

Handläggare
Louise Forsvik
Telefon 08-508 272 68**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Esbjörn 1 i stadsdelen Solhem (ca 300 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson
Tf stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Louise Heimler
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra för ca 300 bostäder inom fastigheten Esbjörn 1 i stadsdelen Solhem. Förslaget omfattar flerbostadshus i tre till fem våningar och småhus (radhus). Förslaget omfattar även att studera ett torg med möjlighet för lokaler för centrumverksamhet mot Spånga Kyrkväg. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse från 1970-talet rivs och att nya byggnader med god boendemiljö kan uppföras.

En utveckling av Esbjörn 1 är i linje med översiktsplanens intentioner och uppfyller bostadsmålet samt målen om en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

Esbjörn 1 ägs av AB Stockholms hem. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som utöver att bidra till bostadsmålet, bedöms tillföra värdeskapande kvaliteter på en strategisk plats i staden.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med lila streck.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planförslaget är att pröva ny bebyggelse inom Esbjörn 1. Planen syftar till att knyta ihop platsen med sin omgivning och bidra till att utveckla Spånga Kyrkväg till en stadsgata av urban karaktär. Förslaget består av flerbostadshus i halvöppna kvarter i tre till fem våningar och småhus (radhus).

Mot Spånga Kyrkväg föreslås ett torg med möjlighet för lokaler för centrumverksamhet. Entréer föreslås placeras mot Spånga Kyrkväg och Solhems Hagväg, vilket kan ge ett mer inbjudande möte med gatan. Det kan också bidra till förbättrad rumslighet och ökad trygghet. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse, bestående av 12 lameller från 1970-talet, rivs och att nya byggnader med god boendemiljö kan uppföras.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Esbjörn 1 i stadsdelen Solhem och är ca 3 hektar. Fastigheten avgränsas av Spånga Kyrkväg i öster och Solhems Hagväg i norr. I sydväst avgränsas planområdet av parkmark och villatomter.

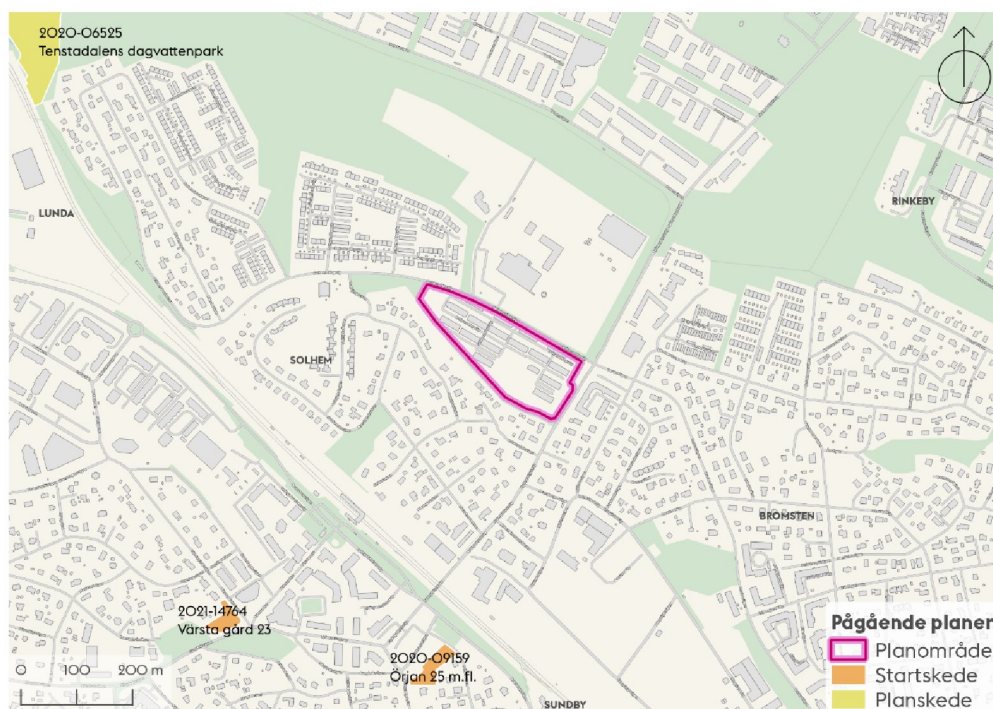
Pågående detaljplaner i området

Det finns två pågående planer sydväst om planområdet i Solhem. I planarbetet för Örjan 25 m.fl. (dnr 2020-09159) är syftet att

möjliggöra flerbostadshus med cirka 100 lägenheter längs Spånga Kyrkväg i anslutning till Spånga centrum. Planen är i startskede.

I planarbetet för Värsta gård 23 (dnr 2021-14764) planeras att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med plats för både lokaler och kontor i anslutning till Spånga centrum. Planen är i startskede.

Nordväst om planområdet pågår planarbete för Tenstadalens dagvattenpark (dnr 2020-06525). Planförslaget syftar till att möjliggöra en dagvattenpark med tillhörande tekniska funktioner samt skapa förutsättningar för ett park- och rekreationsområde. Planen är i samrådsskede.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan för del av kv. Torun m.fl., (dnr. 6858), som i huvudsak anger bostadsändamål i två våningar. Planens genomförandetid har gått ut.

Markägoförhållanden

AB Stockholmshem äger marken inom planområdet.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet ligger i stadsdelsområdet Spånga-Tensta, som är utpekad som ett område med utvecklingsmöjligheter. Det innebär att området kan utvecklas och stärkas med nya bostäder offentlig och kommersiell service samt nya mötesplatser. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Vidare berörs det strategiska sambandet Tensta-Rinkeby-Spånga, som binds ihop av Spånga Kyrkväg som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett urbant stråk kantat med en ny blandad bebyggelse.

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. Planförslaget bedöms uppfylla samtliga mål. 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.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet är beläget i norra delen av Solhem, vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *villastad*. Följande vägledningar är relevanta för projektet:

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse där så är möjligt.
- Bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar att arbeta vidare i linje med utpekade strategier för villastad.



Befintlig bebyggelse består av 12 stycken lameller i två våningar byggda omkring 1970.

Markanvändning

Inom planområdet finns idag 12 stycken lamellhus i två våningar, garagelängor mot gatan Solhems Hagväg samt en mindre gemensamhetsbyggnad. Bebyggelsen, med 96 lägenheter om 2-4 rum och kök, uppfördes omkring 1970 efter ritningar av arkitekten Ernst Grönwall. Husen har en tidstypisk utformning, med fasader i vit kalksandsten och målad träpanel, flacka tak och markerade takomfattningar. Byggnaderna placerades luftigt och parallellt för att släppa in mycket ljus. Bebyggelsen är anpassad till naturmarken i kvarterets inre. Inga större utvändiga förändringar på byggnader eller miljö har utförts sedan uppförandet.

Stadsbild och karaktär

Planområdet ligger i gränssnittet av Solhems villastad och Tenstadalens park- och idrottsområde samt ett mindre verksamhetsområde, där olika skalor av bebyggelse typer och karaktärer möts. På andra sidan Tenstadalen möter den mer täta bebyggelsen i Tensta parkstråket. Direkt norr om planområdet ligger Spånga idrottsplats med öppna ytor för idrottsutövning med en tillhörande låg bebyggelse. En stor yta av idrottsplatsens parkering möter Solhems Hagväg. På nordöstra sidan av Spånga



Ungefärligt planområde markerat med rosa. Planområdet ligger i korsningen av Spånga Kyrkväg, Solhems Hagväg och Duvbovägen. Olika skalor av bebyggelse typer och karaktärer finns i närområdet.

Kyrkväg finns ett område med verksamheter i en våning, med en bensinmack invid gatukorsningen. Öster om planområdet på östra sidan av Spånga Kyrkväg finns ett bostadskvarter uppfört i mitten av 1990-talet med två till fyra våningar. Söder och nordväst om planområdet angränsar småhusbebyggelse av villor och radhus.

Planområdet är beläget i en norrsluttning som planar ut mot Spånga idrottsplats. Befintlig bebyggelse är placerad ovanför Spånga Kyrkväg som möts upp av stödmurar och grässlånter med inslag av några större träd. En trappa leder in i bostadskvarteret från Spånga Kyrkväg. I kvarterets södra del finns ett kuperat skogsparti som är en central del av kvarterets grönstruktur. Kvarteret angörs från Solhems Hagväg via en infartsgata där kvarterets parkeringsplatser finns.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse är i dagsläget inte inventerad och klassificerad av Stadsmuseet. Stadsmuseet har i en tidig bedömning för aktuellt planförslag framfört att de befintliga byggnaderna på platsen är välbevarade från uppförandetiden och präglas av en tidstypisk, väl gestaltad och till sin omgivning väl anpassad arkitektur. Området utgör ett representativt exempel på en strävan åren kring 1970 att bygga låga och relativt tätt placerade bostadshus med anpassning till platsens terräng och natur.

Trafik och kollektivtrafik

Busshållplatser finns utmed Spånga Kyrkväg. Närmaste station för spårbunden trafik, ca 700 m söder om planområdet, är Spånga pendeltågsstation där även busstation finns.

Miljö

Arter som hittats på platsen som indikerar naturvärden är fynd av granbarkgnagare, en skalbagge som visar på barrskogsmiljöer med höga naturvärden. Andra artfynd är blåsippa som vanligen finns vid kalk- och mullrik mark. Blåsippa omfattas även av skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845).

Två enkelsidiga trädalléer finns inom planområdet, en längs med Solhems Hagväg bestående av björkar, samt en längs med kvartersgatan mellan bostäder och garage bestående av lövträd (flera arter). Trädalléerna kan omfattas av generella biotopskyddsbestämmelser.

Störningar och risker

Trafikbuller från Spånga Kyrkväg påverkar planområdet, särskilt ytorna närmast vägen. Solhems Hagväg alstrar också ett visst trafikbuller. Större delen av planområdet har goda bullervärden. Idrottsverksamheten vid Spånga idrottsplats kan innebära störningar av buller och även alstring av ljus från belysningsmaster.

Skyfallskarteringen för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall, ett så kallat 100-års regn. Enligt karteringen finns flödesvägar som går igenom planområdet.

I närheten av planområdet vid Spånga Kyrkväg/Duvbovägen, finns en drivmedelsstation med tillhörande bilverkstad, som kan innebära en förhöjd risk från bland annat transporter med farligt gods.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Mot bakgrund av att befintlig bebyggelse idag har en bristande teknisk standard har Stockholms stadsbyggnadskontor gjort en översyn av olika åtgärdsalternativ. Att bevara befintlig bebyggelse har studerats och utretts men bedöms inte som möjlig. Alternativet att studera en ny bebyggelsestruktur bedöms som det förslag som kan tillföra störst nytta, säkerställa en god boendemiljö samt uppfylla dagens energikrav.

Inom fastigheten Esbjörn 1 önskar fastighetsägaren riva den befintliga bebyggelsen för att låta uppföra en ny bebyggelsestruktur av flerbostadshus och småhus (radhus). Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.



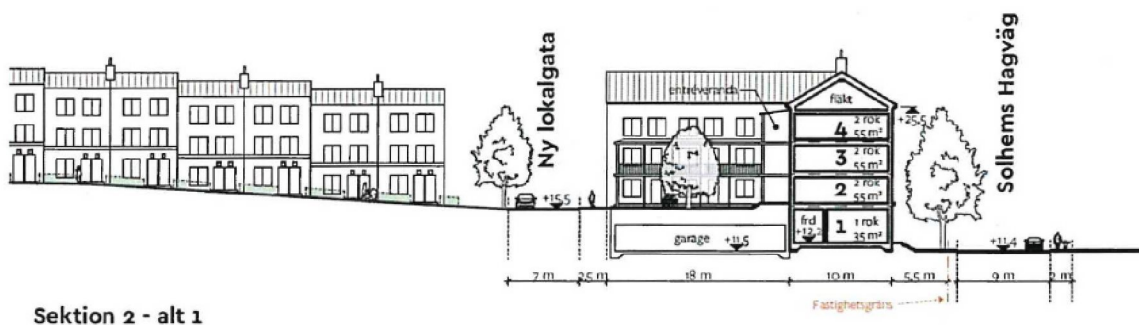
Tidigt förslag till situationsplan och möjlig bebyggelsestruktur. Mot gatorna föreslås flerbostadshus och inåt området föreslås småhus (radhus). Illustration: Brunnberg & Forshed.

Planförslaget utgår från en variation av flerbostadshus och småhus, som knyter ihop platsen med omgivande bebyggelsestruktur. Flerbostadshus i tre till fem våningar möter Solhems Hagväg och Spånga Kyrkväg. Högst är bebyggelsen mot Spånga Kyrkväg, där en torgbildning med lokaler skapas i hörnet mot gatukorsningen. Mot områdets mitt är skalan lägre där småhus i form av radhus föreslås som möter upp villaområdets småskaliga och lummiga karaktär i söder.

Bostadsgårdarna är utformade som halvöppna kvarter, vilket skapar förutsättningar för ljusinsläpp och utblickar. Genom att radhusens gavlar möter befintliga villor i söder blir det en större öppenhet mellan dem, eftersom utblickar skapas. Villorna är även belägna på en högre höjd än föreslagen



Sektion över föreslagen bebyggelse. Vy från norr mot söder där snittet går genom kvarteret med Spånga Kyrkväg till vänster. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Sektion över föreslagen bebyggelse. Vy från öster mot väster där snittet går genom kvarteret med Solhems Hagväg till höger. Illustration: Brunnberg & Forshed.

bebyggelse. Angöring till kvarteret sker genom en kvartersgata som går som en axel genom området och ansluts via Solhem Hagväg. Parkering ska främst ske i underjordiskt garage och markparkering ska i största mån undvikas.

Grönområdet i områdets mitt är naturligt kuperat och fortsätter att vara ett skogsområde med möjlighet till rekreation. Genom att bebyggelsen placeras runt om det kuperade grönområdet får det en central funktion och blir ett naturligt grönt landmärke i kvarteret.

Arkitektonisk idé

Ett strategiskt läge i stadsdelen

Området har ett strategiskt läge med en placering utmed Spånga Kyrkväg som kopplar samman Spånga med Tensta. Därutöver är det ett fördelaktigt utgångsläge med en hörnplacering i korsningen av Spånga Kyrkväg, Solhems Hagväg och Duvbovägen. Ny bebyggelse i detta läge kan stärka gaturummet, stödja orienterbarheten i området och accentuera platsen. En torgbildning i detta läge vidgar utbudet av mötesplatser i stadsdelen. Bebyggelsen



Schematisk bild av förslagets arkitektoniska idé.

ska utformas så att möjligheter skapas för centrumverksamhet i bottenvåningarna vid torget.

Ny bebyggelse utmed Spånga Kyrkväg och Solhem Hagväg

Bebyggelsens relation till Spånga Kyrkväg och Solhems Hagväg ska studeras utifrån gatornas långsiktiga potential att utvecklas till ett urbant stråk respektive gata av lokal karaktär. Ny bebyggelse kan levandegöra gaturummet där bostadsentréer, aktiva byggnadsfasader (entréer, fönster och trottoarer) bidrar med trygghet och variation samt stärker rörelser utmed Spånga Kyrkväg.

Gestaltning och utformning

Bebyggelse inom fastigheten har möjlighet att bidra till en mer tät och sammanhållen stadsbild i området. Utformning av skala och volym ska ha ett medvetet förhållningssätt till den småskaliga bebyggelsen nordväst och söder om planområdet samt bostadskvarteret på östra sidan av Spånga Kyrkväg. Vidare ska den föreslagna bebyggelsen utformas med ett samtida uttryck, med en tydlig gestaltningsidé och med omsorg av material och detaljer.

Struktur och topografi

Inom kvartersstrukturen skapar utblickar och släpp mellan byggnaderna en inbjudande struktur samtidigt som anknytningen till omgivningen stärks. Ny bebyggelse ska placeras och ta hänsyn till den rådande terrängen och bevara skogspartiet som en central del av kvarterets mitt.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

En utveckling inom planområdet med bostäder är ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål. Genom föreslagen bebyggelsestruktur kan fler bostäder skapas i ett kollektivtrafikhärläge. I Solhem dominerar bostadsutbudet av småhus. Att möjliggöra flerbostadshus och hyresrätter i ett område som dominerar av småhus är ett sätt att bredda bostadsutbudet i området.

En socialt sammanhållen stad

Den föreslagna bebyggelsen kommer att bidra till att kvarteret knyts samman med sin omgivning genom att bebyggelsen blir tätare, mer varierad och bidrar till en promenadvänlig stad. Därutöver kan det föreslagna torget bli ett tillskott till området i form av en ny mötesplats som ger liv till gaturummet. Genom att etablera småhus i kvarterets inre del behålls en småskalig rumslighet inom kvarteret, vilket bidrar till en trivsamt boendemiljö.

Trygghet

Den planerade bebyggelsen skapar ett större underlag för rörelser längs med gatan vilket ger förutsättningar för en förbättrad trygghet på platsen. Genom att byggnaderna möter gatan med fler entréer, med en mer öppen fasad, trottoarer samt en ny torgbildning kan det bidra till ett tryggare och mer upplevelserikt gaturum. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för tryggheten i området.

Jämställdhet

Tillkommande bebyggelse ska möta de intilliggande gatorna med aktiva fasader, med fönster och entréer mot gatorna. Planarbetet ska studera entrétäthet och uppglasning mot gator där det är lämpligt, för att skapa större visuell genomsläpplighet och rörelse vilket kan öka upplevelsen av trygghet på gatorna. Planförslaget bedöms bidra med positiva konsekvenser för jämställdheten i området.

Arkitektur och gestaltning

En utveckling av området med en variation av flerbostadshus och småhus samt att byggnaderna är placerade mot gatan kommer att förändra den arkitektoniska upplevelsen av platsen och gaturummet i sin helhet, vilket bedöms som ett positivt mervärde för platsen. En ny torgbildning kompletterar platsen som mötesplats och bidrar till en breddning av de sociala vistelseytorna i stadsdelen. En utveckling av planområdet har goda möjligheter att stärka den offentliga miljön samt göra den inbjudande och trygg. Bebyggelsens arkitektur, utformning och gestaltning ska studeras vidare i planarbetet.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget utgår från att samtliga 96 bostäder i 12 lameller som finns på platsen idag rivs, vilket påverkar kulturmiljön. Vid en rivning kan metoder som återbruk av material bidra till att skapa en berättelse som anknyter till platsen. Planförslaget förutsätter att rivningslov ska finnas innan antagen detaljplan.

Grön och vattennära stad

Genom att bebyggelsen placeras på redan ianspråktagen mark samt att befintligt skogsparti i områdets mitt sparas, behålls i stort den gröna strukturen som finns på platsen idag.

Det bör säkerställas att de lekplatser för barn som finns på platsen återskapas.

Skogspartiet är idag planlagt som kvartersmark. I planarbete bör det studeras om skogspartiet tillsammans med det gröna stråket, utmed planområdets södra gräns, kan bli en allmän park/naturområde eller ett allmänt gångstråk. Även rörelsestråk i nord-södergående riktning genom planområdet ska studeras.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Att riva bebyggelse är generellt negativt ur ett klimatperspektiv då nybyggnation kräver stora koldioxidutsläpp under hela livscykeln. Från ett perspektiv av effektiv markanvändning och stadsutvecklingsnytta, i relation till ianspråktagande av mark och befintlig bebyggelse som finns på platsen idag, ses förslaget som positivt och som ett bidrag till en sammanhållen, mångsidig och hållbar stadsutveckling. Planförslaget innebär att fler bostäder kan tillföras samtidigt som förslaget skapar mervärden för platsen och stadsdelen utan att ny mark tas i anspråk. Frågor om klimatpåverkan och hållbarhet genom ett cirkulärt förhållningssätt kan diskuteras tidigt i planprocessen.

Planområdet påverkas vid kraftig nederbörd, från ett så kallat 100-års regn. Det behöver säkerställas att planförslaget inte stänger av skyfallsvägar eller leder till att översvämningsrisken för omkringliggande fastigheter ökar. En dagvattenutredning ska tas fram och skyfallsfrågor ska beaktas under planarbetet.

Initiala mätningar visar att området utsätts för buller från främst Spånga Kyrkväg men även Solhem Hagväg. Planområdets placering nära Spånga idrottsplats kan innebära viss risk för olägenheter avseende buller och belysning. Bebyggelsens utformning behöver studeras för att säkerställa att en god boendemiljö uppnås. Eventuella markföroreningar och risker avseende närhet till drivmedelsstation ska beaktas i planarbetet.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket behöver beaktas i planarbetet.

Trafik och mobilitet

Området har tillgång till kollektivtrafik med både buss och pendeltåg. I och med ett ökat antal boende i området kommer underlaget för kollektivtrafiken att öka. Solhems Hagväg saknar idag trottoar på sidan som möter planområdet. Genom att se över förutsättningar för gång- och cykelväg och komplettera gatan med trottoar kan tillgängligheten stärkas. Parkering ska främst ske i underjordiskt garage och markparkering ska i största mån undvikas för att beakta områdets gröna karaktär. Mobilitetsåtgärder samt lösningar för angöring och parkering behöver studeras i planarbetet.

Teknisk försörjning

Eventuell kapacitetsförstärkning av elnätsstationer kommer att utredas under planprocessen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiserats:

Start-PM	november 2022
Samråd	december 2023
Granskning	november 2024
Antagande	februari 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att utveckla en tätare struktur med fler bostäder inom Esbjörn 1, som ligger strategiskt vid kopplingen mellan Spånga och Tensta. Planområdet är i översiktsplanen utpekad som ett område med utvecklingsmöjligheter och där anges att Spånga Kyrkväg avses utvecklas till ett urbant stråk. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens mål där Spånga-Tensta ska fortsätta utvecklas med nya bostäder, offentlig och kommersiell service samt nya mötesplatser.

Föreslagen bebyggelse stärker kvarterets koppling till dess omgivning då bebyggelsen vänder sig mot de omkringliggande gaturummen och på så vis bidrar till en promenadvänlig stadsdel. Därutöver kan det föreslagna torget bli ett tillskott till området i form av en ny mötesplats som ger liv till gaturummet. Bebyggelsens relation till Spånga Kyrkväg och Solhems Hagväg bidrar till att stärka rörelser utmed dessa gator, vilket bidrar med mänsklig närvaro och att stärka tryggheten.

Den nya strukturen kan bidra till en sammanhållen, mångsidig och hållbar stadsutveckling. Planförslaget innebär att fler bostäder kan tillföras samtidigt som förslaget skapar mervärden för platsen och stadsdelen utan att ny mark tas i anspråk.

Bebyggelsens utformning och gestaltning ska studeras vidare i planarbetet, där arkitekturen ska eftersträva ett samtida uttryck med en tydlig gestaltningsidé och med omsorg av material och detaljer. Vidare ska frågor om klimatpåverkan och hållbarhet genom ett cirkulärt förhållningssätt studeras tidigt i planprocessen. Relevanta utredningar ska tas fram för att utreda platsens förutsättningar och säkerställa en lämplig boendemiljö. Planförslaget förutsätter att rivningslov för de befintliga husen ska finnas innan antagen detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som utöver att bidra till bostadsmålet, bedöms tillföra värdeskapande kvaliteter på en strategisk plats i staden.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT