



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
Renoir Danyar
Tfn 08-508 26 659

Bilaga

DNR 2011-15427

2013-04-23

PLANSAMRÅD

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Ferdinand 9 m m i stadsdelen Sundby, Dp 2011-15427

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att befintliga byggnader rivs för att möjliggöra ett nybyggnadskomplex med handel och bostäder. Bebyggelsen omfattar en ny butiksbyggnad för Coop Extra med vidbyggt parkeringsdäck i två plan. Bostäderna anläggs som en krans runt om butiken och parkeringsdäcket ramar in en överbyggd bostadsgård. Ett stort antal markparkeringar för boende och butikskunder anläggs inom tomten runt om bebyggelsen. Bostadsdelen inrymmer totalt 160 bostäder varav 10 radhus.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Planförslaget visas under tiden 30 april – 28 maj 2013 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, Fagerstagatan 15 och Spånga bibliotek, Värsta allé 12 de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 28 maj 2013 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer

Renoir Danyar

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Svensk Handel
Skanova
Trafikförvaltningen

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Bygglövsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset



Stockholms stadsbyggnadskontor
Registaraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

SVAR PÅ SAMRÅD OM FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA FERDINAND 8, 10 OCH 14 I STADSDELEN SUNDBY, DP 2010-13517

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har tidigare svarat på remiss om programförslag. I svaret framgår synpunkter på de då föreslagna byggnadernas höjd, tveksamhet om 100 p-platser är tillräckligt och anläggande av en mindre park i närmiljön bör eftersträvas.

Stadsdelsförvaltningen ser att stadsbyggnadskontoret i det nya förslaget tagit hänsyn till och anpassat de planerade byggnaderna till omgivande bebyggelse genom att föreslå bebyggelse i 4, 5 och 6 våningar.

Vad gäller frågan om parkering planeras 112 bilplatser vilket motsvarar 0,1 plats per lägenhet. Stadsbyggnadskontoret skriver att området ska bli ett studentbostadsområde där gång- och cykeltrafiken dominerar över biltrafiken. Trots det är stadsdelsförvaltningen tveksam till om 0,1 plats per lägenhet är tillräckligt. Stadsdelsförvaltningen förutsätter att även platser för besökare är inplanerade.

Stadsbyggnadskontoret skriver att parkmark längs Bromstensvägen bibehålls. Stadsdelsförvaltningen vill anföra att en långsmal parkmark inte är detsamma som en kvarterspark. Stadsdelsförvaltningen menar fortfarande att en mindre park i närmiljön bör anordnas.

Maria Häggblom
Stadsdelsdirektör

Christina Heglert
Avdelningschef strategiska staben



Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	3
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	6
Befintlig bebyggelse	6
Landskapsbild/stadsbild	7
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	9
Planförslag	9
Ny bebyggelse	9
Gator och trafik	12
Parkering	13
Gång- och cykeltrafik	15
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper	16
Konsekvenser	21
Behovsbedömning	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	22
Dagvattenhantering	23
Störningar och risker	22
Grundläggning och geotekniska förhållanden	23
Markföroreningar	24
Landskapsbild/ stadsbild	24
Konsekvenser för handeln	24
Tidplan	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Planförfarande	26
Verkan på befintliga detaljplaner	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	26
Genomförandetid	27



Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Översiktlig beräkning av trafikbuller (Bernström akustik, 2013-01-16)*
- *Riskutredning (WSP, 2012-09-06)*
- *Trafikutredning (WSP 2012-09-28)*
- *Geoteknisk utredning (Thyréns 2012-10-26)*
- *Miljöteknisk markundersökning (WSP 2012-08-31)*
- *Handelsutredning (HUI RESEARCH december 2011)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Renoir Danyar och karttekniker Mia Lundholm. Planen har tagits fram i samarbete med beställaren och byggherren KF Fastigheter AB och Peab Bostad AB och dess arkitekt från Tengbom Arkitektkontor.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget möjliggör uppförande av en ny butiksbyggnad om ca 4200 kvm BTA, placerad vid tomtens östra del, för Coop Extra för dagligvaruhandel med både markparkering och parkeringsdäck i två plan. Runt butiken, garaget och på butikens bjälklag föreslås ett bostadskomplex, innehållande 160 bostäder varav 10 radhus, i form av en krans i två till fem våningar. Bostadsparkering anläggs dels i p-däckets övre plan dels som markparkering.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten är belägen ca 450 meter sydost om Spånga Station och upptar en yta av totalt ca 15000 kvm. Den ägs av KF Fastigheter AB.

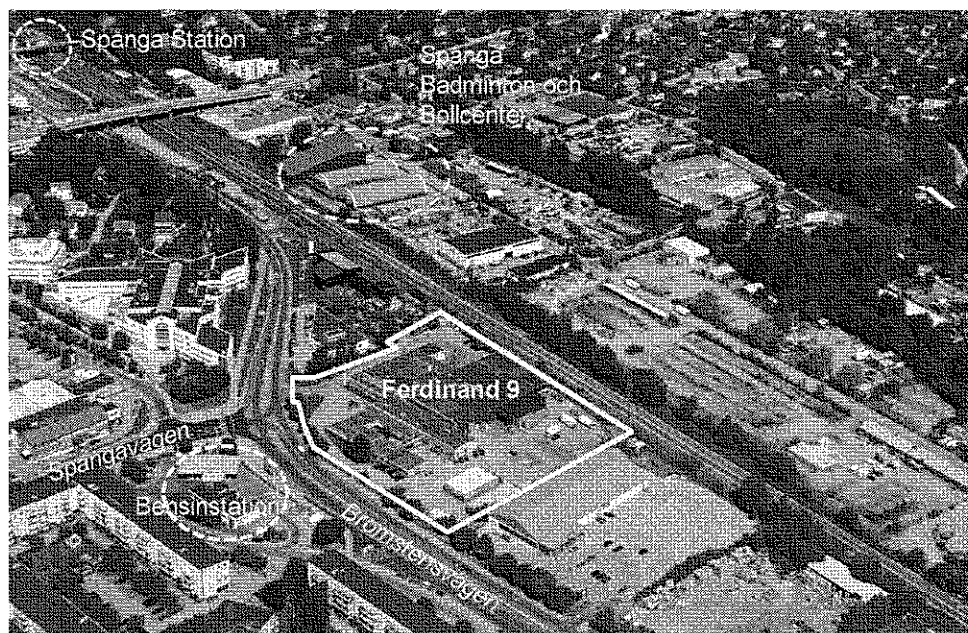
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm ingår Spånga som en av de utpekade tyngdpunkterna i ett flerkärnigt 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. Vidare ska, enligt översiktsplanen, bl.a. en levande stadsmiljö främjas i hela staden.

Den föreslagna användningen av fastigheten har stöd i översiktsplanens mål.

I Stockholms byggnadsordning anges området som verksamhetsområde.



Flygbild över planområdet och omnejd

Detaljplan

För fastigheten gäller idag Pl 7848, fastställd 1978. Enligt gällande plan är markanvändningen för fastigheten industriändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 10 november 2011 startpromemorian för planläggning med innehållet dagligvaruhandel för Coop Extra.

Förutsättningar och begränsningar

Planområdet gränsar till Mälarbanan där Trafikverket tillsammans med SBK har påbörjat planarbetet i syfte att möjliggöra en breddning av Mälarbanan från två spår till fyra spår. Detta innebär, för Ferdinands del, att spårområdet kommer att belasta fastigheten i form av ianspråkstagande av mark för spårtrafikändamål. Exakt läge för nya spår har inte utretts, men frågan ska hanteras i föreliggande detaljplan.

I programarbetet för Bromstens industriområde, på andra sidan spåren från kvarteret Ferdinand, har man framhållit att vid utbyggnaden av järnvägen till fyra spår behöver dagens övergång vid Fristadsvägen ersättas med en planskild passage i form av en kortare gång- och cykeltunnel med ramper och trappor. Lämplig plats för denna gc-tunnel är fastigheten Ferdinand 9:s nordvästra kant. Detta innebär att Ferdinand 9 behöver avstå en ca 10-25 meter bred markremsa vid fastighetens nordvästra del.

Riksintressen

Mälarbanan belägen nordöst om fastigheten utgör riksintresse för kommunikation enligt Miljöbalken 4kap 8§.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är dels hårdjord dels bebyggd med flera ihopbyggda huskroppar som har använts för småindustri. Några enstaka träd och en liten gräsyta återfinns vid tomtens sydvästra del mot Bromstensvägen. Vid tomtgräns och på gatumark finns en rad med träd utmed gång- och cykelvägen sydväst om planområdet.

Naturvärden

Planområdet omfattar i huvudsak kvartersmark utan några kända naturvärden.

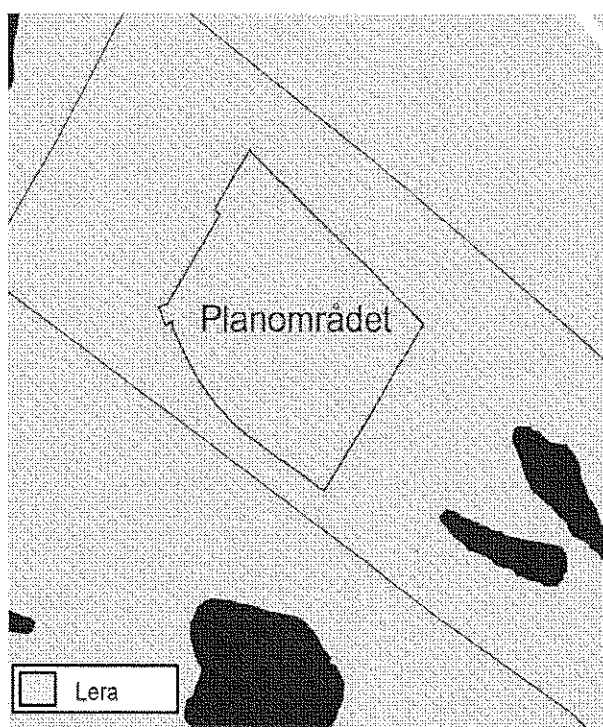
Rekreation och friluftsliv

Området saknar stora sammanhängande park- och naturområden. Inom 300 meters avstånd finns Bromstens IP vid Duvbovägen nordost om planområdet samt en grusad bollplan vid Gribbyvägen, söder om planområdet. Spånga badminton och bollcenter ligger alldeles nordväst om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av ett ca 0,5-1,0 meter tjockt lager utlagd fyllningsjord bestående av sand och grus. Under fyllningsjorden återfinns ca 0,5-2,0 m torrskorpelera som i den södra delen av området är siltig. Torrskorpeleran underlagras av ca 2,5-12,0 m lös lera. Detta lager är som mäktigast i söder och avtar norrut där lermäktigheten reduceras till 2,5 - 4 m. Leran vilar på friktionsjord som överst består av grus och sedan övergår till morän. Berg bedöms återfinnas under ett 1 - 9 m lager friktionsjord.



Planområdets geologiska karta

Ras/skred

Risk för ras/skred anges inte vara aktuellt att utreda. Det förekommer inte kännedom om eventuella ras/skred i området. Eftersom marken utgörs av utlagd fyllningsjord på torrskorpelera kan risk för sättning föreligga.

Markradon

Ingen utredning om markradon har genomförts men ansvaret åligger byggherren att utreda inför byggnationen.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), delen som utgörs av Bällstaviken med avrinning mot Mälaren - Ulvsundasjön. Enligt VISS, mars 2013, har Mälaren-Stockholm god ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Delar av vattenförekomsten, däribland Ulvsundasjön, har dock betydligt sämre vattenkvalitet och har sannolikt en ekologisk status som är sämre än god. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021. Vattenkvaliteten kommer att behöva förbättras i Ulvsundasjön för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Dagvatten

Planområdet utgörs uteslutande av lera. Viss infiltration förekommer i marken.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är belägen ca 450 meter sydost om Spånga Station och upptar en yta av totalt ca 15000 kvm. Den är idag bebyggd med flera mindre ihopbyggda byggnader i ett plan, uppförda vid olika tidpunkter. Den södra huskroppen är en tegelbyggnad som inrymmer verksamheter. Huskroppen norr om denna med fasader i plåt, används dels till kontorslokaler dels till lager/industri. Vid tomtens sydöstra del finns två byggnader i plåt ämnade för parkering/lager.

Fastigheten hyrs idag ut till tre hyresgäster med diverse verksamheter.

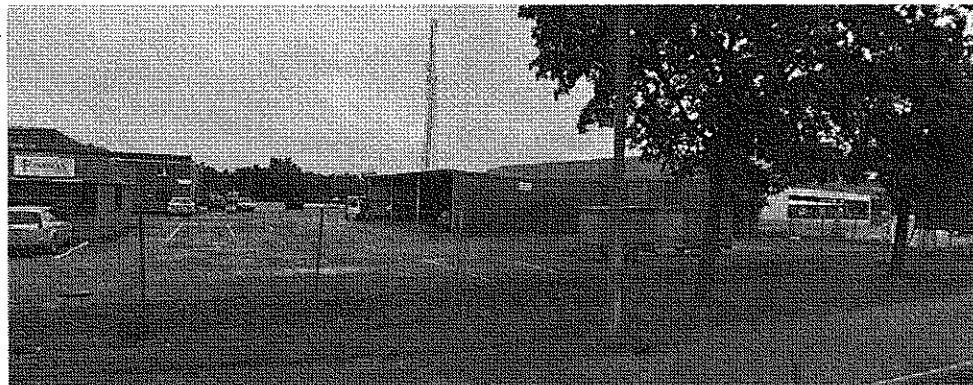


Befintlig byggnad sedd från söder

Fastigheten gränsar i sydost till en Lidlbutik och i nordväst till ett djursjukhus. Sydväst om fastigheten går den hårdtrafikerade Bromstensvägen med ca 19000 fordon rörelse per dygn. Längs denna finns bostäder och en bensinstation vid korsningen Bromstenvägen/Spångavägen. I nordost gränsar fastigheten till Mälarbanan, för vilken Stadsbyggnadskontoret och Trafikverket nyligen påbörjat detaljplanarbetet för breddning av spåren.



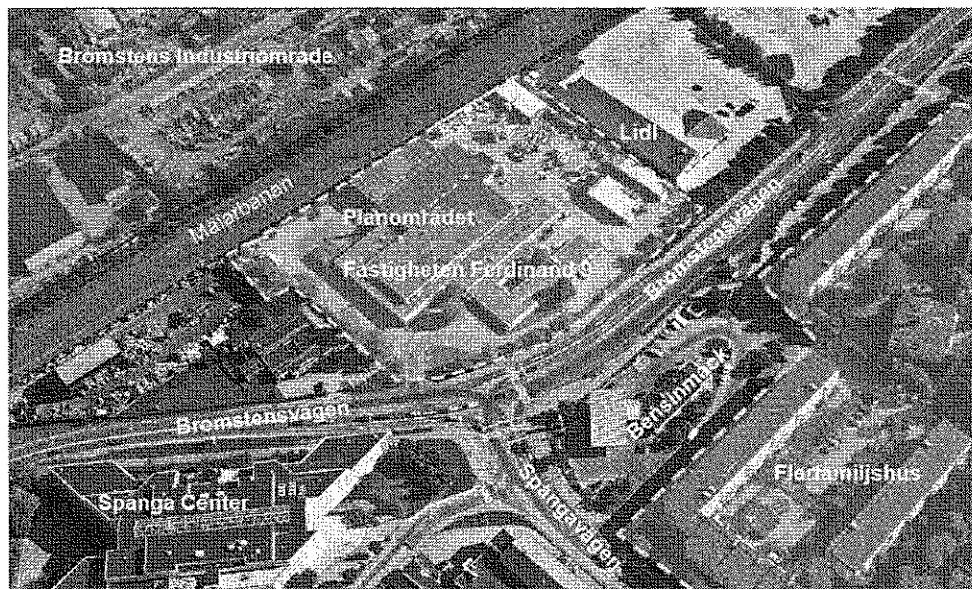
Befintlig byggnad sedd från Bromstensvägen



Fastigheten sedd från Bromstensvägen

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger mellan Mälarbanan i norr och Bromstensvägen i söder. Hela området norr om Bromstensvägen, där också planområdet är beläget, upplevs som en torftig industri- och verksamhetsmiljö med stora och låga byggnader. Söder om Bromstensvägen finns en bensinmack samt diverse byggnader med en blandning av flerfamiljshus, villor och kontor av olika ålder och uppförande.



Planområdet med omnejd

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom en knapp kilometers radie runt planområdet finns ett antal förskolor och skolor som exempelvis Bromstens skola, Solhems skola, Spånga gymnasium m m.

Kommersiell service

Spånga centrum med ett brett service- och kommersutbud finns alldeles i närheten av planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Bromstenvägen löper utmed planområdets södra del och vid tomtens sydvästra hörn, där även en infart till fastigheten finns, ansluter Spångavägen från söder till Bromstenvägen. Trafikflödet på Bromstenvägen ligger idag på ca 19 000 fordon/dygn. Parkering sker inom fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Området är väl försörjt med gc-vägar. Söder om planområdet går befintlig gång- och cykelväg parallellt med Bromstenvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Spånga pendeltågstation och Spånga bussterminal ligger ca 450 meter nordväst om planområdet. Där går bussar bl.a. till Kista, Vällingby, Brommaplan m m.



Tillgänglighet

Fastigheten är plan och ligger i samma nivå som gatan. Tillgängligheten till befintliga byggnader är god för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar.

Störningar och risker

Förorenad mark

Befintliga byggnader har använts som industrilokaler för bl.a. kemikaliefabrik och diverse småindustrier vilket har föranlett att kemikalier och andra metaller trängt ner till fyllningsmassorna och förorenat dem med metaller, PAH och petroleumprodukter. På vissa ställen överskrider kopparhalten MKM (mindre känslig markanvändning). Dessutom förekommer även arsenik, kadmium, bly och zink över riktvärdena för KM (känslig markanvändning).

Buller, vibrationer

Fastigheten ligger i ett bullerutsatt läge med buller från både Mälarbanan och Bromstensvägen. Eftersom marken utgörs av utlagd fyllningsjord på torrskorpelera kan risk för vibrationer föreligga.

Farligt gods

På Mälarbanan transporteras farligt gods. Miljökonsekvensbeskrivningen för Mälarbanans utbyggnad visar på att riskerna för omgivningen främst genereras av urspårning, sammanstötning eller olycka med farligt gods. Bromstensvägen är inte klassad som transportled för farligt gods men det förekommer transporter av drivmedel till bensinstationen på andra sidan vägen vid korsningen Spångavägen/Bromstensvägen.

Planförslag

Förslaget innebär att befintliga byggnader rivs för att möjliggöra en ny byggnad med handel och bostäder. En ny butiksbyggnad för Coop Extra anläggs vid tomtens östra del med vidbyggt parkeringsdäck i två plan mot väst. Bostäderna anläggs som en krans på butiken och garaget och ramar in en överbyggd bostadsgård som utgörs av butiks- och garagetaket. Bebyggelsen omfattar en hög butiksvåning samt fem våningsplan bostäder där byggnaden är som högst. Ett stort antal markparkeringar för boende och butikskunder anläggs inom tomten runt om bebyggelsen. Bostadsdelen inrymmer totalt 160 bostäder varav 10 radhus, som fördelas mellan 1 rok till 5 rok.

Befintlig infart vid korsningen Spångavägen/Bromstensvägen bibehålls efter ombyggnad. Ny utfart med enbart högersväng mot Bromstensvägen anläggs vid tomtens sydvästra del.

Utbyggnaden av fastigheten innebär en relativt storskalig bebyggelsemiljö i förhållande till de befintliga låga och småskaliga byggnaderna inom tomten.

Ny bebyggelse

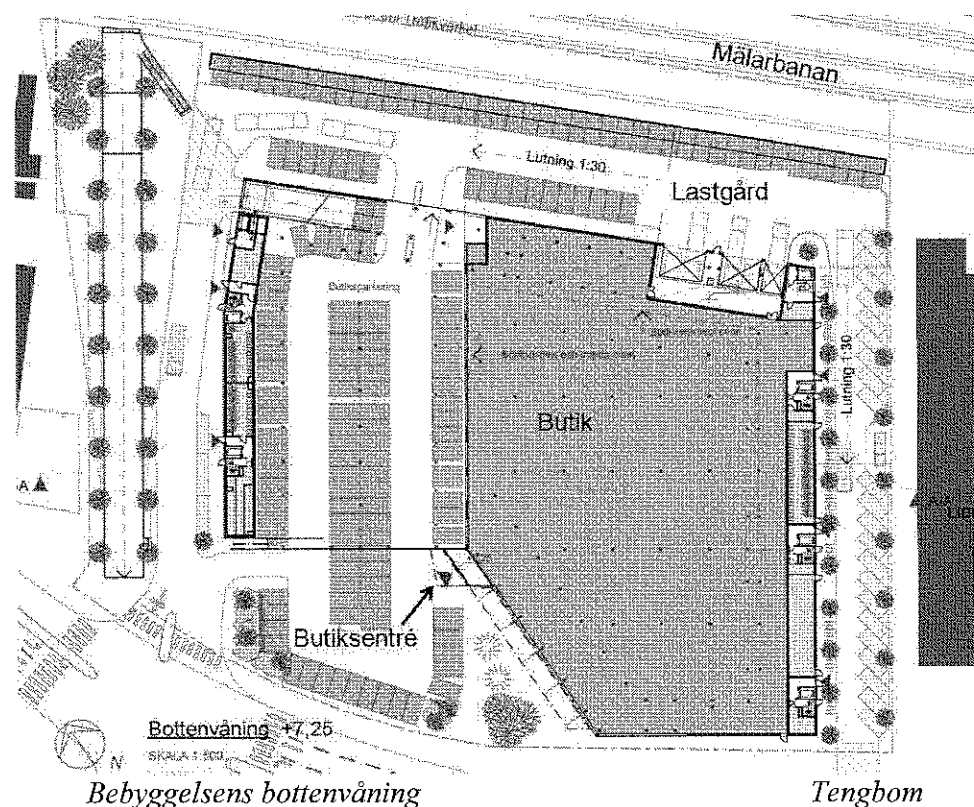
Butiksbyggnad

Den planerade butiken föreslås anläggas i bebyggelsens bottenvåning där även p-däck, bostädernas entréer, cykelrum och bostadskomplement inryms.

Handelsytan uppgår till ca 4100 kvm. Kontor, personalutrymmen och teknikfunktion kan ges utrymme på butikens övre plan.

En lastgård är förlagd till butikens norra sida mot spåren. Inlastning till butiken sker via 3 st lastplatser dimensionerade för 12 m långa distributionsfordon. Utrymme för butiksavfall anordnas vid lastgården.

All parkering anläggs dels i ett tvåplans parkeringsdäck dels som markparkering. Angöring och varutransport sker via korsningen Bromstenvägen/Spångavägen.



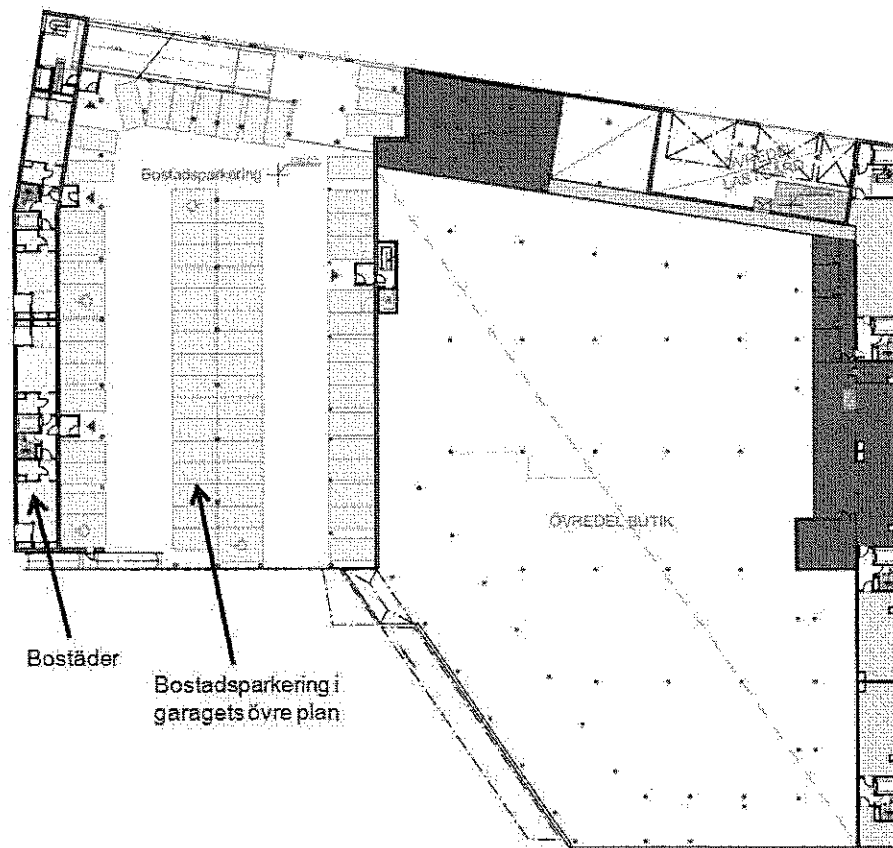
Bostadskvarteret

Runt butiken och p-däcket anläggs en sammanhängande bostadslänga i form av en krans som ramar in en grön bostadsgård på butikens och däckets tak. Bostadslängan som inrymmer lägenheter avslutas med radhus uppe på taket med entréer från bostadsgården. Bostadskvarteret uppförs som ett slutet kvarter som med sin slingrande form skapar en bullerskyddad bostadsgård.

Alla våningsplan utom bottenvåningen kommer att inrymma bostäder. Bostadsdelens våningsantal varierar med bebyggelsens jämt stigande/fallande höjd där den lägsta delen är två våningar medan den högsta delen är fem våningar.

Fyra enkelsidiga lägenheter anordnas i plan 1 i bostadslängan mot väst medan resterande våningar utgörs enbart av genomgående bostäder. Bostadsentréer placeras vid bebyggelsens västra respektive östra del. Dessutom anordnas en hiss och trappa i p-däckets övre plan som mynnar ut i bostadsgården.

Plan 1

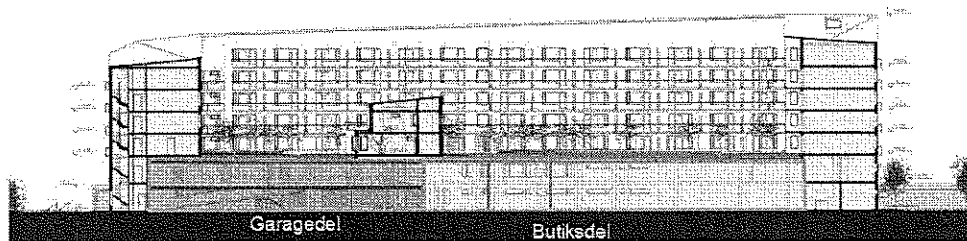


Bostadslägenheter på plan 1

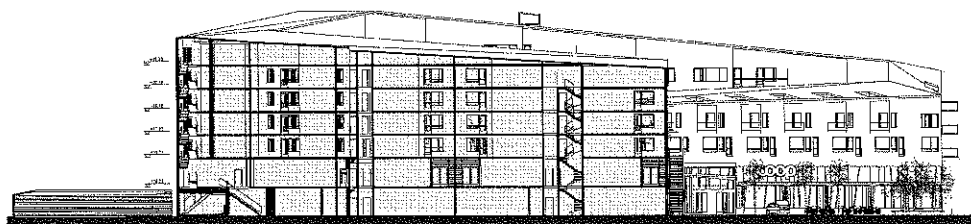
Tengbom

Parkeringsdäck

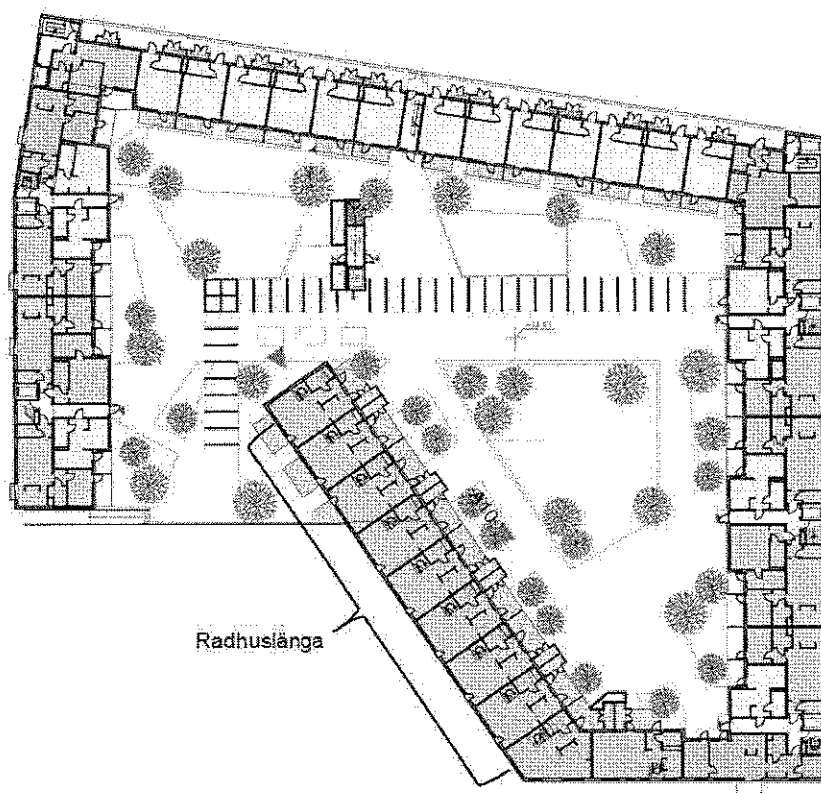
Ett p-däck i två plan föreslås uppföras invid butiken vars nedre plan kommer att höra till butiken medan övre planet ämnas innehålla boendeparkering. Totalt inrymmer p-däcket 139 p-platser.



Sektion mot Bromstensvägen



Sektion mot väst (mot gc-tunneln)



Plan 2 - Gårdsplan

P-däckets nedre plan har inga portar och genom de stora öppningarna i däckets norra och södra del vill man åstadkomma tydliga kopplingar mellan butiken, markparkering och parkeringarna i däckets nedre plan.

Bostadsgården

Ovanför butiken och däckets finns en stor bostadsgård. Gården är kvarterets lugna oas med stora gröna ytor för vistelse och lek. Samtliga bostäder, med undantag för fyra enkelsidiga lägenheter på plan 1, har en tyst sida och en solig uteplats eller balkong mot gården. Alla bostäder har tillgång till gården via trapphusen och en trappa i sydväst till markplan.

Gator och trafik

Biltrafik

Angöringen och trafikförsörjning till och från butiken och bostäderna planeras i huvudsak ske via den idag signalreglerade trevägskorsningen (Bromstensvägen/Spångavägen) som därmed utökas till en fyrvägskorsning. Dessutom föreslås att en ny utfart enbart för trafik för de boende med parkeringsplatser längs gatan, angöringstrafik till bostadsentréerna och sophämtning anläggs vid fastighetens östra del.

Trafikalstringen antas vara cirka 1200-1500 fordon/dygn. Dagligvaruhandeln bedöms alstra ca 1050 fordonsrörelse per dygn. 160 bostäder med 3

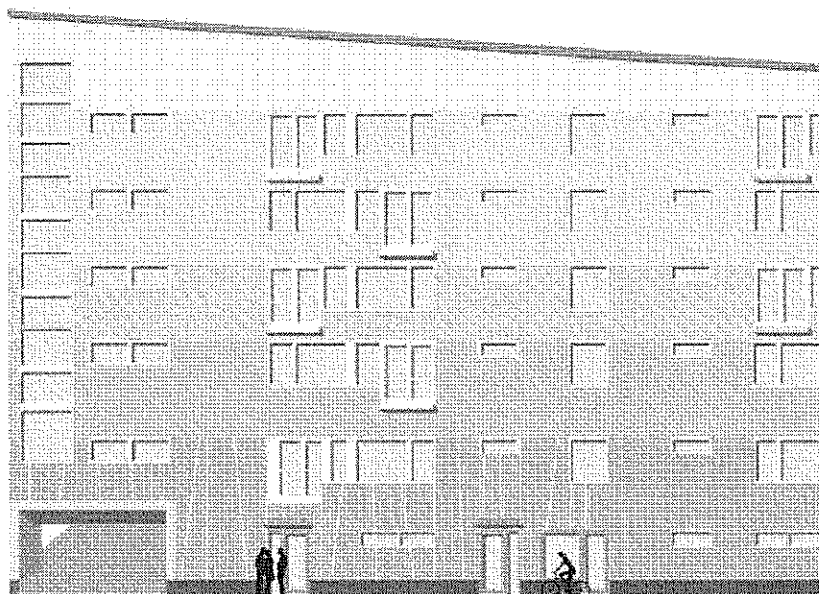
fordonsrörelser per dygn ger totalt 480 resor. I denna trafikstring ingår även distributionstrafik till butiken liksom service- och underhållstransport samt sophämtning till lägenheterna. Butikens dagliga varuleverans kan uppgå till mellan 6-8 fordon. Dessa utgörs av vanliga distributionsbilar av en längd mellan 10-12 meter. Därutöver kan ett antal transporter med mindre skåpbilar förekomma.

Kvarteret ingår i en sammanhängande bebyggelseutveckling i Spånga – Bromsten med god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket talar för en lägre trafikstring.

Parkering

Boendeparkering

Till bostäderna anordnas totalt 96 parkeringsplatser dels i p-däck dels som markparkering. All parkering på däckets övre plan, 71 st, disponeras som boendeparkering. Resterande 25 p-platser lokaliseras i huvudsak vid föreslagen utfart vid fastighetens östra del. Här anläggs 22 snedparkeringar i direkt anslutning till bostadsentréer. Ytterligare tre p-platser anordnas vid bostadsentréerna vid bebyggelsens västra del. P-däckets övre plan nås via en ramp vid bebyggelsens nordvästra hörn.



Föreslagen ramp vid bebyggelsens nordvästra hörn Tengbom

Eftersom nästan hälften av bostäderna (79 av 160) är 1 rums lägenheter ligger detta till grund för beräkning av parkeringstalet. Två olika parkeringstal, nämligen 0,5 p-plats/lgh för ettor upp till 38 kvm och 0,7 p-tal för större lägenheter ligger till grund för beräkningen av antalet p-platser.

Butiksparkering

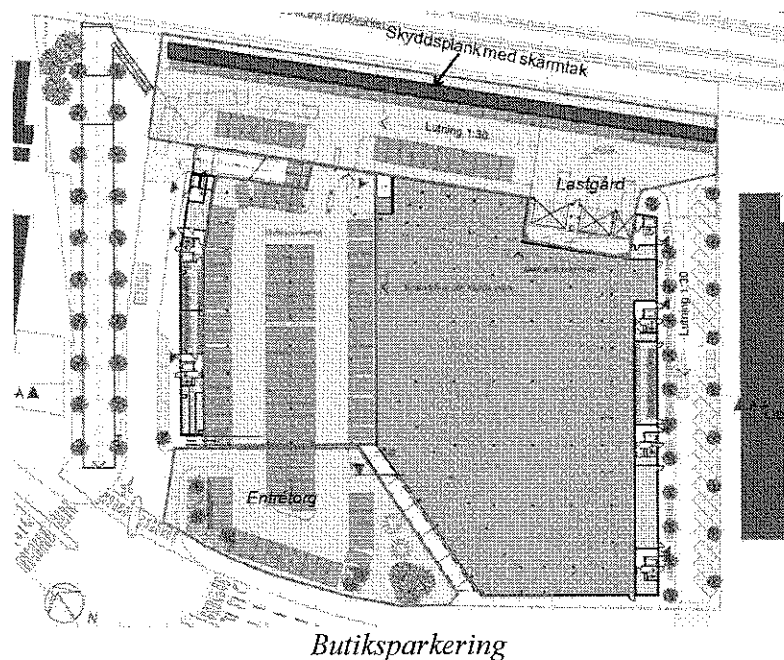
Butik är av en sådan kategori som medför stora trafikantströmmar. Generellt åsätts parkeringstal mellan 40-50 bilplatser per 1000 kvm försäljningsyta. Det innebär att föreslagen butik om ca 4100 kvm behöver som minst 160 parkeringsplatser. Vidare görs anpassning av parkeringsbehovet med avseende på tillgänglighet till kollektivtrafik, läget

m m.

Utifrån ovanstående kriterier anordnas således 157 parkeringsplatser. 68 av dessa anläggs i däckets nedre plan och resterande som markparkering vid entrétorget samt butikens norra sida mot spåren.

Enligt Trafikverkets anvisningar ska det finnas ett skyddsplank med skärmtak mellan parkeringsplatser och järnväg om parkeringsplatser anläggs närmare järnvägen än 15 meter eftersom inbromsande tåg kan medföra risk att billacken skadas av partiklar. Det finns även risk för fallande snö och is från passerande tåg.

Eftersom parkeringslängan mot spåren ligger närmare järnvägen än 15 meter föreskriver planbestämmelserna att skydd i form av plank och skärmtak ska uppföras mot järnvägen.



Gång- och cykeltrafik

Idag finns en utbyggd gång- och cykelväg utmed fastighetens sydvästra del. Staden avser att i framtiden bygga ut denna till en dubbelriktad, 5 meter bred gång- och cykelväg.

Cykelparkering

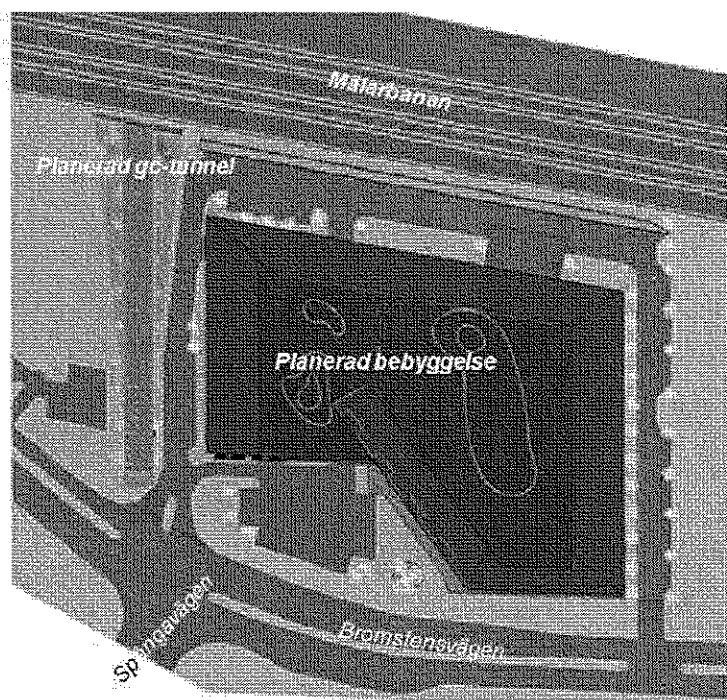
Stockholms Stads målsättning är att öka cykeltrafiken. För att cykeln ska vara ett attraktivt transportmedel krävs att det finns tillräckliga utrymmen för att ställa den ifrån sig.

Bostäderna kommer därför att ha minst 1,8 cykelplatser/bostad vilket föranleder att totalt 285 cykelplatser anordnas inom och utomhus. Förutom bottenvåningen kommer alla bostadsvåningar att ha tillgång till cykelrum eller cykelutrymme.

För butiken anordnas 26 cykelplatser vid entrétorget men det finns goda förutsättningar att vid behov kan ytterligare cykelplatser anordnas.

GC-tunnel

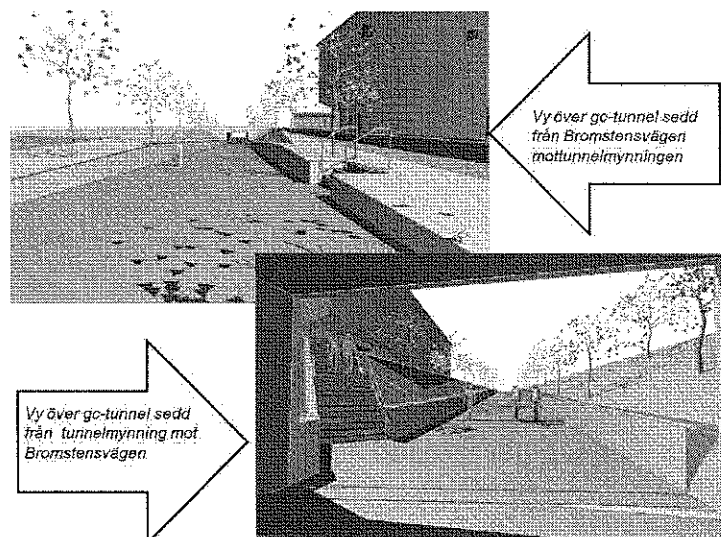
I samband med bebyggelseutvecklingen i Bromstens industriområde förbereder staden en gång- och cykeltunnel under Mälarbana/stambanan. Detta innebär att Ferdinand 9 behöver avstå en ca 10 -25 meter bred markremsa vid fastighetens nordvästra del.



Föreslaget läge för planerad gc-väg

Tengbom

Gc-vägen lokaliseras till kvarterets västra gräns. Den planerade gång- och cykelvägen som leds under spåren får sin anslutning mot Bromstenvägen mitt för Spångvägens anslutningspunkt.



Föreslagen utformning av planerad gc-tunnel

Tengbom



Tillgänglighet

Förslaget bedöms inte innebära några svårigheter avseende tillgängligheten. Alla bostäder med tillhörande utemiljö samt entréer och angöring placeras på ett sätt som följer stadens utemiljöprogram och kommer att vara tillgängliga för funktionshindrade personer. Alla lägenheter kommer att nås med hiss.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området ansluts till befintlig teknisk försörjning.

Energiförsörjning

Området är försett med fjärrvärme. Exploatören har ambitioner att titta på alternativ energiförsörjning med borrhålslager och bergvärme vilket bl.a. kan vara en förutsättning för att klara miljömål i projektet.

Butiken planeras för att uppnå miljöbyggnad klass guld. Bostadsdelen har målet att uppfylla flera kategorier för miljöbyggnad silver.

Avfallshantering

Markförlagda sopkassuner placeras vid bebyggelsens östra och västra sida för bostädernas avfallshantering. För butiken placeras avfallsutrymme vid lastkajen som anläggs vid byggnadens norra sida mot spåren. En ny utfart för bl.a. sopbilar föreslås anläggas vid fastighetens östra del i syfte att dels underlätta dessa fordons rörelse inom fastigheten dels avlasta korsningen där all infart sker till både bostäderna och butiken.

Gestaltungsprinciper

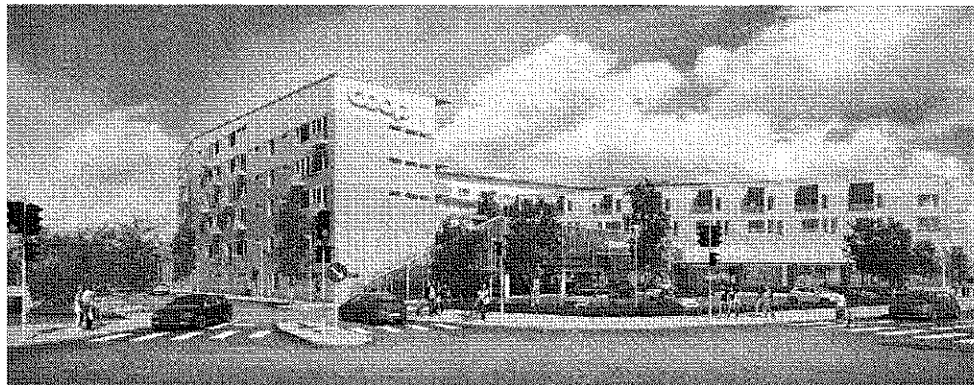
Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggnationen, reglera bebyggelsens höjd, byggrättens omfattning m m medan gestaltungsprogrammet syftar till att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltning av byggnaden. Gestaltungsprogrammet ska fungera som riktlinje för hur byggnaden gestaltas samt utgör ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och bygganmälan.

Byggnaden

Den planerade byggnaden kommer att betona platsens omdaning och utveckling från ett verksamhetsområde till en stadsmiljökaraktär. Bebyggelsens utformning, gestaltning och volym är ett estetiskt uttryck av stor betydelse för den framtida upplevelsen av stadsmiljön. Det är därför viktigt att den nya byggnaden ges ett stadsmässigt och värdigt intryck. Bebyggelsens utformning är således självständig och ger inga direkta associationer till kringliggande byggnader.

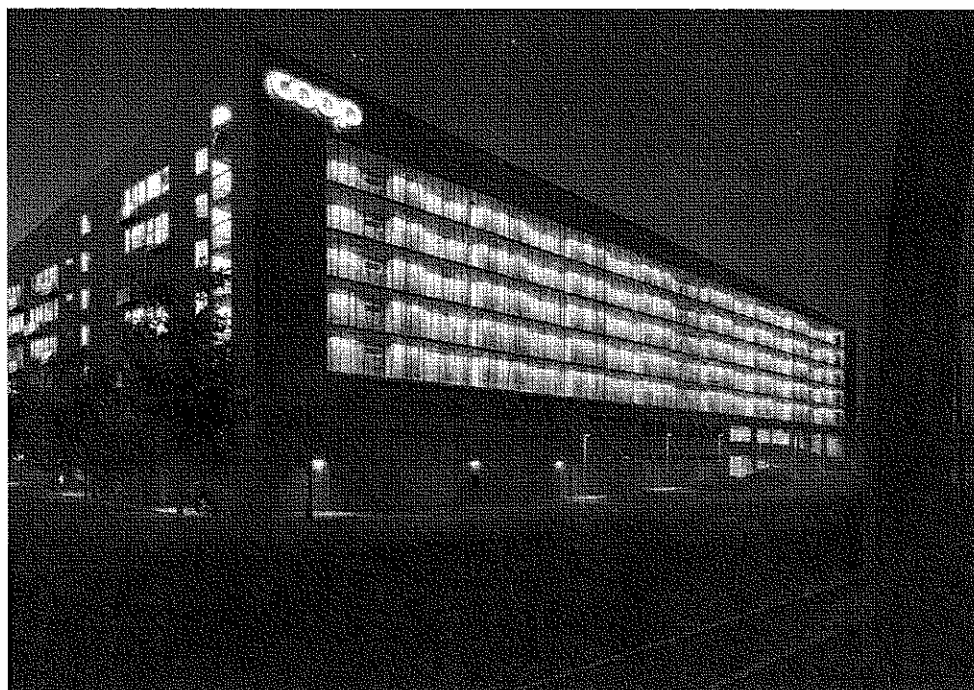
Bebyggelsen är låg mot sol och ljus och hög mot norr och tågbuller. Byggnadens form stiger med jämn lutning till en hög punkt i det nordöstra hörnet och faller sedan jämnt och slutar med radhus på bostadsgården. Den omfamnar och skapar en skyddad solbelyst och tyst gård. Huset har ett grönt sedumtak och med en enkel och kontinuerlig taklinje definierar taket husets speciella form. Byggnaden kommer att bli en markör och fästpunkt för den

planerade gång- och cykelkopplingen mellan områdena norr och söder om spåren.



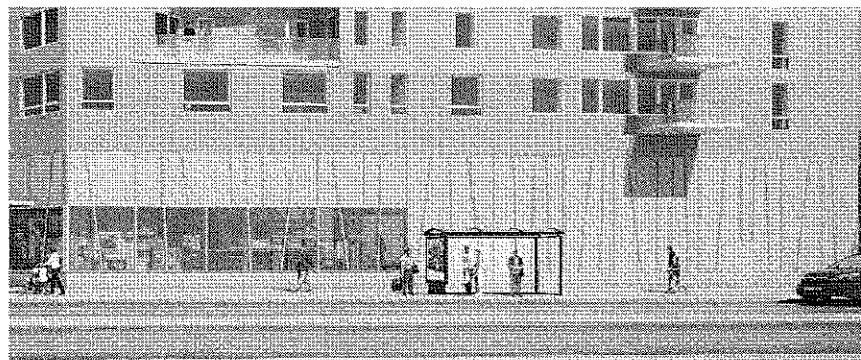
Vy över bebyggelsen sedd från sydväst

Fasader föreslås vara i puts målade i kulör som ljusnar våningsvis uppåt. Undantaget fasaden mot järnvägen som målas med varmare kulör i terrakottanyanser. Norra fasaden som utformas som loftgång, kläs med glasskärmar.



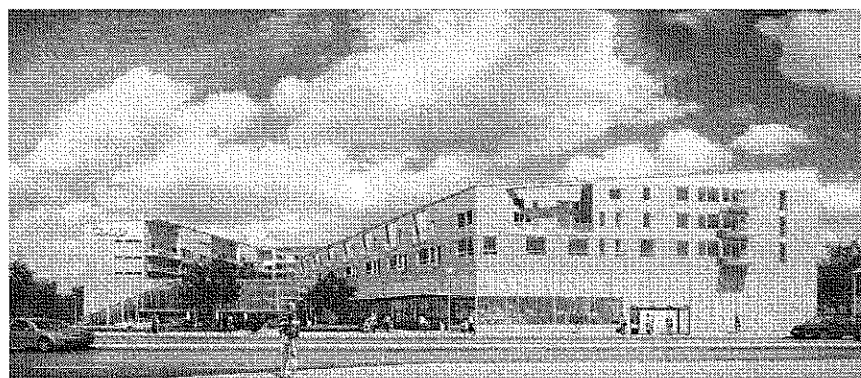
Vy över norrfasad sedd från järnvägen

Byggnadens bottenvåning ska, i förhållande till resten av byggnaden, ges en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande. Ett abstraherat motiv med inspiration från naturens böljande gräs- och vasstrån ger liv till husets bottenvåningar. Naturmotivet kommer igen i p-däckets skärm mot entrétorget och skärmarna till husets loftgångar mot spårområdet.



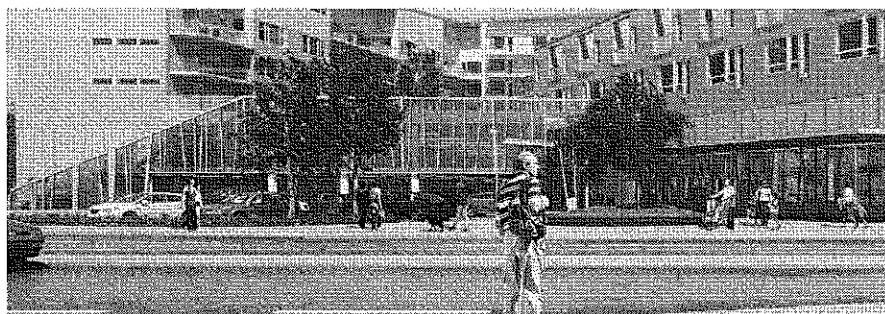
Illustrerad sockelvåning

Motivet bidrar tillsammans med volymen och färgsättningen till att knyta ihop husets olika element. Bostadens fönstersnickerier ges en vit kulör som samspelar med fasadernas gröna toner. Balkongfronter får enkla glasfronter alternativt enkla pinnräcken. Bostadens entrépartier är enkla och förses med skärmtak av metall. Entrépartierna målas i en ljusgrå metallisk kulör. Sockeln är ljusgrå. Plåt- och smidesdetaljer är av varmförzinkat stål eller målade i en ljusgrå metallisk kulör.



Vy över bebyggelsen sedd från söder

Butikens fönsterpartier, skärmtak och smide till däckets skärm målas i en ljusgrå metallisk kulör. Butikens entrépartier utförs i rostfritt stål. För att "trolla bort" känslan av p-däck har butikens parkeringsdäck en hög och generös volym. P-däcket får ett ljust betonggolvs. Pelare och tak målas med ljusa kulörer. Belysningen kommer att studeras noggrant för att skapa en inbjudande och trygg miljö. Öppningar i väggen mellan butiken och däckets integrerar och ger överblick mellan funktionerna.



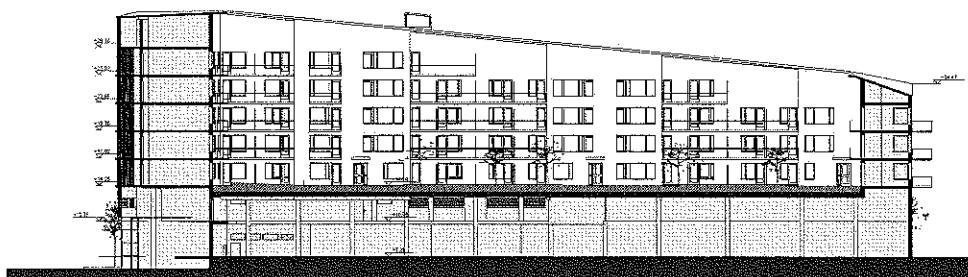
Vy över entrétorget



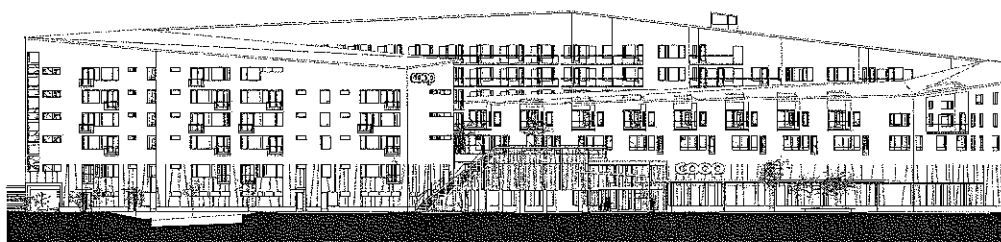
Butikens entré



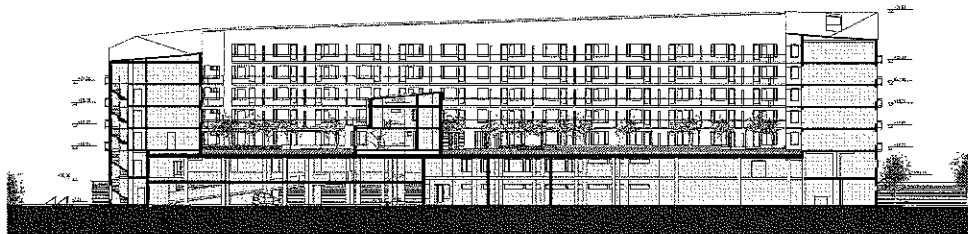
Gårdsfasad mot öster



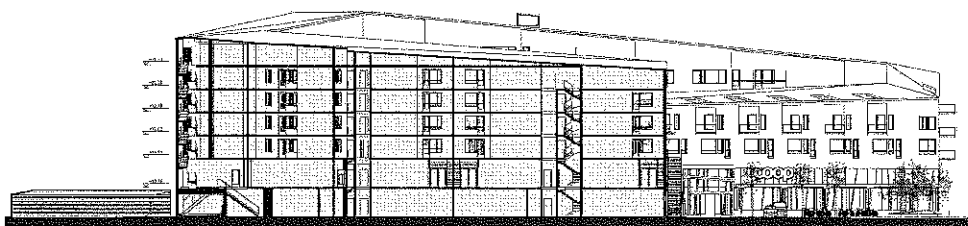
Gårdsfasad mot väster



Fasad mot sydväst



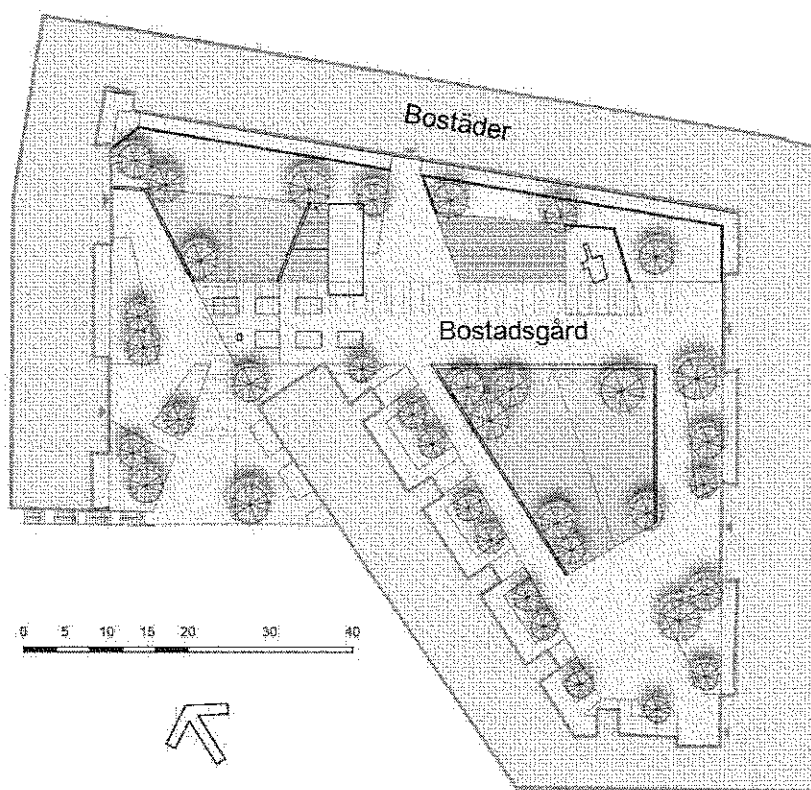
Sektion mot Bromstensvägen



Sektion mot väst (mot gc-väg)

Gårdsplanering

Bostadsgården ges en funktionell utformning där stor omsorg läggs vid detaljer. Den gröna och skyddade gården är de boendes gröna uterum och kvarterspark. Gårdens gestaltning lånar geometri från byggnaden och hålls ihop av ett centralt stråk. Olika aktiviteter som sittgrupper och lekfunktioner fördelas längs stråket medan zonen mot privata uteplatser är lugnare och upptas av insynskyddande planteringar som skapar avstånd mot gårdens aktiviteter.



Illustrerad bostadsgård



Gräsmattor som sluttar mot söder bildar alternativa vistelseytor på gården. I den högre änden avlutats sluttningen av betongmurar i lagom sitthöjd. Generösa planteringar och träd gör gården grön och bildar en mjuk kontrast till de rätlinjiga formerna i byggnaden. Viktiga inslag är prydnadsgräs och höga perenner i stora grupperingar som bidrar till höjdmässig variation på gården. Träd och buskar har ett skirt och luftigt växtsätt. Växtligheten bidrar med form och färg som växlar med årstiderna och hålls i en mild färgskala såväl avseende blomning som höstfärg.

Bostadsgården nås direkt från entrétorgen via en trappa. Utformning av trappans räckpinne är en kontinuitet på det abstraherade motivet som ger liv åt bebyggelsens bottenvåning. Räcknet förses med ett heltäckande transparent material exempelvis glas.

Bostadsgården kläs med en skärm av samma motiv och material som trappans räcke. Skärmen dras ner mot däckets övre plan fram till bjälklaget.

Markplanering

Tomtmarken upptas till stor del av funktionella ytor för angöring, godshantering och parkering. Körytor asfalteras och avgränsas av kantstöd av granit. Där gångstråk korsar körytor läggs betongmarksten så att ytan avviker från kringliggande körytor.

Mot Bromstenvägen framför butikens huvudentré finns en torgbildning med cykelparkering, sittplatser och trädplantering. Torget beläggs med markplattor med inslag av natursten närmast entrén. Utomhusparkeringen mot Bromstenvägen utförs i asfalt med målade dubbla linjemarkeringar. Gångytor till bostadsentréer beläggs med betongplattor och förses med trädplanteringar av träd med skirt och luftigt växtsätt. Markmaterialet utgörs av betongplattor i ljus grå nyans. Trädetaljer behandlas så att de behåller sin naturliga färg.

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 översiktplan. 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.



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera får dagvattnet, efter fördröjning, avledas från fastigheten.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Det grundläggande målet är att god ekologisk och kemisk vattenstatus ska nås år 2015, utom i de vattenförekomster som medgetts undantag. För en övervägande del av vattenförekomsterna i Stockholms län har en tidsfrist medgetts vilket innebär att målet att god vattenstatus ska uppnås senast 2021(enligt 19FS 2009:36). Kvalitetskraven innebär också att tillståndet i vattenförekomster inte får försämrats. Vattenförekomsten Östra Mälaren har idag god ekologisk status vilket innebär att kvalitetskravet är fortsatt god ekologisk status 2015. God kemisk ytvattenstatus nås för närvarande ej men ska förbättras och uppnås senast 2021.

Dagvattenhantering

Bällstaån är recipient för dagvatten i området. Genom LOD- åtgärder kan områdets avrinning hållas kvar. Området har kommunalt omhändertagande av dagvatten. Byggnaderna förses med sedumtak som suger upp vatten till takets växtlighet och fördröjer dagvattnet. En grön överbyggd bostadsgård och planteringar inom fastigheten möjliggör ytterligare lokalt fördröjning av dagvattnet innan det rinner vidare in i ledningssystemet.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för höga bullernivåer både från spårtrafik på Mäljarbanan och från biltrafik på Bromstensvägen. Utifrån bullerproblematiken har Bernström Akustik genomfört en översiktlig beräkning av trafikbuller för föreslagna bostäder. Beräkningen visar att, utifrån dagens bullerförhållande från spårtrafiken, får alla lägenheter ekvivalent ljudnivå högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen. Dock klarar en lägenhet vid det nordvästra hörnet inte 55 dB(A) vilken då behöver utgå. Ekvivalentnivån på större delen av gården överstiger inte 50 dB(A).

Maximalnivån uppgår till högst 90-92 dB(A) vid fasad närmast järnvägen och 75-85 dB(A) vid fasad mot gata. Fasad mot gården får högst 70 dB(A). Fasaden mot järnvägen (loftgången) täcks därför av en heltäckande skärm för att minska ljudnivån vid bakomliggande fasad. Maximalnivån på fasaderna mot bostadsgården får 70 dB(A).

Trafikbelastning vid korsningen Bromstensvägen/Spångavägen

Utifrån trafikutredningen som WSP har genomfört beträffande kapacitetsberäkningar för korsningen Bromstensvägen – Spångavägen kan konstateras att belastningen i korsningen kommer att bli hög för prognosår 2020. För att minska risken för köupbyggnad föreslås alternativa lösningar bl.a. ombyggnad och utformning av korsningen.



Vibrationer

Inom planområdet finns främst den vibrationskänsliga jordarten lera. Detta måste beaktas vid grundläggning av bostadsbyggnaderna.

Farligt gods

På Mäljarbanan, som gränsar till planområdet i norr, sker transport med bl.a. farligt gods. Mäljarbanans kapacitets höjs i etapper till fyra spår istället från dagens två. För att översiktligt studera riskerna med planerad butik och bostäder har WSP på uppdrag av Peab Bostad AB och KF Fastigheter AB, tagit fram en riskanalys.

Miljökonsekvensbeskrivningen för Mäljarbanans utbyggnad visar att riskerna för omgivningen främst genereras av urspårning, sammanstötning eller olycka med farligt gods. Riskerna begränsas till området närmast banan.

Länsstyrelsens rekommendationer är ett bebyggelsefritt avstånd på 25 meter från järnvägens spårmitt medan Trafikverket erfordrar 30 meter för att underlätta eventuella räddningsinsatser.

Närmaste bostadsfasad inom aktuellt planområde placeras minst 30 meter från yttre spårmitt (nya spåren). Det innebär att Länsstyrelsens rekommendationer på 25 meter bebyggelsefritt från järnväg efterlevs, dock inte rekommendationen om att bostäder bör placeras minst 50 meter från närmaste spår.

Utifrån ovan nämnda riktlinjer och med stöd av tidigare riskanalyser (*Riskanalys för planläggning av Ferdinand 8, 10 och 14 för student- och seniorbostäder*) bedöms inga åtgärder mot urspårning och brandpåverkan behövas. De riskreducerande åtgärder som bör vidtas är att utrymningsmöjligheter och ventilationsintag behöver placeras bort från Mäljarbanan.

Loftgångslägenheterna mot spåret rekommenderas förses med obrännbart material för att åstadkomma skydd mot värmestrålning under utrymning i loftgångarna.

På andra sidan av Bromstensvägen vid korsningen Bromstensvägen/Spånga vägen finns en bensinstation. Bromstensvägen är inte klassad som farligt godsled dock sker en del transport av bränsle på vägen. Avstånd från föreslagen byggnad till tankfordonens lossningsplats, mot Spångavägen, är drygt 50 meter. Bensinstationens in- och utfart ligger åt Dagsverksvägen.

Utöver bensinstationen finns ett antal små industrier i närheten, men dessa bedöms inte medföra riskpåverkan och ingen av dem är klassade som farlig verksamhet enligt § 2:4 i Lag om skydd mot olyckor.

Grundläggning och geotekniska förhållanden

Tyréns har på uppdrag av PEAB Bostad utfört en geoteknisk undersökning inför den planerade butiken med bostäder ovanpå i syfte att undersöka de geotekniska förhållanden som underlag för grundläggningsrekommendationer och eventuella geotekniska åtgärder.



Marken inom fastigheten består av en lermåktighet på ca 3 till 13 m, där leran upptill är av torrskorpekaraktär. Leran vilar på friktionsjord som överst består av grus och sedan övergår till morän.

Eftersom den planerade byggnaden kommer att ligga direkt på lera rekommenderas att byggnaden grundläggs på betongpålar som stoppslås mot fast botten.

Markföroreningar

Tidigare markundersökningar för fastigheten visade på förekomsten av föroreningar i form av metaller, PAH och petroleumprodukter både i marken och i grundvattnet, dock i mindre omfattning i grundvattnet och lokalt. Markundersökningen genomfördes i samband med planering av en ny Coop Extra butik.

Mot bakgrund av den tidigare utförda undersökningen och den nu planerade framtida markanvändningen även för bostäder har WSP kompletterat den tidigare rapporten. I rapporten rekommenderas bl.a. att:

- Tidigare markundersökning behöver kompletteras innan byggnationen.
- Förorenad mark med höga föroreningshalter ska grävas ut.
- Återanvändning av massor inom eller utanför fastigheten behöver åtgärdas.

Landskapsbild/ stadsbild

Föreslagen bebyggelse innebär en förändring av stadsbilden och Bromstensvägens gaturum. Områdets landskaps- och stadsbild ändras påtagligt och i förhållande till nuvarande bebyggelse förtätas området.

Konsekvenser för handeln

Inom grannfastigheten Ferdinand 13 i öster finns en Lidl livsmedelsaffär och ca 600 meter väster om planområdet ligger Spånga Centrum.

HUI Research AB har på uppdrag av KF Fastigheter genomfört en utredning av förutsättningarna för etablering av butiken samt vilka konsekvenser det kan innebära för befintlig dagligvaruhandel i Spånga centrum. Utredningen visar att marknadsförutsättningarna i Spånga och omnejd är goda och köpkraften i dagsläget är betydligt större än omsättningen i de befintliga butikerna, vilket indikerar att det finns utrymme för mer dagligvaruhandel.

Bostadsbyggande och utvecklingen i området innebär att utrymmet för mer dagligvaruhandel kommer att vara än större de närmaste åren. Det finns utrymme för tillväxt i befintlig handel och för en ny butik. På lokalnivå är risken för negativa konsekvenser för befintlig handel begränsad.

Tidplan

Samråd
Granskning

30 april – 28 maj 2013
3:e kvartalet 2013



Antagande

1:a kvartalet 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planområdet omfattar fastigheterna Ferdinand 9 och del av Solhem 16:1 i Sundby.

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt byggherren.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovprövning.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggherren svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.
- Byggherren ansvarar för att dagvatten hanteras på kvartersmark med hänsyn till Ballstaån innan den leds ut i det kommunala ledningssystemet.
- Byggherren ansvarar för att grundläggnings- och marksaneringsarbeten som erfordras. Bebyggelsen ska uppföras på ett sätt som är förenligt med störningskänsliga konstruktioner.

Planförfarande

Planarbetet handhas med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan staden och exploatören. Det upprättas genom stadens försorg i samband med att detaljplanen skickas ut för granskning. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera ansvar, tidplan, avstående av blivande allmän platsmark, anslutningsarbeten på allmän platsmark och övriga åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 7848 helt upphör att gälla för Ferdinand 9 och del av Solhem 16:1 utmed Bromstenvägen. Fastighetsindelingsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B97/1960, "Ferdinand t 9", antagen 1960-06-04, som gäller för Ferdinand 9, upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Ferdinand 9 och del av Solhem 16:1. Ferdinand 9 ägs av Ferdinand 9 i Stockholm AB och Solhem 16:1 ägs av Stockholms kommun.



Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Del av Ferdinand 9 ändrar användning från kvartersmark till allmän platsmark (park). För den del av Solhem 16:1 som ingår i planområdet, bekräftas tidigare användningsområde som allmän platsmark, delar av området ändras dock från park till gata.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning av områden utlagda som bostäder, handel och parkering inom del av fastigheten Ferdinand 9.

Del av Ferdinand 9, som är utlagt till park, avses att överföras till Solhem 16:1 genom fastighetsreglering.

Del av Ferdinand 9, som är utlagt till kvartersmark (trafikområde) avses att överföras till Norrmalm 5:1 genom fastighetsreglering.

Rättigheter

Befintlig ledningsrätt för vatten, spill- och dagvatten (2003-12407.1) kommer efter fastighetsbildning att belasta fastigheter inom kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark markeras område för ledningsrätt med "u" i plankartan.

Planen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning för parkering, körytor, teknisk försörjning, ledningar m.m.

Exakt utformning och omfattning av rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

KF Fastigheter AB och Peab Bostad AB, som är byggherre, bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren.

Byggherren står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för bostadsprojektet. Byggherren ska även svara för och bekosta projektering samt genomförande av de anslutnings- och återställande arbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken till följd av byggherrens arbeten.

Genomförandet av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för staden.

Vatten och avlopp

Fastigheten är redan ansluten till det kommunala va-systemet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp, m m finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar till allmänt ledningsnät behöver upprättas.



Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av planerad bebyggelse.

Marksanering ska göras enligt miljöbalken och bekostas av fastighetsägaren. Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Byggplatsen ska under byggtiden förses med nätstängsel för att skydda parkmark som gränsar till fastigheterna. Träd som ska bevaras på angränsande parkmark förses med skydd.

Genomförandetid

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

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Jonas Norberg, exploateringskontoret, och med Sofia Henriksson, lantmäterimyndigheten.

Fredrik Legeby
Planchef

Renoir Danyar
Planarkitekt