

Handläggare
Kailun Sun
Telefon 08-508 27 379**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Åkeshov 1:1 m.fl. i stadsdelen Åkeshov (cirka 80 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Norlander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 80 bostäder inom det tidigare kraftledningsstråket i ett centralt läge i Bromma. Förslaget består av tre lamellbyggnader i fyra till fem våningar inom två kvarter. Bebyggelsen ska inordna sig i den befintliga strukturen och anpassas till terrängen och naturen samt områdets karaktär.

Fastigheten Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 ägs av Stockholms stad. Marken har markanvisats till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB 16 december 2021 och Maxera Bostad 13 AB 23 februari 2023.

Under samrådsperioden har det inkommit cirka 150 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller vatten, buller och vibrationer, natur- och kulturmiljö och parkering samt volym och gestaltning. De flesta sakägare och övriga boende är negativa till exploatering som tar natur i anspråk och framför synpunkter huvudsakligen om volym, parkering, natur- och kulturmiljö, störning under genomförande samt olägenheter för grannar.

Tidigare medskick från stadsbyggnadsnämnden har tagits hänsyn till. Avvägningar har gjorts mellan naturvärden och exploatering, mellan kulturvärden och bebyggelseförslag.

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 24-11-11

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

Föreslagna förändringar inför granskning är bland annat fortsatt bearbetning av bebyggelsesutformning inom kvarter A och komplementbyggnad och gårdsmiljö inom kvarter B. Inför granskning ska även frågor avseende fornlämning, dagvatten, natur- och kulturmiljö, allmän åtkomst till omgivande natur, mötet med omgivning, parkering och angöring samt gestaltningen studeras vidare.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då projektet ligger nära Brommaplan som har ett strategiskt läge med kommunikationer, handel och service. I översiktsplanen pekas området ut som en del där stadsutveckling och komplettering kan ske.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom det tidigare kraftledningsstråket i ett centralt läge i Bromma. Förtätningen ska ske med hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Bebyggelse ska inordna sig i den befintliga strukturen och gestaltas på ett sätt som tydligt samspelar med den befintliga bebyggelsen. Gårdsmiljöerna ska präglas av naturmark och mötet med omgivande natur och ny bebyggelse ska utföras med särskild omsorg.

Bakgrund

Plandata

Området ligger mellan tunnelbanestationerna Åkeshov och Brommaplan i stadsdelen Bromma. Planområdet berör fastigheterna Åkeshov 1:4 samt del av Åkeshov 1:1 och är cirka 5700 kvadratmeter stort. Marken ägs av Stockholms stad. Tunnelbanan och Bergslagsvägen löper norr om aktuellt område.

Pågående detaljplaner i området

- Del av Åkeshov 1:1 m.fl. vid kv Famnen, dnr 2017-17450, granskningsskede, cirka 216 bostäder och centrumändamål.

- Riksby etapp 2, dnr 2022-15074, planskede men tillfällig paus, en ny stadsdel med cirka 1600 bostäder, verksamheter och skolor samt allmänna platser.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområde gäller följande detaljplaner:

- Pl 2736, laga kraft 1943, markanvändning anges som "Park eller allmän plats, planterad" samt "Gatumark".
- Pl 2038A, laga kraft 1938, markanvändning anges som "Park eller planterad allmän plats".
- Pl 4520, laga kraft 1956, markanvändning anges som "Park, allmän plats" och "Gatumark".
- Pl 5889A, laga kraft 1966, markanvändning anges som "Gatumark".

Genomförandestiden för alla planer har gått ut.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse kommunikationer för Bromma flygplats.

Översiktsplan

Området pekas i översiktsplanen ut som stadsutvecklingsområde för komplettering. Vidare anger översiktsplanen att Brommaplan har ett strategiskt läge med kommunikationer, handel och service.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen karaktäriseras Åkeshov som smalhusstad. Smalhusstaden kännetecknas av öppna

stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt. Byggnadsordningen anför att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltungsidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Program

Program för centrala Bromma ger en inriktning om att det aktuella planområdet kan förtätas med bostäder som inordnas i den befintliga bebyggelsestrukturen och att särskild hänsyn ska tas till de lokala kvaliteterna och den kulturhistoriskt värdefulla smalhuskaraktären. Programmet lyfter även vikten av att stärka sambandet med omgivande stadsdelar och målpunkter för exempelvis kollektivtrafik, rekreation och service.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade 16 december 2021 om markanvisning för hyresrätter inom fastigheterna Åkeshov 1:4 och del av Åkeshov 1:1 till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB.

Exploateringsnämnden beslutade 23 februari 2023 om markanvisning för bostadsrätter inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 till Maxera Bostad 13 AB.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger uppe på en höjd cirka 500 meter från Brommaplan och Åkeshovs tunnelbanestationer. Det angränsar till ateljévillor inom Baldakinen 1 och 2, en enhetlig smalhusbebyggelse samt ett naturområde. Den befintliga bebyggelsen har en sammanhållen karaktär som är typisk för smalhusstaden såsom anpassning efter terrängen och naturmark, generös förgårdsmark och grönstrukturens relation till bebyggelsen med sparade äldre träd. I anslutning till planområdet ligger byggnader som har gul och grön klassning enligt Stadsmuseets klassificering.

Området ligger mellan Judarskogens och Kyrksjölötens naturreservat som är två kärnområden i stadens gröna infrastruktur. Inom planområdet har naturmark med påtagligt och visst naturvärde identifierats. Den dominerande naturtypen är främst ädellövskog med stort inslag av hassel och ek. Inom områdena finns viss förekomst av naturvårdsarter med högt indikatorvärde, främst

hasselticka som förekommer relativt rikligt. Tre rödlistade fågelarter har fortplantningsområde/revir inom och intill aktuellt område.

Området omgärdas av smala gator med smala trottoarer, utan separata cykelbanor. Parkering sker mestadels i gaturummet. Idag finns det 20 markparkeringsplatser inom planområdet.

Planområdet utsätts främst för trafikbuller från Bergslagsvägen och tunnelbanan. Markföreningar har påträffats inom planområdet. Det finns även en fornlämning ligger strax utanför planområdet.

Planförslaget

Planens innehåll

Planområdet är uppdelat i två kvarter (kallade A och B) på var sin sida av Snörmakarvägen. Kvarter A består av en lamell med cirka 40 bostäder och i kvarter B föreslås två lameller med cirka 40 bostäder. Lamellerna är i fyra till fem våningar. En komplementbyggnad föreslås på gården i kvarter B.

Parkering avses lösas i parkeringsgarage under både kvarter A och B som nås via infart från Snörmakarvägen. Förgårdsmark ska möta marknivå mot gatan. Längs Snörmakarvägen föreslås gatuområdet att utökas för att kunna bredda befintlig gångbana.



Översiktlig vy som visar förslaget från söder. Ungefärligt planområde inom röd streckade linje. (Illustration: a-sidan arkitektkontor AB)

Arkitektonisk idé

Detaljplanen kompletterar det befintliga området med bebyggelse som tillåter naturen att ta plats runt bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen speglar i huvudsak den befintliga bebyggelsens placering, gestaltning och möte med gata och naturen, men möjlighet ges till samtida tolkning för balkonger, fönstersättning, entrépartier och taklandskap. Volymerna ska vara enkla i sitt

uttryck. För att visa på den nya bebyggelsens samhörighet så ska byggnaderna arbeta med samordnade färgpaletter och materialval. Mötet mellan det privata och det offentliga bör vara så sömlös som möjligt i likhet med den befintliga bebyggelsen.

Kvarter A



Situationsplan kvarter A och gårdsutformning. (Illustration: a-sidan arkitektkontor AB/ettelva arkitekter)

Byggnadens volym består av en sammansatt byggnadskropp. Den främre volymen i fyra våningar har ett pulpettak i mörk plåt och fasad i ljus puts som knyter an till den närliggande 40-talsbebyggelsen. Den bakre volymen i fem våningar mot gatan förskjuts för att bryta ner gavelpartierna och får en roströd kulör med sadeltak. Gavlarna förses med bulleravskärmande väggar i samma kulör som huvudsaklig fasad. Mot spårområdet tillåts en högre sockel för att möta den branta terrängen.

Balkonger tillåts kraga ut mot Snörmakarvägen. Miljörum ligger på förgårdsmark. Mot spårområdet bör gården präglas av naturmark.



Elevation längs Snörmakarvägen (den förslagna bebyggelsen ligger i mitten). Byggnaden är förskjuten i höjd- och sidled för att bryta ner dess skala och bredd mot omgivande gaturum och bebyggelse. (Illustration: a-sidan arkitektkontor AB)



Vy från nordväst. (Illustration: a-sidan arkitektkontor AB)

Kvarter B



Situationsplan av förslag på bebyggelse inom delområde B. (Illustration: Warm in the Winter)

Bebyggelsen inom delområde B består av två lameller med pulpettak i fyra till fem våningar. Mot Knypplerskevägen placeras takets lägsta punkt mot gatan och det norra huset möter Snörmakarvägen med gaveln med takets lägsta punkt mot villabebyggelse inom Baldakinen 1.

Lamellerna utformas med fasader i huvudsak ljus puts, en låg grå sockel och indrag i hörnen som syftar till att skapa slankare gavlar för att möta närliggande smalhusbebyggelse. Taken i mörk plåt gör

en knäck vid den högsta punkten för att bryta ner skalan. Balkonger tillåts i de indragna hörnen samt på en av långsidorna på varje hus.

Bostadsgården bör ha en grön karaktär där andelen hårdgjord yta begränsas. En komplementbyggnad medges på gården.



Fasadelevation mot Snörmakarvägen. Befintliga bebyggelsen avtecknas med svarta linjer. (Illustration: Warm in the Winter)



Gatuvy från Bårdgränd mot det södra huset som vänder sig mot Knypplerskevägen. (Illustration: Warm in the Winter)

Förslag till ändringar inför granskning

Föreslagna förändringar inför granskning är bearbetning av bebyggelsesutformning inom kvarter A bland annat avseende bullerskärmars utformning, bearbetning av komplementbyggnad och gårdsmiljö inom kvarter B för en bättre anpassning till områdets karaktär samt möte mellan kvarter och naturmark. Vidare måste skydd för fornlämning säkerställas och gestaltning av bebyggelsen studeras vidare.

Inför granskning föreslår kontoret också att följande frågor studeras vidare:

- Dagvatten och skyfall
- Trafikbuller
- Allmän tillgång till omgivande natur

- Påverkan på natur och artskydd
- Gårdsmiljö och förgårdsmark
- Mötet med omgivande natur och grannfastigheter
- Angöring och parkering inom kvartersmark för bil och cykel
- Ledningar, markföroreningar och vibrationer

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Projektet väntas bidra till bostadsmålen genom ett tillskott av cirka 80 lägenheter, varav cirka 40 bostäder föreslås bli hyresrätter och cirka 40 bostadsrätter.

En socialt sammanhållen stad

Med föreslagen bostadsbebyggelse kan området bidra till att stärka underlaget för samhällsservice runt Brommaplan. Förslaget leder till oförändrad fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen vilket är positivt ur socialt perspektiv. Det är även positivt för bland annat barnfamiljer att ett antal större lägenheter planeras i ett natur- och kollektivtrafikhärläge med närhet till skolor och förskolor.

Kulturmiljö i en växande stad

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär viss skalförskjutning i bredd och höjd jämfört med den befintliga bebyggelsen i området. Genom att arbeta med placering, volymhantering, takform, fasadmaterial och kulör samt gårdsutformning bedömer kontoret att områdets kulturhistoriska värden och karaktär fortfarande kan upplevas.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen har anpassats till topografin, stadsbilden och den befintliga bebyggelsen samt med hänsyn till de kultur- och naturvärden som finns på platsen. Förslaget innebär ett samtida tillägg i en sammanhängande miljö och bebyggelsens placering, gestaltning och samordnade färgpaletter visar på samhörighet. Balkonger, fönstersättning, entrépartier och taklandskapet innebär viss avvikelse från områdets karaktär, vilket visar en tydlig samtida tolkning av den befintliga miljön.

Trafik och mobilitet

Planförslaget ger inte upphov till förändringar av gatunätet. I och med att antalet boende ökar i området bedöms andelen trafikhörelser på Knypplerskevägen och Snörmakarvägen öka något. Samtidigt

minskas antalet parkeringsplatser i Åkeshov till följd av förslaget. In- och utfart till garagen placeras mittemot varandra där också gatan lutar relativt mycket. Det är inte optimalt ur trafiksäkerhets perspektiv men med tanke på den låga trafikmängden och hastighetsbegränsningen i området är det av vikt att välja en parkeringslösning som utnyttjar suterrängen.

Grön och vattennära stad

Exploateringen innebär att ädellövmiljöer med påtagligt och visst naturvärde tas i anspråk, vilket innebär negativ påverkan på naturen. Inget särskilt värdefullt träd som pekas ut i naturvärdesinventeringen behöver tas ner för att möjliggöra exploateringen. En ek som ligger inom planområdet förses med skyddsbestämmelse och tillkommande bebyggelse placeras med hänsyn till trädet. Hur exploateringen påverkar naturvärden och populationen av grönfinkar och björktrastar kommer också studeras vidare.

Kulturliv, idrott och rekreation

Förslaget innebär att tillgången till natur som innehåller vissa rekreativvärden kommer minska i området.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

De förslagna dagvattenlösningarna bedöms uppfylla skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde men lämpligheten av infiltration i områden behöver studeras inför granskning. Förslagets påverkan på översvämningensrisken för befintlig bebyggelse och tunnelbanan ska studeras vidare inför granskning. Utformning av huset inom kvarter A ska ses över för att bättre klara trafikbullerförordningen med avseende på bullerskärmar. Konsekvenser avseende ras, skred och erosion samt vibration ska studeras inför granskning.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintligt vatten- och avloppsledningsnät och elnät. Ett elskåp som hamnar inom planområdet behöver flyttas och vissa elledningar behöver läggas om i samband med ett genomförande.

Olägenhet för grannar

Planförslaget ligger inom redan bebyggt område, vilket innebär att viss ökad insyn och mer skuggning kan förväntas för den befintliga bebyggelsen och gårdarna i närheten. Villan inom Baldakinen 1 ligger precis vid fastighetsgräns intill kvarter B. Påverkan på villan inom Baldakinen 1 kommer utredas vidare inför granskning.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2023 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden i enlighet med särskilt uttalande från majoriteten att även om planområdet inte ingår i stadens gröna infrastruktur föreligger det höga natur- och kulturvärden inom planområdet vilket tillkommande bebyggelse behöver ta hänsyn till.

I beslutet framfördes även att huskroppar A och C kan prövas i vidare planering, med en utformning och skala väl anpassad till angränsade byggnader. Volymen bör även anpassas så att värdefulla träd sparas och behövlig ekologisk kompensation ska genomföras. Husen i område B behöver prövas och utredas vidare utifrån förutsättningarna att platsen kan ha höga naturvärden som fuktig mark med möjliga arter som är skyddade i artskyddsförordningen.

Stor hänsyn har tagits till områdets natur- och kulturvärden. Placering, bebyggelsens volym och gestaltning inom områdena A och B har till största del anpassats till områdets natur- och kulturvärden samt topografi. Inga skyddsvärda träd behöver fällas för genomförandet av detaljplanen enligt samrådsförslaget. En del naturmark med påtagligt värde där hassellund finns behöver tas i anspråk för att möjliggöra bebyggelse inom området B.

Område C vid korsning Knypplerskevägen/Bårdgränd har ett värdeskapande karaktärsdrag för området samt miljöskapande värden som är viktig för orienterbarheten. För att få till en genomförbar exploatering inom område C skulle det innebära en volym som inte passar in i bebyggelsestrukturen och en stor negativ påverkan på de värden som platsen har idag. Därför har huskropp C utgått. I stället föreslås grönkompensation inom område C.



Föreslagen bebyggelse i Start-PM. (Illustration: Stadsbyggnadskontoret)

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden har det inkommit cirka 150 yttranden. Två yttranden är undertecknade av cirka 50 privatpersoner. Det har även inkommit två stycken listor som protesterar mot exploateringen, dessa samlar över 500 namnteckningar.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller vattenfrågor, buller och vibrationer, natur- och kulturmiljö och parkering samt volym och gestaltning. De flesta sakägare och övriga boende är negativa till exploateringen som tar natur i anspråk och framför synpunkter huvudsakligen om parkering, natur- och kulturmiljö, störning under genomförandeskede samt olägenheter för grannar.

Kontoret ser positivt på att fortsatt utveckla platsen med bostäder i linje med översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna anpassas till platsens karaktär och förutsättningar. Kontoret avser att vidare studera bland annat bebyggelsens gestaltning, gårdsmiljö och möte mellan kvartersmark och omgivningen, och bedömer att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning november 2025
Antagande SBN maj 2026

Om kompletteringar till utredningar såsom artinventering och vibrationsmätning och justeringar i planförslaget blir klara innan sommaren 2025 kan planen eventuellt pågå granskning tidigare.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att fortsatt utveckla förslaget då platsen ligger i ett kollektivtrafikhärläge och pekats ut i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde för komplettering. Det innebär att förtätningar kan förväntas ske och kan medföra konsekvenser såsom ökad skuggning och insyn.

Det allmänna behovet att bygga fler kollektivtrafikhärlärlä bostäder motiverar exploateringen, även om det innebär att naturmark tas i anspråk. Grönkompensation kommer att göras i närområdet.

Kontoret bedömer även att den föreslagna bebyggelsen på ett tydligt sätt refererar till den kringliggande bebyggelsen genom placering och gestaltning, därför kan en skalförskjutning anses acceptabel. Kontoret avser att utveckla förslaget vidare så att så stor hänsyn som möjligt tas till platsens kultur- och naturvärden samt stadsbild.

Under samrådet har det framkommit att det finns olika syn på huruvida området under det tidigare kraftledningsstråket bör bebyggas eller ej. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats bland annat mellan volymhantering och kulturmiljö, mellan exploatering och naturvärden samt djurliv. Det finns synpunkter på förslagets påverkan på parkering- och trafiksituationen som boende redan idag upplever trångt med brist på parkeringsplatser, samt störning under genomförandeskede. Det befintliga gatunätet bedöms ändå kunna hantera en ökad trafikmängd.

Kontorets anser att inkomna synpunkter kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT