

Handläggare
Martin Bretz
Telefon 08-508 27 527**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Åkeshov 1:1 (intill kv. Vadmalen) i stadsdelen Riksby (100 studentbostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Behovet av bostäder för studenter i Stockholm är stort. Planförslaget avser att pröva ny bostadsbebyggelse med 100 studentlägenheter i ett kollektivtrafikhärläge.

Planområdet ligger nära Brommaplan och omfattar ett område mellan Drottningholmsvägen, Riksbyvägen och kvarteret Vadmalen i Bromma. Platsen ligger inom det område som utgörs av programmet för centrala Bromma och är utpekad som en plats för möjlig förtätning. Markanvändningen är idag park med kända fornlämningar på områdets ena del vilket medför höga krav på placering, volym och arkitektur av nya byggnader.

Markägare inom planområdet är Stockholms stad.

Exploateringsnämnden beslutar om markanvisning, 2018-02-01, till Studentbacken AB. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att tillgodose bostäder till studenter i kollektivtrafikhärlägen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.



Planområdet inom gul cirkel. Brommaplan syns till väster om planområdet.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva en förtätning med studentbostäder i nära anslutning till spårbunden kollektivtrafik. Syftet stämmer väl överens med programmet för centrala Bromma och utställningsförslaget för nya översiktsplanen med förtätning kring Brommaplan.

Bakgrund

I programmet för centrala Bromma pekas ett antal platser ut som möjliga till förtätning med ny bostadsbebyggelse. Föreslaget planområde utgör en av dessa platser och är beläget nära Brommaplans tunnelbanestation.

Exploateringskontoret ämnar anvisa hälften av de bostäder som projektet tillskapar åt AB Svenska Bostäder. Markanvisningen kommer att tas upp för beslut i exploateringsnämnden 2018-02-01.

Planområdets läge och omfattning

Föreslaget planområde, ca 4200 kvm stort, är beläget i hörnet Drottningholmsvägen och Riksbyvägen och används idag som park.



Snedbild tagen från söder, planområdet markerat med gul cirkel. Brommaplan kan skimras i övre kant på bilden.

Markägoförhållanden

Fastigheten Åkeshov 1:1 ägs av Stockholms stad och markanvisning av marken inom planområdet tas upp till beslut i Exploateringsnämnden den 1 februari 2018. Upplåtelse sker med tomträtt till Studentbacken AB, för byggande av studentbostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (ÖP 2010) ingår området i tyngdpunkt Brommaplan, där det kring föreslaget planområde kan prövas med komplettering.

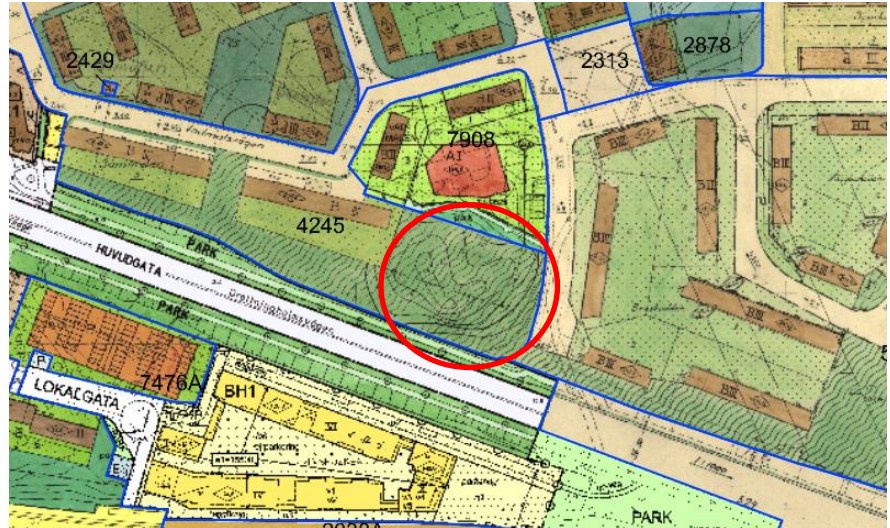
I Stockholms nya översiktsplan (godkänd i stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23 och som väntas antas i kommunfullmäktige under början av 2018) belyses Brommaplans strategiska läge med kommunikationer, service och handel. Brommaplan med omnejd pekas ut som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, utifrån kunskap om platsens nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Program

I programmet för centrala Bromma (dnr 2010-20840) beskrivs Riksby smalhusområde som ett område med begränsade möjligheter till mer omfattande förtätningar med ny bebyggelse. Detta pga. en relativ tät och sammanhållen planstruktur i området. Föreslaget planområde pekas ut som en plats där ny bostadsbebyggelse kan prövas.

Gällande detaljplan

Marken anges som park, allmän platsmark, i gällande stadsplan PL4245 (från år 1955).

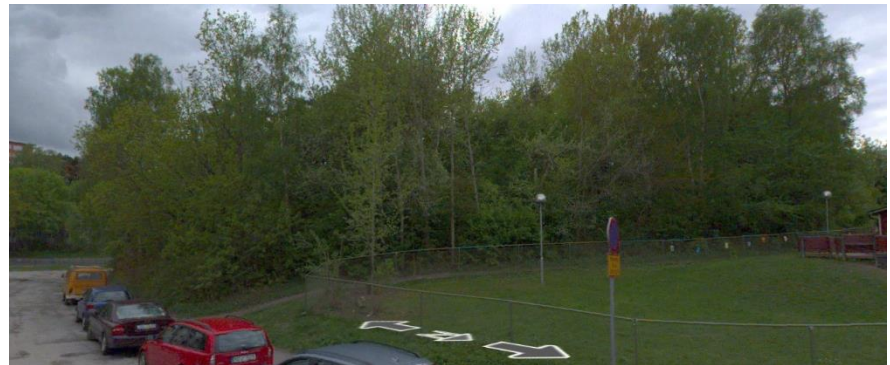


Planmosaik som visar att markanvändningen inom planområdet är parkmark.

Nuvarande förhållanden

Natur och terräng

Planområdet består till största del av park, där den täta vegetationen huvudsakligen utgörs av ädellövträd och sly, med tall och gran på höjdpartiet. Inslag finns av dödved och moränstenar.



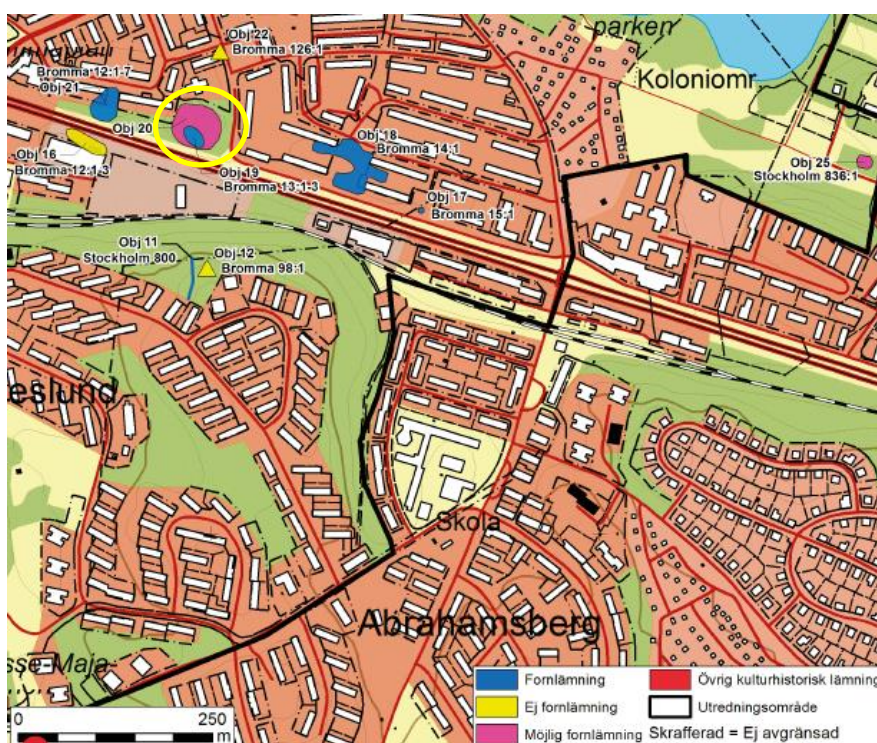
Gatuvy tagen från Riksbyvägen ut mot Drottningholmsvägen.



Snedbild från söder.

Fornlämning

Inom och bredvid planområdet finns det dokumenterade fornlämningar bestående av runristningar samt stensättning. De två ristningarna är ca 2 m höga, har vittringsskador, och står bredvid varandra på fast håll på kullens södra kant invid en trappa som leder upp på kullen från Drottningholmsvägen. Runristningarna ingår i en större yta som bedömts som boplatsläge, uppskattningsvis 60x60 m stort, med status möjlig fornlämning. Boplatsen har en tydligt markerad förhöjning mot omgivande, mer låglänt, terräng. Idag är den stenröjda kullen beväxt med lövträd och i den östra delen en del sly.



Karta, framtagen för program centrala Bromma, som visar fornlämningar inom och kring planområdet (gul cirkel). Källa: Arkeologgruppen AB

Buller och risker

Planområdet utsätts för höga bullernivåer (50-70 dB(A) ekvivalent ljudnivå) från biltrafiken på Drottningholmsvägen. Ny bebyggelse och vistelseytor behöver därför planeras utifrån bullersituationen. Bostäder i exponerade lägen ska utformas enligt principen om tyst sida, med en ekvivalent bullernivå om högst 55 dB(A) på en sida av husen. Små lägenheter behöver endast klara 60 dB(A). Trafikbullrets konsekvenser för de nya bostäderna behöver studeras under detaljplanarbetet.

Drottningholmsvägen utgör primär transportled för farligt gods, vilket innebär restriktioner vid uppförande av ny bebyggelse i dess anslutning. Länsstyrelsens rekommendationer beträffande

skyddsavstånd och byggnadstekniska åtgärder i nya byggnader ska beaktas under detaljplanarbetet. Risksituationen ska bedömas inom 150 meter från leder för farligt gods.

Kommunikationer

Längs med planområdet ligger en gång- och cykelväg i nordväst-sydöstlig riktning vilket ger goda kommunikationsmöjligheter till först och främst Brommaplan men även Alvik och vidare in mot City. Närheten till Kvarnbacksvägens cykelstråk medför exempelvis att en cykelresa till Universitet eller Handelshögskolan tar ca 33 min och Karolinska Institutet ca 24 min.

Gångavståndet till Brommaplans t-bana är ca 400 m. Närmaste busshållplats är dels Brommaplan men också Riksbyvägen, belägen ca 350 m bort från planområdet.

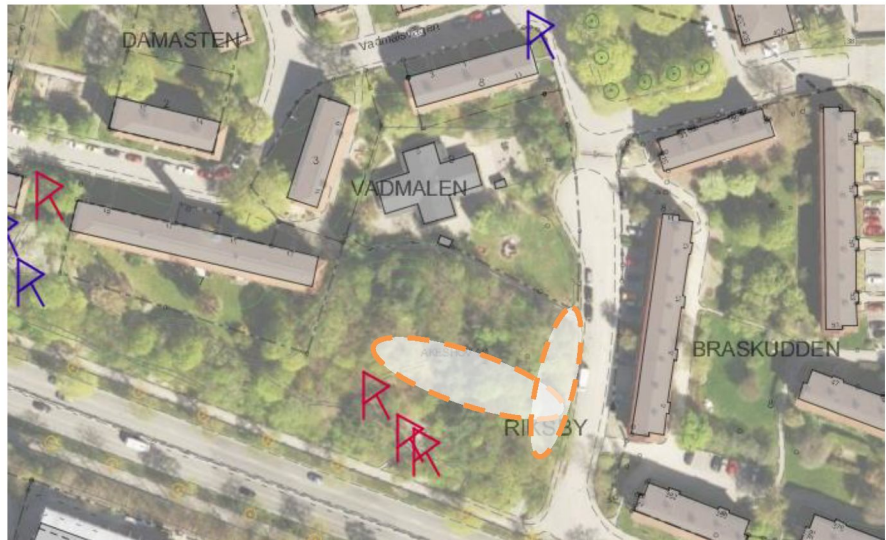


Röd pil visar gc-färdväg mot tunnelbanan, gröna pilar gc-färdväg mot lärosäten och city.

Planförslaget

Centrala Brommas utveckling har i hög grad påverkats av Stockholms expansion under 1930- och 40-talen med utbyggnaden av stora sammanhängande smalhusområden, vilka har kulturhistoriska värden. Befintlig bebyggelse kring planområdet är gul- och grönklassat av Stadsmuseet, och för att behålla Riksbyskvaliteter är det viktigt att värna områdets ursprungliga gestaltungsidéer. Ny bebyggelse behöver därför förhålla sig varsamt till den angränsande bebyggelsen, men också till fornlämningar.

Kontoret föreslår 100 studentlägenheter fördelad i två byggnader, en i fyra våningar mot Drottningholmsvägen och en i fyra till fem våningar mot Riksbyvägen. Gestaltningen kommer att studeras vidare under planarbetet. Huskropparna är orienterade med långsida mot gata för att skapa en bullerskyddad innergård.



Planförslaget ämnar studera placering av huskroppar inom markerade områden, en längs med Riksbyvägen och en på tvären in mot tomten.

Planförslagets konsekvenser

Natur och park

Viss parkmark kommer att ersättas med bostäder. En gångstig som korsar parken kommer troligtvis behöva dras om pga. den nya bebyggelsen. Hur grönkompensation och nya gångvägar ska ske behöver studeras under planarbetet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ingen negativ påverkan bedöms ske på fornlämningar inom området. En mer specifik arkeologisk undersökning inom området behöver tas fram för att kunna bedöma nya byggnaders placering. Eventuellt nya fynd kan medföra ett fint tillskott i parken.

Jämställdhet och trygghet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärläge 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. Den nya bebyggelsen ska bidra till ett tryggare offentligt rum där fler vistas under en större del av dygnets timmar. Eftersom studenters rörelsemönster tidsmässigt är relativt oregelbundet bidrar planförslaget med ett ökat flöde av människor mellan Riksby och tunnelbanan i Brommaplan under dygnets timmar.

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.

Gång- och cykelvägar längs med naturmark och trafikleder kan upplevas som otrygga efter mörkrets inbrott, den nya bebyggelsen bidrar därför på ett positivt sätt med fler ögon på Riksbyvägen och gc-stråket längs med Drottningholmsvägen.

Planförslaget berör således målen om en jämställd stadsplanering genom att öka antalet människor som rör sig till och från tunnelbanestationen samt inom stadsdelen vilket ökar tryggheten och känslan av trygghet för både män och kvinnor. Hur planförslaget ytterligare kan bidra till ökad jämställdhet och trygghet behöver studeras under planprocessen.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret avser redovisa ärendet för nämnden för nytt ställningstagande i samband med plansamrådet.

Ekonomi

Kostnader för planarbetet regleras genom planavtal.

Preliminär tidplan

Start-PM	1:a kv.	2018
Samråd	1:e kv.	2019
Granskning	3:a kv.	2019
Antagande i SBN	4:a kv.	2019

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Planområdet ligger nära Brommaplan inom det område som utgörs av programmet för centrala Bromma och är utpekad som en plats för möjlig förtätning. Det centrala läget nära Brommaplans tunnelbanestation samt goda cykelförbindelser motiverar en förtätning inom föreslaget planområde.

Planförslaget avser att pröva ny bostadsbebyggelse med 100 studentlägenheter i ett kollektivtrafiknära läge. Markanvändningen är idag park med kända fornlämningar på områdets ena del vilket medför höga krav på placering, volym och arkitektur av nya byggnader. Det är således viktigt att projektet utformas och anpassas till terräng, buller och kulturhistoriska värden på bästa möjliga sätt, vilket behöver studeras närmare under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

SLUT