

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Värsta gård 23 i stadsdelen Solhem (cirka 20 bostäder och verksamhetslokaler)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i centrala delarna av Spånga, i stadsdelen Solhem. Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med plats både för lokaler och kontor inom fastigheten Värsta gård 23. Planansökan innefattade en bebyggelse i sex till åtta våningar, men Stadsbyggnadskontoret finner att fyra till fem våningar är mer passande på platsen och förslaget behöver ses över avseende anpassning till platsen och omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen avser inrymma cirka 20 lägenheter som upplåts som hyresrätter eller bostadsrätter samt lokaler för verksamheter. Parkeringsbehovet avses lösas i garage under mark. Fastigheten som utgör planområdet är i privat ägo. Eventuellt kan planen även komma att innefatta grannfastigheten, Värsta gård 39, som har samma ägare. Denna fråga ska utredas under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är entré till Spånga centrum. Då fastigheten ligger i en korsningspunkt som utgör fond från flera olika håll är utformningen viktig, särskilt fasadmotiv västerut mot Svandammsparken. Bebyggelsen kan tillföra rumslig stadga och aktivitet i gaturummet samt bidra med ett utökat verksamhets- och bostadsbestånd i Spånga. En utveckling i linje med förslaget stärker Spångas lokala centrum både rumsligt och innehållsmässigt.

Skala, orientering, utformning och placering av ny bebyggelse kommer att studeras i planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

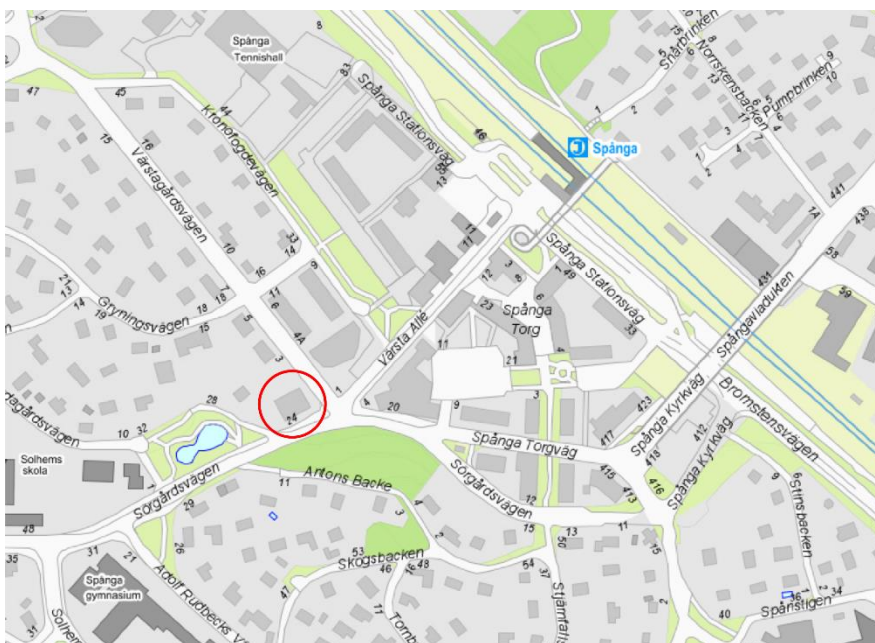
Planen syftar till att stärka Spånga centrum och dess entré genom att tillföra ny bebyggelse innehållandes cirka 20 bostäder, lokaler och kontor. Vidare kan bebyggelsen bidra med rumslig stadga genom att byggnad möter upp i korsningen Sörgårdsvägen, Värstagsvägen och Värsta allé. Föreslagen bebyggelse kan också bidra till aktivitet i området och dess gaturum genom tillkomsten av lokaler och kontor.

Bakgrund

Plandata

Planområdet består av fastigheten Värsta gård 23 och ligger cirka 250 meter från Spånga station. Platsen anses utgöra entré till Spånga centrum, särskilt från väster. I dag finns en byggnad i två våningar på fastigheten som inrymmer verksamheter och kontor. Planområdet möter en korsning av fyra vägar, intilliggande villabebyggelse samt kuperad naturmark på motsatt sida Sörgårdsvägen åt öster. Fastigheten, tillika planområdet, är cirka 1 800 kvadratmeter.

Aktuell planläggning är i linje med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter, där Spånga centrum pekats ut som en av dessa.



Karta som visar planområdets avgränsning.

Gällande detaljplan

För området gäller plan med dnr Solhem-15 från 1945. Planen omfattar den aktuella fastigheten, Värsta gård 23, några grannfastigheter samt gatumark. Den del av planen som berör aktuellt planområde är planlagd som kvartersmark där fristående byggnader får uppföras i två våningar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Värsta Gård 23, som utgör planområdet, är i privat ägo.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Förslaget är i linje med översiktsplanen. Spånga anges som en tyngdpunkt, där en tätare bebyggelsestruktur ska utvecklas. Med cirka 250 meter till Spånga station hör aktuellt område tydligt till denna tyngdpunkt. Aktuellt planområde ligger inom markerat stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Samtliga vägar som möts i korsningspunkten där planområdet ligger är utpekade som urbana stråk eller stadsgator av urban karaktär. En utveckling inom planområdet skulle understödja en utveckling mot detta.

Stockholms byggnadsordning

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

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av äldre och nyare lamellhus i tre till fyra våningar. Det finns även några högre punkthus i området, bland annat ett på motsatt sida korsningen.

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

Utanför centrumkärnan finns äldre villabebyggelse, bland annat Solhems villastad som planområdet tangerar, med stora, gröna trädgårdar. Enligt översiktsplanen och parkplan Spånga (2010-10-12) råder det brist på parkytor i Spånga.

Planområdet angränsar också till Svandammsparken åt väster som är en anlagd park med damm, sittbänkar, stigar, blomsterprakt och uppvuxna träd.

Kulturmiljö

Planområdet ligger mellan Solhems villabebyggelse och Spångas centrumbebyggelse. Villabebyggelsen är av Stadsmuseet utpekad som särskilt kulturhistorisk värdefull miljö med välbevarade hus från såväl tidigt 1900-tal som från 1940- och 1950-talen. Spånga centrums bebyggelse är inte klassificerad.



Foton på omgivande och anslutande bebyggelse med olika karaktär, både mot Spånga centrum och mot Solhems villabebyggelse.

Trafik och kollektivtrafik

I översiktsplanen såväl som i Stockholms cykelplan pekas Sörgårdsvägen och Spånga torgväg ut som pendlingsstråk.

Från planområde är det cirka 250 meter till Spånga station. Där finns också Spånga bussterminal med ett flertal busslinjer. Närmsta busshållplats är Svandammen (på Sörgårdsvägen) och Värsta allé, båda knappa 100 meter väster respektive norr om planområdet.

Miljö

Planområdet utgörs i dag av en relativt plan yta med befintlig byggnad innehållandes lokaler och kontor. Marken utgörs nästintill helt av hårdgjorda ytor. Stora träd kantar fastigheten på gatumark längs Sörgårdsvägen. Tvärs över Sörgårdsvägen finns naturmark som utgörs av en norrsluttande skogbeklädd kulle upp mot Antons backe.



Foto från öster från Sörgårdsvägen mot fastigheten och befintlig byggnad.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde. Bällstaån är hårt belastad och förorenad. Området är översvämningsdrabbat. Under planarbetet ska hantering av dagvatten och skyfall utredas.

Riskfrågor

Planområdet är bullerstört och miljöförvaltningens bullerkarta visar bullernivåer på mellan 55 och 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Service, idrott och kultur

Planområdet ligger cirka 250 meter från Spånga station och Spånga centrum. Här finns ett grundläggande utbud av service i form av vårdcentral, apotek, bibliotek, matbutiker, restauranger, frisörer, gym och annan handel och service.

Inom cirka 500 meter från planområdet återfinns tre förskolor, öppen förskola, grundskolan Solhemsskolan och Spånga gymnasium. Spångahallen ligger cirka 500 meter bort och inom cirka 1 kilometer återfinns även idrottsplatser, större parker och Spånga Folkets hus.

Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns framdragna till området.

Planförslaget

Planförslaget omfattar nybyggnad av flerbostadshus vid Sörgårdsvägen och innefattar, utöver cirka 20 bostäder i fyra till fem våningar. Tillkommande bebyggelse föreslås ha ett varierat innehåll, likt dagens situation. Lokaler föreslås i bottenvåning mot Sörgårdsvägen, kontor ovanpå dessa och bostäder i övriga våningar uppåt.

Eftersom föreslagen bebyggelse ligger mellan olika bebyggelsetypologier behöver möten mellan dessa olika karaktärer och skalorna studeras noggrant under planarbetet. Volymer, gestaltning och gaturum ska knytas samman till en helhet där hänsyn tas till omgivande bebyggelsemiljöer på ett varsamt sätt. Det är viktigt att Spångas karaktär fångas upp i gestaltningen, som ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

Parkering föreslås lösas i garage under mark. Hur infart sker, vilket parkeringstal som blir brukligt för kombinationen av verksamheter och bostäder samt möjliga mobilitetstjänster behöver studeras i planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till uppfyllandet av stadens mål om att bygga 140 000 bostäder till 2030. Förslaget bidrar även till målet om en växande stad genom cirka 20 nya bostäder och nya lokaler i ett attraktivt, service- och kollektivtrafiknära läge samt bidrar till ett breddat boendeutbud.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya bostäder bidrar till underlag för handel och service lokalt i Spånga. Nya lokaler och kontor bidrar till ett utökat näringslivsutbud lokalt samt en mer levande stadsdel.

Kulturmiljö i en växande stad

Projektet ska ta hänsyn till stadsbild och kulturmiljö samtidigt som det bidrar med en komplettering till miljön som är samtida. Planområdet möter olika miljöer som alla behöver tas hänsyn till, särskilt mötet med intilliggande villabebyggelse är viktigt, men även förhållande till gaturum och funktion som entré till centrum. Placering, skala och utformning av bebyggelsen utreds vidare under planarbetet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En komplettering och förtätning inom planområdet bidrar till att skapa mervärden i närområdet. Bland annat genom att ett tydligare, mer aktiverat gaturum skapas som stärker Spånga centrum som tyngdpunkt. Även tillkomsten av fler bostäder och verksamhetslokaler gör att fler boende och verksamma rör sig i området över flera av dygnets timmar. En komplettering kan också bidra till Sörgårdsvägens omvandling till urbant stråk.

Trygghet

Föreslagen utveckling av planområdet har möjlighet att bidra till en ökad dagbefolkning i området genom att inrymma lokaler och kontor. Lokaler och verksamheter ihop med ett ökat antal boende skapar ett större flöde av människor över större del av dygnet, vilket aktiverar gaturummet och kan bidra till en ökad känsla av trygghet.

Jämställdhet

Den tillkommande bebyggelsens bidrag till en ökad känsla av trygghet ihop med närhet till service och kollektivtrafik är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Trafik och mobilitet

Gaturummets utbredning definieras på ett tydligare sätt genom föreslagen bebyggelse. Detta gynnar orienterbarheten och anslutande vägars omdaning till mer urbana gator och pendlingsstråk för cyklister.

Boende och verksamma i den föreslagna bebyggelsen har goda förutsättningar för ett hållbart resande då planområdet ligger så pass nära kollektivtrafik. Hur parkering och in- och utfart till planområdet löses behöver studeras vidare i planarbetet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en samtida komplettering till närområdet och samspekar i skala till intilliggande centrumbebyggelse. Ny bebyggelse ska även bidra till att skapa ett

rumsligt definierat och attraktivt gaturum. Samtidigt måste den nya bebyggelsen ta hänsyn till och på ett bra sätt möta den lägre villabebyggelse som också möter planområdet, både gällande skala och gestaltning. Villastadens skala och karaktär ska fortsatt upplevas som dominerande i stadsbilden runt planområdet. Villabebyggelsen i direkt närhet till planområdet påverkas av förslaget genom att den nya bebyggelsen är högre och mer utbredd än befintlig. Hur den tillkommande bebyggelsen kan minimera sin påverkan för omgivande villabebyggelse behöver studeras, exempelvis genom solstudier.

Kulturliv, idrott och rekreation

Boende och verksamma får möjlighet att bo och vistas i den gröna stadsmiljö som villastaden karaktäriseras av. Planområdet har direkt närhet till Svandammsparken i sydväst och naturmark tvärs över Sörgårdsvägen i sydöst, mot Antons backe. Relativ närhet finns till områden för idrottsutövande men en brist på parker och rekreativa områden finns i stadsdelen i stort.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Förslaget bidrar till ett effektivt nyttjande av teknisk infrastruktur och befintlig kollektivtrafik genom att det är en komplettering i befintlig struktur. Hela planområdet är i dag hårdgjort, möjlighet finns därför att förbättra möjligheten till naturlig infiltration och mer inslag av grönska. Stadens dagvattenstrategi ska följas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det finns goda förutsättningar för framtida boende att resa hållbart på grund av närheten till Spånga station och busstation.

Möjlighet att förbättra för klimatanpassning inom planområdet jämfört med dagens situation, med avseende på exempelvis dagvattenhantering och gröna värden, ska studeras under planarbetet.

I samband med att nya byggnader uppförs finns goda möjligheter att bygga på ett bullereffektivt sätt och lämpliga åtgärder för att klara bullerkraven ska studeras i planarbetet.

Risk för översvämningar, markföroreningar, luftkvalitet och andra riskfrågor behöver utredas vidare och indikationer på om risker föreligger väntas fås i samband med att underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan inhämtas.

Planprocess

Process

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle planärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är efter samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Under förutsättning att det inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan för planprocessen kunna genomföras:

Start-PM i SBN	9 december 2021
Samråd	juni 2022
Granskning	december 2022
Antagande	mars 2023

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer det möjligt och ställer sig positivt till en komplettering i området med föreslagen bebyggelse, innehållandes cirka 20 bostäder och lokaler för verksamheter och kontor. Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande och sammanhängande stad med goda offentliga miljöer.

Planarbetets fokus kommer att ligga på hantering av planområdets anpassning till omgivande miljöers varierande skala, funktioner, uttryck och karaktär. Särskilt fokus kommer att ligga på hanteringen av mötet mellan Solhems småskaliga och kulturhistoriska viktiga villabebyggelse och Spångas småskaliga lokala centrum och dess utveckling mot att bli en än tydligare tyngdpunkt. Med anledning av omgivande miljöers varierande funktioner och uttryck krävs en tydlig gestaltningssidé och en arkitektur av hög kvalitet.

Under planarbetet behöver särskild vikt läggas vid att skapa goda boendemiljöer som klarar bullerkraven, både med avseende bullrets påverkan inne i bostäderna som för bostadsgården. Faktorer som bidrar till en god boendemiljö, såsom tillgång till gårdsyta, gårdarnas utformning samt ljus- och vindförhållanden behöver studeras vidare. Verksamheter möjliggörs i bottenvåningen av byggnaden samt kontorsutrymmen möjliggörs ovanpå dessa. Mötet mellan gaturum och bebyggelse ska utformas så att goda offentliga miljöer uppnås.

Övriga frågor som är relevanta att studera i det fortsatta planarbetet är bland annat parkering, tillgänglighet, trafikbuller, dagvattenhantering, solljus- och dagsljusförhållanden, riskfrågor samt gränssnittet mellan tillkommande bebyggelse och offentlig miljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT