

**Handläggare**  
Anton Nylander  
Telefon 08-508 27 466**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för Spånga C Öst, del av Solhem 16:1 m fl i stadsdelen Solhem (135 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Stadsbyggnadsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en kvartersbebyggelse innehållande cirka 135 lägenheter längs med Bromstensvägen i Spånga centrum. Upplåtelseformen föreslås vara bostadsrätter. Platsen är huvudsakligen obebyggd då de två tidigare bostadshusen har rivits under framtagandet av detaljplanen. Marken inom detaljplanen ägs huvudsakligen av exploateringskontoret. Platsen markanvisades 12 juni 2014 av exploateringsnämnden till AB Borätt.

Detaljplanen har tagits fram genom standardförfarande. Projektet syftar till, utöver att skapa bostäder, att skapa bättre framkomlighet för kollektivtrafiken genom en omläggning av Spånga Kyrkväg. Under samrådet inkom 28 synpunkter där flertalet remissinstanser tillstyrkte förslaget medan vissa hade synpunkter gällande främst buller, risk, dagvatten och skyfall. Privatpersoner och några remissinstanser hade synpunkter på byggnadsvolym och föreslagen gestaltning. Under granskningen inkom 15 yttranden, vilka var av likartad karaktär som under samrådet.

Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns. Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställt överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse i form av ett kvarter med uppbrutna volymer samt att utveckla den omgivande stadsmiljön. Värden såsom småskalighet, kvalitet och variation eftersträvas för att värna den befintliga karaktären på platsen. Samtidigt syftar tillkommande bostäder till att skapa ett robust och högkvalitativt boende med avseende på buller-, vibration- och risksituationen på platsen.

Slutligen syftar planen till att skapa lokaler för centrumverksamhet samt bättre förutsättningar för ett hållbart resande. I praktiken innebär detta att Spånga Kyrkväg byggs om och får vinkelräta kurvor i syfte att öka framkomligheten för kollektivtrafiken.

### Bakgrund

Platsen har sedan 1940-talet varit bebyggd med två sammanbyggda flerbostadshus. Enligt fastighetskontoret, som förvaltade husen, var de i ett sådant skick att det inte var ekonomiskt försvarbart att återställa/renovera dem och de är nu rivna. En stor del av den intensiva busstrafiken till Spånga station passerar på Spånga Kyrkväg och det har därför varit angeläget att rätta ut vägsträckan för att skapa en bättre framkomlighet för bland annat stomlinje 179. Ovanstående förutsättningar har föranlett förslaget till ny detaljplan.

### Plandata

Planområdet omfattar cirka 11 500 m<sup>2</sup> och är beläget i Spånga centrums utkant mot Solhems villastad. Spångaviadukten som utgör en del av Spånga Kyrkväg passerar genom planområdet.



Karta som visar planrådets avgränsning.

### Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan 6945 från 1970 samt detaljplan 94062 från 1996. Stadsplan 6945 omfattar en större del av Spånga centrum, varav den del som berör aktuellt planområde är planlagd som parkeringsändamål, gata eller park. Planerna har inom aktuellt område ej genomförts och genomförandetiderna har löpt ut. Dp 94062 berör endast en mindre del av planområdet i öster och är planlagd som allmän platsmark i form av gata och park.

### Pågående detaljplan i området

Planläggning vid kvarteret Hedvig invid Spånga station pågår (dnr: 2017-05974) syftet med planen är att möjliggöra uppförande av en flerbostadshusbebyggelse som inrymmer ca 100 lägenheter med verksamheter i bottenvåningen. Förslaget ska bidra till ett tydligare gaturum och de nya bostäderna ska stärka Spånga centrum som tyngdpunkt.

### Markägo förhållanden

Detaljplanen omfattar del av Solhem 16:1, 19:15 och 19:16, Solhem 20:1, 20:2, 20:3, 20:4 och 19:8, Örjan s:27, del av Örjan 24, 25 och 26 samt del av Slode 4. Slode 4 är privatägt, övriga fastigheter ägs av Stockholms stad.

### Övergripande beslut och styrande dokument

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen som för aktuell plats uppger att området kan prövas för omfattande kompletteringar. Mälarbanan är utpekad som ett riksintresse för kommunikationer och passerar invid planområdet. Ombyggnation och planarbete pågår för Mälarbanan för breddning från två till fyra spår. Planområdet ligger inom riksintresse för Bromma flygplats influensområde vilket ställer krav på höjdbegränsningar för att inte äventyra flygsäkerheten.

### Nuvarande förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av en öde grusyta där de två tidigare byggnaderna stod. Platsen omges av Bromstensvägen och Spånga Kyrkväg. Den sistnämnda går i öster på viadukt över både Bromstensvägen och Mälarbanan. I planområdet ingår även ett mindre skogsområde samt mindre impedimentsytor väster om viadukten. Samtliga gator används flitigt av kollektivtrafik och gatusträckningarna är även utpekade pendlingsstråk för cykling.

Planområdet ligger i Spånga centrum som utgörs huvudsakligen av äldre och nyare lamellhus i fyra våningar. Det finns även några högre punkthus i området. Puts är det dominerande fasadmaterialet och tegel det dominerande takmaterialet. Taklandskapet är brokigt, där olika varianter av sadeltak är vanligast.

Solhems villastad, beläget direkt öster och söder om planområdet, är av Stadsmuseet utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggnaderna i omgivningen är ännu ej klassade av stadsmuseet.

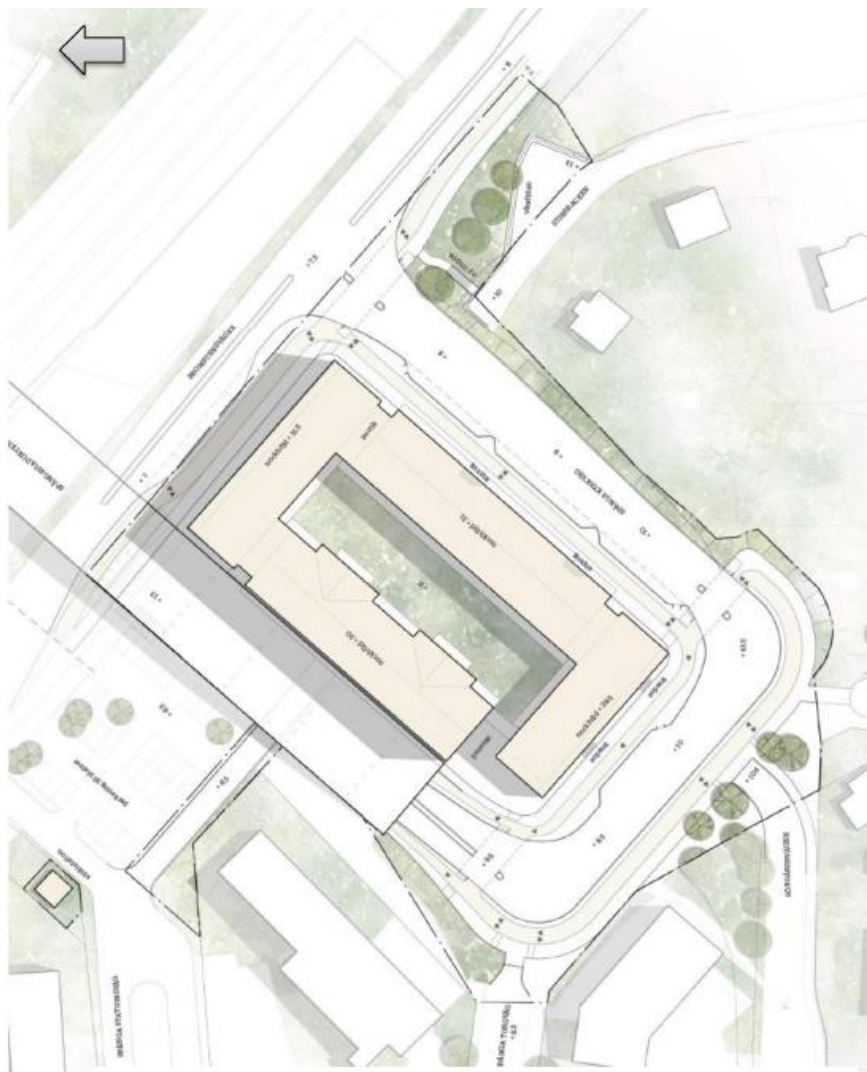
Detaljplanen ligger delvis låglänt och avvattnas via Bällstaån som går kulverterad under Spånga centrum. Risk för översvämning finns vid skyfall. Trafiken på vägarna och Mälarbanan genererar höga bullernivåer på platsen, Mälarbanan bidrar även till en viss risknivå med avseende på urspårning.

### **Planförslaget**

Planförslaget innebär att Spånga Kyrkväg rätas ut och får tre omdanade korsningar, en med Spånga Torgväg, en med Sörgårdsvägen och en med Bromstensvägen. I det nya rektangulära kvarteret ges en byggrätt för flerbostadshus med möjlighet till garage i suterrängplan och en kringbyggd innergård på bjälklag. Detaljplanen medger sju våningar mot Bromstensvägen och fem våningarna i kvarterets andra ände.



*Möjlig utformning av kvarteret, vy från Bromstensvägen. (Brunnberg & Forshed)*



*Illustrationsplan över hur detaljplanen kan bebyggas. (Nivå Landskapsarkitektur)*

Bostadskvarteret inrymmer cirka 135 bostäder och är kringbyggt i syfte att skapa en bullerskyddad innergård. Upplåtelseformen föreslås vara bostadsrätter. Det slutna kvarteret bryts upp i mindre volymer för att bättre passa in i Spånga centrums lamellbebyggelse. Mot Spånga Torgväg lämnas plats åt ett magasin för dagvattenhantering. Ytan ger också möjlighet för näringsidkare att upprätta en mindre uteservering. Inom kvarteret tillskapas lokaler för centrumändamål i syfte att stärka de urbana kvalitétéerna i gatumiljöerna runt kvarteret.





*Möjlig platsbildning i fonden av Spånga Torgväg. (Brunnberg & Forshed)*

Kvarteret dockas mot viadukten och ger möjlighet till entréer både från viadukten och från utrymmet under viadukten. Krav på genomsiktlighet i fasad mot utrymmet under viadukten ställs i detaljplanen i syfte att öka graden av trygghet på platsen.



*Möjlig utformning av kvarteret, vy från Spånga bussterminal. (Brunnberg & Forshed)*

Garaget, som täcker hela parkeringsbehovet, kommer att nås via en ny gata som sträcker sig från Spånga Stationsväg. Parkeringstalet är 0,50 platser per bostad för bil och 3,0 platser per 100 kvm ljus BTA för cykel. En ny elnätstation möjliggörs nordväst om Spånga Torgväg på en yta som i dagsläget är en impedimentsyta. Den lilla lokalgatan Stinsbacken får en vändplan istället för en utfart till Spånga Kyrkväg. Vändplanen kompletteras med en trappa ner till Bromstensvägen.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom att möjliggöra cirka 135 bostäder som utformas så att goda bullerförhållanden uppnås trots att platsen är mycket bullerutsatt. De tillkommande bostäderna ökar kundunderlaget för den lokala handeln i Spånga centrum. Planförslaget innehåller även krav på lokaler för centrumändamål, vilket ger möjlighet att utöka lokalutbudet i Spånga centrum. Omläggningen av Spånga kyrkväg försämrar den historiska läsbarheten på platsen men ger en bättre situation för kollektivtrafiken.

### **En sammanhängande stad**

En lekplats regleras på innergården för att säkerställa närlek för de boende i kvarteret. Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns autonomi. Detaljplanen kan förväntas bidra till att skapa tryggare utomhusytor i området samt en bättre situation för kollektivtrafiken, vilket bedöms som positivt ur jämställdhetsaspekten. I samband med omläggningen av Spånga Kyrkväg breddas sektionen och möjliggör för separerade cykel- och gångbanor i gällande standard, vilket bedöms som positivt.

### **God offentlig miljö**

Förslaget möjliggör en mer levande stadsmiljö med en mindre platsbildning samt lokaler som berikar gaturummen. Bebyggelsens skala påverkar omgivningens skuggförhållanden och upplevelsen av området som ett småskaligt centrum. Grundtypologin, ett slutet kvarter, är främmande för Spånga centrum vilket är anledningen till att gestaltungsgreppet för detaljplanen i stort handlar om att bryta upp bebyggelsen i flera mindre volymer.

### **En klimatsmart och tålig stad**

Förslaget tar viss grönya i anspråk i samband med att Spånga Kyrkväg får en ny sträckning. Planförslaget uppnår inte stadens åtgärdsnivå för omhändertagandet av dagvatten men bidrar ändå till en förbättring av vattenkvaliteten. Avsteget från åtgärdsnivån är avstämt med berörda instanser. På platsen finns föreningar i marken vilka kommer omhändertas innan marken börjar användas för bostadsändamål. Detaljplanen säkerställer vissa åtgärder i syfte att hantera buller-, risk- och skyfallsfrågorna. För att utöka kapaciteten i lågspänningsnätet möjliggörs för en elnätstation i detaljplanen i syfte att säkra elförsörjningen för aktuell och annan framtida bebyggelse i Spånga centrum.

## Planprocess

### Process

Detaljplaneprocessen drivs med standardförfarande. Senast ärendet behandlades i nämnden var vid beslut om planstart 2016-02-25.

### Samråd

Planen var på samråd under perioden 2017-09-26 – 2017-11-07 och ett samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset. Under samrådet inkom 28 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter främst gällande buller, risk, dagvatten och skyfall. Ett flertal sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskade att bebyggelsens volym skulle minskas och befarade att trafik- och parkeringssituationen i Spånga centrum skulle förvärras som en följd av exploateringen.

### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2018-12-19 – 2019-01-30. Under granskningen inkom 15 yttranden. Flertalet remissinstanser hade inget att erinra mot planförslaget men vissa, däribland länsstyrelsen, framförde synpunkter främst vad gäller buller och skyfall. Samfundet S:t Erik och Stadsmuseet motsatte sig hanteringen av kulturmiljön samt den föreslagna skalan och typologin. En sakägare tillstyrker förslaget. En övrig boende framför synpunkter och önskar ett förtydligande kring frågan om buller för befintliga villafastigheter och ifrågasatte skala och utformning. Kontoret bedömde att planförslaget behövde revideras i några delar inför antagande.

### Revidering efter granskning

Revideringar av planhandlingarna har gjorts dels utifrån inkomna synpunkter och dels utifrån stadsbyggnadskontorets egna vidare arbete. Revideringarna utgörs av tillägg, förtydliganden och redaktionella ändringar och bedöms som små revideringar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringarna inte är av så väsentlig grad att en ny granskning krävs.

### Plankartan

- C-användning förtydligas med tillägg om att ytorna får delas upp på fler mindre lokaler.
- Skyddsbestämmelsen m2 förtydligas med tillägg om att balkongerna måste anordnas så att de täcker utrymmet mellan huskropparna.
- Bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska förläggas mot bullerskyddad sida införs.

### Planbeskrivningen

- Innergårdens syfte och funktion revideras.



- Skrivelse om mobilitetspaket revideras.
- Gatans innehåll med avseende på belysning förtydligas.
- Avfallshanteringens förutsättningar revideras.
- Bullerkapitlet revideras med avseende på befintlig bebyggelse, justerad m2-bestämmelse och införande av ny bullerbestämmelse gällande planlösningar.
- Dagvattenkapitlet revideras med avseende på det instängda området vid E-området, elnätstationen, säkerställande av åtgärder i planhandlingarna och MKN kopplat till skyfall.
- Dagvattenutredning revideras med avseende på vändplanen, planbeskrivningen uppdateras utefter den.
- Skrivelse om riskfrågor förtydligas.
- En översiktlig geoteknisk utredning tas fram och planbeskrivningen revideras utifrån den.
- Skrivelse om skyfall förtydligas.
- Genomförandedelen justeras med avseende på fastighetsindelningsbestämmelsen.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i nämnden 2016-02-25 vid beslut om planstart. I start-PM fanns förslag på ett punkthus på parkeringsytan nordväst om viadukten. Komplicerade och dyra ledningsomläggningar är anledningen till att punkthuset utgick från projektet. Kvartersbebyggelsen har inte förändrats i någon större utsträckning. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

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

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

#### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med AB Borätt för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

För projektet råder det en intressekonflikt mellan en effektiv markanvändning kopplat till exploateringsgrad kontra anpassning till den befintliga skalan i Spånga centrum samt kvalitéer för bostadsgården. Vidare finns det en konflikt mellan att skapa bullerskyddande bostäder och anpassning till den rådande typologin i Spånga centrum.

Föreslagna volymer är uppbrutna och gestaltade på ett sådant sätt att de bättre ska passa in i Spånga centrums lamellhuskaraktär. Bebyggelsens bottenvåning möjliggör för lokaler vilket tillsammans med en tvingande uppglasningsbestämmelse och den mindre platsbildningen bedöms bidra till en trivsamt gatumiljö. Platsen har som fördel att den ligger kollektivtrafiknära med en pendlingstid på knappt en kvart in till city. En avvägning mellan olika intressen har gjorts och mot bakgrund av ovanstående är stadsbyggnadskontorets ställningstagande att föreslagen exploatering är lämplig.

Detaljplanen har i alla aspekter möjliggjort för en bebyggelse som inte utgör en risk för människors hälsa och säkerhet. I de aspekter där reglering saknas i annan lagstiftning har detta även säkerställts med planbestämmelser. Med ovan nämnda justeringar inför antagande anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget är en god avvägning mellan olika intressen och att föreslagen markanvändning är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns. Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställts överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

**SLUT**