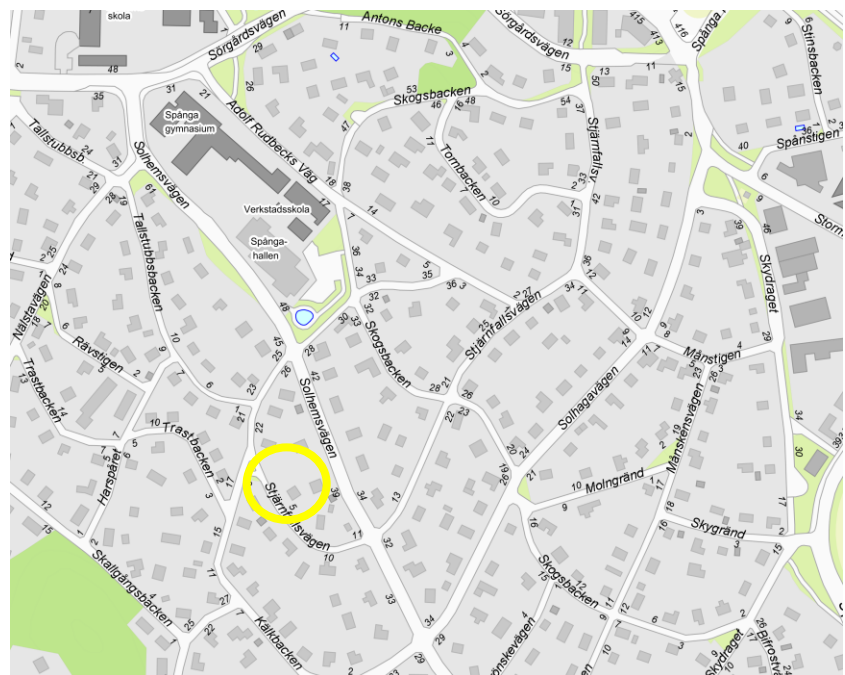


Planbeskrivning Detaljplan för Ubbe 3 i stadsdelen Solhem, S- Dp 2020-13210



Planområdets läge markerat med gul figur

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
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	6
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	9
Planförslag	9
Ny bebyggelse	10
Gator och trafik	12
Dagvatten	12
Varsam hantering av kulturvärden	11
Teknisk försörjning	12
Konsekvenser	12
Undersökning om betydande miljöpåverkan	12
Naturmiljö	13
Stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Störningar och risker	13
Barnkonsekvenser	14
Tidplan	14
Genomförande	14
Organisatoriska frågor	14
Verkan på befintliga detaljplaner	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
Genomförandetid	16

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

- Mark- och vattenfrågor ska utredas innan planen antags.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Underlag har inhämtats från, miljöförvaltningen, kulturförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Margen Wigow Arkitekt, 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare, Alina D. Petersson och kartingenjör, Oscar Jarheim.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett enbostadshus och att varsamt hantera omgivande kulturvärden. Det föreslagna huset ska förhålla sig till befintliga markhöjder storleksmässigt till den intilliggande bebyggelsen. Planförslaget möjliggör en delning av Ubbe 3.

Det föreslagna bostadshuset är placerat med ett tydligt indrag från gata och den tillkommande fastigheten angörs via en befintlig in- och utfart från Stjärnfallsvägen. Målet är att skapa en god boendemiljö och att bevara Solhems gröna och kulturhistoriskt värdefulla kvaliteter.

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt bidrar till en varsam förtätning av villastaden i ett kollektivtrafknära läge.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Solhem och omfattas av den privatägda fastigheten Ubbe 3. Planområdet gränsar mot Stjärnfallsvägen samt fastigheterna Ubbe 4, 5, 9 och 10.

Fastighetens tomtareal är cirka 1550 kvm. Inom fastigheten finns ett befintligt enbostadshus och ett litet garage.



Flygfoto kombinerat med baskarta och fastigheter där aktuell fastighet är markerad med vit figur. Föreslagen delning illustreras med vit streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med översiktsplanen som anger att delar av Spånga har goda möjligheter för stadsutveckling med bostäder och centrumändamål. Solhem utgörs av gles stadsbebyggelse med bostäder som huvudsaklig användning inom vilken kompletterande bebyggelse kan tillkomma.

Byggnadsordningen

Förslaget är förenligt med byggnadsordningen som vägleder villastäderna att utvecklas utifrån gatorna och husens anpassning till terrängen. Gaturummens gröna karaktär bevaras genom att fler in- och utfarter och hårdgörande av grönytor undviks. Ny bebyggelse utformas inom den befintliga strukturen med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

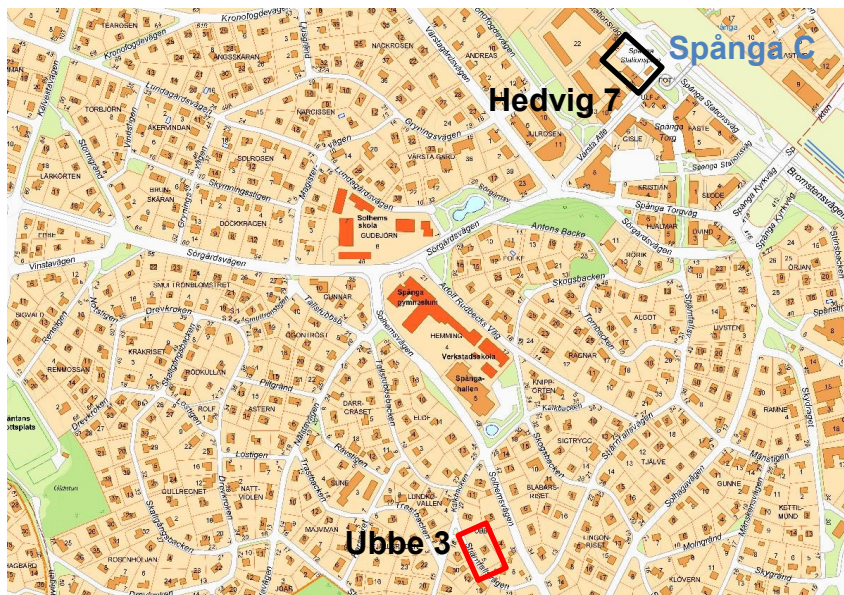
Gällande detaljplan

Planen ersätter del av stadsplanen Solhem-2, fastställd 1919.

Planen anger bostäder, enfamiljshus i en våning med inredd vind där högst en tiondel av fastigheten får bebyggas. Fastighetens tomtareal får inte understiga 600 kvm. Tomtindelning akt 0180-B279/1949 gäller för hela fastigheten Ubbe 3.

Pågående detaljplaner i området

Vid Spånga station pågår ett planarbete för Hedvig 7 m.m., dnr. 2017-05974. Planen innefattar cirka 150 lägenheter, LSS-boende och verksamhetslokaler.



Planområdet är markerat med röd figur (Ubbe 3) och pågående detaljplaner i området är markerade med svart figur (Hedvig 7).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns viss vegetation i form av bland annat träd och gräsytor. Det finns i nuläget inget behov av en naturvärdesinventering.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av huvudsakligen morän och berg i dagen.

Markföroreningar

Miljöförvaltningen har idag ingen kännedom om markföroreningar på platsen. En översiktlig provtagning av markföroreningar samt grundvattnet ska göras för att uppnå en representativ bild av föroreningsituationen i området.

Markradon

Radonmätningar har inte genomförts.



Fotot visar den del av fastigheten som avses avstyckas och bebyggas.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag inte finns några platser inom planområdet eller i dess närhet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen. Enligt VISS april 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Området har ett kombinerat system där avloppsvatten och dagvatten går via samma ledningar till ett reningsverk. Strömmen är recipient.

Befintlig bebyggelse

På stamfastigheten står ett enbostadshus på ca 90 kvm BYA med en våning och inredd vind. Fastigheten är en god representant för området då den uppvisar utmärkande drag från den tidiga bebyggelsen i Solhem. Trädgården är stor och byggnadsstilen är från det tidiga 1900-talets ideal. På tomten finns ett garage som fastighetsägaren avser att riva.



Fotot på den befintliga bebyggelsen på stamfastigheten, Ubbe 3.

Stadsbild

Området har i stor utsträckning bibehållit sin karaktär som villastad, trots avstyckningar och förtätningar under 1960- och 70-talen. Många hus och trädgårdar är välbevarade liksom karaktären av ett traditionellt egnahemsområde, där de grönskande trädgårdarna är viktiga inslag i miljön.



Flygbild över Ubbe 3 och del av Solhems villastad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Solhems villasamhälle är en kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseet. Villorna började byggas runt förra sekelskiftet i romantisk stugstil som blandade svensk landsbygdstradition med rådande egnahemsstilar. Karaktäristiskt är husens träfasader i falurött, vitt, gult eller tjärbrunt, spröjsade fönster, förstukvistar och burspråk samt höga sadeltak, ibland brutna eller valmade. Byggnaden på fastigheten är ursprunglig men inte klassificerad av Stadsmuseet. Kulturförvaltningen bedömer att en konsekvensbeskrivning ur kulturmiljösynpunkt inte behöver göras.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Service, idrott och kultur

Cirka 300 meter norr om planområdet ligger Solhemsskolan och Spånga grundskola. Inom en radie av 500 meter finns fyra förskolor och ett gymnasium. Spångahallen (med simhall), Gläntans bollplan och Spånga Folkets Hus ligger en kilometer bort liksom Spånga centrum med matbutiker, butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gator och trafik

Planområdet ligger i ett villaområde utan genomfartstrafik. Gatorna är smala och saknar gångbanor. Bilar och cyklar parkeras inne på tomtmark.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 200 meter bort på Solhemsvägen med bussar mot Brommaplan, Flysta och Spånga station. Spånga station med pendeltåg och bussterminal ligger drygt 1 kilometer norr om planområdet.

Störningar och risker

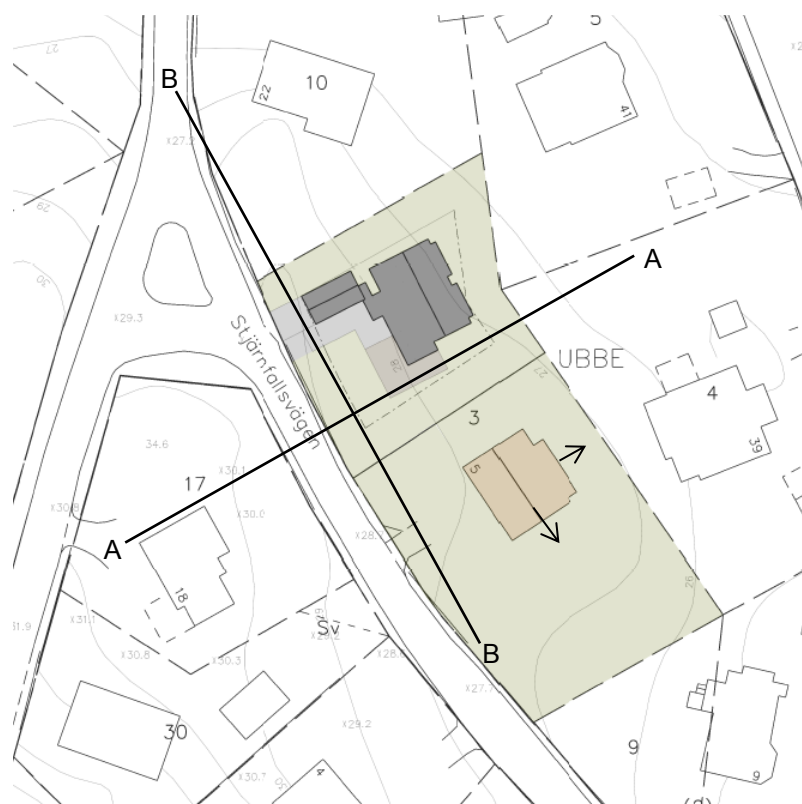
Buller, luft och risk

Trafiken på de angränsande lokalgatorna ger en relativt låg ekvivalent ljudnivå på cirka 40-50 dBA. Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Miljöförvaltningen bedömer att varken buller eller luftföroreningar behöver utredas.

Storstockholms brandförsvaret har inte hittat några närliggande riskkällor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Planförslag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett enbostadshus och att varsamt hantera omgivande kulturvärden. Planen möjliggör en delning av fasigheten Ubbe 3 där fastighetsstorleken begränsas till 600 kvm. Förslaget innebär en varsam förtätning av Solhems med hänsyn till gatans naturprägel och villastadens kulturhistoriska miljö.

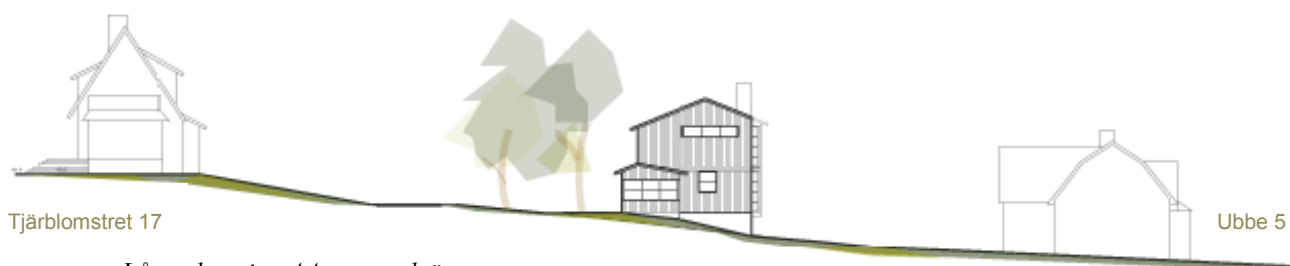


*Situationsplan med ungefärliga lägen för de långa elevationerna nedan.
Små svarta pilar visar riktning för utökad byggrätt på stamfastigheten.*

Ny bebyggelse

Det föreslagna enbostadshuset ska placeras med ett ordentligt indrag från gatan, i linje med intilliggande bebyggelse. Det möjliggör för bevarandet av villastadens gröna karaktär, i enligt byggnadsordningens vägledningar. Komplementbyggnaden ska placeras i planområdets nordvästra hörn där det tidigare garaget stod. Placeringen bevarar siktlinjer från gatan mot den äldre, kulturhistoriska bebyggelsen. Enbostadshusets begränsas till 96 kvm BYA och komplementbyggnaden till 24 kvm. Sammantaget får 120 kvm av den tillkommande fastigheten bebyggas.

Utformningsbestämmelsen fl reglerar att huset byggs i souterräng och att befintliga markhöjder bevaras. Med reglerad nockhöjd och minsta taklutning förhåller sig det föreslagna husets höjd till intilliggande bebyggelse.



Lång elevation AA, mot sydväst



Lång elevation BB, mot sydost och gata



Elevation mot nordost



Gestaltning

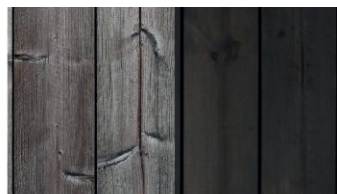
Enligt utformningsbestämmelsen f2 ska fasad- och takmaterial liksom kulörer och byggnadsdelar gestaltas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Fasadmaterialiet föreslås knyta an till den ursprungliga villabebyggelsen i Solhem medan en modern utformning av burspråk och veranda i kombination med en friare fönstersättning ger huset en mer samtida gestalt.

Förslaget knyter an till de mörkare kulörerna i omgivningen med fasadpanel och fönster i mörka naturfärger, grå putsad sockel samt ett plåttak i en mörk ton.



Grå putsad sockel



fasadpanel i mörka naturtoner



mörk takplåt.

Komplementbyggnader ska enligt utformningsbestämmelsen f3, gestaltas med karaktärsdrag som ansluter till intilliggande bebyggelse. Med intilliggande bebyggelse avses huvudbyggnaden inom respektive fastighet

Varsam hantering av kulturvärden

Det befintliga bostadshuset på stamfastigheten har fått en utökad byggrätt till 120 BYA samt möjligheten att uppföra en komplementbyggnad. Byggrätten föreslås utökas i sydöstlig riktning med syftet att bevara husets placering och uttryck mot gata.

För att underlätta eventuella kommande bygglovsprövningar föreslås en generell varsamhetsbestämmelse i syfte att bevara stamfastighetens tidstypiska karaktärsdrag från 1910-talets arkitektur. Stamfastigheten är en god representant för området då den uppvisar alla de drag som är utmärkande för den tidiga bebyggelsen i Solhem både avseende den stora grönskande trädgårdstomten samt byggnadsstilen i tidens ideal.

Bebyggelsens exteriöra karaktär är i romantisk stil med träfasader och knutar målade i ljusare och mörkare grönt. Fönsterna är

spröjsade med vitmålade snickerier. Taket är ett högt brutet sadeltak utav röda tegelpannor. Sockeln är av natursten. Förstukvistar och burspråk utgör centrala komponenter av byggnadsvolymen.

Den utökade byggrätten bör varsamt hantera och beakta de kulturhistoriska karaktärsdragen. Byggnadsdelar bör utformas med liknande dimensioner och kvalitet som de ursprungliga.

Gator och trafik

Den tillkommande fastigheten nås via en befintliga in- och utfart. Bil- och cykelparkering ryms inom kvartersmark.

Dagvatten

Marken inom planområdet ska i huvudsak vara genomsläpplig. En utredning ska beskriva hur dagvatten tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till befintliga ledningar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
Planerad bebyggelse ansluts till kommunalt VA-nät.

El och tele
Planerad bebyggelse ansluts till befintliga nät.

Avfallshantering
Sopkärl för avhämtning ryms på kvartersmark vid gata.

Räddningstjänst
Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

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. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet ska studerats under planarbetet och redovisas nedan. De miljöfrågor som inte undersökts inför samrådet avses redovisas i efterkommande granskning av detaljplanen.

Naturmiljö

Då planområdet inte inhyser någon särskild värdefull naturmiljö bedöms planförslaget inte medföra några konsekvenser på naturmiljön.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) ska följas. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till förtätning i Solhems villaområde. Sammantaget bedöms planförslaget med avseende på placering, exploateringsgrad och byggnadsvolym vara anpassat till platsens förutsättningar och inte medföra negativa konsekvenser för stads- och/eller landskapsbild, för grannar eller andra enskilda intressen.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen detaljplan anses inte innebära en så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras ur kulturmiljösynpunkt.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

En dagvattenutredning ska redovisa hur exploateringen förändrar och hanterar infiltrations- och avrinningsförhållanden i området.

Markföreningar

En geoteknisk utredning ska redovisa eventuell förekomst och hantering av markföreningar i granskningsskedet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Någon solstudie har inte tagits fram.

Barnkonsekvenser

Inom gångavstånd finns förskolor, grundskolor och gymnasium samt naturområden för lek och rekreation. Förutsättningar för en god bostadsmiljö för barn bedöms som goda och tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Ett tillskott av bostäder i villastäderna skapar förutsättningar för fler barn att ta del av kvaliteterna som finns där.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Samråd: 25 maj – 28 juni 2021

Granskning: november 2021

Antagande: februari 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Byggaktören ansvarar för uppförande av bostadsbebyggelsen och anläggningar. Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från och på bekostnad av fastighetsägaren.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att den befintliga stadsplanen Solhem-2 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar), akt 0180-B279/1949 upphör att gälla för hela planområdet, fastigheten, Ubbe 3.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela den privatägda fastigheten Ubbe 3.

Användning av mark

Planförslaget redovisar användning inom kvartersmark. All mark inom planområdet är idag planlagd för bostadsändamål.

Planförslaget medger fortsatt bostadsanvändning.

Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör avstyckning från Ubbe 3 för en ny fastighet för bostadsändamål. Ny gränsdragning och fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning.

Område utlagt som kvartersmark (enbostadshus) i planförslaget är beläget inom område utlagt som kvartersmark med användningen bostäder i nuvarande plan.

Rättigheter

Till förmån för Ubbe 3 finns två inskrivna avtalsservitut för avloppsledning som belastar fastigheterna Ubbe 8 och 9. Hur servituten påverkas av planförslaget samt hur vatten- och avlopp ska lösas inom planområdet bör utredas.

Ekonomiska frågor

Vatten, avlopp, el och tele

Fastighetsägaren bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp samt övriga tekniska anslutningar.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansöker och bekostar fastighetsbildningen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren bekostar eventuella åtgärder.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning sker till befintliga ledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten innan det avleds till befintlig dagvattenledning.

El/Tele/fjärrvärme

Anslutning sker till befintliga nät och ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Alina D. Petersson
stadsplanerare