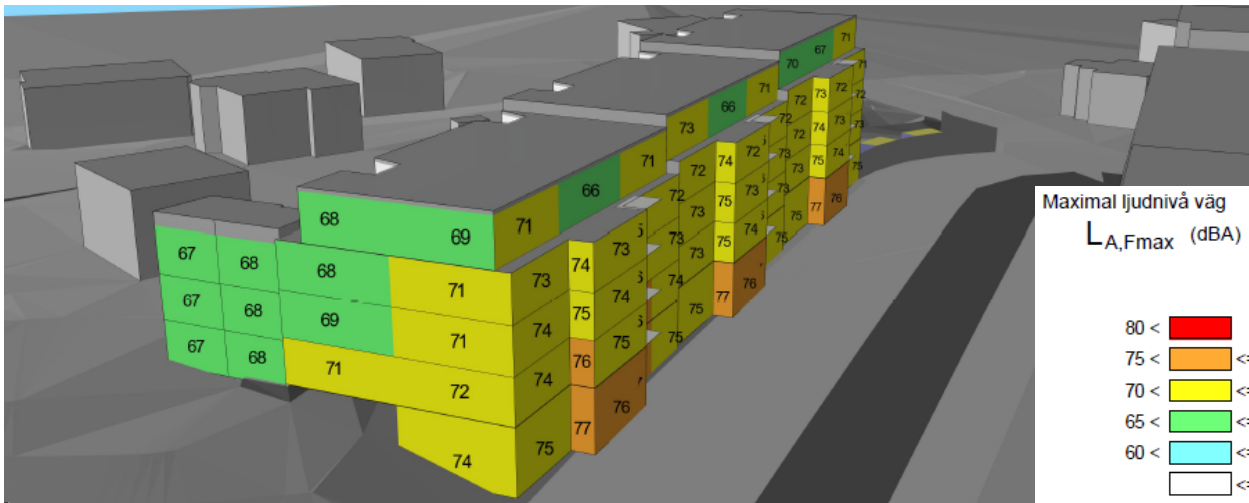


Illustration av volymer som visar maximala ljudnivåer vid fasader mot gata från vägtrafik (Soundcon, 2025).

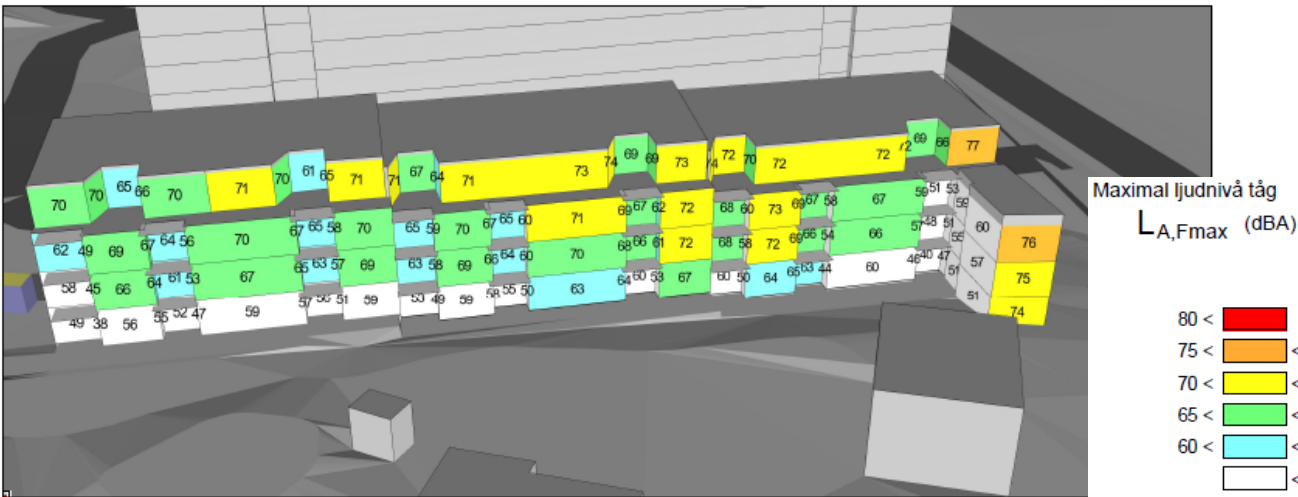


Illustration av volymer som visar maximala ljudnivåer vid fasader mot villor från tågtrafik (Soundcon, 2025).

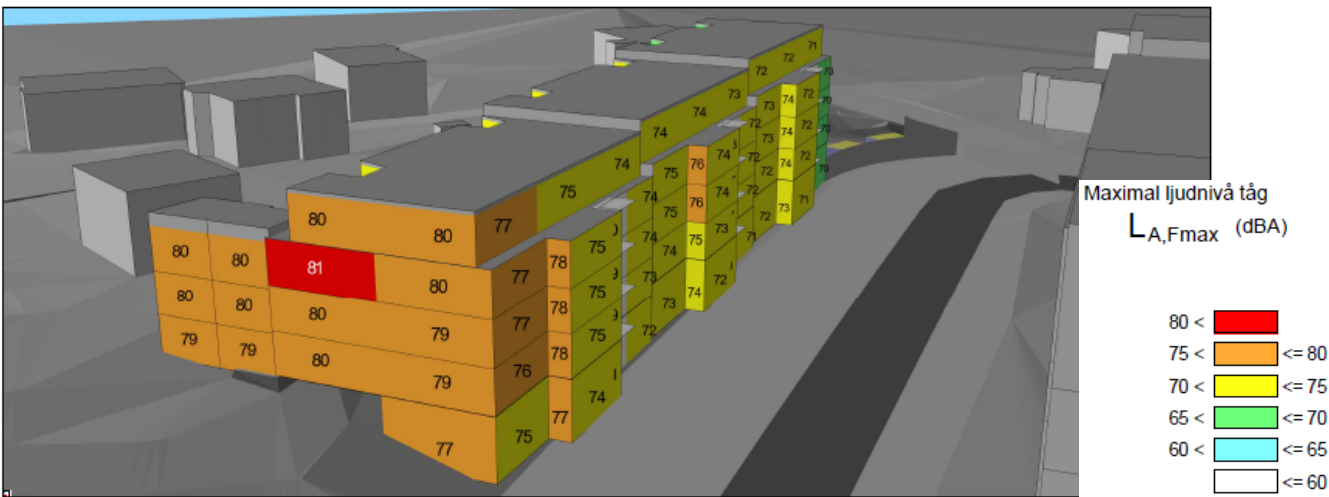
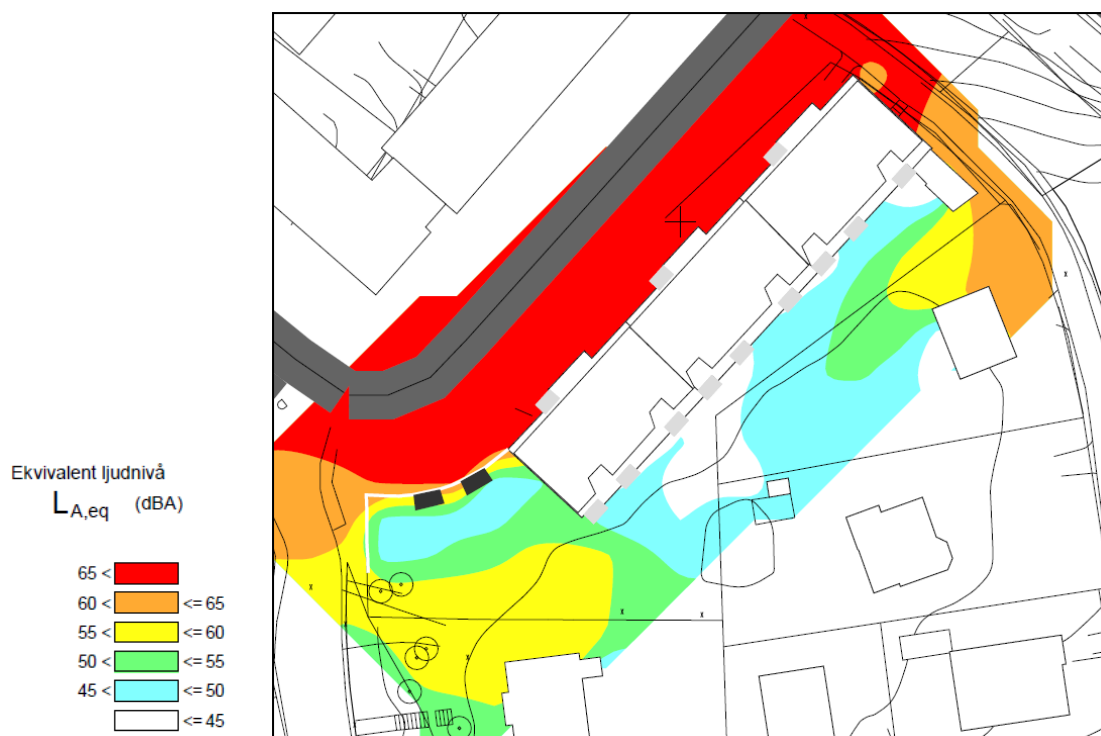


Illustration av volymer som visar maximala ljudnivåer vid fasader mot gata från tågtrafik (Soundcon, 2025).



*Illustration som visar ekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik vid uteplatser (Soundcon, 2025).*

De boende får tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dBA maximal och 50 dBA ekvivalent ljudnivå tack vare bullerskärmar mot gatorna vilket regleras i detaljplanen.

## Översvämning

Utifrån översiktlig skyfallsanalys, Stockholms stads skyfallsmodellering samt Stockholms stads Bällstaåmodell föreligger ingen översvämningsrisk inom planområdet. För att säkra planerade byggnader anläggs ett avledande dike bakom husen som leder bort avrinnande vatten och förhindrar ansamling vid bebyggelsen. Höjdsättning vid garageinfart ska säkerställas så att vatten inte rinner in.

En översiktlig skyfallsanalys har utförts för planområdet. Analysen är gjord för ett 100-årsregn med regnvaraktighet 60 minuter och klimatfaktor 1,25 vilket för aktuellt fall motsvarar 68 millimeter regn. Analysen är baserad på befintliga höjder inom planområdet. Analysen visar det maximala vattendjup som uppstår vid ett 100-årsregn inom och runt planområdet. Den översiktliga skyfallsanalysen visar att det inte finns några instängda områden där vatten samlas vid skyfall inom planområdet.

Enligt beräkningar behöver 57 kubikmeter kunna uppehållas inom fastigheten vid ett skyfall för att inte försämra situationen nedströms. Detta kan delvis ske genom de dagvattenåtgärder som föreslås inom planområdet. De planteringsytor som ska vara nedsänkta regnväxtbäddar är överdimensionerade för den fördröjning som krävs från de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Denna överdimensionering medför att föreslagna regnväxtbäddar kan fördröja totalt cirka 40 kubikmeter vilket bidrar till hanteringen av skyfall. Dock återstår det 17 kubikmeter att uppehålla vid skyfall.

För att vidare öka kapaciteten att hantera skyfall rekommenderas de planteringsytor som inte föreslagits att anläggas som regnväxtbäddar att användas. Dessa föreslås anläggas nedsänkta med cirka 15 centimeter för att kunna fördröja cirka fyra kubikmeter.

Totalt fyra skålade gräsytor anläggas öster och söder om byggnaden. Dessa kan med fördel fungera som vattenhållare, där vatten kan tillåtas bli stående vid skyfall. För att ta hand om resterande mängd skyfallsvatten på cirka 13 kubikmeter krävs att gräsyterna anläggs med ett medeldjup på cirka 19 centimeter. Det föreslås även att diket som avleder vattnet till de skålade ytorna anläggs med mindre dämmen som möjliggör ytterligare fördröjning.

## Olyckor

En riskutredning har tagits fram i samband med detaljplan för Solhem 16:1 m.fl., dnr 2015-08656. Utredningen har varit aktuell även för denna detaljplan. Mälarbanan är en transportled för farligt gods, men även på Bromstensvägen går en mindre mängd trafik med farligt gods. Avståndet mellan närmaste fasad och spårmitt för det sydligaste spåret efter ombyggnaden är närmare 70 meter. Avståndet till Bromstensvägen är cirka 27 meter.

Länsstyrelsens specifika rekommendationer rörande bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods innebär att ny bebyggelse inte bör medges så nära farligt gods-leder att transporterna med farligt gods tillslut omöjliggörs. I de senast utgivna riktlinjerna från 2016, Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, rekommenderas att markanvändning i form av bostäder intill transportleder för farligt gods generellt inte bör planeras inom angivna skyddsavstånden 75 meter för väg och 50 meter för järnväg.

I riskutredningen som togs fram i samband med detaljplan för Solhem 16:1 m.fl. rekommenderades följande åtgärder:

- Friskluftsintag till alla byggnader bör placeras bort från järnvägen eller på tak.
- Minst en utrymningsväg bör mynna bort från Mälarbanan, om det är praktiskt genomförbart. Det gäller främst de fastigheter vars fasader vetter mot Bromstensvägen och järnvägen. Det är inget krav på en formell utrymningsväg, men det ska säkerställas att personer inom planområdet kan röra sig bort från riskkällan vid en eventuell olycka.
- Fasader som vetter mot Mälarbanan bör utföras i klass A2-s1, d0 (obrännbart material).

I detaljplanen för Solhem 16:1 m.fl. har byggnadskroppen som ligger närmast Mälarbanan, på cirka 45 meters avstånd, fått ovan nämnda skyddsbestämmelser.

Den riskåtgärd som bedöms vara lämplig för aktuell detaljplan är att placera friskluftsintag på tak vilket regleras i plankartan.

I och med att avståndet mellan järnvägen och bostäder är cirka 70 meter i aktuellt planförslag och att övriga byggnadskroppar som kan jämföras med aktuellt planförslag avseende skyddsavstånd saknar skyddsbestämmelser är bedömningen att planerad markanvändning är lämplig och att inga ytterligare åtgärder krävs.

Då konsekvensavståndet för pölbränder, som är det främsta olycksscenariot för brandfarliga vätskor, vanligtvis ligger runt 25-30 meter, samt att det finns makadam kring spåren som försvårar pölspridning så ställs inga krav på fasadåtgärder för att sänka risknivåerna. Mälarbanan ligger också på en lägre marknivå än aktuellt planområde, vilket förhindrar vätskor att spridas mot planområdet.

Det är heller inte möjligt med utrymningsväg bort från Mälarbanan då aktuell detaljplans bebyggelse är vänd med kortsidan mot järnvägen och det finns således ingen sida bort från Mälarbanan där det är praktiskt genomförbart att utrymma byggnaden.

### **Erosion, ras och skred**

Schakt för grundläggning samt schakt för exempelvis VA-ledningar kan utföras med en släntlutning på 1:1. De naturliga jordarterna innehåller silt, som blir flytbenäget vid vattenmättat tillstånd och är tjälfarliga. Detta gör att schaktslänter ska skyddas

mot erosion och frysning vid schakt som står uppe länge under vintertid.

Beroende på arbetsordning vid till exempel omläggning av väg samt utbredning av arbetsområde kan spont krävas för schakt för grundläggning av huset av utrymmesskäl.

Jordarterna bedöms inte vara sättningskänsliga och uppfyllnader på cirka en meter bedöms inte medföra skadliga marksättningar.

### **Vibrationer**

Potentiella källor till vibrationer och stomljud har identifierats som tung trafik på Bromstensvägen och spårtrafik på Mälarbanan. Mätningar har utförts i källare av befintlig byggnad. Bedömningen är att överföringen från väg och järnväg är minimal. Uppmätta vibrationsnivåer kan inte ge upphov till skadliga resonanser i nya konstruktioner. Stomljud påverkas också av grundläggning och stomkonstruktion vilket bör tas i beaktande vid projektering.

### **Markföroreningar**

En genomförd miljöteknisk undersökning omfattar provtagning av jord och berg. Ett urval av 15 jordprover analyserades med avseende på metaller, alifatiska och aromatiska oljekolväten samt polycykliska aromatiska kolväten (PAH). Fyra prover analyserades med avseende på PCB. I två provtagna punkter påvisades halter av bly (22B02) respektive PAH-M och PAH-H (22B03) överstigande de storstadsspecifika riktvärdena (SSPRV) för kategori B1.

Sammantaget bedöms markföroreningar inom planområdet inte utgöra en förhöjd risk för hälsa och miljö, med undantag för en punkt där punktåtgärd bedöms behövas. I samband med framtida markarbeten måste överskottsmassor hanteras enligt föroreningsgrad. Efter genomförd punktsanering bedöms det inte finnas något som hindrar den framtida markanvändningen ur ett miljötekniskt perspektiv.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen i Stockholms stad, i enlighet med upplysningsskyldigheten i miljöbalken kap 10 § 11.

## **Sociala**

### **Barn**

Brist på parkmark råder i Spånga och endast mindre grönytor i Spånga centrum kan nås från planområdet utan att passera biltrafik. En mindre lekplats med naturkaraktär föreslås av byggaktören på innergården för närlek för de boende. Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns autonomi.

### **Jämställdhet**

Byggnation av lägenheter i olika storlekar upplåtna som hyresrätter är det som avses i detaljplanen vilket är ett viktigt tillskott för personer med begränsad ekonomi som inte har möjlighet att äga en bostad eller hyra ett större boende. I området domineras bostadsbeståndet av bostadsrätter och äganderätter. En blandning av upplåtelseformer med fler hyresrätter är därmed ett positivt tillskott. Förslaget möjliggör bostäder i närheten av service, arbetsplatser och kollektivtrafik.

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

## **Trafik**

### **Motortrafik**

En ny infart till de nya bostadshusens garage tillkommer längs Spånga kyrkväg vilket inte påverkar trafiken längs gatan i större utsträckning. Biltrafik till och från garaget får på grund av närheten till korsningspunkten Spånga kyrkväg/Bromstensvägen inte korsa körfältets mittlinje och kan således endast komma från sydväst och köra ut från garaget åt nordost.

### **Gång- och cykeltrafik**

Den nya gång- och cykelbanan längs Spånga kyrkväg förbättrar framkomligheten för gående och cyklister.

### **Tillgänglighet**

För god tillgänglighet bör måttet mellan entré och angöring inte överstiga 10 meter vilket klaras inom detaljplanen. Tillgänglig parkering finns i garage.

Tillgängliga vägar för avlämningsplatser för avfallshantering klaras inom 50 meter. Gatans lutning förändras inte genom detaljplanen.