

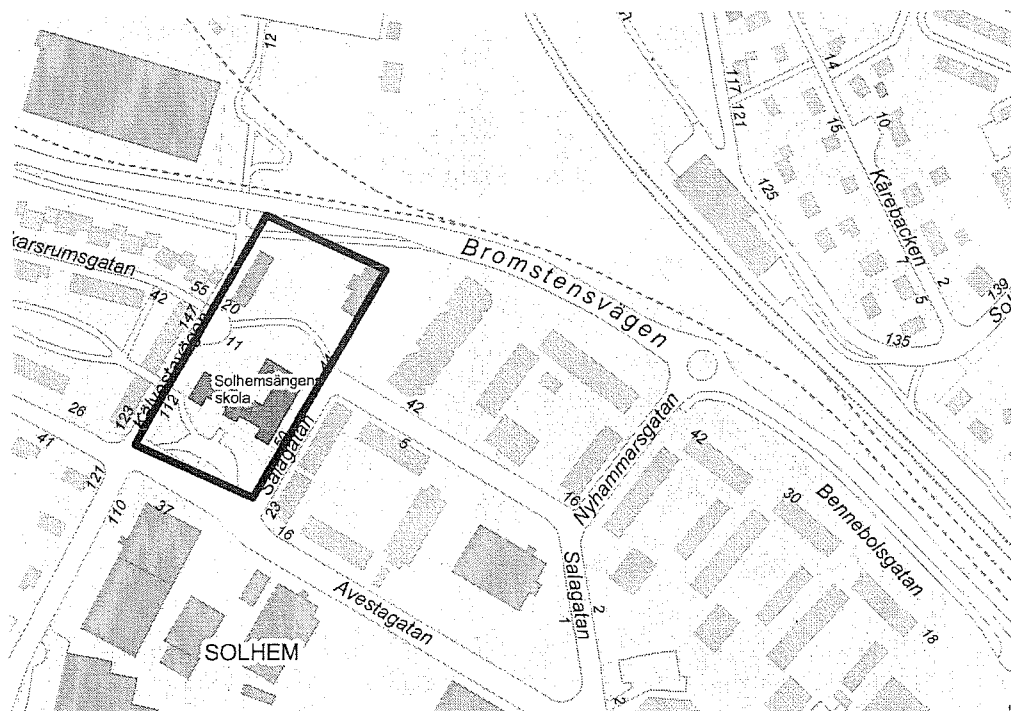


STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Tony Andersson
Tfn 08-508 27 318

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2013-15060
2014-02-10
1(9)

bilaga 2+3

Planbeskrivning Detaljplan för Gunnebo 12 m.m. i stadsdelen Solhem, S-Dp 2013-15060



Karta över planområdets läge



Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på Stadsbyggnadskontoret genom Per Jerling och Daniel Sandström på Landskapslaget AB.

Planens syfte och huvuddrag

På fastigheten Gunnebo 12 ligger Solhemsängens skola. Skolan byggdes 2005 och har sedan dess byggts ut 2012. Den är en F-4 skola med idag ca 235 elever. För att klara ett ökat elevunderlag behöver skolan utöka sina lokaler.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av skolan, utöka skolgårdens yta och säkerställa den befintliga gång- och cykelvägen som går över skolfastigheten.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Området ligger ca 650 m väster om Spånga station och avgränsas av Bromstensvägen, Kälvestavägen, Avestagatan och Salagatan. Planområdet är ca 12 500 kvm stort och omfattar fastigheten Gunnebo 12 samt Gunnebo 17 och delar av fastigheterna Solhem 13:1 och Finnbo 2. Fastigheten Gunnebo 12 ägs av Stockholms stad och arrenderas av utbildningsförvaltningen.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Området hör i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010)* till regional stadsbygd med utvecklingspotential.

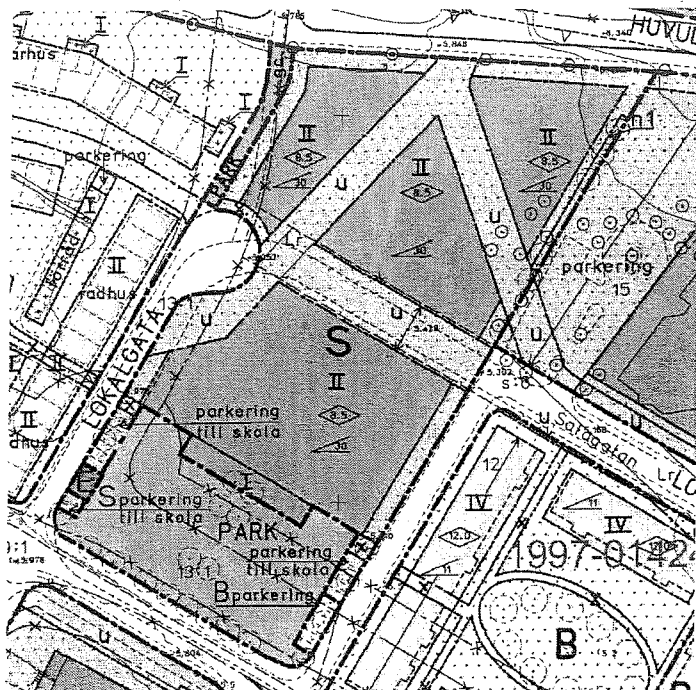
Översiktsplan

I översiktsplanen, *Promenadstaden*, är pågående markanvändning tät stadsbebyggelse. Spånga anges som en attraktiv tyngdpunkt, med innebörden att utveckla en tätare bebyggelsestruktur med attraktiva bostäder, en mångfald av verksamheter och service och tillgänglighet till parker. Med ca 650 m till Spånga station och centrum hör Gunnebo 12 tydligt till tyngdpunkten. I *Promenadstaden* pekar man på vikten att stärka sambanden mellan tyngdpunkterna och omkringliggande stadsdelar.

Detaljplan

Gällande detaljplan är Dp 1997-01424-54, som vann laga kraft 2000-11-15. Den medger en byggrätt för skola i två våningar och en högsta byggnadshöjd på 8,5 m. Den plats man vill uppföra en ny byggnad på ligger på mark som inte får bebyggas och mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. En del av platsen är utpekad som ledningsrätt.

Den gällande detaljplanens genomförandetid går ut först 2015-11-15. I 4 kap. 39 § PBL anges att en detaljplan inte får ändras (eller upphävas) före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.



Planmosaik

Riksintressen

Mälarbanan är utpekad som ett riksintresse. Det finns planer på att bredda den till fyra spår.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken på fastigheten består till större delen av organisk jord/våtmark och till en viss del av mindre mäktig lera. Bällstaån passerar i kulvert under fastigheten. Under en stor del av skolfastigheten går underjordiska ledningar. Dessa är även säkerställda med ledningsrätt.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen/övergångsvattnet Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Vattenförekomen Mälaren-Stockholm kommer att förändras till Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS december 2013 har vattenförekomen god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomen/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Skolfastigheten är ansluten till det kommunala dagvattensystemet. Dagvatten som leds från planområdet till Bällstaån får inte bidra till att den ekologiska eller kemiska statusen försämras.

Befintlig bebyggelse

Skolfastigheten består av tre fristående byggnadskroppar, skolgård samt en mindre parkering. Befintlig skolbyggnad ligger på den södra delen av tomten. En byggnadsdel finns uppförd med tillfälligt bygglov på den plats man tänkt bygga ut skolan permanent. I den norra delen finns två separata förskolebyggnader med egna gårdar.

Befintlig skolgård

På skolgården finns en bollplan och ett antal mindre buskar och små relativt nyplanterade träd. Idag finns begränsade ytor för elevernas utomhusvistelse. Den fria ytan för skolgård som finns, norr och söder om skolans huvudbyggnad, är idag ca 1800 kvm, vilket ger ca 8 kvm gårdyta/elev. Söder om skolbyggnaden finns en allmän mindre park som bl.a. används som skolgård.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsdelen Solhem har ännu ej klassificerats av Stadsmuseet.

Offentlig service

Skola och förskola

I stadsdelen finns förskolor och skolor.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral finns i Spånga centrum.

Kommersiell service

I Spånga centrum finns närservice, caféer, restauranger och ett antal butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Området omgärdas av lokalgator, i öster av Salagatan, i väster av Kälvestavägen och i söder av Avestagatan. Norr om planområdet går Bromstensvägen som utgör en huvudgata.

Biltrafik

Lastintag och entré för personal och besökare till skolbyggnaden sker från Kälvestavägen. En av förskolorna angörs från Salagatan.

Ett antal parkeringsplatser finns vid Salagatan och Kälvestavägen samt vid den nordvästra förskolan. Tillgänglighet till byggnadernas entréer bedöms som god, då de ligger nära allmän gata.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg passerar rakt över skolfastigheten, som dock saknar planstöd. En gångmöjlighet finns strax söder om skolans huvudbyggnad. Cykelparkering finns inom skolfastigheten.



Kollektivtrafik

Området ligger ca 650 m väster om Spånga station och pendeltågen. Intill planområdet på Avestagatan finns en busshållplats där linjerna 157 och 517 stannar.

Tillgänglighet

Fastigheten är förhållandevis platt och därmed anses det finnas goda förutsättningar för att skapa tillgängliga entréer samt en tillgänglig gårdsmiljö.

Störningar och risker

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 18-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Tågtrafiken på Mäljarbanan och biltrafiken på intilliggande gator alstrar buller. Ett bullerplank finns uppsatt vid Bromstensvägen. Bullernivåerna på skolgården ligger enligt övergripande beräkningar på mellan 45-60 dBA ekvivalent nivå. Nivåer över 55 dBA är bara aktuella i den del av parken som gränsar till Avestagatan. Bullernivåer på skolgårdar ska inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Inom planområdet finns lera som är den mest vibrationskänsliga jordarten. Vibrationer från exempelvis tåg överförs lätt genom lerlager.

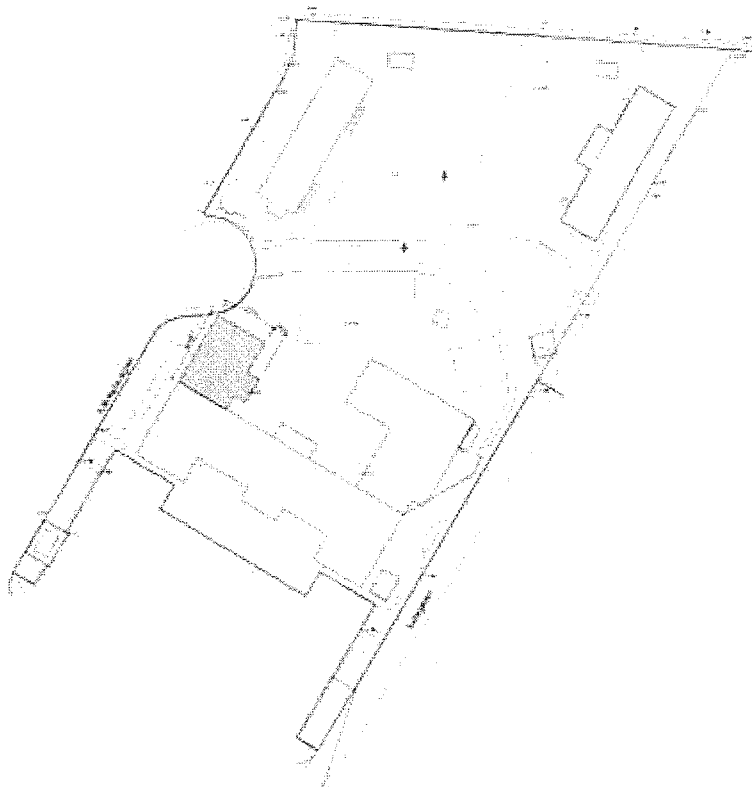
Farligt gods

Mäljarbanan är en dubbelspårig transportled för farligt gods. Avståndet från järnvägen till den närmaste befintliga byggnaden är ca 150 m. Ett stickspår till Lunda industriområde går norr om Bromstensvägen. Bromstensvägen tillhör inte de av Länsstyrelsen rekommenderade transportlederna för farligt gods. Farligt gods bedöms dock kunna transporteras på denna väg då ett antal bensinmackar finns i området. Dessa är belägna på Finspångsgatan, Avestagatan, Täbylundsvägen och Duvbovägen. Det kortaste avståndet från vägen till den närmaste befintliga byggnaden är ca 20 m. Vägen ligger även ett antal meter högre än planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

En provisorisk byggnad uppfördes 2012 för att klara lokalsituationen. Den del som planeras uppföras innehåller bl.a. två klassrum och ett rörelserum. De två ytterligare klassrummen gör att Solhemsängens skola tillsammans med Solhemsskolan klarar det f.n. prognostiserade elevantalet för skolenheten Solhemsskolan som utgörs av dessa två skolor. Genom att Solhemsängens skola kommer att få ett rörelserum behöver de yngsta eleverna inte gå till Solhemsskolan för idrottsundervisning.



Planerad tillbyggnad i grått

Skolgård

Det planerade elevantalet beräknas till 300. Det är av stor vikt att en bra skolgård åstadkoms. För att skolgården ska få en tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse föreslås att även den allmänna parkmarken söder om skolan blir skolgård. Den används i praktiken redan idag som skolgård. Den totala friytan för skolgård blir då ca 4200 kvm, vilket ger ca 14 kvm gårdsyta/elev. Ett alternativ där en utbyggnad skulle ske utan att parken blir skolgård skulle ge ca 6 kvm gårdsyta/elev. Den tillkommande ytan för skolgård föreslås hållas öppen och på så sätt att vara tillgänglig för allmänheten under de tider skolan är stängd, dvs. kvällar och helger. Det är även av stor vikt att öka kvaliteten på den befintliga skolgården så att den kan inrymma fler elever. Hur ny parkmark kan tillskapas på annan plats i närområdet bör studeras vidare i ett större sammanhang.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Ingen förändring föreslås angående gatunät eller för angöring och bilparkering. Den lilla ytan betecknad B i planförslaget utgör befintlig parkering för bostäderna på östra sidan Salagatan, utanför planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelvägen som går över skolfastigheten föreslås säkras för allmänheten genom ett x-område.



Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele, energiförsörjning, avfallshantering
Vatten och avlopp, el- och telenät samt fjärrvärme finns utbyggt i området.
Befintliga system inom fastigheten utnyttjas. Avfallet kommer att hanteras på samma sätt som idag, genom hämtning vid gata.

Räddningstjänst

Tillgång till vatten för brandsläckning ska säkerställas med konventionellt brandpostsystem. Om människor behöver nödutrymma med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor för höjdfordon/maskinstege kunna klaras.

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

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenhantering

Skolfastigheten kommer även fortsättningsvis att vara ansluten till det kommunala dagvattennätet. Andelen hårdgjord yta kommer inte att öka. Dagvattnet från planområdet bedöms inte bidra till att den ekologiska eller kemiska statusen försämras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms inte inverka negativt på kulturmiljön.



Störningar och risker

Buller

55 dBA överskrids på en liten del av parken mot Avestagatan och det bedöms därför inte nödvändigt med någon bullerutredning eller några åtgärder för att minska bullernivåerna.

Vibrationer

Den befintliga byggnaden ligger på sådant avstånd från järnvägsspår (Mäljarbanan) vilket gör att stomljuden inte bedöms överskrida riktvärdet 30 dBA slow. För att utesluta att vibrationer från biltrafik orsakar komfortstörningar i byggnader bör vibrationsmätningar utföras.

Farligt gods

Inga åtgärder mot urspårning eller brandpåverkan från Mäljarbanan bedöms behövas pga. avståndet ca 150 m till närmaste byggnad. Olyckor till följd av avåkning på Bromstensvägen bedöms vara den största risken. Ett bullerplank, en gång- och cykelväg samt trädplanteringar finns dock i zonen mellan vägen och planområdet. Huruvida även ett skyddsräcke bör uppföras ska studeras vidare i fortsatt arbete.

För att reducera riskerna ska byggnader, fasader, utrymmen och utrymningsvägar i byggnaderna samt tillgänglighet för räddningstjänsten vara utformade på ett sådant sätt att konsekvenser av brand och andra oplanerade händelser kan förebyggas och begränsas.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd	1:a kv 2014
Granskning	2:a kv 2014
Antagande	3:e kv 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren, dvs. byggherren, ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett utvidgat arrendeavtal kan behöva upprättas mellan Stockholms stad och utbildningsförvaltningen om ingen fastighetsreglering görs.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan 1997-01424 helt upphör att gälla inom planområdet.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Gunnebo 12 samt Gunnebo 17 och delar av fastigheterna Solhem 13:1 och Finnbo 2. Fastigheten Gunnebo 12 ägs av Stockholms stad och arrenderas av utbildningsförvaltningen. Solhem 13:1 ägs av staden. Finnbo 2 är privatägd.

Fastighetsbildning

Allmän plats (park) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (skola) i överensstämmelse med nuvarande användning. Den del av fastigheten Solhem 13:1 som utgör skola med prickad mark föreslås överföras till Gunnebo 12.

Ledningsrätter

Befintlig ledningsrätt 2000-08988.2 avseende vatten och dagvatten behöver ändras. En ny ledningsrätt avseende fjärrvärme inom en smal remsa längs med Kälvestavägen behöver inrättas.

Servitut

Servitut ska bildas för x-område (allmännyttig gång- och cykeltrafik).

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

Eventuell förrätningskostnad står utbildningsförvaltningen för.

Tekniska frågor

Befintliga ledningssystem inom fastigheten utnyttjas.

Genomförandetid

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

