

Handläggare
Alexandra Hallberg
Telefon: 08-508 275 22**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Ulvsunda 1:1, Spångavägen/Sedumsbacken i stadsdelen Bromma (ca 100 bostäder inom projektet Stockholmshusen)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 nya lägenheter i flerbostadshus längs med Spångavägen. Planområdet berör delar av fastigheten Ulvsunda 1:1. Planområdet ingår i programmet för centrala Bromma som godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti i år.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 om markanvisning till Stockholmshem för cirka 100 lägenheter, varav samtliga ska byggas inom projektet Stockholmshusen.

Planområdet utgörs av allmän platsmark som idag rymmer naturmark. Bebyggelsen intill planområdet, längs med Sedumsbacken utgörs av småhus, radhus och små flerbostadshus uppförda runt millennieskiftet och trevånings smalhus och några mindre tvåvåningshus utmed Spångavägen uppförda i slutet av 30-talet och under 40-talet. I den norra delen av utpekade planområde finns riksintresset De Geer-moränsystem och fornminnen.

Stadsbyggnadskontoret

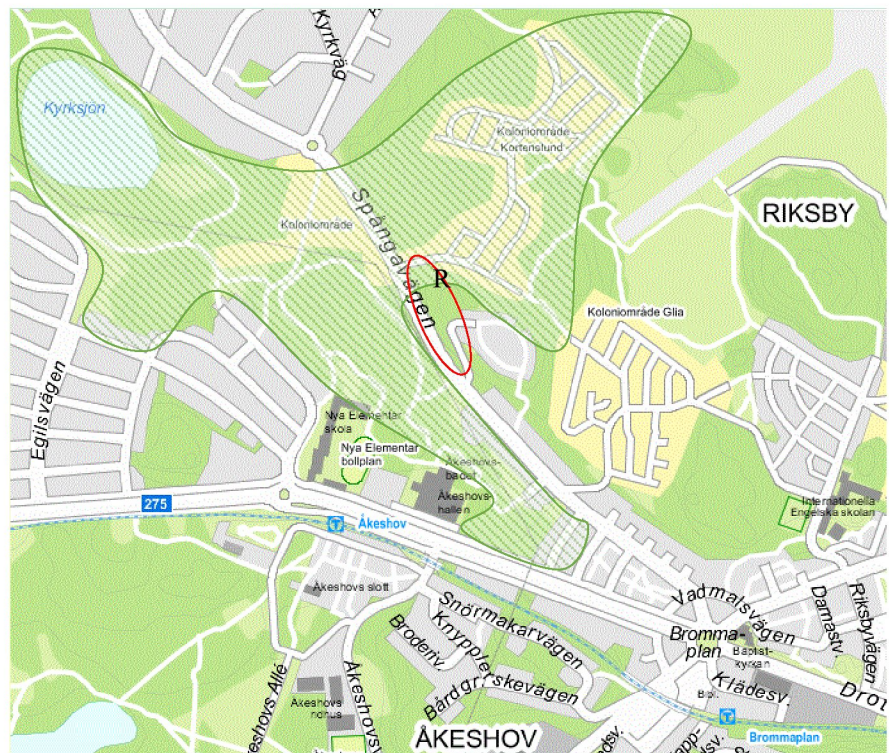
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Den nya bebyggelsen ska stärka stråket från Brommaplan norrut mot Spånga. Inom ramen för planarbetet ska områdets utformning, inklusive volymer och placering av husen samt angörings-, trafik- och parkeringslösningar studeras, liksom relevanta frågor rörande befintlig natur och topologi utredas.

Det går en kraftledning längs med Spångavägen i Kyrksjölötens naturreservat som ska förläggas under mark år 2022 enligt projekttidplanen för Stockholms Ström, vilket möjliggör exploatering inom utpekat område.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till att pröva området för Stockholmshus då det dels bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm och dels bidrar till att Bromma kan bli en stadsdel som når ut till en större grupp stockholmare. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens nu godkända nya översiktsplan och området är utpekat för bostadsbebyggelse i programmet för centrala Bromma. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Ungefärligt planområde är markerat i rött. Grön skraffering visar De Geer-moränsystemens ungefärliga utbredning och R visar den ungefärliga placeringen av identifierat fornminne.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 nya lägenheter i flerbostadshus (Stockholmshus) längs med Spångavägen.

Planområdet berör delar av fastigheten Ulvsunda 1:1. Syftet med planarbetet är även att ge Spångavägen en tydligare inramning och karaktär av en stadsgata och tydliggöra gatans betydelse som ett viktigt samband mellan Brommaplan och Spånga. Det är även viktigt att ta hänsyn till omkringliggande natur och topografi, samt till riksintresset för De Geer-moränsystem och naturreservatet Kyrksjölöten.

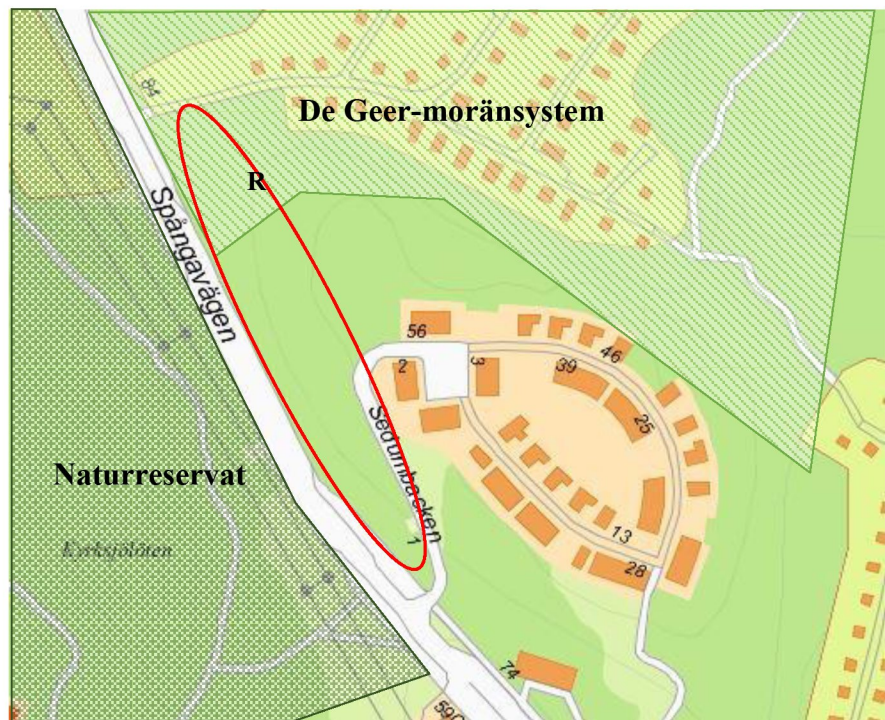
Bakgrund

Bristen på bostäder är en av Stockholmsregionens största utmaningar. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmshustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år. Under december 2017 kommer de första Stockholmshusen vara byggstartade.

Planområdets läge och omfattning

Aktuell del av fastigheten Ulvsunda 1:1 är belägen i Bromma. Gångavstånd till Brommaplans tunnelbanestation är cirka 1 km. Området ligger i direkt anslutning till Kyrksjölötens naturreservat och omfattas delvis av De Geer-moränsystem och fornminnen. Insjön Kyrksjön är belägen cirka 1 km från planområdet. I anslutning till planområdets norra del ligger koloniområdet Linnea Kortenslund. Koloniområdet är klassad som kulturhistoriskt värdefull miljö.



Ungefärligt planområde markerat i rött. Ljusgrön skraffering visar De Geer-moränsystemens utbredning och mörkgrön skraffering visar naturreservatets ungefärliga utbredning. R visar den ungefärliga placeringen av identifierat fornminne inom föreslaget planområde.

Markägförhållanden

Ulvsunda 1:1 ägs av Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

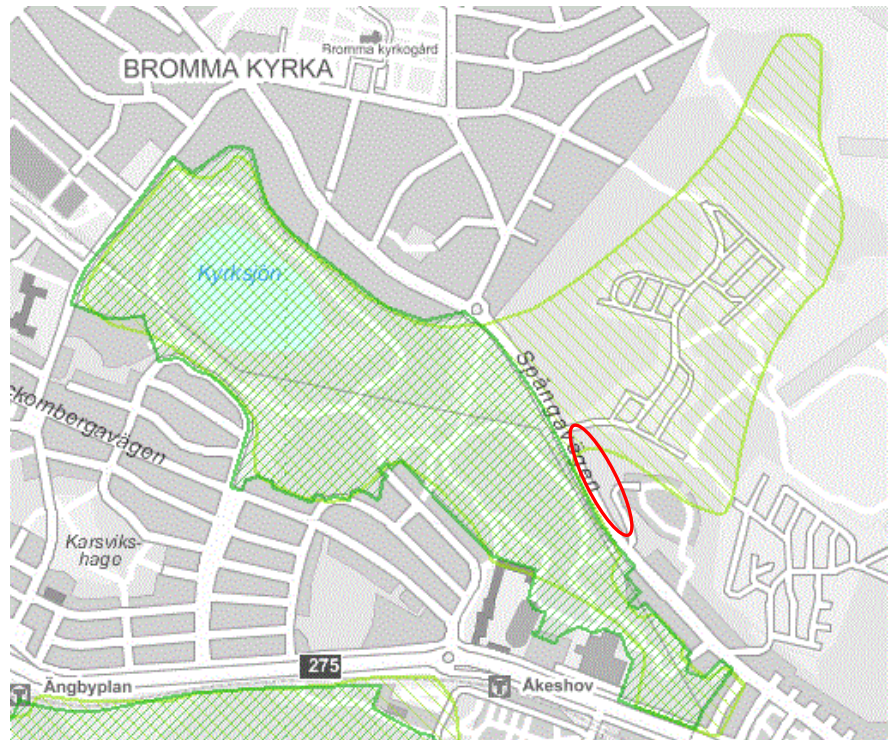
I gällande översiktsplan anges Brommaplan som ett strategiskt viktigt område i Stockholms ytterområde, en s.k. tyngdpunkt. I översiktsplanen föreslås en prövning av ny bebyggelse längs med vägarna i anslutning till Brommaplan med bibehållen trafikkapacitet.

I godkänd ny översiktsplan finns förslag på att Spångavägen omvandlas till ett urbant stråk kantad med ny blandad bebyggelse. Bromma flygplatsområde är även utpekad som stor potential för stadsutveckling när flygplatsen avvecklats efter år 2038. Översiktsplanen pekar på vikten av att kopplingar och infrastruktur till stadsutvecklingsområdet behöver tas med vid planeringen av intilliggande områden.

Riksintresse

Området ligger inom riksintresset för De Geer-moränsystem och i anslutning till Kyrksjölötens naturreservat. De Geer-moräner är

karaktäristiskt för området och skapades då inlandsisen drog sig tillbaka.



Mörkgrönt område omfattar naturreservatet Kyrksjölöten och ljusgrönt område omfattar riksintresset De Geer-moränsystem, se ungefärligt planområde markerat i rött.

Program för Centrala Bromma

Området ingår i programmet för centrala Bromma (Dnr: 2010-20840) som godkändes 31 augusti 2017, där Spångavägen identifieras som en möjlig plats för bostadsbebyggelse. Ny bebyggelse längs vägen kan ge en tydligare inramning och karaktär av en stadsgata och tydliggöra vägens betydelse som ett viktigt samband mellan Brommaplan och Spånga. Programmet lyfter även fram vidare studier av angoringspunkter från Spångavägen.

Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder. Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

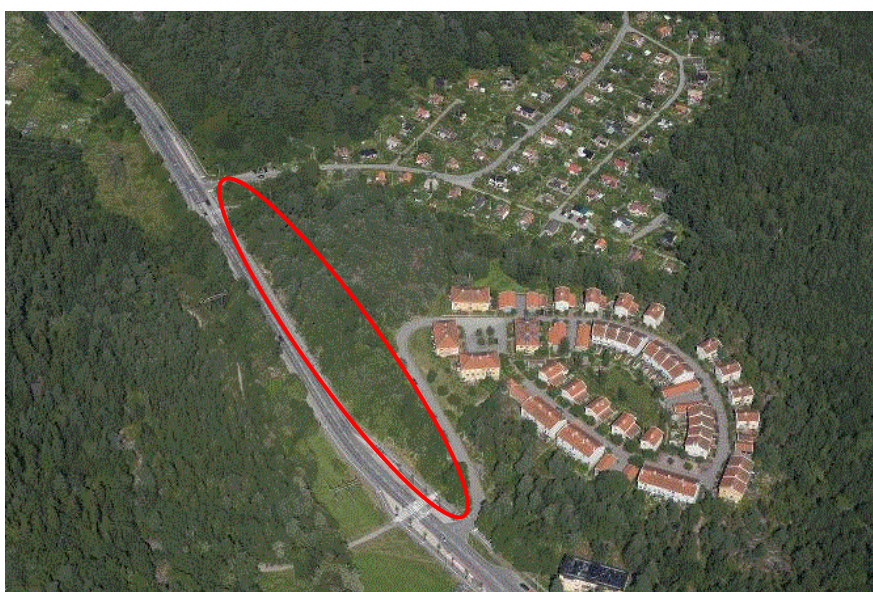
Gällande detaljplan

Det ungefärliga planområdet omfattas idag av detaljplanen Dp 95086 som antogs år 1996 och vann laga kraft år 1997, med en

genomförandetid på 15 år. Markanvändningen inom aktuellt område är avsedd för natur samt gång- och cykelväg.



Planmosaik med tänkt planområde ungefärligt markerat.



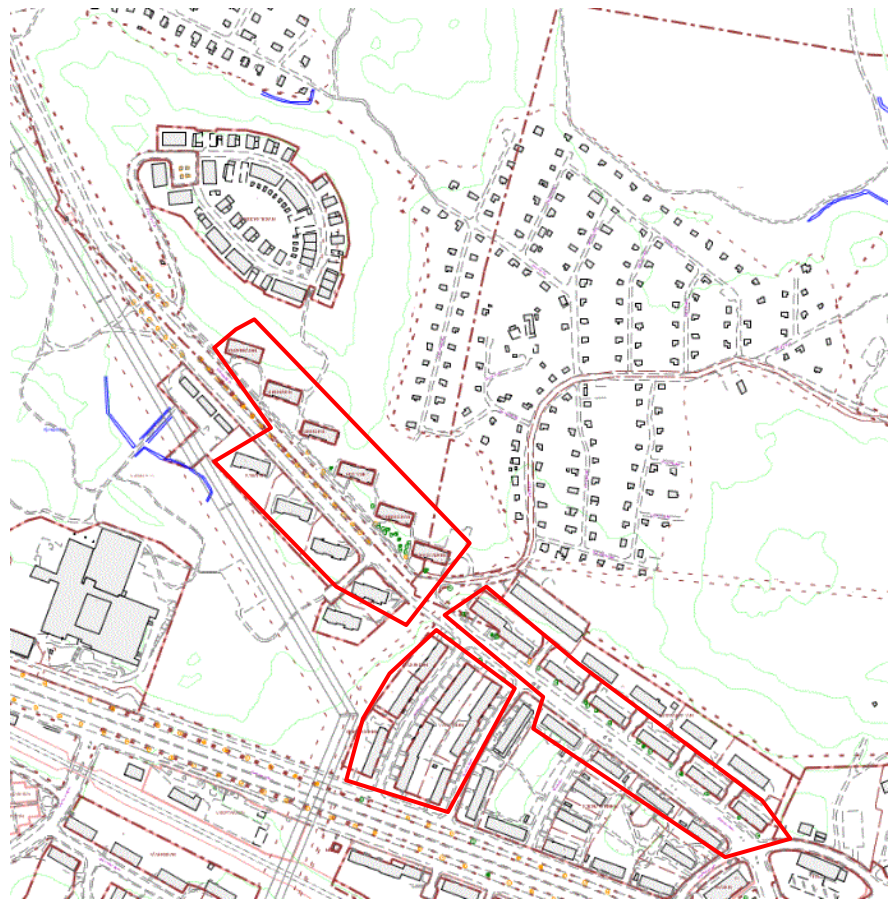
Snedbild över området där ungefärligt planområde är markerat i rött.

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Omgivning

Planområdet ligger längs med Spångavägen och rymmer idag naturmark. Längs med Spångavägens västra sida och planområdet går idag en kraftledning i Kyrksjölötens naturreservat som ska förläggas under mark.

Bostadsområdet längs Sedumsbacken (kv. Strumpstickan) består av småhus, radhus och små flerbostadshus uppförda runt millennieskiftet. Utformningen av området är inom ramen för en modern trädgårdsstad med inspiration hämtat från 30- och 40-talet. Bebyggelsen längs Spångavägen ner mot Brommaplan utgörs av trevåningssmalhus och några mindre tvåvåningshus uppförda i slutet av 30-talet och under 40-talet, utförda i puts. Närmast Brommaplan är lamellhusen ställda med långsidan mot Spångavägen. Längre norrut längs Spångavägen står husen med kortsidan ställd mot vägen och närmast planområdet är husen placerade i vinkel mot vägen.



Husens relation till Spångavägen.



Lamellhus med långsidan placerad längs med Spångavägen.



Lamellhus placerad i vinkel mot Spångavägen.



Lamellhus placerad i vinkel mot Spångavägen.

Trafik och parkering

Det aktuella området ligger på ca 1 km gångavstånd från Brommaplans tunnelbanestation. Buss 117 går mellan Brommaplan och Spånga station och stannar idag precis invid planområdet.

Natur

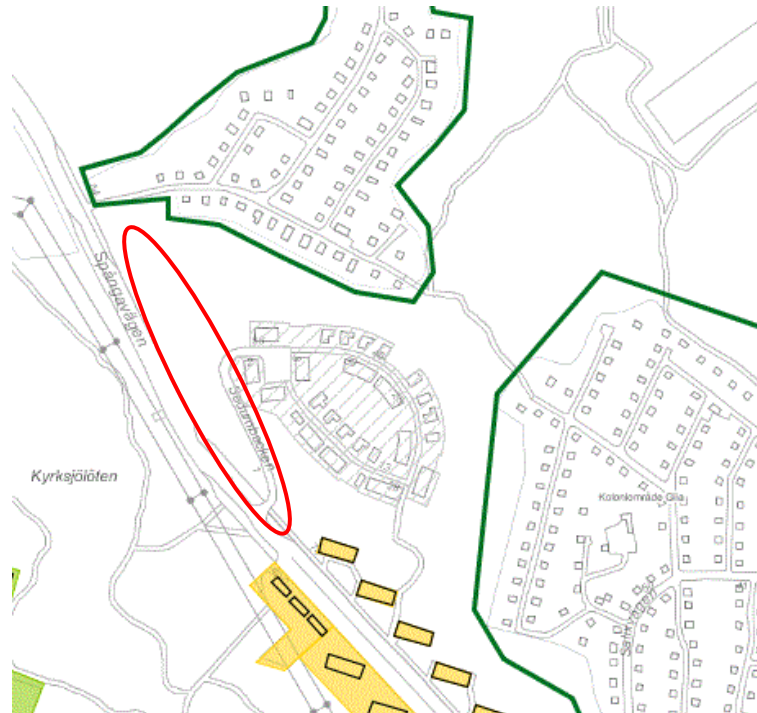
Planområdet ligger delvis inom område som av staden pekats ut som "Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden" (ESBO). Den norra halvan av planområdet är utpekad som ett högst troligt område för groddjurs spridningsförmåga och omfattas dessutom av en potentiell reproduktionslokal. Detta sammanfaller med fornminnesområdet och De Geer-moränerna. Under 2013 anlades två tunnlar under Spångavägen för att underlätta för groddjur att förflytta sig mellan naturområdena i Riksby och Kyrksjölöten.

Det finns en medelstor ek i södra delen av området vid Spångavägen. Längre norrut där terrängen blir mer kuperad ligger ett antal stora karaktärsfulla tallar vid vägen. Området är utpekad habitatnätverk för ekar med 1 km spridning i skog.

Planområdet har en hög tillgänglighet till habitatnät för barrskogsfåglar.

Kulturhistoriskt värde

Koloniområdet Linnea Kortenslund är en kulturhistoriskt värdefull miljö och ligger i anslutning till det ungefärliga planområdet. Som tidigare nämnts finns även fornminnen inom ungefärligt planområde.



Koloniområdet Linnea Kortenslund markerat i grönt högst upp i bild.



Pilen pekar på ett fornminne i anslutning till planområdet. Fornminnet ligger inom De Geer-moränsystemen.

Buller

I programmet för centrala Bromma pekas Bergslagsvägen, Drottningholmsvägen och Kvarnbackvägen ut som tre vägar som alstrar höga bullernivåer. Bullernivåerna för det ungefärliga planområdet längs Spångavägen sträcker sig från 50 dBA till 70 dBA. Markbuller från Bromma flygplats ligger på 45-50 dBA dagtid och kvällstid.

Jämställdhet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män. Viktigt är även att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess brukare.

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten i Riksby relativt god, dock finns det en betydande andel bland kvinnorna (mellan 29-42%) som mycket eller ganska ofta känner en oro över, alternativt undviker att vistas på den tåg-, pendel- eller tvärbanestationen som ligger närmast där de bor. För männen ligger motsvarande siffra på 0-9 %. 18-27 % av kvinnorna uppger att det finns mörka områden med dålig belysning i området och att det är störande i stor utsträckning medan enbart 0-7 % av männen uppger samma svar.

Risk

Den befintliga kraftledningen längs med Spångavägen i Kyrksjölötens naturreservat ska förläggas under mark. Strömmen från kraftledningen alstrar magnetiska fält vilket i dagens utförande kräver ett skyddsavstånd på ca 60 meter för att klara rekommenderade nivåer. Som försiktighetsprincip rekommenderar miljöförvaltningen att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas där 0,4 μ T (årsmedelvärde) överskrids.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Dock kommer en behovsbedömning att tas fram i samband med start av planarbetet. Underlag till denna kommer att begäras in av stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret och därefter samrådats med Länsstyrelsen.

Planförslaget

Utgångspunkten för bebyggelsens utformning är gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen. Planförslaget innebär att man kommer utveckla delar av fastigheten Ulvsunda 1:1 med cirka 100 bostäder. Husens placering ska skapa en tydligare inramning och karaktär av en stadsgata och tydliggöra gatans betydelse som ett viktigt samband mellan Brommaplan och Spånga. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och beakta omgivningen. Placering och platspecifik utformning kommer studeras under planskedet.



Det här är ett exempel på hur ett Stockholmshus kan se ut, i enlighet med gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen.

Planförslagets konsekvenser

En viktig fråga i planarbetet kommer att bli hur planerad bebyggelse inom planområdet förhåller sig till den kuperade terrängen och till Spångavägen för att skapa en stadsgata. Den tillkommande bebyggelsens volym, placering och utformning ska studeras samt eventuella släpp mellan husen, både ur gestaltungs- och bullerperspektiv samt med hänsyn till risk för översvämning.

En viktig aspekt i planarbetet blir att utreda den bästa lösningen för angöring och bilparkeringar. Inom ramen för detta studeras hur många parkeringar som kan förläggas i garage under mark. Flexibla parkeringstal ska prövas med målsättningen att främja mobilitetstjänster och minska behovet av att bygga parkeringsplatser.

Under planarbetet ska utredningar förtydliga om närheten till ESBO-område har en betydelse för planen och i så fall vilken, liksom betydelsen av att planområdet gränsar till Kyrksjölötens

naturreservat och i norr omfattas av De Geer-moränsystem och fornminnen.

I planarbetet ska även övrig naturmiljö och vegetation studeras för att kunna svara på hur planerad bebyggelse ska förhålla sig till denna. De ekar som finns i området bör t.ex. mätas in och värderas.

Viktiga kopplingar och spridningsvägar för djuren bör studeras. En konsekvensbeskrivning för groddjur bör utföras för området. Inom närområdet finns ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Den vegetation som planeras i och med planprojektet bör därför i den mån det är möjligt stärka habitatnätverket.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande, då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Stockholmshuset är ett samarbetsprojekt mellan stadens förvaltningar och bolag. Tidplanen utgår från en handläggning där både tiden för samråd och granskning hålls så korta som plan- och bygglagen tillåter. Det innebär att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, kan ärendet dock komma att redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med följande preliminära tidplan.

Start-PM december 2017

Samråd Q3 2018

Granskning Q1 2019

Antagande Q2 2019

Om tidplanen för nedkabligen och därmed rivningen av befintlig ledning förskjuts finns en risk för försening av inflyttning pga. skyddsavstånd från befintlig ledning.

Ekonomiska Frågor

Kostnader för planarbetet regleras genom planavtal med byggaktören.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att pröva platsen för ny bostadsbebyggelse. Bromma behöver ett tillskott av hyresrätter och det här blir första Stockholmshusprojektet i området.

Kontoret bedömer att bostadsbebyggelse inom planområdet kan bidra till att utveckla Spångavägens karaktär som stadsgata och stärka sambanden mellan Bromma och Spånga. Exploatering av området går i linje med programmet för centrala Bromma.

En förutsättning för inflyttning är att kraftledningen längs Spångavägen i Kyrksjölötens naturreservat är förlagd under mark.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT