

**Handläggare**  
Yasaman Ghanavi  
Telefon 08-508 27 561**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Hedvig 7 i stadsdelen Solhem (ca 100 bostäder och verksamhetslokaler)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll   Monika Joelsson Vestlund

### **Sammanfattning**

Planområdet ligger i centrala Spånga. Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningarna inom fastigheten Hedvig 7 och delar av intilliggande fastigheten Solhem 16:1:s allmänna platsmark. Bebyggelsen avser inrymma totalt cirka 100 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Förslaget kommer att vara ett bidrag i förstärkningen av Spånga som tyngdpunkt genom att ett tydligare gaturum vid korsningen Värsta allé och Bromstensvägen skapas. Projektet är också ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

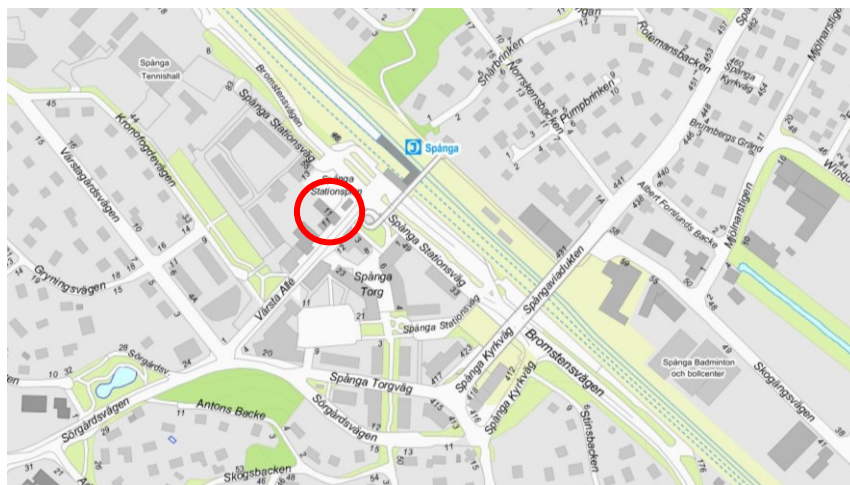
Kontoret ställer sig positivt till förslaget och anser att projektet har förutsättningar att skapa både goda boendemiljöer och stadsrum nära service och kollektivtrafik, samtidigt som det bevarar de delar av den befintliga bebyggelsen inom Hedvig 7 som är av kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Utlåtande



*Spånga centrum med omnejd. Ungefärligt planområde markerat med rött.*

## Syfte

Syftet med planen är att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra uppförande av flerbostadshus som inrymmer ca 100 lägenheter med verksamheter i bottenvåningarna inom fastigheten Hedvig 7 och delar av intilliggande fastigheten Solhem 16:1:s allmänna platsmark. Förslaget ska bidra till ett tydligare gaturum och de nya bostäderna ska stärka Spånga centrum som tyngdpunkt. Den kulturhistoriskt värdefulla befintliga byggnaden inom fastigheten Hedvig 7, som också har ett stort stadsbildsmässigt värde, ska skyddas i detaljplanen för att bevaras och ingå i en arkitektonisk helhet med den nya bebyggelsen.

## Bakgrund

SSM Fastigheter AB inkom i början av 2016 med en ansökan om planbesked för fastigheten Hedvig 7. Ansökan handlade om ändring av gällande stadsplan från 1970-talet för att kunna uppföra flerbostadshus. På grund av en äldre befintlig bebyggelse med högt stadsbildsvärde inom fastigheten Hedvig 7 (Spånga järn och färg) begärde stadsbyggnadskontoret en antikvarisk förstudie som underlag för planbeskedet. Förundersökningen har konstaterat att bebyggelsen utgör en del av en kärna av den kvarvarande centrumbebyggelsen i den kulturhistoriskt värdefulla villastadsdelen Solhem från början av 1900-talet. Den ursprungliga byggnadsvolymen mot Värsta Allé har bedömts ha högt kulturvärde och bör därför bevaras i samband med planändringsarbetet. Det aktuella planarbetet kräver också en markanvisning av del av stadens fastighet Solhem 16:1 till SSM Fastigheter AB. Markanvisningen beslutades av exploateringsnämnden 2017-06-08.

## Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i Spånga centrum och omfattas av den privatägda fastigheten Hedvig 7 som är cirka 1500 kvm stor och en

del av intilliggande fastighet Solhem 16:1, som ägs av staden, omfattande ca 1500 kvm. Platsen avgränsas i nordost av Spånga stationsväg och därefter av Bromstensvägen och Mälarbanan. I sydost avgränsas planområdet av Värsta allé och därefter av Spånga bibliotek, som är ett tvåvåningshus. I nordväst avgränsas platsen av fastigheten Hedvig 22 med flerbostadshus i tre våningar och ett åttavåningshus vid Spånga stationsväg. I sydväst avgränsas planområdet av Hedvig 12 med bostäder uppförda i tre våningar med verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

#### Markägo förhållanden

Fastigheten Hedvig 7 ägs av Fastighets AB Wiberg, ett helägt dotterbolag till SSM Fastigheter AB. Intilliggande fastigheten Solhem 16:1 ägs av Stockholms stad och har 2017-06-08 markanvisats till SSM Fastigheter AB med dotterbolaget Spånga Fast AB.

#### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplanen

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanen anger att det finns möjlighet till komplettering med tätare bebyggelse kring Spånga station. Spånga anges som en attraktiv tyngdpunkt, där en tätare bebyggelsestruktur ska utvecklas genom attraktiva bostäder, verksamheter, service och tillgänglighet till parker. Med cirka 100 meter till Spånga station och bussterminal hör aktuellt område tydligt till tyngdpunkten.

Ett förslag till en ny översiktsplan har varit på utställning under perioden 30 juni – 3 september 2017. Utställningsförslaget anger att Spånga kan utvecklas med nya bostäder samt offentlig och kommersiell service. Förslaget anger även att det i området runt om Spånga centrum finns möjligheter till stadsutveckling och att Bromstensvägen på längre sikt kan omvandlas till ett urbant stråk och kompletteras med ny blandad bebyggelse.

#### Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan 6945 från 1970. Stadsplanen omfattar en större del av Spånga, varav Hedvig 7 som är planlagd som handels- och bostadsändamål samt Solhem 16:1 som är planlagd som gatumark-parkering på den del av marken som ingår i planområdet. Stadsdelen Solhem har av Stadsmuseet utpekats som en kulturhistoriskt värdefull miljö.



*Gällande stads- och detaljplan. Ungefärligt planområde inom streckad linje.*

### **Pågående detaljplanearbeten i närområdet**

Mälarbanan: Dnr 2013-20055

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplane förslag som ger utrymme för spårutbygganden av Mälarbanan inom sträckan Spånga till Barkarby. Mälarbanan löper norr om detaljplanområdet.

Spånga C öst: Dnr 2015-08656

Cirka 200 meter sydost om planområdet pågår ett planarbete för Spånga C öst. Planen innefattar kvartersbebyggelse i fem till sex våningar och kommer att inrymma totalt cirka 135 lägenheter.

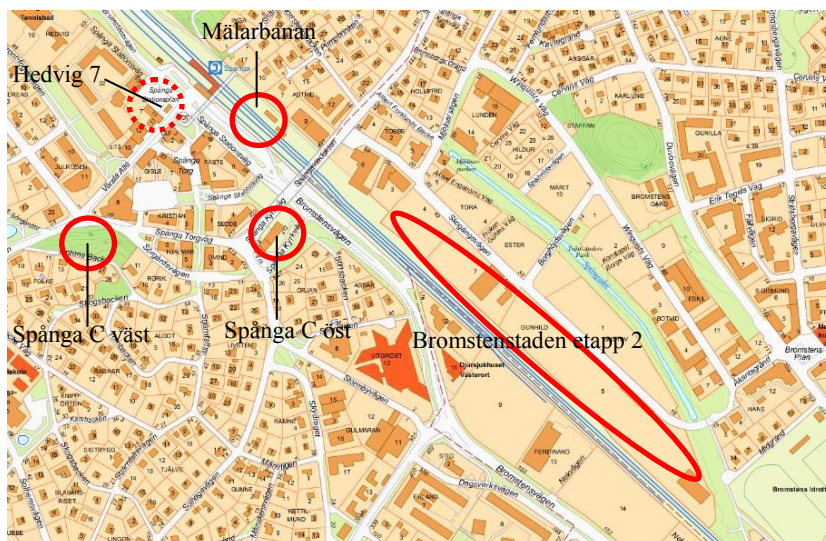
Spånga C väst: Dnr 2015-08652

Cirka 200 meter sydväst om planområdet pågår ett planarbete för Spånga C väst, ett projekt som drivs parallellt med Spånga C öst och syftar till att möjliggöra flerbostadshus med cirka 40 lägenheter.

Bromstenstaden etapp 2: Dnr 2014-19911

Norr om Mälarbanan pågår ett planarbete för Bromstens industriområde. Det innefattar cirka 1000 lägenheter, om fyra till sex våningar, plus ett antal högre byggnader om cirka 10 våningar.





*Pågående detaljplanearbeten i närområdet*

### Markanvisning

Berörd del av Solhem 16:1 markanvisades till SSM fastigheter av exploateringsnämnden 2017-06-08.

### Riksintresse

Mälmarbanan är utpekad som ett riksintresse.



*Ungefärligt planområde markerat med streckad linje.*

### Befintliga förhållanden

#### Stadsbild

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av både äldre och nyare lamellhus om runt fyra våningar i halvslutna bostadskvarter. Det finns även några högre punkthus om cirka åtta våningar i området.

Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga torg samt Spånga stationsplan. Spånga stationsplan ingår i planområdet och utnyttjas idag som markparkeringsplatser.

Utanför centrumkärnan finns äldre villabebyggelse med stora, gröna trädgårdar. Enligt parkplan Spånga (2010-10-12) samt miljöförvaltningens behovsbedömning råder det brist på offentliga parktytor i Spånga.

### **Befintlig bebyggelse och användning**

#### **Spånga järn och färg**

Inom planområdet, på fastigheten Hedvig 7, finns Spånga järn- och färghandel som byggdes i flera etapper under 1920-talet och 30-talet med lokaler och lagerutrymmen på bottenvåningarna och bostad på övre plan.

Huvuddelen av byggnadskomplexets fasader är putsade med undantag för vissa delar av tillbyggnationerna, som utgörs av träpanel i olika former.



#### **Pressbyrån**

På stadens mark inom planområdet finns en Pressbyråkiosk som kommer att behöva flyttas i samband med genomförande av planen.

#### **Markparkeringsplats**

På stadens mark inom planområdet finns även en markparkering med plats för ca 40 bilar som serverar centrum. Parkeringsplatserna planeras att tas bort i samband med exploateringen. Det är viktigt att centumparkeringsfrågan beaktas i fortsatt arbete, då den är viktig för Spånga centrumns funktion som tyngdpunkt och stadsdelscentrum.





*Markparkeringen sett från Bromstensvägen*

### Kulturhistorisk miljö

En antikvarisk förundersökning har tagits fram inför planbeskedet. Det har konstaterats att befintlig bebyggelse inom Hedvig 7 utgör en del av en kärna av den kvarvarande centrumbebyggelsen i den kulturhistoriskt värdefulla, ovanligt konsekvent planerade villastadsdelen Solhem. Det strategiska läget, funktionen och den anmärkningsvärda kontinuiteten har gjort Spånga Järn & Färg till en välkänd ”profil” i Spånga. Den ursprungliga byggnadsvolymen mot Värsta Allé bedöms ha bredare och högre kulturvärde än tillbyggnaderna.

De enskilda byggnaderna är inte klassade av Stadsmuseet men stadsdelen Solhem bedöms i sin helhet ha stora kulturhistoriska värden.



*Byggnadens fasad mot Värsta allé*



*Byggnadens fasad mot parkeringsplatserna nordost om fastigheten*



*Byggnadens fasad mot nordväst*

### Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt väster. Det utgörs idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av asfalterade parkeringar och bebyggelse med inslag av några enstaka träd och en mindre remsa gräs inom fastigheten Hedvig 7.

I Spånga råder en brist på offentlig parkmark.

### Skola och förskola

Fyra förskolor ligger inom en radie om cirka 350 meter från planområdet. Det finns även två grundskolor inom en radie om 600 meter från planområdet. Spånga gymnasium ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet.

### Angöring, parkering och tillgänglighet

#### Gator och trafik

Planområdet ligger vid korsningen Bromstensvägen-Värsta allé. Parallellt med planområdets sydöstra gräns leder Värsta allé, en viktig centrumgata-bussgata i Spånga centrum som i sin fortsättning binder samman Spånga centrum och Vällingby centrum. På nordöstra sidan av planområdet löper Spånga stationsväg och därefter Bromstensvägen, som är en lång gata i nordväst-sydostlig riktning.

Planområdet nås från både Värsta allé i sydost och Spånga stationsväg i nordost. Med bil angörs planområdet endast via Spånga stationsväg, då Värsta allé är stängd mot fordonstrafik med undantag för bussar och moped klass 2.

#### Cykel

I Stockholms cykelplan från 2012 pekas Bromstensvägen ut som pendlingsstråk. Dagens gång- och cykelväg utmed Bromstensvägen avbryts vid planområdet. Arbetet med att bygga den saknade delen av cykelbanan ska påbörjas 2018. En samordning behöver göras med trafikkontoret under planprocessens gång.



### Kollektivtrafik

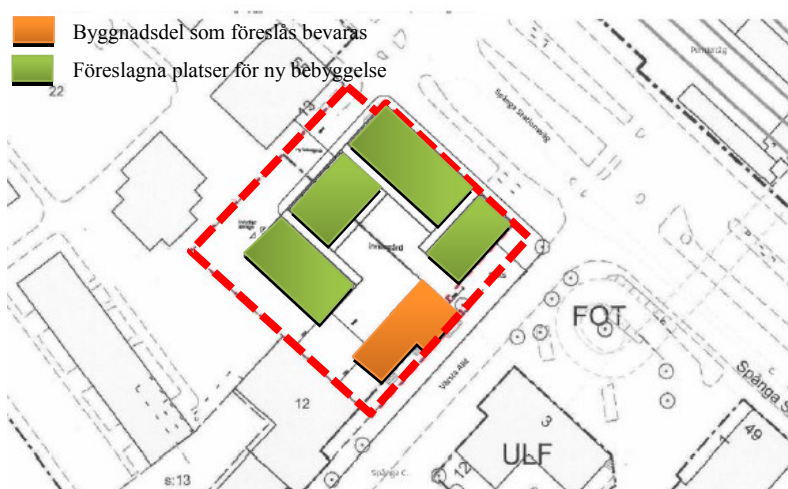
Närmaste pendeltågstation är Spånga station som ligger cirka 50 meter nordost om planområdet. Där ligger också Spånga bussterminal med ett stort antal busslinjer. Busshållplatsen Värsta allé ligger i närheten, ca 100 meter sydväst om planområdet.

### Elledningar

Ellevio har ett större kabelstråk i området som kan behöva flyttas. Om ny nätstation etableras för planen Spånga C Öst kan kapaciteten räcka, men då måste tidplaner och genomförande koordineras. En kapacitetsutredning ska göras i samband med planarbetet.

### Planförslaget

Planförslaget omfattar nybyggnad av flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Den nya bebyggelsen kommer att ligga i anslutning till den bevarandevärda delen av det befintliga huset för Spånga Järn och färg inom fastigheten Hedvig 7. Förslaget bedöms kunna inrymma cirka 100 lägenheter och två lokaler. Den nya bebyggelsen ska bilda en god arkitektonisk helhet med den bevarade byggnaden och antalet lägenheter fastställs under planprocessen.



*Situationsplan med förslaget (Arkitema architects)*

Utgångspunkterna i planarbetet är att den nya bebyggelsen formar en kvartersstruktur där den äldsta delen av Spånga järn och färg ingår.

Föreslagen bebyggelse kommer att bidra till en tätare struktur i enlighet med Stockholms översiktsplan. Den nya bebyggelsen definierar tydligare stads- och gaturum både mot Bromstensvägen och Värsta allé. Möjlighet till platsbildning i hörnet Bromstensvägen/Värsta Allé ska studeras.

Byggnaderna kommer att utformas så att de genom placering, våningstal och utformning knyter an till befintlig byggnad inom

planområdet, i direkt anslutning till planområdet och till övrig bebyggelsestruktur i Spånga centrum. En viktig del av arbetet är att studera den nya bebyggelsens relation till intilliggande bebyggelse utifrån ljusförhållanden och gatubild. Det är viktigt att Spångas karaktär fångas upp i den nya bebyggelsens gestaltning.

Den nya bebyggelsens utbredning mot Bromstensvägen ska studeras utifrån vägens framtida sektion och bussterminalens ytbehov samt Mälarbanans utbyggnad. Framkomligheten för buss, cykel, gående och bil längs Bromstensvägen ska säkerställas. Eventuellt behöver plats för cykelparkering anordnas i anslutning till den nya bebyggelsen.

Kvarteret ska förses med underliggande garage. Sedan juni 2015 tillämpar staden så kallade gröna, projektspecifika parkeringstal. En övergripande parkeringsutredning inom pendeltågsstationens närområde har genomförts i samband med planarbetena för Spånga C öst och Spånga C väst med syftet att kartlägga dagens parkeringsförhållanden inom all åtkomlig centrumutomhusparkering i området

Utredningen har visat att gatumarkparkeringarnas beläggning i området varierar mellan 71% medelbeläggning som högst och 21% som lägst, beroende på tid på dygn och veckodag. Analysen visar att det till störst del är arbetsrelaterad parkering som dominerar på gatumarkparkering i området. I samband med utredningen har parkeringsbalans efter utbyggnad av nya bostäder i Spånga C öst och Spånga C väst bedömts och balansskapande åtgärder har föreslagits. Parkeringsutredningen ska uppdateras med hänsyn till centrumparkeringsplatserna som kommer att försvinna i samband med exploatering av Hedvig 7.



*Karta över aktuella planer i parkeringsutredningen*

## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvär och Stadsmuseet som delar kontorets uppfattning. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Buller

Planområdet utsätts för bullertrafik från Spånga stationsväg. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt miljöförvaltningens bullerkarta 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på två meters höjd. De höga bullernivåerna kommer att ställa krav på såväl utformning som placering av byggnaden om riktvärden för bostäder ska kunna nås.

### Vatten

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde. Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Bällstaån är hårt belastad och förorenad idag. Miljöförvaltningen anger vikten av att exploateringen av området inte leder till att Bällstaån belastas med föroreningar från planområdet.

### Risk

Aktuellt planområde ligger ca 50 meter från Mälarbanan vilket utgör transportnät för farligt gods. Stockholms brandförsvär rekommenderar att en riskbedömning utförs med avseende på närheten till Mälarbanan.

### Markföroreningar

I samband med provtagningar har markföroreningar påträffats på fastigheten. Fastighetsägaren har upplyst miljöförvaltningen om detta. Om ytterligare markföroreningar upptäcks ska miljöförvaltningen informeras.

### Kulturhistoriska värden

Stadsmuseet har i sitt underlag för behovsbedömning uttryckt att bebyggelsen inom och omkring planområdet har kulturhistoriska värden som bör värnas, och som med fördel kan berika, inspirera och influera framtida detaljplan. Förslaget har inte sådan påverkan på kulturmiljön att en MKB behöver göras.



### Naturvärden och ekosystemtjänster

Planens bedöms inte medföra betydande konsekvenser för natur då planområdet i dagsläget består i huvudsak av hårdgjort yta i form av markparkering.

### Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras SSM fastigheter AB enligt planavtal.

### Beräknad tidplan:

Start-PM	kvartal 3, 2017
Samråd	kvartal 4, 2018
Granskning	kvartal 2, 2019
Antagande	kvartal 3, 2019
Laga kraft	kvartal 3, 2019

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret ställer sig positivt till projektet och bedömer att det är möjligt att uppföra bostäder med lokaler i bottenvåningarna inom aktuellt planområde. Kontoret anser att projektet har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett kollektivtrafiknära läge med tillgång till service i Spånga centrum.

Planförslaget ska bidra till att förtydliga gaturummet vid korsningen Bromstensvägen/Värsta allé vilket tillsammans med öppna fasader/lokaler i bottenvåningar och en ny platsbildning bidrar till en mer levande stadsmiljö.

För att skapa en god stadsmiljö och för att Spånga centrum ska behålla en viktig del av sin historiska karaktär, ska den nya bebyggelsen utformas med hög arkitektonisk kvalitet i samklang med den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom planområdet. Den nya bebyggelsens skala och utformning ska bilda en god helhet med den befintliga bebyggelsen i närområdet. Dess utbredning mot Bromstensvägen ska säkra dess framtida sektion med framkomlighet för buss, cykel, gående och bil, bussterminalens ytbehov samt Mälarbanans utbyggnad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

SLUT