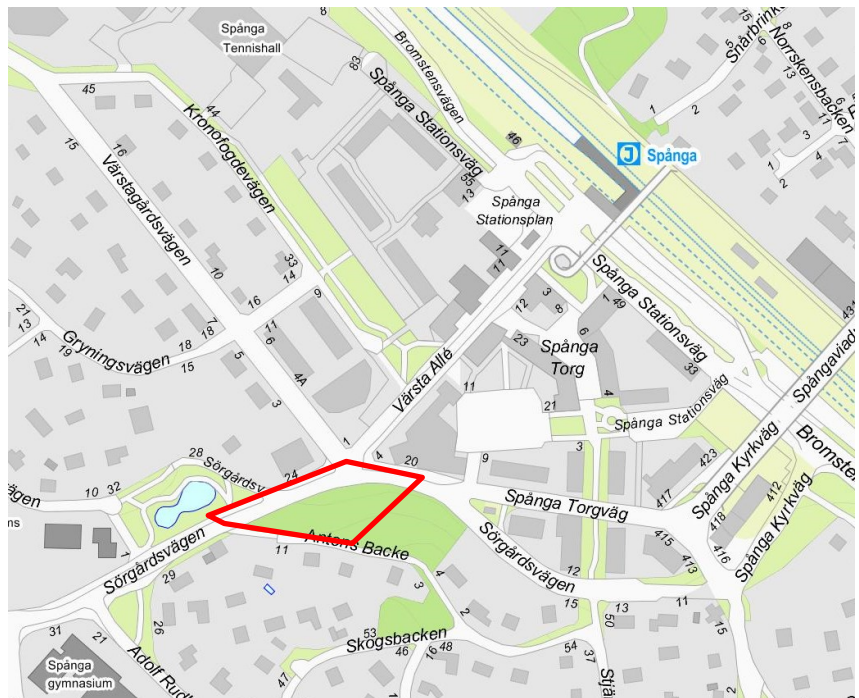


Planbeskrivning

Detaljplan för Spånga C Väst, del av fastigheten Solhem 16:1 i stadsdelen Solhem i Stockholm, S-Dp 2015-08652



Spånga centrum med omnejd. Ungefärligt planområde markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra två flerbostadshus med cirka 40 mindre lägenheter med en lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen samt parkering i garage. Upplåtelseformen avses vara bostadsrätter.

Förslaget skapar, tillsammans med det parallella projektet *Spånga C Öst*, en ny årsring för Spånga centrum. Ett ökat bostadsutbud och en tillkommande verksamhetslokal stärker centrumet i enlighet med stadens översiktsplan.

Stora delar av planområdet är i dagsläget planlagt som park och består i huvudsak av orörd naturmark. Den del av grönområdet som föreslås exploateras ligger i en ogynnsam norrlutning. En förutsättning för föreslagen exploatering är att rekreationsvärdet och den ekologiska kvaliteten på intilliggande grönområden stärks.

Bebyggelsen gör att de offentliga miljöerna kan utvecklas med en mindre platsbildning i Värsta allés förlängning och områdets gaturum tydliggörs genom att den nya bebyggelsen definierar Sörgårdsvägens södra sida och utgör ett fondmotiv för Värsta allé och Värstagårdsvägen.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Innehåll

Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Miljöbedömning	4
Tidplan	4
Handlingar	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	9
Stadsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig & kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse	14
Parkområde	19
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	20
Planens avgränsning	21
Konsekvenser	22
Behovsbedömning	22
Naturmiljö	22
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Stadsbild	24
Kulturhistoriskt värdefull miljö	26
Buller	26
Ljusförhållanden och lokalklimat	27
Barnkonsekvenser	28
Tidplan	28
Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Verkan på befintlig stadsplan	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	30
Genomförandetid	30

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra två flerbostadshus med cirka 40 mindre lägenheter anpassade i utformning, placering och funktion till den aktuella platsen mellan Spånga centrum och Solhem villastad. Vidare syftar planen till att utveckla de offentliga miljöerna och tydliggöra områdets gaturum genom en lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen och en parkeringslösning helt i garage.

Området utgörs idag av allmän parkmark och är obebyggt. Den tillkommande bebyggelsen ansluter sig typologiskt till den befintliga centrumbebyggelsen. Tillsammans med det parallella projektet *Spånga C Öst* utgör detta en ny årsring för Spånga centrum som tar ett steg närmare den omkringliggande villabebyggelsen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	6 mars – 3 april 2018
Granskning	3:e kv 2018
Antagande	4:e kv 2018

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning (allmän plats) (Tyréns, 2016)*
- *Dagvattenutredning (kvartersmark) (Structor, 2017)*
- *Naturvärdesinventering (Calluna, 2015)*
- *Trädinventering & okulär besiktning (Arbor konsult, 2017)*
- *Utrednings-PM Geoteknik (Structor, 2017)*
- *Trafikbullerutredning (Structor, 2018)*
- *Inventering av större vattensalamander (Calluna, 2016)*

Övrigt underlag

Till arbetet hör även följande underlag

- *Åtgärdsförslag för salamanderdammen (Nivå, 2016)*

Medverkande

Planen är framtagen av Karolina Embring, Ronny Forsberg och Anton Nylander på stadsbyggnadskontoret.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 4000 m² stort och omfattar en del av traktfastigheten Solhem 16:1 som ägs av Stockholms stad. Det är beläget på ett bergigt skogsområde som sluttar mot norr. Platsen avgränsas i norr av Sörgårdsvägen och i söder av Antons backe. Området ligger mellan Spånga centrum och Solhem villastad.



Ungefärligt planområdet markerat med streckad linje. Sett från norr.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

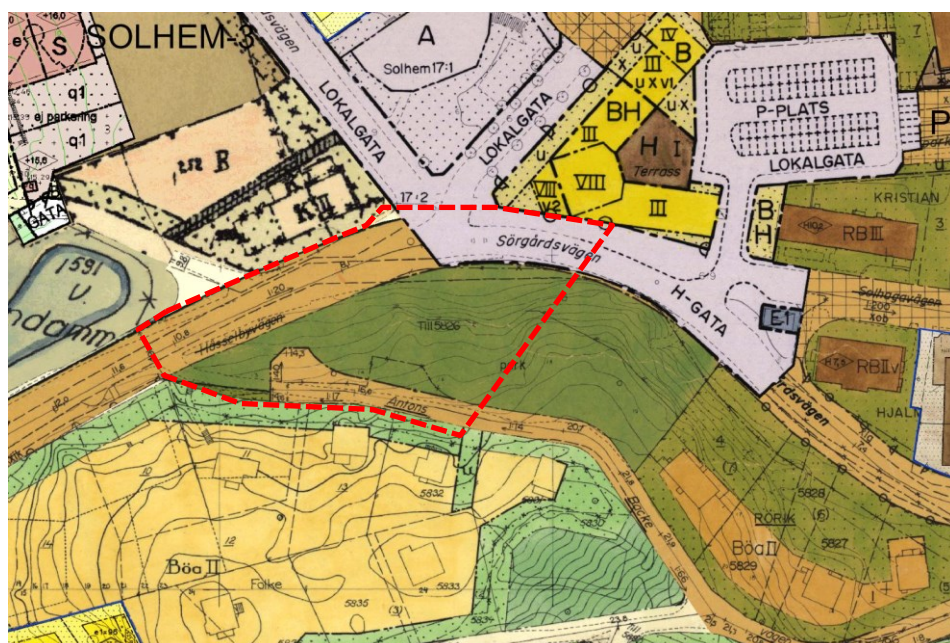
Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan – Promenadstaden. Spånga anges där som en av de utpekade attraktiva tyngdpunkterna i Stockholm. De övergripande målen för dessa tyngdpunkter är att de ska vara mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av bostäder, parker, verksamheter och service. Planområdet ligger cirka 200 meter från Spånga station och bussterminal och bedöms utgöra en tydlig del av tyngdpunkten.

Detta planförslag är även förenligt med den nya översiktsplanen som antogs 19 februari 2018 av kommunfullmäktige. I den pekade aktuella området ut för möjlig stadsutveckling. Sörgårdsvägen

pekas ut som ett möjligt framtida urbant stråk, vilket i korta drag innebär att stråket kan kompletteras med blandad bebyggelse.

Gällande planer

För området gäller huvudsakligen stadsplan 6945 från 1970, men även mindre delar av stadsplan SOLHEM 15 från 1945 och detaljplan Dp88158 från 1991. Stadsplan 6945 omfattar en större del av Spånga centrum, i vilken aktuellt planområde är planlagd som parkmark och gatumark. Den del i detaljplanen Dp88158 som berörs är planlagd som gatumark. Den del i stadsplanen SOLHEM 15 som berörs är planlagd som kvartersmark, som dock ägs av kommunen och används som gata.



Ungefärligt planområde i planmosaiken.

Kommunala beslut i övrigt

Vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde 4 februari 2016 fattade nämnden beslut om att inleda ett planarbete 200 meter österut - Spånga C Öst (Dnr: 2015-08656). Spånga C Väst är tänkt att drivas parallellt med planarbetet för Spånga C Öst och tillsammans utgöra en ny årsring för Spånga centrum.

Markanvisning

Föreslagen kvartersmark inom planområdet markanvisades 12 juni 2014 till AB Abacus bostad.

Riksintressen

Planen ligger inom influensområde för höjdbegränsningar som är en del av riksintresset för Bromma flygplats.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger vid en bergsknalle som sluttar brant åt norr mot Sörgårdsvägen. Större delen av området är skogsbeklätt, men längs Sörgårdsvägen finns även mindre gräsytor. Skogsområdet kallas Lillskogen vid Antons backe.

Naturvärden

Naturmarken ingår i ett habitatnätverk för groddjur och planområdet pekats av miljöförvaltningen ut som en *högst trolig spridningszon*. Strax söder om planområdet ligger en damm vilken har stor betydelse för den biologiska mångfalden då den utgör en reproduktionsplats för både mindre och större vattensalamandrar. En inventering från 2016 visar på ett minskade bestånd av både större och mindre vattensalamander mellan perioden 2008 och 2016.



Naturvärdesinventering (Calluna).

Inom ramen för planprojektet har en trädinventering genomförts, i den pekats en rad träd ut som bevarandevärda. Även en naturvärdesinventering har gjorts, i den påvisas att området är av

betydelse för habitatnätverk för barrskog och en rödlistad ask har lokaliserats i naturområdets norra del mot Sörgårdsvägen.

Rekreation och friluftsliv

Spånga och Solhem är relativt gröna områden som främst utgörs av stora, privata trädgårdar. Cirka 500 meter norr om planområdet vid gränsen mot Tensta finns ett längre grönstråk, annars saknar området större allmänna sammanhängande park- och naturområden. Enligt parkplanen för Spånga samt miljöförvaltningens behovsbedömning råder det en brist på offentliga naturtytor i Spånga.

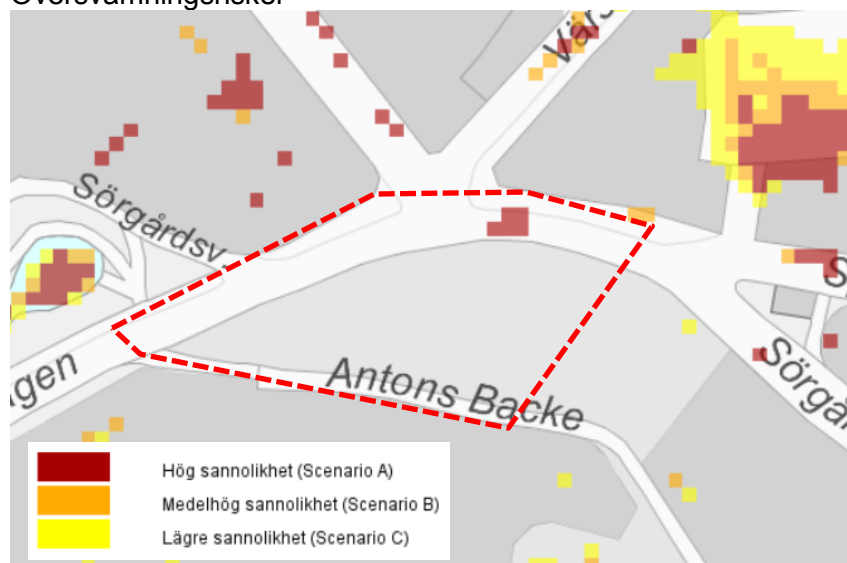
Närområdet är välförsett med idrottsanläggningar. Cirka 800 meter norr om planområdet ligger Spånga idrottsplats med fotbollsplaner, hockeyrink, idrottshall, utegym och löparbanor. Cirka 350 meter nordväst ligger Spånga tennishall. 600 meter österut finns en större grusad fotbollsplan och vid Spånga gymnasium, drygt 250 meter sydväst om planområdet, finns ytterligare en idrottshall.

Geotekniska förhållanden

Största delen av naturmarken utgörs av ett tunt lager morän. I planområdets södra del utgörs den av berg i dagen och närmast Sörgårdsvägen av lera. Inga ledningar finns under naturmarken. En elkabel som försörjer gatubelysningen tangerar naturmarken.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker



Ungefärligt planområde markerat i miljöförvaltningens översvämningskarta.

Området utgör i sin helhet ingen lågpunkt och översvämningsrisken bedöms i stort som minimal. Miljöförvaltningens översvämningskarta påvisar dock en riskpunkt på befintlig gatumark.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866). Enligt VISS januari 2018 har Bällstaån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus till år 2021 med undantag för polybromerade difenyletrar på grund av att det inte är tekniskt möjligt att avskilja dessa. Ett undantag i form av ett mindre strängt krav har satts för kvicksilver på grund av att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Tidsundantag till 2021 anges för benso(b)flouranten och benso(g, h, i)perylene.

Dagvatten

Området utgörs av kuperad terräng och sluttar kraftigt åt norr mot Sörgårdsvägen. Höjden varierar mellan cirka +21 och +8 meter över nollplanet. Berg i dagen och tunna moränlager har en begränsad förmåga att ta emot vatten. Växtligheten i naturen fyller en viktig funktion genom både växtupptag och evapotranspiration vilket bidrar till att minska påverkan från dagvatten. Vid mindre nederbörd sköter naturmarken sig själv och vid större regn avrinner nederbörden ytligt utmed områdets topografi ner mot Sörgårdsvägen som avvattnas via brunnar till Bällstaån. Området utgör ingen lågpunkt i omgivningen, utan är snarare ett av de högre partierna.

Stadsbild

Spånga centrum utgörs huvudsakligen av äldre och nyare lamellhus i fyra våningar. Det finns även några högre punkthus i området. Puts är det dominerande fasadmaterialet och tegel det dominerande takmaterialet. Taklandskapet är brokigt, där olika varianter av sadeltak är vanligast. Uppstickande delar såsom antenner, skorstenar och teknikutrymmen är vanliga inslag i Spånga centrums taklandskap.

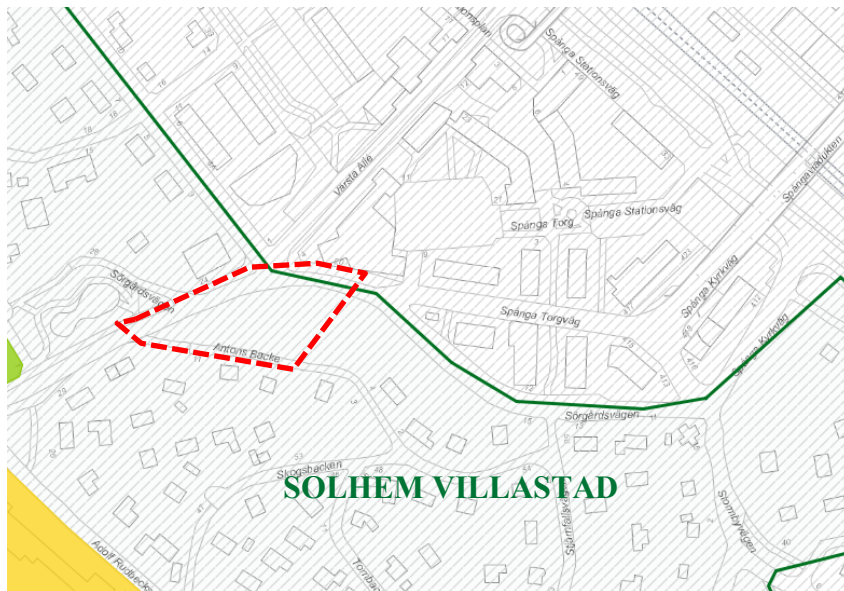


Spånga torg, mötesplats med småskalig handel.

Gatumiljön är småskalig och det finns stor variation i hur husen förhåller sig till gatan vad gäller förgårdsmark, byggnadernas vinkel mot gatan och entréers placering och utformning. Låga hastigheter och avsaknad av trafikseparering (förutom för Mälardalen) ger ett småskaligt intryck i de flesta av gatumiljöerna runt Spånga centrum.

Utanför centrumkärnan, på andra sidan planområdet, breder Solhem villastad ut sig med äldre och nyare villabebyggelse samt stora, gröna trädgårdar. Bebyggelsens utformning i villastaden har en stor variation.

Kulturhistoriskt värdefull miljö



Ungefärligt planområde streckat i Stadsmuseets klassificeringskarta. Grön linje utgör gränsen för den värdefulla villastaden.

Planområdet ligger mellan Solhems villabebyggelse och Spångas centrumsbebyggelse. Villabebyggelsen är av Stadsmuseet utpekad som särskilt kulturhistorisk värdefull miljö med välbevarade hus från såväl tidigt 1900-tal som 1940- och 50-tal. Bebyggelsen i områdets närhet är ännu ej klassificerad. Svandammen, belägen strax väster om planområdet, är en park i typiskt stockholmsstil.

Offentlig & kommersiell service

Cirka 200 meter sydväst om planområdet ligger Spånga gymnasium. Cirka 250 meter väster om planområdet finns en grundskola. Fyra förskolor ligger inom en radie om cirka 250 meter från planområdet. I Spånga centrum finns en vårdcentral.

Torgytor med service och handel finns vid Spånga centrum, Spånga stationsplan och Spånga torg. Här finns en större livsmedelsaffär, restauranger, kafé, kiosk, bibliotek, frisör, detaljhandel, kemtvätt med mera.

Gator och trafik

Gatunät

Parallellt med planområdets norra gräns leder Sörgårdsvägen, en lång gata i öst-västlig riktning som binder samman Spånga och Kälvesta. Från norr ansluter den avstängda Värstagårdsvägen samt Värsta allé. Allén är en centrumgata i Spånga som kopplar

samman planområdet med Spånga station. Söder om planområdet leder Antons backe från Sörgårdsvägen upp till villaområdet. Antons backes anslutning till Sörgårdsvägen är i dagsläget planstridig.



Ungefärligt planområdet med omkringliggande gator.

Gång- och cykeltrafik

Trottoar för gående finns på båda sidor om Sörgårdsvägen. Ett övergångsställe finns placerat öster om korsningen med Värsta allé. Cykelbanor löper längs Sörgårdsvägens norra sida. I Stockholms cykelplan från 2012 pekas Sörgårdsvägen och Spånga torgväg ut som pendlingsstråk. Antons backe är en smal gata och trottoar saknas på båda sidor. Inom naturmarken finns upptrampade stigar.

Kollektivtrafik

Närmaste pendeltågstation är Spånga station som ligger cirka 200 meter norr om planområdet. Där ligger också Spånga bussterminal med ett stort antal busslinjer. Närmaste busshållplatser är *Svandammen* (på Sörgårdsvägen) och *Värsta allé*, cirka 100 meter väster respektive norr om planområdet.

Fordonstrafik

Sörgårdsvägen är en högt trafikerad gata med både person- och busstrafik. Värsta allé tillåter endast fordon i linjetrafik. Samtliga gator kring planområdet har en tätortskaraktär där hastighetsbegränsningen ligger på som mest 40 kilometer per timme. Ingen parkering finns inom planområdet.

Tillgänglighet

Områdets parkmark ligger i kraftig norrsluttning. Lutningen på Antons backe gör den till en otillfredsställande färdväg ur tillgänglighetsaspekten. De stigar som finns inom områdets naturmark är inte heller tillgänglighetsanpassade.

Störningar och risker

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller & vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Sörgårdsvägen som har ett trafikflöde på cirka 9500 fordon per dygn. Miljöförvaltningens bullerkarta visar bullernivåer på mellan 55–65 dBA ekvivalent ljudnivå.

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

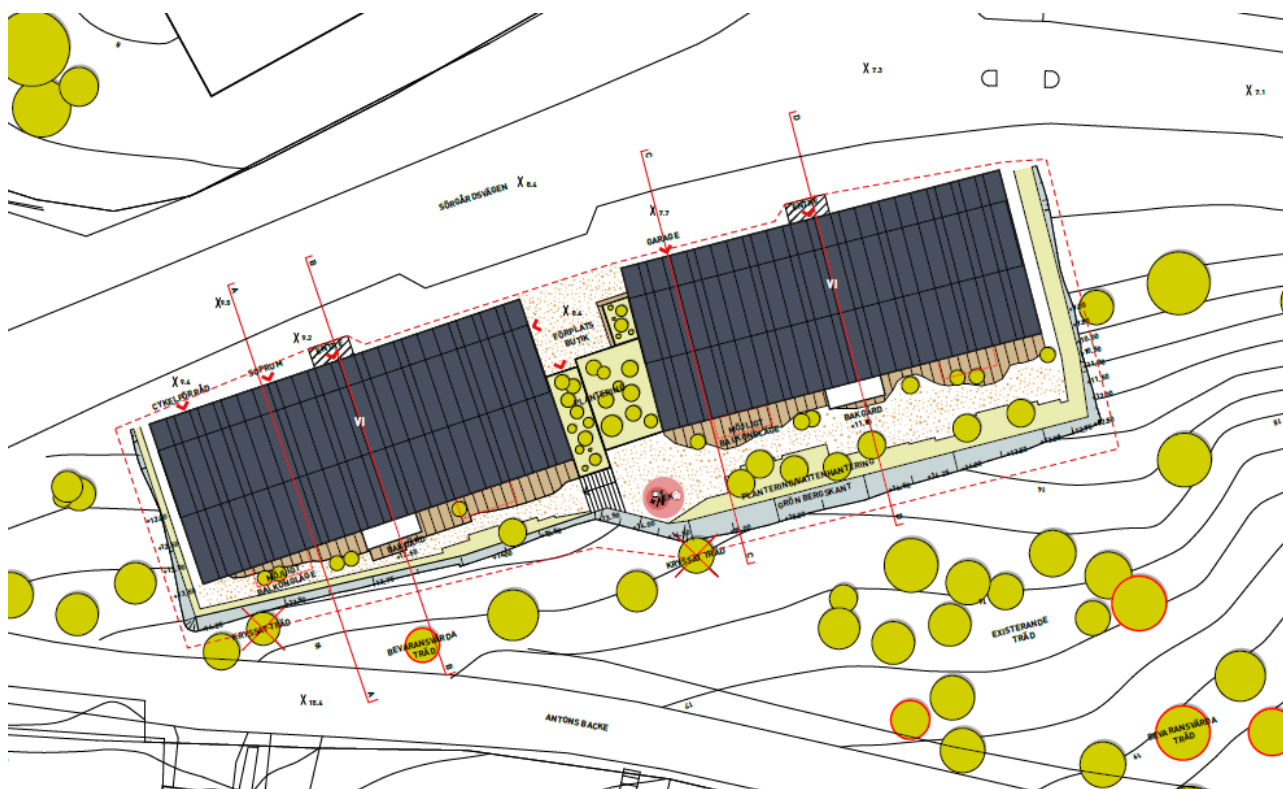
Planförslag

Planförslaget möjliggör i stora drag två lamellhus, sammanbyggda i suterrängplanet längs Sörgårdsvägen i en brant norrlutning. Den nya byggrätten medger en bebyggelse i fem våningar med inredd vind inklusive en suterrängvåning. Den östra byggnadskroppens suterrängvåning tillåts skjuta in mot berget för att möjliggöra en utrymmeseffektiv parkeringslösning. Angöring till den nya bebyggelsen sker från Sörgårdsvägen, mot vilken även en verksamhetslokal möjliggörs.

Ny bebyggelse

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett *bebyggelseförslag* till detaljplanen. Bebyggelseförslaget är ett av många möjliga sätt att genomföra planen och förutsätter ett fullt utnyttjande av byggrätten. Förslaget innehåller cirka 40 lägenheter jämnt fördelade på de båda byggnadskropparna. Bostadsändamålet regleras i plankartan med användningsbestämmelsen **B - bostäder**. Suterrängplanet ger möjlighet till ett gemensamt garage i det östra huset och plats för en verksamhetslokal i det västra huset.

Användningsbestämmelsen **B** medger enbart bostadskomplement i suterrängplanet då bullersituationen medför att enkelsidiga lägenheter mot Sörgårdsvägen inte är lämpliga. Bostäderna får en uteplats mot söder, som delvis ligger ovanpå garaget och som ansluter till naturmarken med en bergsskärning.



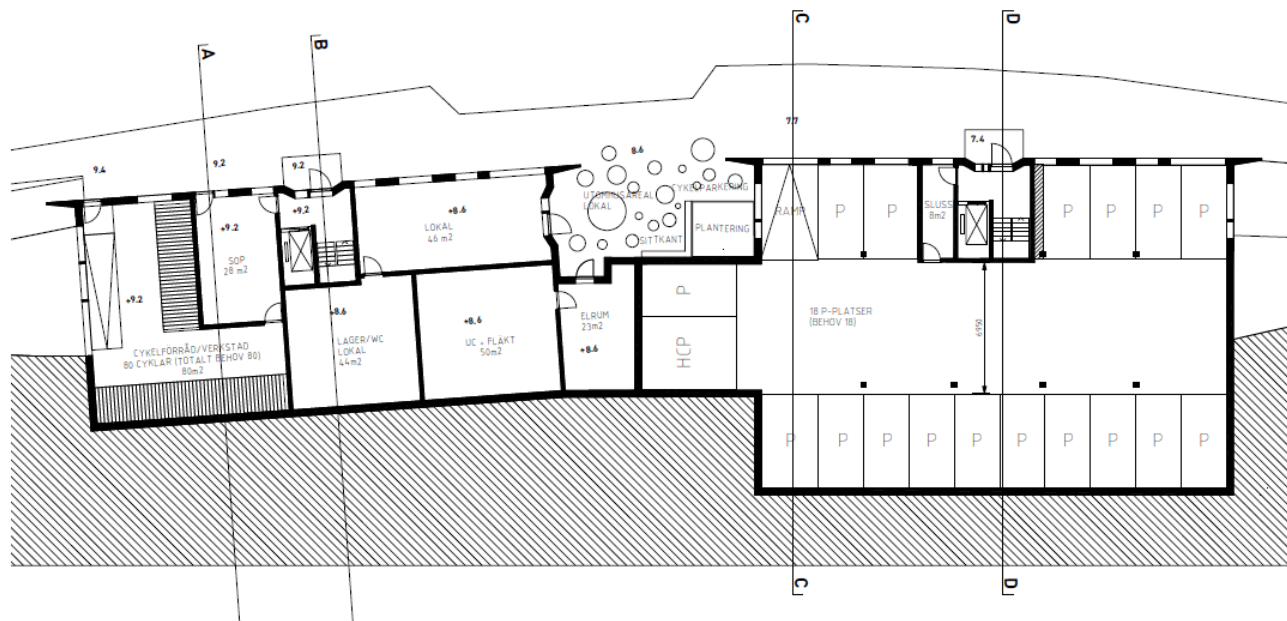
Situationsplan över bebyggelseförslaget (Utopia).

Tillgänglighet

Planförslaget ska uppfylla myndighetskraven avseende tillgänglighet på mark och till byggnadsdelar. Sörgårdsvägen sluttar i anslutning till den tillkommande bostadsbebyggelsen och tillgängligheten till husens entréer löses på kvartersmark framför husen. Bakgården nås i bebyggelseförslaget via entréer från båda husens trapphus och dess olika nivåer sammanbinds med en trapp.

Parkering

Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen löses i garage i suterrängplanet. Det platsspecifika parkeringstalet är 0,5 platser per lägenhet exklusive besöksparkering. Den lägenhetssammanställning som har presenterats i bebyggelseförslaget ger ett projektspecifikt parkeringstal på 0,48 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. Med det lilla mobilitetspaketet landar det slutgiltiga gröna parkeringstalet på 0,43 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. Det totala behovet av parkeringsplatser är därmed 17 stycken. I bebyggelseförslagets garage inryms 18 platser, varav en är parkering för rörelsehindrad.



Planlösning för bebyggelseförslagets suterrängplan (Utopia).

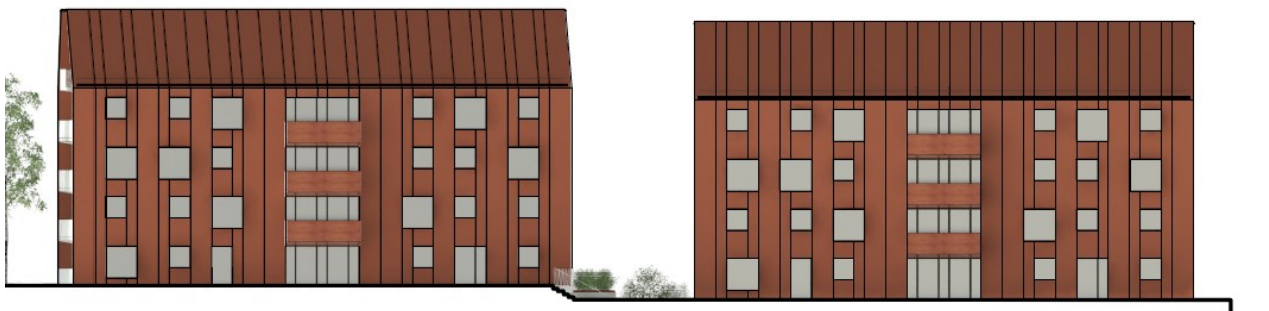
Parkeringstalet för cykel i projektet är tre platser per 100 m² ljus BTA, vilket för bebyggelseförslaget genererar totalt 114 cykelplatser. De inryms till största del i bebyggelsens suterrängplan där cyklarna lätt kan forslas ut på gatan.

Utformning och gestaltning

Generellt har inspiration hämtas från och hänsyn tagits till den befintliga bebyggelsen i Spånga centrum och Solhem villastad i utformandet av detaljplanens bestämmelser.



Bebyggelseförslagets fasad mot norr (Utopia).



Bebyggelseförslagets fasad mot söder (Utopia).



Bebyggelseförslagets fasad mot öster, respektive fasad mot väster med intilliggande punkthus i bakgrunden (Utopia).

Årsring

Bebyggelsen landar i gränslandet mellan Spånga centrum och den omgivande villastadsbebyggelsen. Tillsammans med projektet *Spånga C Öst* utgör denna plan en ny årsring för Spånga centrum som tar ett steg närmare villabebyggelsen. Typologiskt har årsringen en grund i form av lamellhus som är en vanlig typologi i Spånga centrum. Husen håller sig nära gatan, för att i det här fallet minimera intrånget i den bakomliggande naturmarken. Bebyggelsen i årsringen ämnar förstärka den takkaraktär som finns i centrumet i dagsläget genom en lekfull asymmetri.

Volym

Bebyggelsens volym och placering styrs i detaljplanen genom byggrättens utformning. Den byggbara ytan avgränsas inom kvartersmarken av så kallad **prickmark** vilket föreskriver mark där byggnad inte får uppföras. Anläggningar medges dock på denna yta för att bland annat möjliggöra dagvattenåtgärder. Parkering medges inte på prickmarken då all parkering inom kvartersmarken ska inrymmas i bebyggelsens garage. Vidare regleras volymen i höjddet av **högsta nockhöjd** samt **högsta**

totalhöjd. Nockhöjden möjliggör eventuella tekniska anläggningar, såsom solceller, på taken.

Garage

Det östra huset tillåts i suterrängvåningen skjuta in mot berget för att möjliggöra en dubbelsidig garagelösning. Denna byggnadsdel ligger under befintlig marknivå och regleras därför med **ringprickmark**. Ingreppet i berget blir som störst vid det här garagepartiet och fallhöjden mellan naturmarken och bebyggelsens bakgård blir som högst 3,2 meter. Gårdsbjälklagets placering justeras i höjddled av bestämmelsen **f3** som reglerar lägsta höjd för bjälklagskonstruktionens överkant. Nivån på bjälklaget regleras för att bergets skärning efter sprängningar inte ska bli ett allt för påtagligt inslag i landskapsmiljön. Befintlig marknivå förskrivs punktvis inom kvartersmarken intill parkmarken genom bestämmelsen **föreskriven marknivå**, detta för att säkerställa att bergsskärningar endast hamnar inom kvartersmarken.

Balkonger



Vy från söder över bebyggelseförslaget med olika typer av balkonger (Utopia).

Den variation och småskalighet som kännetecknar Solhem villastad ämnas på den här platsen vävas ihop med centrumbebyggelsen. En variation av balkongtyper tillåts därför genom bestämmelserna **f1**, **f2** samt en **generell utformningsbestämmelse**. Bestämmelserna medger inskjutna balkonger längs byggelsens kortsidor och fribärande balkonger på bebyggelsens långsida mot villastaden.

Tak



Vy från väster över bebyggelseförslaget med sitt asymmetriska tak (Utopia).

Den nya årsringen tar tillvara på Spånga centrums brokiga taklandskap och denna plan möjliggör asymmetriska sadeltak som en följd av detta. Denna lekfullhet är även ett sätt att möta den utformningsmångfald som finns i villastaden. I plankartan regleras taken med två olika spann för takvinkel genom bestämmelsen **minsta respektive största taklutning i grader**.

Suterrängplanet



Vy från norr över bebyggelseförslaget med en markerad bottenvåning (Utopia).

En varierande och småskalig karaktär kännetecknar många av Spånga centrums gaturum och det är viktigt att den här exploateringen bygger vidare på det. En **generell utformningsbestämmelse** reglerar därför visuell genomsläpplighet i bottenvåningen då en sluten fasad riskerar att bidra negativt till tryggheten längs Sörgårdsvägen. Suterrängvåningen förväntas genom detta få en avvikande karaktär gentemot övrig fasad. Detta bedöms bidra till att ge

fasaden ett varierande uttryck likt annan bebyggelse i Spånga centrum. Detaljplanen reglerar inte fasadmateriäl.

Användningsbestämmelsen C, centrumändamål, är en tvingande bestämmelse som reglerar att en lokal för centrumändamål ska finnas i botten våningen mot Sörgårdsvägen. Detta bedöms bidra positivt till gatumiljön.

Parkområde

Den parkmark som markeras inom detaljplanen planeras inte att förändras. Användningsbestämmelsen **PARK** bekräftar befintlig användning och säkerställer att kvarvarande naturmark förblir obebyggt. Parkmarken ska inte beröras av exploateringen. Detta innebär att skyddsanordningar kopplade till en eventuell bergskärning helt ska placeras inom kvarter smarken.

Gator och trafik

De områden som markeras med användningsbestämmelsen **GATA** i plankartan består i dagsläget av gatorna Sörgårdsvägen och Antons backe. En angöringsficka tillskapas längs Sörgårdsvägen. Placering av denna sker så att en tillgänglig angöring till de båda byggnadskropparnas entréer möjliggörs. Den trottoar som löper längsmed Sörgårdsvägens södra kant förskjuts och läggs innanför angöringsfickan.

Gällande stadsplan som omfattar Antons backe föreskriver att Antons backe byggs om till en säckgata med vändplan invid fastigheten Folke 11. Åtgärden har dock aldrig genomförts, denna lösning är i dagens läge inte realistisk. Antons backe tillåts därför i denna plan ansluta till Sörgårdsvägen i enlighet med befintlig situation. Avåkningskydd kan bli aktuellt längs Antons backe.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ansluts till befintlig teknisk infrastruktur på platsen.

Avfallshantering

De boende når i bebyggelseförslaget ett återvinningsrum i gatuplanet i den östra byggnadskroppen. Sophantering planeras ske i kärl och angöring för avfallsbil sker i den nya angöringsfickan på kommunal gatumark.

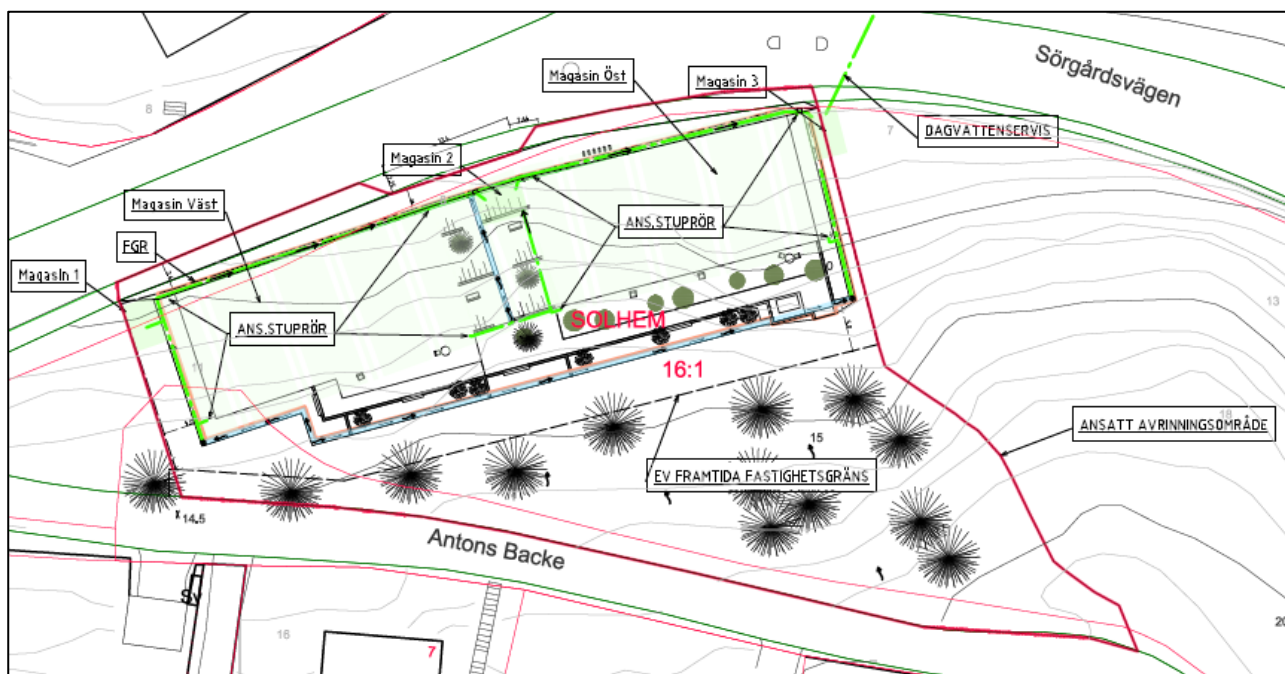
Räddningstjänst

Lösningen för hur den tillkommande bebyggelsen ska utrymmas ska vara hållbar över tid. Bebyggelseförslaget har ett trapphus i vardera byggnadskropp. Från Sörgårdsvägen kan bebyggelsen utrymmas med stegbil och från baksidan kan bebyggelsen

utrymmas med bärbara stegar. Bakgårdens kortsida nås från Antons backe via ett kort stycke naturmark.

Dagvatten

Till bebyggelseförslaget presenteras en lösning för dagvattenhanteringen som innebär att dagvattnet fördröjs i magasin om en total volym av 33 m³. Volymen delas upp i mindre magasin som placeras på kvartersmarken i lågpunkter längsmed Sörgårdsvägen. Vid ett 10-årsregn med en varaktighet på 60 minuter fördröjs dagvattnet på samma sätt som innan exploateringen. I magasinerna ges även möjlighet till perkolation.



Möjlig lösning för dagvattenhanteringen (Structor).

Planens avgränsning

Planen syftar till att skapa ett nytt bostadskvarter med möjlighet till angränsning i kommunal gata. Till följd av det nya bostadskvarteret omöjliggörs detaljplanlösningen för Antons backe, vilket föranleder att befintlig användning bör bekräftas i denna plan. Plangränsen har utifrån ovanstående ramar dragits, i så stor utsträckning som möjligt, i befintliga fastighetsgränser och brutits i befintliga fastighetspunkter.

Konsekvenser

Behovsbedömning

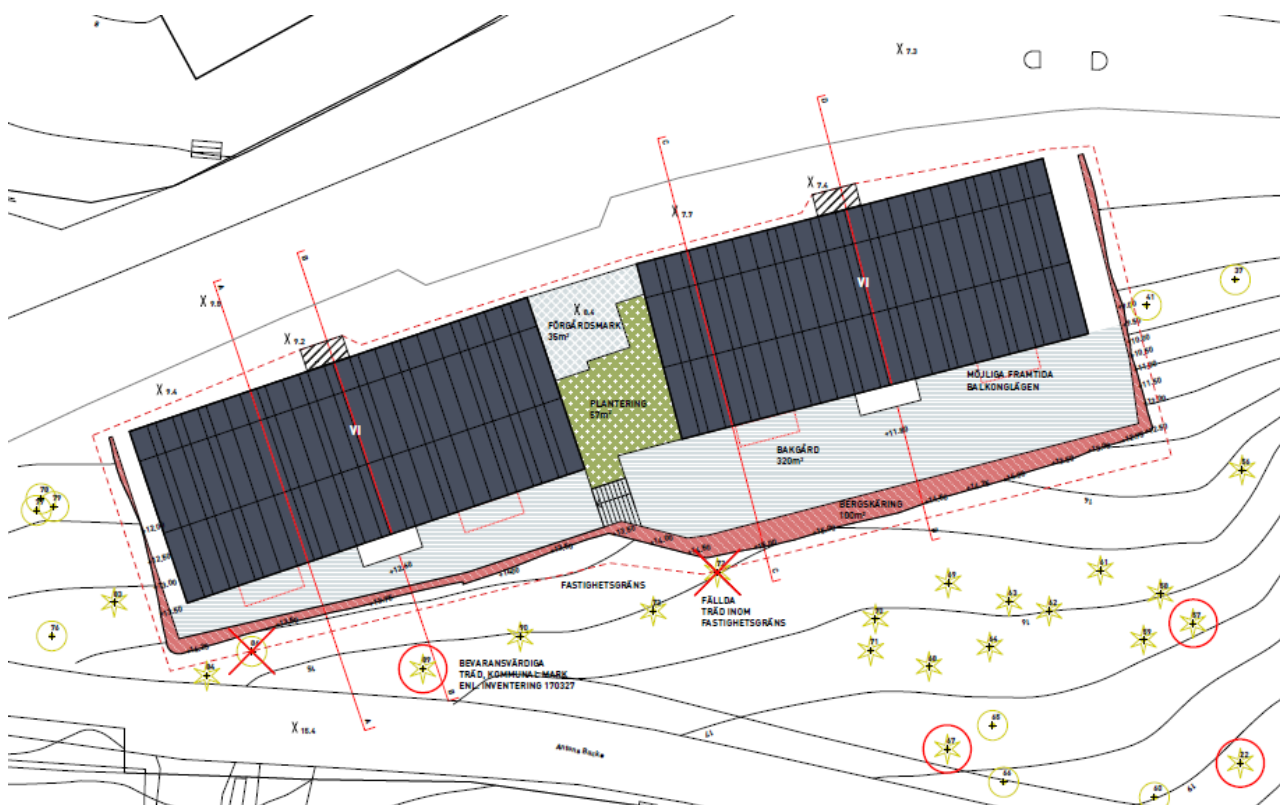
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Föreslagen exploatering sker inom ett av få allmänna naturområden i Spånga vilket innebär att tillgången på offentlig naturmark minskar. Den del av naturområdet som berörs av förslaget ligger mestadels i en ogynnsam norrlutning, ett rödlistat exemplar av träd förekommer dock på platsen för exploatering. All befintlig vegetation inom den föreslagna kvartersmarken kommer att skövlas.



Markpåverkanskarta med bergskärning markerad i rött (Utopia) samt bevarandevärda träd (Arbor) inringade.

En förutsättning för föreslagen exploatering är att rekreativvärde och den ekologiska kvaliteten på intilliggande grönområden stärks. Ett åtgärdsprogram med syfte att öka kvaliteten för vattensalamandrar i dammen vid Skogsbacken har tagits fram och planeras att genomföras som en del i projektet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen och förorenande ämnen tillförs Bällstaån i minimal utsträckning.

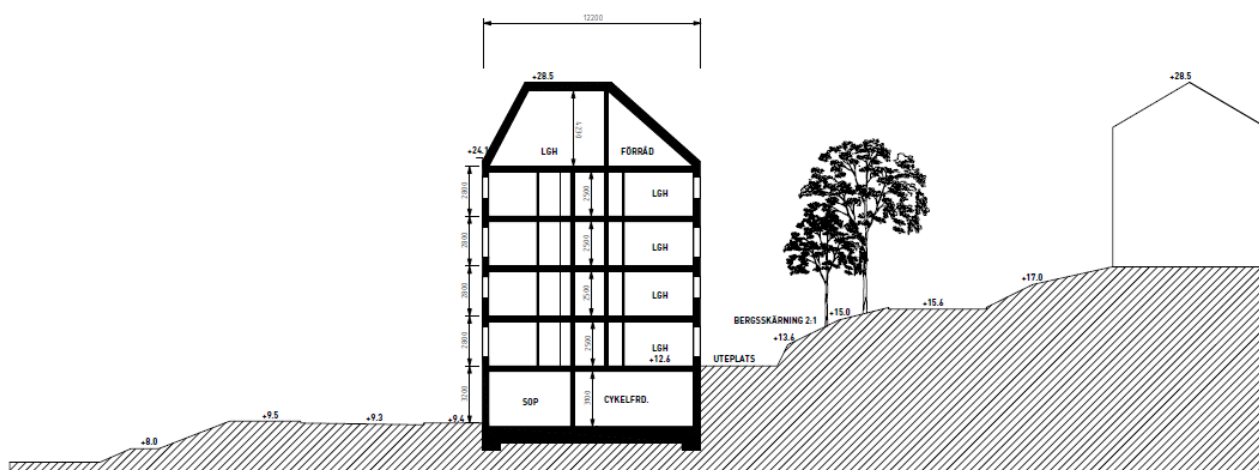
Ämne	Nuläge [kg/år]	Planförslag före rening [kg/år]	Planförslag efter rening [kg/år]
Fosfor, P	0.0029	0.14	0.070
Kväve, N	0.062	1.0	0.78
Bly, Pb	0.00050	0.040	0.0011
Koppar, Cu	0.00054	0.014	0.0057
Zink, Zn	0.0012	0.079	0.017
Kadmium, Cd	0.000017	0.00046	0.00020
Krom, Cr	0.000041	0.0044	0.0014
Nickel, Ni	0.000041	0.0039	0.0018
Kvicksilver, Hg	0.0000041	0.000016	0.0000074
Suspenderat material, SS	2.8	25	5.7
Olja	0.0083	0.22	0.088

Föroreningsbelastning (kg/år) från planområdet i nuläget, efter exploatering utan rening och efter exploatering med möjliga reningsåtgärder (Structor).

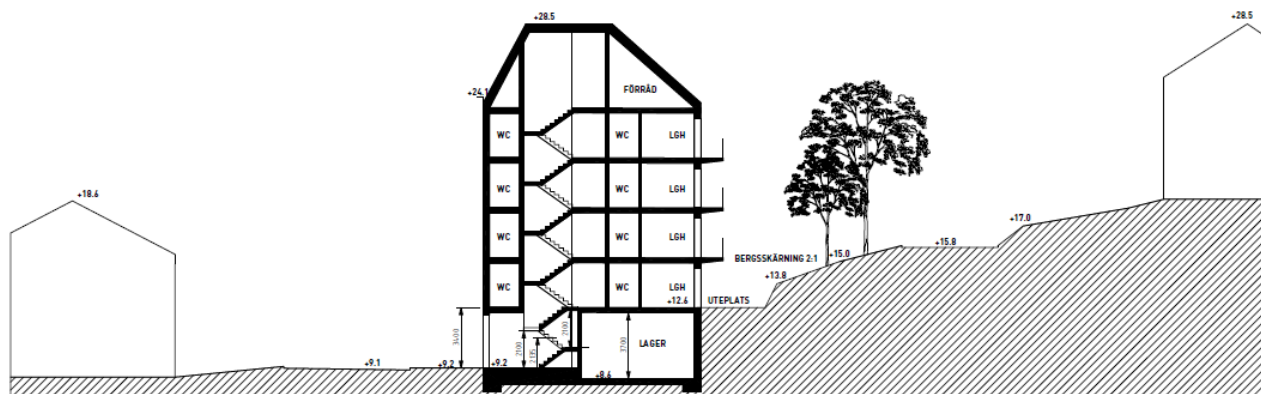
Dagvatten från planområdet fördröjs och renas i så stor utsträckning som är rimligt inom kvartersmarken innan avledning sker till Ballstaån. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

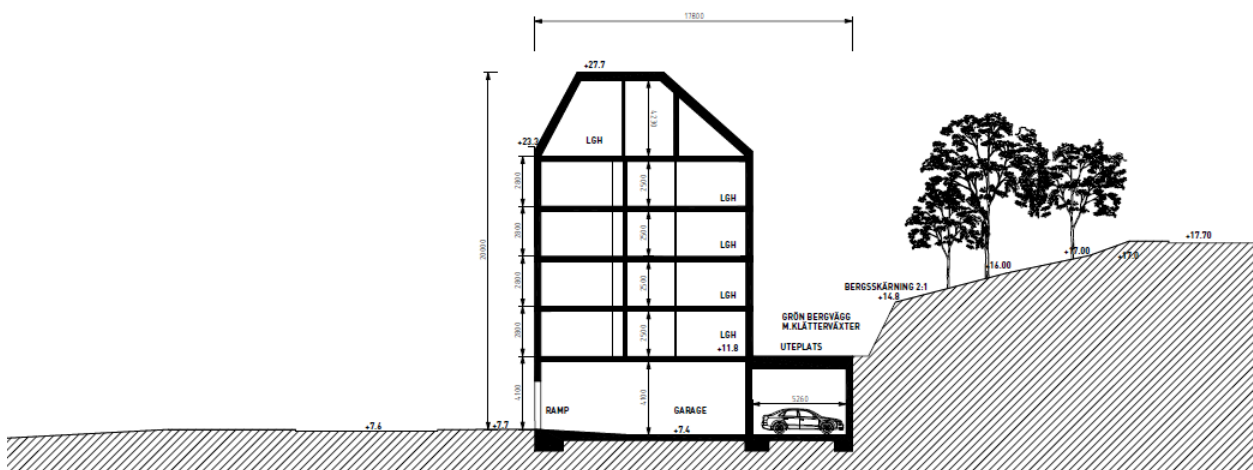
Projektet bygger vidare på den funktionsblandade bebyggelsekaraktär som i stort finns i Spånga centrum i dagsläget, med en markerad bottenvåning och lokal för småskalig centrumverksamhet. Den tillkommande bebyggelsens skala, som är något högre än genomsnittet för lamellhus i Spånga centrum, bedöms som acceptabel.



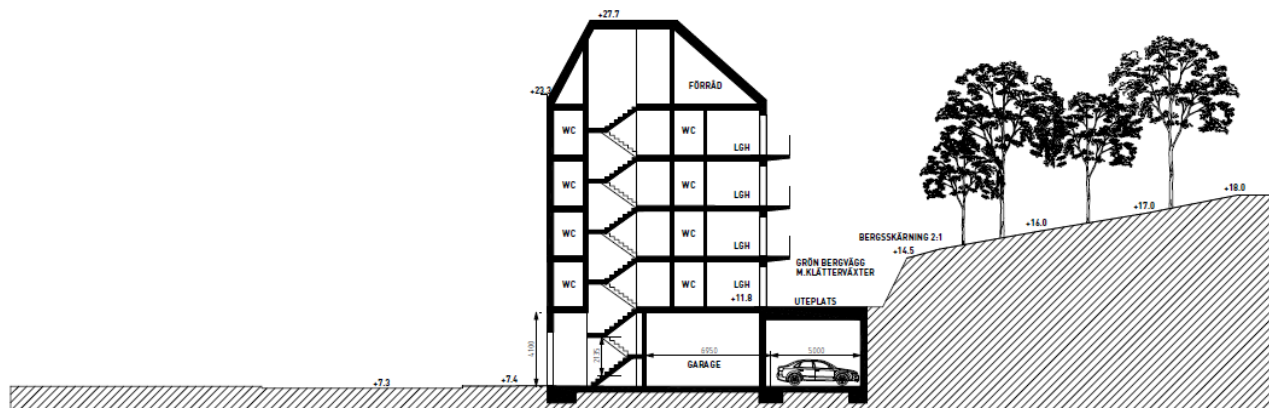
Sektion genom västra delen av den västra byggnadskroppen. Hus tillhörande fastigheten Folke 13 till höger i bild (Utopia).



Sektion genom mitten av den västra byggnadskroppen. Hus tillhörande fastigheten Folke 13 till höger i bild, hus tillhörande fastigheten Värsta Gård 23 till vänster i bild (Utopia).



Sektion genom västra delen av den östra byggnadskroppen som visar den punkt där bergskärningen förväntas bli som störst (Utopia).



Sektion genom mitten av den östra byggnadskroppen (Utopia).

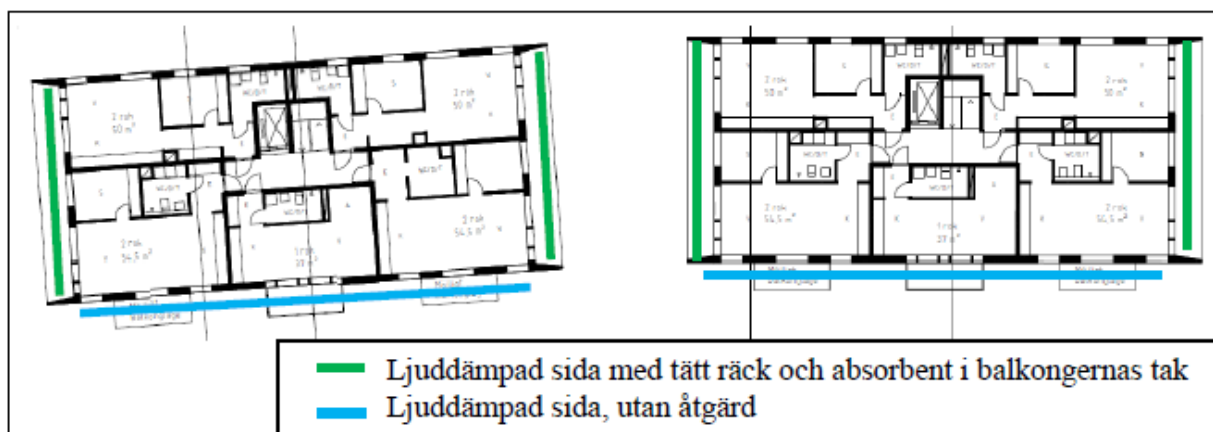
Småskaligheten är något som i framtiden bör känneteckna även naturmarkens karaktär. Bergskärningen beräknas som högst bli 3,2 meter, vilket bedöms som acceptabelt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Villabebyggelsen söder om planområdet påverkas av förslaget genom att en för villastaden främmande skala och typologi kommer närmare. Påverkan bedöms som acceptabel då berört område har ett perifert läge i villastaden.

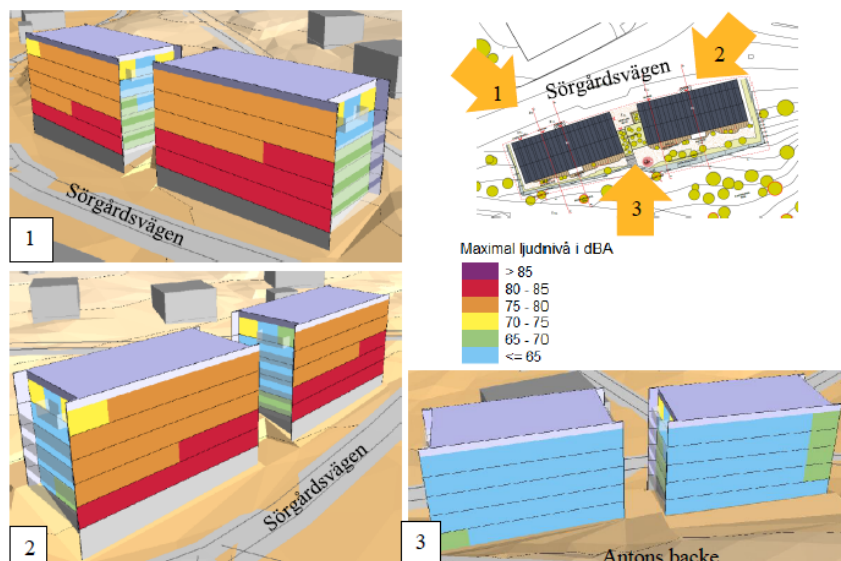
Buller

I samband med att nya byggnader uppförs finns goda möjligheter att bygga på ett bullereffektivt sätt. Lämpliga åtgärder för att klara bullerkraven har studerats. För aktuell plats är Sörgårdsvägen den primära källan till buller. I bebyggelseförslaget har riktlinjerna för bullernivåer uppfyllts genom att balkonger föreslås fällas in i byggnadskropparna längs hela kortsidorna och utrustas med täta räcken och absorbenter i tak. De störande bullernivåerna når på detta sätt inte kortsidornas ytterväggar.



Nödvändiga bullerdämpande åtgärder och typplanlösning för bebyggelseförslaget (Structor).

Bullret uppnår därmed inte riktvärdet 60dB vid tre av fyra fasader och tyst sida kan anordnas för minst hälften av bostadsrummen enligt typplanlösningen för bebyggelseförslaget.

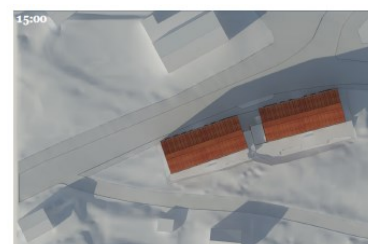
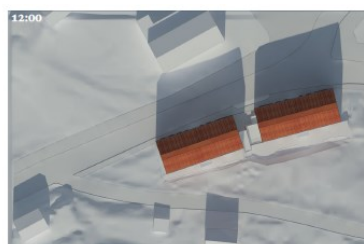
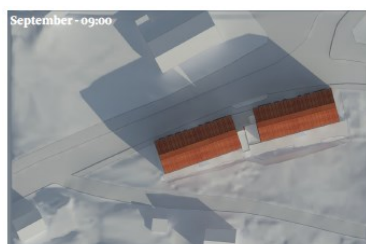


Maximal ljudnivå vid fasad under natt , frivältsvärde (Structor).

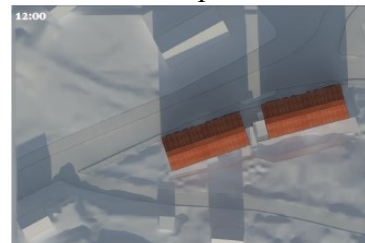
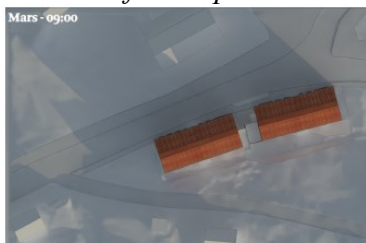
På baksidan uppnås en god ljudmiljö för utomhusvistelse. Den tillkommande bebyggelsen beräknas även förbättra bullersituationen för fastigheter belägna längs Antons backe då den blockerar bullret från Sörgårdsvägen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den tillkommande bebyggelsens skugga faller mestadels över allmän gatemark men även över närliggande privata fastigheter med bostäder. Skuggningen bedöms som acceptabel.



Solstudie från september klockan 09:00, 12:00 respektive 15:00 (Utopia).



Solstudie från mars klockan 09:00, 12:00 respektive 15:00 (Utopia).

Den tillkommande bakgården får goda ljusförhållanden då den ligger i söderläge.

Barnkonsekvenser

Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns autonomi. Den tillkommande bebyggelsen får direkt tillgång till ett stycke naturmark. Goda möjligheter till naturlek ges därför barn i bebyggelsen då de inte behöver korsa trafik. Tillgången till naturlek i Spånga centrum och Solhem försämrar generellt då exploateringen ianspråktar delar av det aktuella naturområdet.

Tidplan

Samråd	6 mars – 3 april kv 2018
Granskning	3:e kv 2018
Antagande	4:a kv 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering med försäljning av mark tecknas mellan staden och byggaktören. Exploateringskontoret ansvarar även för ombyggnad av gång- och bilväg på berörd del av Sörgårdsvägen och eventuell omläggning av ledningar.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggaktören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stads exploateringskontor och AB Abacus Bostad. Avtalet ska godkännas innan antagande av detaljplanen sker.

Verkan på befintliga planer

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 6945 från 1970, befintlig stadsplan SOLHEM 15 från 1945 och befintlig detaljplan Dp88158 från 1991 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar del av traktfastigheten Solhem 16:1 som ägs av Stockholms stad. Allmän plats (park) i stadsplan 6945 övergår i viss del till kvartersmark (bostäder och centrumändamål). En mindre del kvartersmark (K) i stadsplan SOLHEM 15 övergår till allmän plats (gata).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder och centrumändamål) ska utgöra en fastighet som bildas genom avstyckning från Solhem 16:1. Ansökan om avstyckning görs av staden.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Ekonomiska frågor

Stadens kostnader i projektet utgörs av mindre ombyggnationer av gång- och bilväg samt av grönkompensation i dammen vid Skogsbacken.

Ersättning vid försäljning

Staden ämnar sälja kvartersmarken till AB Abacus bostad efter genomförd fastighetsbildning. Detta regleras i av Exploateringskontoret träffat avtal.

Kostnader inom kvartersmarken

Byggaktören står för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken.

Tekniska frågor**Teknisk infrastruktur**

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar samt fjärrvärmeledningar.

Utbyggnadsordning

Allmän mark för fordonstrafik bedöms påverkas i begränsad omfattning av planens genomförande. Upplåtelse av allmän mark för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur restfraktioner ska sorteras och hanteras vidare. SS 460 48 66, rörande vibrationer, ska utgöra underlag för byggnationen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.