

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

Detaljplan för fastigheten Hedvig 7 m.m. i stadsdelen Solhem i Stockholm (cirka 156 bostäder, verksamhetslokaler)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Vestlund
AvdelningschefLouise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen möjliggör uppförande av flerbostadshus innehållande cirka 150 lägenheter, sex LSS-lägenheter och centrumlokaler i bottenvåningarna inom fastigheten Hedvig 7 och delar av fastigheten Solhem 16:1. Detaljplanen säkerställer att den ursprungliga delen av den befintliga byggnaden inom fastigheten Hedvig 7 ska bevaras. Fastigheten Hedvig 7 ägs av SSM Bygg och Fastigheter AB (SSM) och Solhem 16:1 ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden markanvisade 2017-06-08 del av mark inom Solhem 16:1 till SSM.

Under samrådstiden inkom 60 yttranden och under granskningen har 34 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser är positiva till planförslaget men framför synpunkter gällande främst bebyggelsens skala, trafikbuller, geoteknik och trafik. Flertalet boende är negativa till förslaget och framför synpunkter gällande främst bebyggelsens skala, parkering, trafik och kommunikation. Revideringar av planhandlingarna har gjorts utifrån inkomna synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är en god avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslaget till detaljplan antas av stadsbyggnadsnämnden.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna inom fastigheten Hedvig 7 och inom delar av intilliggande fastigheten Solhem 16:1. Detaljplanen syftar även till att den ursprungliga delen av den befintligt kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom fastigheten Hedvig 7 ska bevaras samt att möjliggöra bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna.

Bakgrund

Plandata

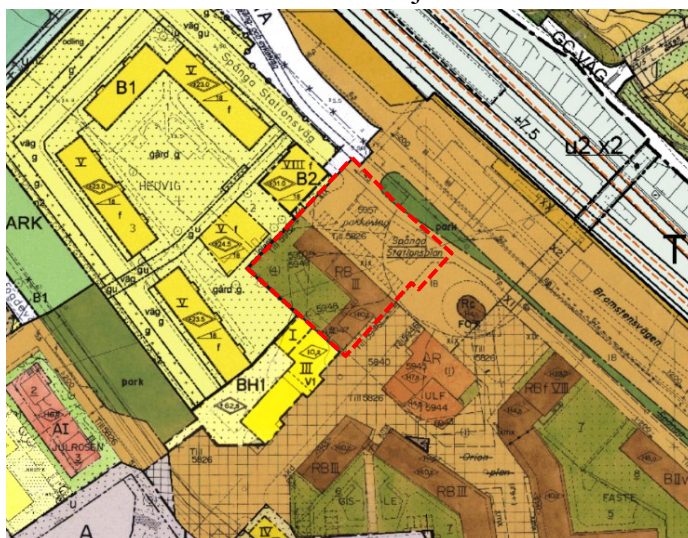
Planområdet är beläget i stadsdelen Solhem och är en del av Spånga centrum. Planområdet är cirka 3200 kvm stort och omfattas av den privatägda fastigheten Hedvig 7 om cirka 1500 kvm och en del av intilliggande fastighet Solhem 16:1 som ägs av staden och är cirka 1500 kvm stor. Planområdet avgränsas av Värsta allé i sydost och Bromstensvägen i nordost.



Planområdet är markerat med streckad röd linje.

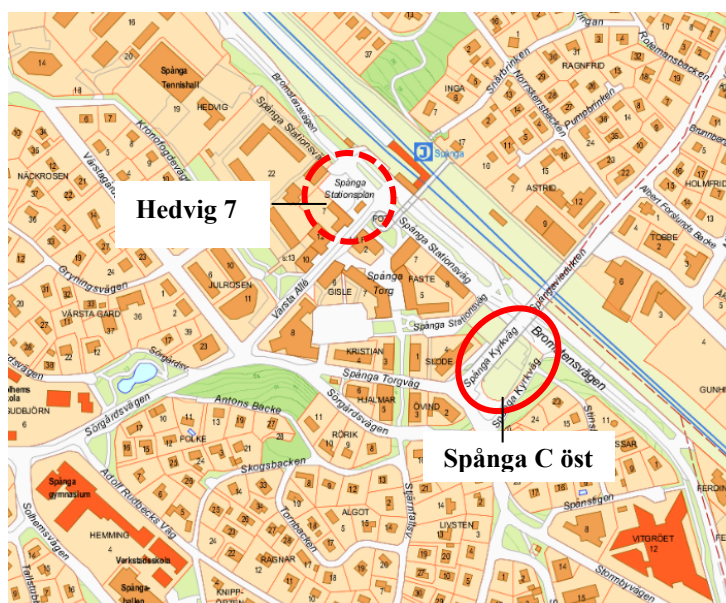
Gällande detaljplan

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 gatumarkparkering på den del av marken som ingår i planområdet. Stadsdelen Solhem har av Stadsmuseet utpekats som en kulturhistoriskt värdefull miljö.



Pågående detaljplan/-er i området

Cirka 200 meter sydost om planområdet pågår ett planarbete för Spånga C öst, dnr. 2015-08656. Planen innefattar kvartersbebyggelse i fem till sex våningar och kommer att inrymma totalt cirka 135 lägenheter.



Markägoförhållanden

Fastigheten Hedvig 7 ägs av SSM Bygg och Fastigheter AB och Solhem 16:1 ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden markanvisade 2017-06-08 del av mark inom Solhem 16:1 till SSM Bygg och Fastigheter AB för ny bostadsbebyggelse.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanen anger att Spånga kan utvecklas med nya bostäder samt offentlig och kommersiell service. Översiktsplanen 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.

Riksintressen

Mälarbanan är utpekad som ett riksintresse.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av både äldre och nyare lamellhus om runt fyra våningar. Området nordväst om detaljplanområdet, planlagt på slutet av 1990-talet, har fått en annan karaktär än Spånga centrum. Lameller grupperade runt innergårdar med pulpettak är den dominerande byggnadstypologin längs med Bromstensvägen. Rådande byggandshöjder i befintliga byggnader mot Bromstensvägen är femvåningar med inslag av ett par punkthus i åtta våningar. Från sydöst angränsar planområdet Värsta allé och Spånga centrum med en småskalig karaktär. Utanför centrumkärnan finns äldre villabebyggelse med stora, gröna trädgårdar.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i stadsdelen Solhem som växte fram i början av 1900-talet. Villaområdet Solhem är ett av de mest konsekvent och noggrant planerade från sin tid. Stadsmuseet har pekat ut stora delar av stadsdelen Solhem som kulturhistoriskt värdefullt område. Spånga centrum och fastigheten Hedvig 7 ingår inte i den utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljön, säkerligen beroende på att området vid stationen utgör en relativt brokig centrumbildning med byggnader från närmast samtliga av 1900-talets årtionden.

Befintlig bebyggelse inom Hedvig 7 är den äldsta bevarade byggnaden i Spånga centrum. Tillsammans med ett par andra byggnader vid Värsta allé finns en liten kärna kvar av den

centrumbildning som hör samman med den kulturhistoriskt värdefulla, ovanligt konsekvent planerade villastadsdelen Solhem. Det strategiska läget, funktionen och den anmärkningsvärda kontinuiteten har gjort byggnaden för Spånga järn- och färghandel till en välkänd profilbyggnad i Spånga.

Naturmiljö

Marken inom planområdet består huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av asfalterade parkeringsytor och bebyggelse med enstaka träd och en mindre gräsyta. Spånga och Solhem är relativt gröna områden främst bestående av stora, privata trädgårdar. Cirka en kilometer norr om planområdet vid gränsen mot Tensta finns ett längre gröonstråk. I övrigt saknar området större allmänna sammanhängande park- och naturområden. Enligt parkplanen för Spånga samt miljöförvaltningens behovsbedömning råder det en brist på offentliga naturytor i Spånga.

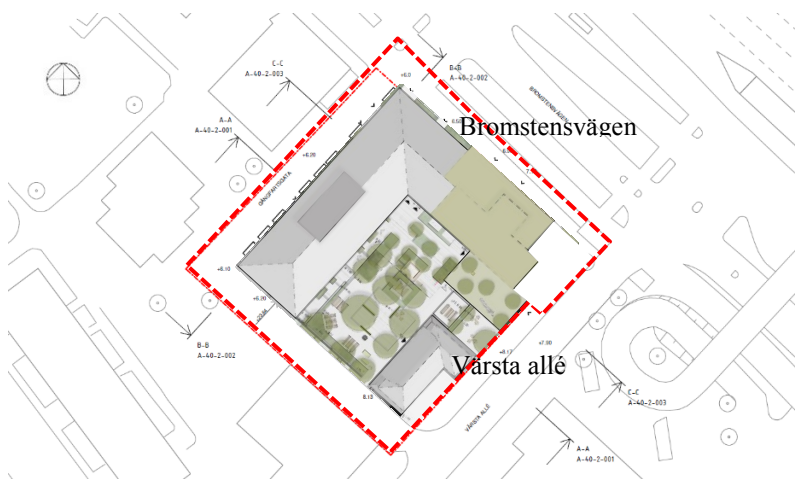
Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån. Bällstaån har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2027.

Planförslaget

Övergripande

Planförslaget innebär att ett bostads- och centrumkvarter ersätter befintliga parkeringsytan och del av byggnaden för Spånga järn- och färghandel inom kvarteret Hedvig 7. Utgångspunkterna i planarbetet har varit att den nya bebyggelsen formar en kvartersstruktur där den äldsta delen av Spånga järn- och färghandel ingår.



Illustrationsplan över planområdet (Arkitema Arkitekter).

I planförslaget har ursprungliga delen av befintliga byggnaden för Spånga järn- och färghandel från 1923 bevarats. Denna del av byggnaden har skyddats i detaljplanen genom planbestämmelse r som innebär att byggnaden inte får rivas. En varsamhetsbestämmelse k1 har också reglerats i detaljplanen för att säkerställa att byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas särskilt med avseende på volym, höjd, proportioner, fasadmateriäl och detaljeringsnivå.



Vy från Bromstensvägen (Arkitema Arkitekter). Bilden illustrerar en möjlig utformning av kvarteret.

I den nybyggda delen av kvarteret möjliggör detaljplanen sammanlagt cirka 8200 kvm ljus BTA varav cirka 300 kvm lokaler för centrumändamål. Det nya halvslutna kvarteret bedöms sammanlagt kunna inrymma cirka 150 lägenheter samt sex LSS-lägenheter. Planen möjliggör även en bostadsgård om cirka 600 kvm och ett garage i en del av kvarterets bottenvåning innehållande 29 parkeringsplatser varav en handikapparkering. En mindre

platsbildning vid korsningen Bromstensvägen/Värsta allé är planerad för att underlätta gångflöden förbi planområdet till och från pendeltågsstationen.

Ny bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen bildar tillsammans med Spånga järn- och färghandels befintliga tvåvåningshus ett halvslutet kvarter inramat av befintliga angränsande gator mot nordöst och sydöst samt nya kvartersgator mot nordväst och sydväst. Skalan på de tillförda byggnadsvolymer relaterar till befintliga byggnader i omgivningen vilket har lett till att kvarteret har fått varierade byggnadshöjder.

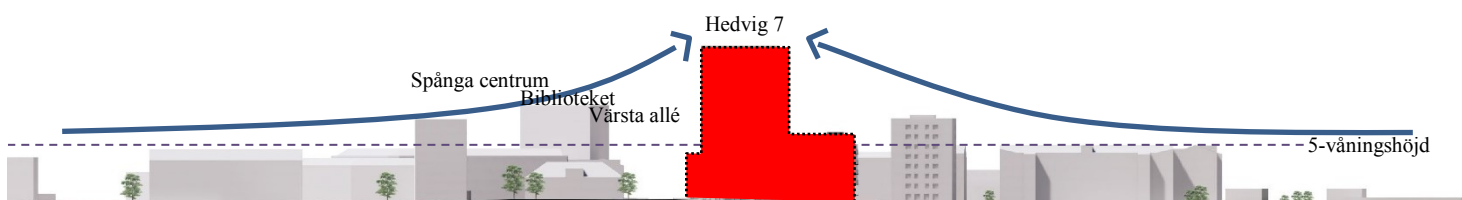
Kvarteret är öppet mot sydväst med syftet att ge möjlighet till en större, solbelyst bostadsgård samtidigt som den icke-slutna kvarterstrukturen är i linje med rådande kvartersstruktur i den nordvästra delen av planområdet från 2000-talet.

Principer för byggnadshöjder

Planområdet ligger i mötespunkten mellan två olika bebyggelsekaraktärer i Spånga. Kvarteret har utformats så att det genom placering, våningstal, utformning och materialval knyter an till befintliga byggnader inom och i anslutning till planområdet.

Det planerade kvarteret relaterar till befintlig bebyggelse mot Bromstensvägen och har fått en sexvåningshöjd mot den samt mot det befintliga huset på den nordvästra sidan av planområdet. Mot Värsta allé är byggnadshöjderna satta med hänsyn till befintlig bebyggelse i anslutning till planen.

I hörnet Bromstensvägen/Värsta allé möjliggör detaljplanen för ett högt hus i 12 våningar. Detta höga hus kommer att markera platsen med dess centrala läge vid Spånga centrum och Spånga station.



Höjdrincip för befintliga bebyggelsen mot Bromstensvägen. Tillkommande bebyggelsen i detaljplanområdet är markerat rött.

Spånga järn- och färghandels lägre skala och dess kulturhistoriska värde ställer krav på ett hänsynsfullt och respektfullt möte mellan den nya bebyggelsen och den befintliga byggnaden. På grund av detta har kvarteret fått en lägre byggnadshöjd, tre våningar, mot Värsta allé.



Vy från Värsta allé (Arkitema Arkitekter). Bilden illustrerar en möjlig utformning av kvarteret.

Platsbildning vid höghuset

I och med att planområdet är delvis obebyggt, klarar platsen gångflödets tryck idag. För att säkerställa att platsen ska kunna hantera gångflöden även när detaljplanen är genomförd har en mindre platsbildning säkerställts i detaljplanen vid kvarterets östra hörn. Denna platsbildning kommer tillsammans med den befintliga trottoaren att ge utrymme för gångtrafikanter. Här finns även en lastplats för angöring till ett antal verksamhetslokaler och tillfällig angöring till en bostadsentré mot Bromstensvägen. Lastplatsen krävs i detta läge för att stadens tillgänglighetskrav ska kunna uppfyllas.

Parkering

Det projektspecifika och gröna parkeringstal som tillämpats i projektet är 0,3. Behov av boendeparkering har tillgodosetts i ett garage med totalt 29 parkeringsplatser inklusive en handikapparkeringsplats, samt 15 parkeringsplatser längs kvartersgatan. Några av parkeringsplatserna på kvartersgatan behöver användas till besökare. Uppställningsplats för sopbil på kvartersgatan behöver samnyttjas med besöksparkering. Dessutom behöver två till tre parkeringsplatser på kvartersgatan vara avsedda som särskilda platser för bilpool. Planförslaget uppfyller stadens krav på gröna cykelparkeringstal och uppnår ett cykelparkeringstal

på 3,0 platser/100 kvm ljus BTA. Totalt finns 260 cykelplatser i kvarteret.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Detaljplanen bidrar till ett ökat utbud av bostäder med ett varierat utbud av upplåtelseformer. De tillkommande bostäderna bidrar med ökat kundunderlaget för den lokala handeln i Spånga centrum.

Detaljplanen är ett stort bidrag till att stärka Spånga centrum med flera butiker och verksamhetslokaler, och en ökad tillgång till god vardagsservice. De planerade verksamhetslokalerna mot Bromstensvägen är i linje med översiktsplanens intentioner om att Bromstensvägen på sikt ska omvandlad till ett urbant stråk.

En sammanhängande stad

Bebyggelsen har god tillgång till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns självständighet. En platsbildning regleras vid korsningen Bromstensvägen/Värsta allé med syfte att underlätta stora gångflöden till och från stationen. Föreslaget kvarter med det planerade 12-våningshuset skapar ett tydligare och mer definierat gaturum vilket bidrar till bättre orienterbarhet i stadsrummet.

Trygghet

Att ersätta en markparkeringsplats med ett bostadskvarter med bostadsentréer och verksamhetslokaler som vetter mot allmän plats är ett stort bidrag till en ökad trygghet i området. Krav på genomsiktliga material i fasader där verksamhetslokaler och garage finns syftar till att öka graden av trygghet på plats.

Jämställdhet

En blandning av bostäder och verksamhetslokaler skapar en trygg och levande stadsmiljö där människor möts och rör sig under större delar av dygnet. Detta bedöms som positivt ur jämställdhetsperspektiv.

God offentlig miljö

Planförslaget bedöms bidra till en levande och trygg stadsmiljö där människor möts och rör sig under större delar av dygnet. Den ursprungliga delen av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden för Spångas järn- och färghandel bevaras vilket är positivt för en varierad och mer upplevelserik offentlig miljö.

En klimatsmart och tålig stad

Ny bebyggelse, i ett trafikkollektivnära läge, gör att befintliga resurser i infrastrukturen och kommunikationer nyttjas mer effektivt, vilket bidrar till en klimatsmart och tålig stad. I och med att en hårdgjord markparkeringsplats ianspråkats i samband med detaljplanen kommer platsen genom en grön bostadsgård att bidra till nyttjandet av ekosystemtjänst. Planförslaget bidrar till förbättring av vattenkvaliteten i recipienten. På platsen finns föroreningar i marken vilka kommer att omhändertas innan startbesked ges. Detaljplanen säkerställer åtgärder i syfte att hantera skyfall.

Planprocess

Process

Detaljplaneprocessen drivs med standardförfarande.

Samråd

Planen var på samråd under perioden 2019-10-01 – 2019-11-12 och ett samrådsmöte hölls i Spånga församlingshus, Värsta allé 1, Spånga. Under samrådet inkom 60 yttranden. Flertalet remissinstanser är positiva till planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller trafikbuller, översvämningsrisk, geoteknik, vibration och stomljud, trafik, stadsbild och bebyggelsens skala. Flertalet boende är negativa till förslaget och framfört synpunkter gällande kulturmiljön, bebyggelsens höjder, parkering och trafik. Boende i Spånga önskar framför allt att Stockholms stad tar fram en övergripande områdesplan som tar ett större grepp om stationen, bussterminalen, trafiklösningar och trafiksäkerhetsåtgärder för Spångas centrala delar innan nya detaljplaner beslutas.

Granskning

Planförslaget skickades ut på granskning 2020-09-09 – 2020-10-06. Under granskningen inkom 34 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planen och har ingen erinran mot planförslaget. Ett mindre antal remissinstanser tillstyrker planen men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller stomljud, trafik, trafikbuller, risk och lastplatsen. Flertalet boende är negativa till förslaget och framfört synpunkter gällande kulturmiljön, bebyggelsens höjder, parkering och trafik. Boende i Spånga önskar framför allt, liksom som framfördes i samrådet, att Stockholms stad tar fram en övergripande områdesplan som tar ett större grepp om stationen, bussterminalen, trafiklösningar och

trafiksäkerhetsåtgärder för Spångas centrala delar innan nya detaljplaner beslutas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Frågor kring behov av en övergripande plan för hela stationsområdet, vilken ska behandla frågor kring kommunikation, bussterminalen, trafik och trafiksäkerhet, var en fråga som lyftes av många i samband med samråd- och granskningsskedet. Behov av centumparkering, stadsbild, kulturmiljö, och den planerade lastplatsen i detaljplanen var några av de viktigaste synpunkterna som kom in under planprocessen.

Vad gäller behov av en övergripande plan för hela stationsområdet, poängterar stadsbyggnadskontoret att trafikkontoret utreder möjlighet till trafiksäkerhetsökande åtgärder i samband med det pågående gång- och cykelprojektet i stationsområdet.

Gällande behov av centumparkering har Stockholms stad inför samrådsskedet tagit fram en parkeringsutredning med syftet att presentera vilka konsekvenser borttagandet av parkeringsplatser kan resultera i vid genomförande av planerad bebyggelse i närhet till Spånga centrum. Sammantaget kan konstateras att antalet parkeringsplatser i framtiden kommer att utökas i förhållande till dagsläget. Att parkeringssituationen vid genomförandet av utredningen anses tillgodose behovet av parkering tyder på att parkeringsutbudet även i framtidsscenarioet kommer att vara tillräckligt högt.

Gällande synpunkter kring planförslagets påverkan på stadsbild och kulturmiljö, är stadsbyggnadskontoret medvetet om Spångas karaktär och småskalighet. Kontoret anser att området mot Bromstensvägen genom exploateringarna runt 2000-talet, delvis har fått en annan karaktär än resten av Spånga/Solhem. Kvarteret förhåller sig höjdmässigt till de befintliga femvåningshusen längs med Bromstensvägen. Mot Värsta allé har kvarteret fått en lägre höjd anpassade efter de befintliga småskaliga bebyggelserna längs med Värsta allé. Kontoret bedömer även att ett högre hus är lämpligt inom kvarteret för att markera centrum och korsningen Värsta allé/Bromstensvägen.

Lastplatsen är avgörande för att de planerade verksamhetslokalerna och bostadsentrén vid korsningen Värsta allé/Bromstensvägen ska kunna uppfylla stadens tillgänglighetskrav. Lastplatsen inkräktar inte på körbanan, och kommer att vara tidsreglerad så att lastplatsen

inte kan användas vid rusningstider, när busstrafiken är som tätast. Lastplatsen kommer inte försämra bussarnas framkomlighet på Värsta allé.

Revidering efter granskning

Mindre revideringar av planhandlingarna har gjorts efter granskningen. Revideringarna utgörs av tillägg, förtydliganden och redaktionella ändringar och bedöms inte föranleda en förnyad granskning av planförslaget.

Plankarta:

- Planområdesgränsen justeras i det norra hörnet av planområdet för att inte beröra en annan gällande detaljplan.
- En utformningsbestämmelse som reglerar andel av genomsiktliga glaspartier i kvarterets bottenvåning mot nordväst (skraffering) förtydligas.
- Varsamhetsbestämmelsen k1 har fått ett tillägg som säkerställer att vid underhåll, komplettering och utbyte av material ska detta ske med lika som befintliga.
- Planbestämmelsen om trafikbuller har omformulerats.
- En planbestämmelse som säkerställer att bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage har reglerats i plankartan.

Planbeskrivning:

- Det har förtydligats i planen att kvarterets behov till cykelplatser ska tillgodoses på kvartersmark. Eventuella cykelplatser på allmän platsmark är till för allmänheten.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i nämnden 2017-10-19 vid beslut om planstart. 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.

Tidplan

Antagande SBN december 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med SSM Bygg och Fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är ett positivt tillskott i Spånga och väl avvägt mellan Spångas karaktär och en ny årsring tillsammans med Bromstensstaden. Kontoret ser även positivt på att den kulturhistoriskt värdefulla järn- och färghandeln bevaras och utvecklas och att verksamhetslokaler anordnas.

Från inkomna synpunkter har intressekonflikter mellan en effektiv markanvändning och anpassning till den befintliga skalan och kulturmiljön samt behov av centumparkering identifierats.

Grundtypologin är ett halvslutet kvarter som är i samklang med den befintliga bebyggelsestrukturen nordväst om planområdet. Detaljplanen reglerar höghusets utformning med syfte att säkerställa ett väl gestaltat och slankt landmärke. Detaljplanen säkerställer också att den ursprungliga delen av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden för Spångas järn- och färghandel bevaras och, att mötet mellan den nya bebyggelsen och den befintliga byggnaden sker på ett hänsynsfullt sätt. Bebyggelsens bottenvåning möjliggör för lokaler vilket tillsammans med en tvingande uppglasningsbestämmelse och den mindre platsbildningen bedöms bidra till en levande och trivsam gatumiljö.

Kontoret bedömer att centumparkeringsfrågan har hanterats i tillräcklig omfattning. De övergripande frågorna som kommunikation, trafik och trafiksäkerhet som berör de centrala delarna av Spånga kan inte hanteras inom ramen för denna detaljplan.

En avvägning mellan olika intressen har gjorts. Mot bakgrunden av ovanstående, och på grund av platsens kollektivtrafikhärläge och översiktsplanens intentioner om omvandling av Bromstensvägen till ett urbant stråk är stadsbyggnadskontorets ställningstagande att föreslagen exploatering är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT