

Handläggare
Monica Hector
Telefon: 08-50829765**Till**
Stadsbyggnadskontoret

Värsta gård 23 och 39, förslag till detaljplan, 2021-14764

Med anledning av stadsbyggnadskontorets remiss av rubricerat ärende vill Skönhetsrådet anföra följande.

Beslut

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag för Värsta gård 23 och 39 i stadsdelen Solhem. Planområdet består av två fastigheter, varav endast Värsta gård 23 är bebyggd.

Detaljplaneförslaget syftar till att skapa en byggrätt för en ny byggnad som ramar in korsningen Sörgårdsvägen, Värstagårdsvägen och Värsta allé. Den nya byggnaden föreslås få fyra till fem våningar och planförslaget möjliggör två alternativa användningar, vårdboende eller bostäder upplåtna som bostadsrätter. Vårdboendet skulle ge plats för 70 boende och ett flerbostadshus skulle rymma 67 bostäder. Bebyggelsen ska möta Värstagårdsvägen och Sörgårdsvägen med förgårdsmark och entréer. Bilparkering för bostadsförslaget löses i garage med kompletterande markparkering på gård. Bilparkering för vårbostäder löses enbart med markparkering på gård. En befintlig in- utfart mot Värstagårdsvägen behålls i planförslaget som utfart för markparkering.

Den befintliga byggnaden, uppförd i två våningar på 1940-talet, rymde tidigare en drivmedelsstation, vilket en större parkeringsyta i anslutning till huset minner om. Om planförslaget ska kunna genomföras kommer den befintliga byggnaden på fastigheten Värsta gård 23 rivas.

Enligt Skönhetsrådets uppfattning bör de många olika planarbeten som pågår/pågått i Spånga nyligen samordnas bättre. Det finns stor risk att den fina centrumkärnan med omgivande villabebyggelse byggs sönder. Eventuellt bör ett program tas fram. Rådet anser vidare att det i alla beslutsunderlag som innebär rivning av befintliga byggnader måste framgå varför rivningen är nödvändig. En tydlig motivering, i synnerhet utifrån ett hållbarhetsperspektiv,

bör således alltid redovisas. Ur hållbarhetssynpunkt finns det bättre sätt att hantera en byggnad än att riva. Att spara byggnadens stomme och att eventuellt öka byggnadshöjden kan vara ett sätt att omforma byggnaden så att den uppfyller nya behov. Rådet anser inte att det i underlaget till planförslaget finns något som utgör motiv till rivning förutom fastighetsägarens önskan om så stor exploatering som möjligt.

Enligt rådet har det befintliga huset en volym och skala som fungerar väl mellan den något högre bebyggelsen i Spånga centrum och den intilliggande villabebyggelsen. Den s.k. Solitären, det högre huset på fastigheten Gisle 8, är en byggnad som till sin höjd starkt avviker från områdets i övrigt låga skala och den bör, anser rådet, inte tillåtas vara styrande när det gäller att fastställa höjder på tillkommande bebyggelse i närområdet.

Skönhetsrådet anser vidare att den föreslagna byggnaden hamnar för nära Sörgårdsvägen vilket innebär att förgårdsmarken blir alltför snålt tilltagen samt problem med insyn i bostäderna på bottenvåningen; en tydlig brist i bostadskvaliteten. Rådet befarar även att de befintliga lindarna på Sörgårdsvägen inte kommer att överleva byggprocessen, i synnerhet inte om det ska byggas ett garage under bostadshuset. Byggnadens höjd, är som tidigare nämnts, inte anpassad till den zon mellan centrumbebyggelsens skala och villaområdet som planområdet ligger i. Rådet har dock ingen erinran mot att en ny byggnadsvolym uppförs på grannfastigheten Värsta gård 39, förutsatt att höjden sänks.

Sammanfattningsvis anser rådet att planförslaget i sin presenterade form inte kan accepteras. Rådet anser att utgångspunkten ska vara att det befintliga huset behålls liksom dess fotavtryck. En grönare förgårdsmark kan då skapas, liksom funktioner kopplade till verksamheter i huset, t.ex. en uteservering. Möjligen kan huset byggas på med ett, eventuellt två våningsplan. De befintliga träden på Sörgårdsvägen värnas och de kan då fortsätta att bidra med kvaliteter i gatumiljön. Rådet noterar att den skyddsvärda stora asken får bestämmelsen n1 i plankartan, vilket är positivt för gårdsmiljön. Rådet lyfter ofta frågan om mobilitetslösningar i sina remissyttranden, så även nu. Enligt rådet bör mobilitetsfunktioner som behövs i området kunna placeras inom fastigheten Värsta gård 23 där drivmedelsstationen tidigare inrymdes samt på delar av den idag hårdgjorda förgårdsmarken. Fastigheten skulle lämpa sig väl som ett nav för mobilitetsfunktioner i Spånga centrum.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Magnus Henrik Erkki,Nerlund	2025-01-22
Inga Margareta,Varg	2025-01-22