

Enligt sändlista

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Dnr 1.5.3-433/2017
Dokid 27569

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Astern 2 m fl i stadsdelen Solhem, S-Dp 2016-17313

Stadsbyggnadsnämnden tog den 2 februari 2017 ställning till redovisning av programsamråd och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär möjlighet för avstyckning av två fastigheter och därmed möjlighet att uppföra ytterligare två småhus i kvarteret.

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

Samrådsmöte i form av öppet hus kommer att hållas tisdagen den 23 maj 2017, kl. 18:00 – 19:00 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 2017-05-02 – 2017-06-22 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 22 juni 2017 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Ange ärendets diarienummer

Tony Andersson

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

Stadsbyggnadskontoret

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

Sändlista

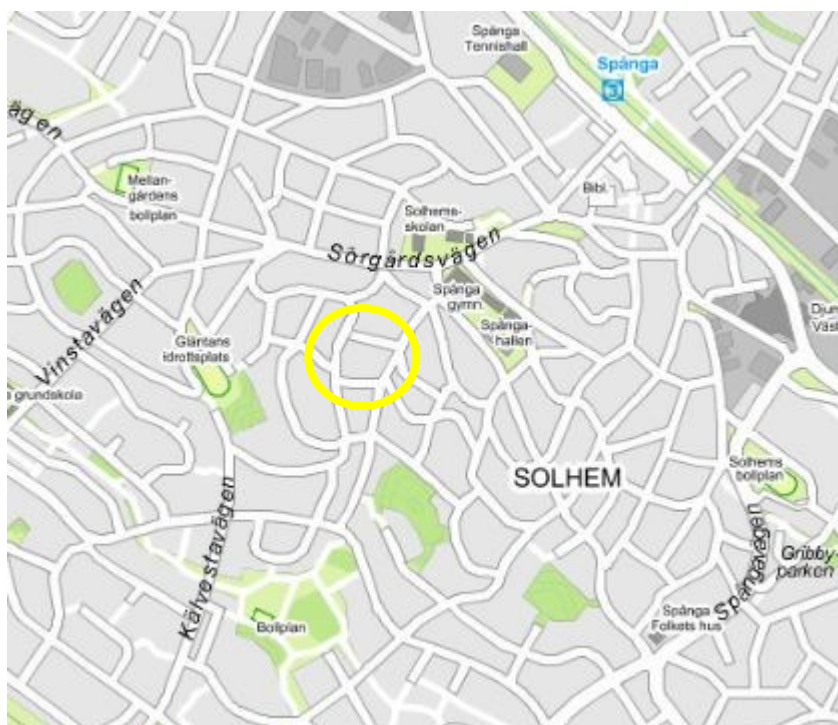
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Kulturnämnden
Miljöförvaltningen
Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Ellevio AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Försvarsmakten
Luftfartsverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stockholms Stadsmuseum
Skanova

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Astern 2 m fl i stadsdelen Solhem, S-Dp 2016-17313



Orienteringskarta med kvarteret Astern markerat med en gul ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Geotekniska förhållanden	5
Teknisk försörjning	5
Hydrologiska förhållanden	5
Dagvatten	6
Befintlig bebyggelse	6
Gator och trafik	7
Störningar och risker	7
Planförslag	8
Ny bebyggelse	8
Konsekvenser	9
Behovsbedömning	9
Miljökvalitetsnormer för vatten	9
Landskapsbild/ stadsbild	10
Tidplan	10
Genomförande	10
Organisatoriska frågor	10
Verkan på befintliga detaljplaner	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	12
Genomförandetid	13

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 stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för avstyckning av två fastigheter och därmed möjlighet att uppföra ytterligare två småhus i kvarteret.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i kvarteret Astern i ett småhusområde i Solhem och utgörs av fastigheterna Astern 2 och Astern 13 med adresserna Drevkroken 34 respektive Piltgränd 7 samt ett servitut med benämning Värsta 1:601 som belastar fastigheten Astern 10. Servitutet medger infart till Astern 2 från Piltgränd. Planområdet är avgränsat mot Drevkroken, Piltgränd samt fastigheterna Astern 10 och Astern 3. Tomterna för Astern 2 och Astern 13 är 1344 kvm respektive 1301 kvm stora och är bebyggda med var sitt småhus i en våning med inredd vind. Fastigheterna är privatägda.



Ortofoto – baskarta med fastigheterna Astern 2 och Astern 13.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm, antagen 2010, anges pågående markanvändning för Spånga tät stadsbebyggelse, där Solhem är en av stadsdelarna med gles stadsbebyggelse. Spånga anges som en attraktiv tyngdpunkt där inriktningen är att utveckla en tätare bebyggelsestruktur med attraktiva bostäder, en mångfald av verksamheter och service och tillgänglighet till parker. Med ca 700 m till Spånga station och centrum (pendeltåg och bussar) hör kvarteret Astern till tyngdpunkten. I översiktsplanen pekas på vikten att stärka sambanden mellan tyngdpunkter och omkringliggande stadsdelar.

Stockholms byggnadsordning (Stockholms översiktsplan 1999)

I Stockholms byggnadsordning, ett förhållningssätt till stadens karaktärsdrag, anges för den aktuella stadsdelen *villastad*. Solhem har identifierats av stadsmuseet som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Kulturhistoriska värden bibehålls vid fortsatt förtätning genom att avstyckning och nybyggnad kan ske om gatubildens naturprägel och uppvuxna vegetation är vägledande, samt att flera skafptomter med utfarter intill varandra undviks.

Detaljplan

Gällande plan, del av stadsplan 0180-Solhem-3 (Solhems municipalsamhälle, västra delen), fastställd 1930, anger bostadsändamål med bygg rätt för småhusbebyggelse i en våning med inredd vind. Högst 1/10 av fastigheterna får bebyggas.



Planmosaik där de aktuella fastigheterna är markerade med ett röda kryss och det smala servitutsområdet ses till höger.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Byggnadsgeologisk karta, jordarter. Ungefärligt planområde markerat.

Jordlaget inom planområdet utgörs av morän (blått) och lera (gult). Leran är av typ mindre mäktig där torrsprickor kan förekomma och under torrperioden vara genomgående. Det röda på kartan visar berg i dagen.

Planområdet har höjdskillnader. Från Piltgränd går en trappa upp till Drevkroken som ligger ca 6 meter högre än tomternas nedre planare del. Vegetationen på tomterna består huvudsakligen av naturmark med uppvuxna fruktträd i de plana delarna.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är idag anslutna till de allmänna vatten-, avlopps-, el- och telenäten.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657696-161702). Enligt VISS i december 2016 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är

god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36).

Vatten från avloppsledning i Piltgränd renas vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Riddarfjärden via kulvert.

Dagvatten

Dagvattnet/regnvattnet infiltreras i marken vilket gynnar växtligheten. Vid infiltration fastnar en stor del av alla föroreningar i marken eller tas om hand av markens mikroorganismer.

Befintlig bebyggelse

Villasamhället Solhem i Spånga började byggas under 1900-talets första årtionde. Området bildades, planerades och bebyggdes av egnahemsbolaget AB Hem på landet efter inköp av lantegendomar. Tomterna skulle vara stora nog att de boende skulle uppleva boendet luftigt och grönt, inte störas av varandra samt ha möjlighet att ha fruktträd och trädgårdsland.

Området har i stor utsträckning bibehållit sin karaktär som villastad, trots flera avstyckningar. Många hus och trädgårdar är välbevarade. Byggnaderna på Astern 2 och 13 är ursprungliga, om än ombyggda och omgjorda.



Astern 2 till vänster och Astern 13 till höger. I bildens nedre vänstra hörn ses servitutsvägen över Astern 10. (Foto, A. Skogelid)

Astern 2 och 13 är mot Drevkroken bebyggda med småhus i en våning med inredd vind och takkupor. Den kuperade tomten ger ett souterrängplan mot tomternas nedre mer plana del.

Astern 2 angörs dels från Drevkroken och dels från en infart över Astern 10 (servitut). Astern 2 har ledningar som går i marken över Astern 13 till Piltgränd. Astern 13 angörs från Piltgränd.

Gator och trafik

Gatunät

Kvarteret Astern ligger i ett villaområde utan genomfartstrafik. Gatunätet utgörs av gator utan gångbanor. Området är starkt kuperat. Piltgränds anslutning till Drevkroken utgörs av en trappförbindelse. Bilar och cyklar parkeras inne på tomtmark.

Kollektivtrafik

Vid Spånga station går pendeltåget mellan Nynäshamn och Bålsta via Stockholms Central. Från Spånga station finns också ett stort utbud av bussar.

Störningar och risker

Buller – Bromma flygfält

Planområdet berörs inte av restriktioner avseende flygbuller då kvarteret ligger utanför medelljudnivåkurvan 54 dBA.

Planförslag

Planen innebär att fastigheterna Astern 2 och Astern 13 delas i två tomter vardera så att stamfastigheterna får en total area på minst 600 kvm och de nya tomterna blir minst 600 kvm stora vardera. Planen innebär ingen förändring av gällande bostadsanvändning. Befintliga byggnader bekräftas. Befintligt servitut för angöring belastande Astern 10 till förmån för Astern 2 ersätts med gemensamhetsanläggning. En mindre del av Astern 13 mot Drevkroken är gatumark och regleras över till Solhem 16:1.



Till vänster de två stamfastigheterna, till höger de två nya tomterna där den nedre nås från Piltgränd via en infart (f.d. servitut) över Astern 10. Storleken på de avstyckade tomterna är endast ett förslag och fastställs inte i planen.

Ny bebyggelse

Gestaltungsprinciper - planbestämmelser

Planen medger bostadsbyggnader i högst två våningar med en byggnadsarea på högst 120 kvm. Bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. För huvudbyggnad är minsta respektive största taklutning 25 - 45 grader.

Gemensamhetsanläggning

Endast en in- och utfart tillåts per fastighet. Infart till de nya fastigheterna ska anordnas från Piltgränd. Marken som utgörs av servitutet inom Astern 10 ska vara tillgänglig för servitut eller gemensamhetsanläggning

Tillgänglighet

Vid nybyggnad ska bebyggelse utformas enligt gällande krav på handikappanpassning för rörelsehindrade.

Avfallshantering

Soputrymmen ska anordnas inom kvartersmark. Avfallskärl ska placeras vid tomtgräns intill kommunal väg där hämtfordon kan angöra.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattenhanteringen ska bidra till en förbättring av stadens yt- och grundvattenkvalitet så att god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet kan uppnås i stadens samtliga vattenområden.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Stockholm 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.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet tas om hand och infiltreras inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

I Byggnadsordningens beskrivning av Solhem framhålls vikten av stora tomter, prunkande trädgårdar och enfamiljshus. Det finns en risk i att villastadens omtyckta och kulturhistoriskt värdefulla karaktär går förlorad om många tomter styckas av och bebyggs. På sikt kan den lummiga stadsdelen komma att ersättas med bebyggda och hårdgjorda ytor som förtar upplevelsen och intentionen av området.

Planen berör kvartersmark och medför en förtätning av befintlig miljö med ytterligare två bostadshus i området. Planen innebär endast marginella förändringar av befintlig miljö och det offentliga rummet, då bebyggelselinjen mot gatorna bibehålls.

Det är viktigt att utforma byggrätten och tomterna i enlighet med trädgårdsstadens intentioner - enfamiljshus indragna från gata och fastighetsgränser, få hårdgjorda ytor, tilltagna tomter som lämpar sig för odling och grönska samt byggrätt endast för små garage och uthus.

Tidplan

Samråd	2 maj-22 juni 2017
Granskning	september 2017
Antagande	december 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning för genomförandet av planen vilar på byggherren i samarbete med stadens förvaltningar och lantmäterimyndigheten.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsbildningsåtgärder handhas av lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planen innebär att befintlig stadsplan 0180-Solhem-3 (Solhems municipalsamhälle, västra delen), fastställd 1930, helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelse

(registrerad som tomtindelning) upphör enligt följande:
B247/1949 upphör för Astern 2 och 13.

Fastighetsrättsliga frågor

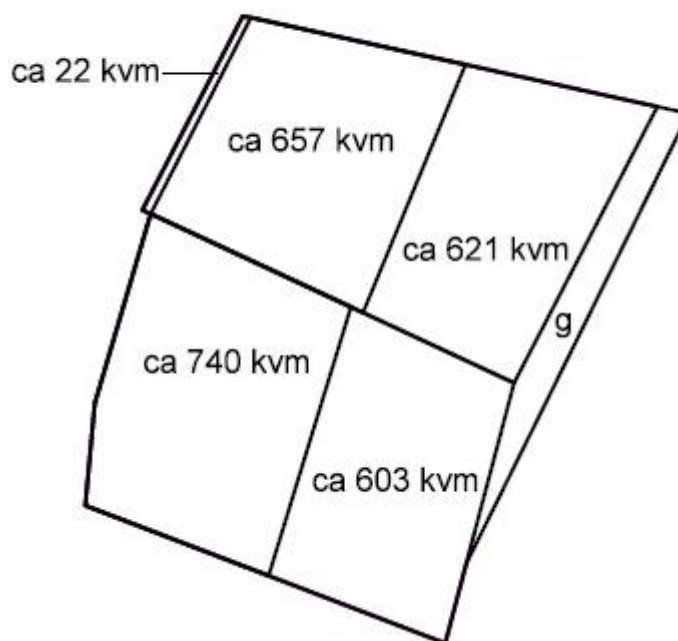
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet utgörs av fastigheterna Astern 2 och Astern 13 vid Drevkroken 34 och Piltgränd 7 i Solhem. Fastigheterna har en yta på 1344 kvm respektive 1301 kvm och är privatägda.

Användning av mark

Planen innebär ingen förändring av gällande bostadsanvändning.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Detaljplanen medger att två nya fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning. En ny fastighet kan bildas genom avstyckning från Astern 2. Den nya fastigheten ska ha infart från Piltgränd. För ändamålet avsätts ett markreservat för gemensamhetsanläggning inom Astern 10. Vidare kan en ny fastighet bildas genom avstyckning från Astern 13. Gatumark inom Astern 13 ska genom fastighetsreglering överföras till Solhem 16:1.



Ej skalenlig illustration av planområdet som visar möjliga avstyckningar av Astern 2 och Astern 13 om tomter på minst 600 kvm styck. Högst upp till vänster, en smal remsa gatumark om 22 kvm som

regleras över till Solhem 16:1. Och till höger gemensamhetsanläggningen, f.d. servitutsområdet Värsta 1:106

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Befintligt avtalsservitut för angöring som belastar Astern 10 till förmån för Astern 2 avses ersättas med gemensamhetsanläggning (g) med Astern 10 och den fastighet som styckas av från Astern 2 som delägare. Gemensamhetsanläggningen är tillgänglig för servitut eller gemensamhetsanläggning. Servitut kan behållas eller nybildas inom g- området även om gemensamhetsanläggning är huvudspåret. Nytt servitut för vatten, avlopp och andra behov-liga ledningar till förmån för styckningsfastigheten Astern 2 bildas inom g-området. Alternativt kan servitut för ledningar bildas inom styckningsfastigheten Astern 13. Det ska vara utrett och klart hur angöring och ledningsdragning ska lösas och erforderliga avtal ska finnas innan planen antas.

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Om befintlig belysning påverkas i samband med byggnationen ska byggherren stå för den kostnaden.

Fastighetsbildning

Ägarna till Astern 2 och Astern 13 ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på egen bekostnad.

El och tele m.m.

Nybyggnader som påverkar anslutningar till kommunala eller andra ledningsnät svarar byggherren själv för inom kvartersmark.

Kostnader för planbeställarna

Under byggtiden har den aktuella byggherren hela ansvaret för eventuella skador på befintlig bebyggelse.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planen medför ingen utbyggnad av det allmänna ledningsnätet. För de nybildade fastigheterna ska nya anslutningar skapas.

Dagvatten

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan Stockholm Vatten AB kontaktas.

El

I de fall fastighetsregleringen får till följd att befintliga elanslutningar måste flytta beställs detta hos Fortum Distribution AB samt bekostas av fastighetsägaren.

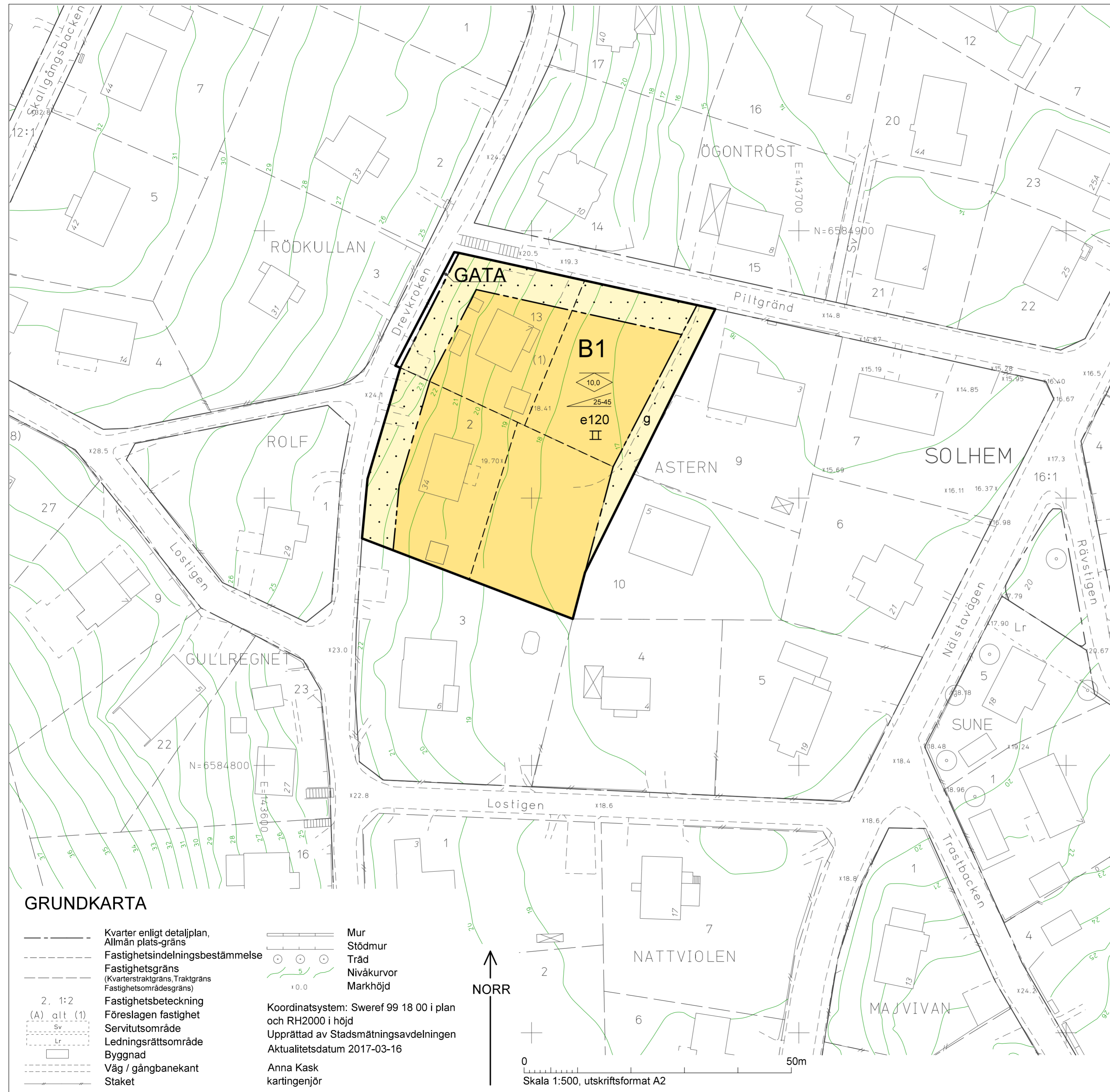
Enligt koncessionsbestämmelserna ska varje byggnad ha egen elanslutning. Det är därför av vikt att anslutningsvägar till avstyckade fastigheter också innehåller rätten att framdraga ledningar, för att möjliggöra anslutning.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 5 år efter det planen vunnit laga kraft.

Monica Joelsson Vestlund
Planchef

Tony Andersson
Planhandläggare



GRUNDKARTA

	Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns		Mur
	Fastighetsindelingsbestämmelse		Stödmur
	Fastighetsgräns (Kvarterstraktgräns, Traktgräns, Fastighetsområdesgräns)		Träd
	Fastighetsbeteckning		Nivåkurvor
	Föreslagen fastighet		Markhöjd
	Servitutsområde		
	Ledningsrättsområde		
	Byggnad		
	Väg / gångbanekant		
	Staket		

	Mur
	Stödmur
	Träd
	Nivåkurvor
	Markhöjd

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2017-03-16

Anna Kask
kartingenjör

NORR

0 50m
Skala 1:500, utskriftsformat A2

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

	Gräns för planområdet
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

Användning av mark

Allmänna platser

GATA Lokaltrafik

Kvartersmark

B1 Bostäder, friliggande en- och tvåfamiljshus.

Utnyttjandegrad

e 000 Största byggnadsarea i kvm.

Minsta fastighetsstorlek är 600 kvm.

Begränsning av markens bebyggande

Byggnad får inte uppföras.

g Marken ska vara tillgänglig för servitut eller gemensamhetsanläggning.

Placering, utformning, utförande

00,0 Högsta nockhöjd i meter.

00-00 Minsta respektive största taklutning i grader.

II Högsta antal våningar.

Bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för fastigheterna

Astern 2 m. fl.

i stadsdelen Solhem i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2017-04-25

Monika Joelsson Vestlund
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare

Godkänd av SBN

Antagen av

Laga kraft

S-Dp 2016-17313-54