

Handläggare
Ronnie Forsberg
Telefon 08-508 274 16Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av
Spånga C öst, del av fastigheten
Solhem 16:1 m fl i stadsdelen Solhem
(175 lägenheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

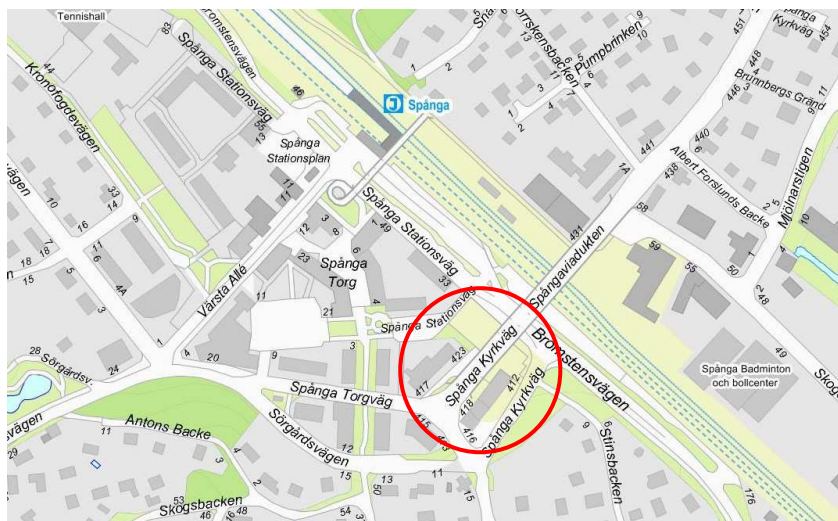
Planens syfte är att möjliggöra 175 lägenheter med verksamheter i bottenvåningarna samt att rätta ut områdets gatustruktur för att åstadkomma en god och säker trafiklösning. Planområdet ägs av Stockholms stad och markanvisades 2014-06-12 till AB Borätt, som önskar uppföra kvartersbebyggelse i fem till sex våningar och ett punkthus i åtta till tio våningar öster respektive väster om Spångaviadukten. Bebyggelsen avses upplåtas som bostadsrätter.

Markanvisningen förutsätter att två befintliga flerbostadshus öster om viadukten rivs. Husen har sedan 1970, då den gällande detaljplan för gata och parkering vann laga kraft, varit föremål för diskussion om rivning. Detaljplanen genomfördes inte i sin helhet och flerbostadshusen blev kvar. Idag är husen enligt fastighetskontoret, som förvaltar husen, i sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarbart att återställa/renovera dem. Fastighetskontoret kommer att sköta evakueringen av hyresrätterna för bostäder och lokaler.

Planförslaget ska bidra till ett mer varierat bostadsutbud i Spånga, som domineras av småhus. En tryggare gatumiljö, utvecklade offentliga platser, ökad kvalitet och tillgänglighet till grönområden stärker Spånga som tyngdpunkt. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och att åstadkomma goda boendemiljöer.

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



Spånga centrum med omnejd. Ungefärligt planområde markerat med rött.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att stärka Spånga centrum genom att tillföra fler bostäder och utveckla de offentliga miljöerna med ett nytt kvarter i fem till sex våningar och ett punkthus i åtta till tio våningar öster respektive väster om Spångaviadukten. Totalt omfattar den föreslagna bebyggelsen cirka 175 lägenheter. Bebyggelsen ska inrymma verksamheter i bottenvåningarna.

Bakgrund

Området utgörs idag av kvartersmark (gata och parkering). Inom området står två sammanbyggda flerbostadshus. Aktuell planläggning utgör ett led i översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter. Spånga är i översiktsplanen utpekad som en tyngdpunkt.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 11400 kvm och är beläget mellan Spånga centrum och Solhems villaområde. Det omfattar del av fastigheten Solhem 16:1, en allmän gatufastighet samt Solhem 20:1, 20:2, 20:3 och 20:4. Platsen avgränsas i norr av Bromstensvägen och Mälarbanan, i söder av Spånga kyrkväg, i väster av flerbostadshus (del av Spånga centrum) och i öster av ett skogsbeklätt berg. Genom planområdet leder Spångaviadukten.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och är markanvisad till AB Borätt 2014-06-12.

Tidigare ställningstaganden

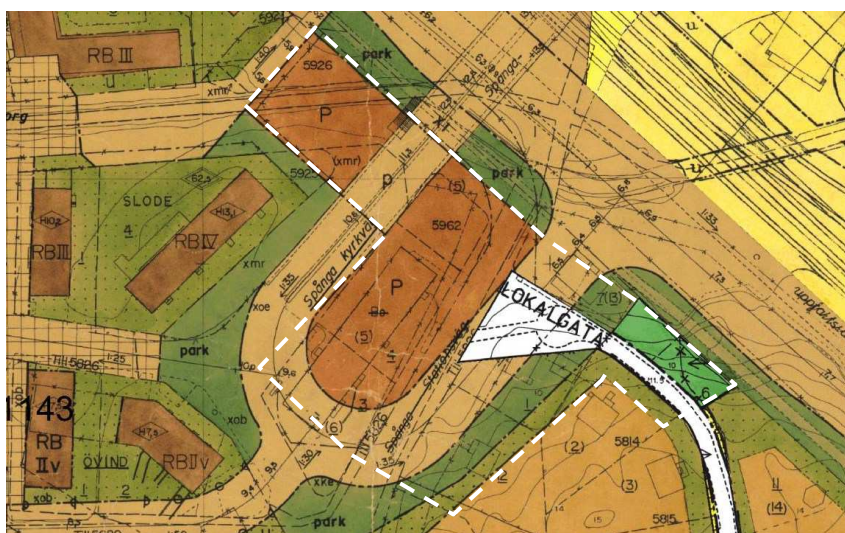
Översiktsplanen

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Pågående markanvändning är tät stadsbebyggelse. Spånga anges som en attraktiv tyngdpunkt, där en tätare bebyggelsestruktur ska utvecklas

genom attraktiva bostäder, en mångfald av verksamheter, service och tillgänglighet till parker. Med cirka 170 meter till Spånga station och bussterminal hör aktuellt område tydligt till tyngdpunkten.

Gällande detaljplaner

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



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

Pågående detaljplanearbeten i närområdet

Stadsbyggnadskontoret arbetar med ett detaljplaneförslag för utbyggnad av Mälarbanan (dnr 2013-20055), från två till fyra spår, intill aktuellt planområde. Granskning planeras till juni 2016.

Norr om Mälarbanan pågår ett planarbete för kv Gunhild och Gustaf i Bromstens industriområde (dnr 2014-19911). Planarbetet omfattar cirka 800 lägenheter, om fyra till sex våningar. Plansamråd planeras till februari 2016.

Kommande detaljplaner i närområdet

Vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 4 februari 2016 fattade nämnden beslut om att starta ett planarbete i Spånga C, 200 meter västerut:-Spånga C väst. Planarbetet för Spånga C öst föreslås drivas parallellt med Spånga C väst.

Övriga planer i närområdet

Trafikkontoret planerar att bygga om Bromstensvägen till en stadsgata med bland annat ett tydligare gaturum, separata cykelbanor och sänkt hastighet som följd.

Riksintresse

Mälarbanan är utpekad som ett riksintresse.



Ungefärligt planområde markerat med streckad linje.

Befintliga förhållanden

Stadsbild

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av både äldre och nyare lamellhus, runt fyra våningar höga. Det finns även några högre punkthus i området.

Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga stationsplan och Spånga torg. Utanför centrumkärnan finns äldre villabebyggelse med stora, gröna trädgårdar. Enligt parkplan Spånga (2010-10-12) samt miljöförvaltningens behovsbedömning råder det en brist på offentliga grönytor i Spånga.

Befintlig bebyggelse och användning

Inom planområdet, öster om Spångaviadukten, står idag två sammanbyggda flerbostadshus som ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Husen har köpts in av staden. Det senaste köpet skedde 2006 efter att en förfrågan från dåvarande fastighetsägare inkommit om försäljning till staden. Byggnaderna, som är från 1940-talet, bedöms av fastighetskontoret vara i så dåligt skick att det inte är ekonomiskt försvarbart att återställa/ renovera dem. Totalt inrymmer husen 27 lägenheter varav 22 är uthyrda till hyresgäster, större delen på korttidskontrakt (avstående från besittningsskydd) i väntan på att husen ska rivas. De hyresgäster

som har reguljära kontrakt kommer enligt exploateringskontoret att erbjudas ett nytt boende i närområde eller likvärdigt område. Det finns tre lokaler i husen som är uthyrda. De kommersiella hyreslokalgästerna kommer enligt exploateringskontoret att kompenseras ekonomiskt eller erbjudas alternativ om det är möjligt.

Området väster om Spångaviadukten är idag parkeringsplats.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger mellan Solhems villasamhälle och Spångas centrumbebyggelse som är av småstadskaraktär. Solhems villasamhälle, beläget direkt öster och söder om planområdet, är av Stadsmuseet utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö med välbevarad bebyggelse från såväl tidigt 1900-tal som 1940- och 50-tal. Byggnaderna i Spånga centrum är ännu ej klassificerade.

Mark och vegetation

Planområdet är relativt platt med en svag sluttning åt norr. I planområdets östra del ligger ett skogsbeklätt berg. Planområdet utgörs idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av asfalterade parkeringar, gator och bebyggelse.

Delar av planområdets naturmark ingår i ett habitatnätverk för groddjur och pekas av miljöförvaltningens remiss till behovsbedömning ut som en *möjlig spridningszon*.

Ingen kännedom om markföroreningar finns inom området.

Angöring, parkering och tillgänglighet

Gator och trafik

Planområdet nås från Bromstensvägen i norr, en lång väg som leder från Sundbyberg, förbi Spånga centrum och vidare mot nordväst. Spånga kyrkväg följer planområdets sydöstra gräns innan den når Bromstensvägen. Från väster ansluter Spånga torgväg och Sörgårdsvägen, vilka idag är enkelriktade i varsin riktning. Spångaviadukten leder in i planområdet norrifrån, landar i planområdets södra del och bildar tillsammans med Spånga kyrkväg och Spånga torgväg en trevägskorsning (se bild på nästa sida). Kopplingen mellan Bromstensvägen och Spånga kyrkväg är idag komplicerad och svår att angöra för bussar.



Området med omkringliggande gator.

Öster om planområdet ansluter Stinsbacken, en smal gata över berget på vilken genomfartstrafik är förbjuden. Stormbyvägen ansluter från söder, men är i dagsläget avstängd för biltrafik.

Parkering

Inom planområdet finns cirka 80 parkeringsplatser: 30 öster om, 35 under och 14 väster om Spångaviadukten.

Cykel

Bromstensvägen ingår i det regionala cykelnätverket. Öster om Spångaviadukten finns separat cykelbana och väster om Spångaviadukten går cykeltrafiken i blandtrafik. Trafikkontoret har planer på att anordna en separat cykelbana längs hela Bromstensvägen. På Spångaviadukten finns separata cykelbanor i båda riktningar. I Stockholms cykelplan från 2012 pekas Spånga torgväg och Sörgårdsvägen ut som pendlingsstråk.

Kollektivtrafik

Närmaste pendeltågstation är Spånga station, som ligger cirka 170 meter norr om planområdet. Där ligger också Spånga bussterminal med ett stort antal busslinjer.

Störningar och risker

Vibrationer

Då planområdet till viss del ligger på lermark finns en risk att trafik på omkringliggande vägar och järnväg orsakar vibrationer som kan sprida sig till närliggande bebyggelse.

Buller

Bromstensvägen och Mälarbanan ger upphov till buller och planområdet är kraftigt bullerstört. Miljöförvaltningens bullerkarta

visar nivåer på mellan 60 – 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Det finns planer på att sänka hastighetsbegränsningen längs Bromstensvägen, vilket skulle kunna sänka bullernivån.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

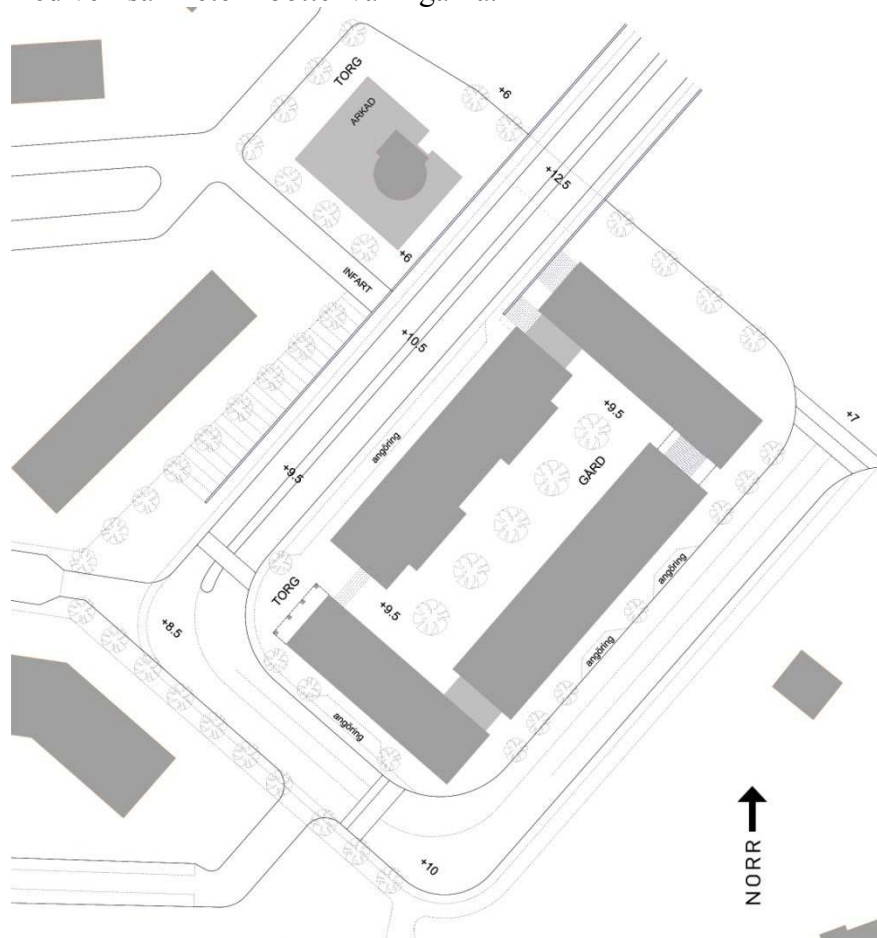
Vatten

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde. Bällstaån är hårt belastad och förorenad. Planområdet ligger inom ett område som riskerar att översvämmas vid skyfall. Såväl befintlig som ny bebyggelse förutsätter att dagvatten kan avledas till Bällstaån.

Planförslaget

Ny bebyggelse

Förslaget omfattar två nya byggnadsvolymer som placeras på vardera sidan av Spångaviadukten: ett högre punkthus och ett kvarter med gård. Förslaget inrymmer totalt cirka 175 lägenheter med verksamheter i bottenvåningarna.



Situationsplan med förslaget (Brunnberg & Forshed arkitekter)

Föreslagen bebyggelse ska förhålla sig varsamt till närliggande bebyggelse: Spångas småskaliga centrum och villabebyggelsen. Volymer, gestaltning och gaturum ska knytas samman på ett, för de båda typologierna, omsorgsfullt sätt. Det är viktigt att Spångas karaktär fångas upp i föreslagen bebyggelse gällande gestaltningen, som ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

Viktiga gaturum ska definieras och placeringen av de trappor som länkar samman området med Spångaviadukten ska ses över. Det finns goda möjligheter att skapa tillgängliga entréer och angöring.



Illustration, skissförslag sett från Spånga torgväg (Brunnberg & Forshed)



Illustration, skissförslag sett från Bromstensvägen (Brunnberg & Forshed)

Kvartersbebyggelse

Kvarteret, som utgörs av fyra sammanbyggda lameller i fem till sex våningar, ersätter de två sammanbyggda lamellerna öster om Spångaviadukten. Innergården är lång och smal, varför kvarterets hörn, likt andra hus i Spånga, öppnas upp och tillåter passage.

För att möta bullerkraven planeras kvartersbebyggelsen med tyst sida mot gården.

Tillförande av bostäder i centralt läge ställer krav på bebyggelsens relation till omgivande stadsrum. Till exempel ska utformning av en ny offentlig plats studeras vid trevägskorsningen.

Punkthus

Längs Bromstensvägen finns ett antal punkthus och i Bromstensstaden planeras för punkthus. Föreslaget punkthus skulle följa den rytm som punkthusen utgör i stadsbilden. Punkthusets exakta placering ska studeras vidare under planarbetet.

Punkthusets lägenheter mot Bromstensvägen kan inte få tyst sida, varför andra bullerlösningar ska studeras.

Parkering

Parkering anläggs i ett garage under det nya kvarteret. En parkeringsutredning har gjorts för området och garaget täcker behovet för både kvarteret och punkthuset. Enligt tidiga beräkningar bedöms ett p-tal på cirka 0,45 p-platser/lägenhet vara rimligt. Eventuell ersättning av befintliga parkeringsplatser ska studeras vidare.

Gator och trafik

Vid Spånga kyrkväg, liksom vid Spångaviaduktens möte med omgivande stadsrum och bebyggelse, finns topografiska utmaningar som ska studeras under planarbetet. Gatusektionerna i området är överdimensionerade och följer inte bebyggelsestrukturen. I framtagandet av en ny detaljplan ska fokus bland annat ligga på att utveckla och definiera gaturummen och de övriga offentliga rummen. Det finns goda möjligheter att förstärka de offentliga platserna i samband med att gatustrukturen rätas ut, bland annat där Spånga torgväg möter Spångaviadukten, söder om befintligt hus samt vid det föreslagna punkthuset (se bild nedan).



Områden med potential för utveckling av offentliga platser markerat i rött

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.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Eventuella miljö-, kulturmiljö- och riskfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbild

Med projektet finns goda möjligheter till att stärka viktiga stads- och gaturum i området genom att gatustrukturen rätas ut och de offentliga platserna tydliggörs och rustas upp. Den nya bebyggelsen blir något högre än övrig bebyggelse i centrala Spånga och påminner om den pågående planeringen i Bromstensstaden. I närområdet och längs Bromstensvägen finns idag ett antal punkthus. Det nya punkthuset bedöms påverka stadsbilden positivt då det relaterar till övriga punkthus längs Bromstensvägen och kan bli ett nytt landmärke som markerar platsen.

Befintlig bebyggelse

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets tillskott av bostäder samt den upprustning av gator och offentliga rum som intäkterna från exploateringen möjliggör, ger större kvaliteter till platsen än ett bevarande av de befintliga byggnaderna. Planförslaget innehåller kvaliteter som bedöms vara svåra att uppnå genom enbart

en upprustning av befintliga byggnader. Kvaliteterna omfattar bland annat möjlighet till genomgående lägenheter med bra ljud- och ljusförhållanden samt en tydlig och fungerande gårds- och utemiljö. De befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde ska studeras inför plansamrådet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det föreslagna kvarteret öster om Spångaviadukten ligger närmare den kringliggande, kulturhistoriskt viktiga, villabebyggelsen än de befintliga flerbostadshusen som föreslås ersättas. Det är viktigt att relationen mellan det nya kvarteret och villabebyggelsen studeras under planarbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det föreslagna avståndet är rimligt utifrån de kulturhistoriska värdena.

Mark och vegetation

Delar av naturmarken öster om planområdet kommer att tas i anspråk i och med exploateringen. Det innebär att tillgången på offentlig naturmark minskar. På vilket sätt eventuella förluster av naturmark kan kompenseras inom aktuellt planarbete ska studeras vidare.

Gator

En ombyggnad av Spånga kyrkväg är nödvändig och utgör ett led i de trafikförstärkningsåtgärder som identifierats i Spånga i samband med omvandlingen av Bromstens industriområde till Bromstensstaden. Spångaviadukten är i dåligt skick och behöver renoveras.

Trafik

Ny och större bebyggelse kan innebära ett ökat antal bilar. Gång-, cykel- och kollektivtrafik och andra klimatsmarta transporter ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Gatustrukturen bedöms påverkas positivt då den rätas upp och underlättar för kollektivtrafik.

Buller och vibrationer

I samband med att ett nytt kvarter uppförs öster om Spångaviadukten, finns goda möjligheter att bygga på ett effektivt sätt och påverka områdets utsatthet för buller och vibrationer positivt. Detta ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Vatten

Dagvattenhantering ska utformas så att Bällstaån inte belastas ytterligare.

Ledningar

Inom området passerar många viktiga ledningsstråk som i samband med exploateringen behöver eller kan behöva flyttas. Bland annat har Fortum distribution beslutat att bekosta och flytta en kraftledning inom planområdet, vilket är nödvändigt för föreslagen exploatering.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår 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 redan efter plansamrådet.

Beräknad tidplan:

Start-PM	februari, 2016
Samråd	november, 2016
Granskning	juni, 2017
Antagande	september, 2017

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planområdet har god tillgång till service och kollektivtrafik genom närheten till Spånga centrum och Spånga station.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget ger goda boendekvaliteter och utgör ett positivt tillskott till Stockholms bostadsmål.

Planförslaget innebär att två befintliga byggnader som ägs av staden behöver rivas, vilket är en förutsättning för markanvisningen av planområdet. Byggnaderna förvaltas av fastighetskontoret och är enligt fastighetskontoret i sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarbart att återställa/renovera dem. Husen innehåller totalt 27 lägenheter varav större delen hyrs ut med korttidskontrakt i väntan på att husen ska rivas. Fastighetskontoret kommer att sköta evakueringen av hyresrätterna för bostäder och lokaler som planeras ske under 2016.

Planförslaget kan tillföra genomgående lägenheter med bra ljud- och ljusförhållanden samt en tydlig och fungerande gårds- och utemiljö. Den sammantagna exploateringen intäkter möjliggör också upprustning av gator och offentliga rum.

Kontoret bedömer det möjligt att planlägga bostadsbebyggelse inom aktuellt område på ett sätt som bidrar positivt till områdets stadsbild vilket ska studeras och säkerställas under det fortsatta planarbetet. Andra frågor som ska studeras är trafikföring, buller och vibrationer från väg och järnväg, angöring och parkering, tillgänglighet, dagvattenhantering samt upprustning och tillskapande av offentlig park.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

SLUT