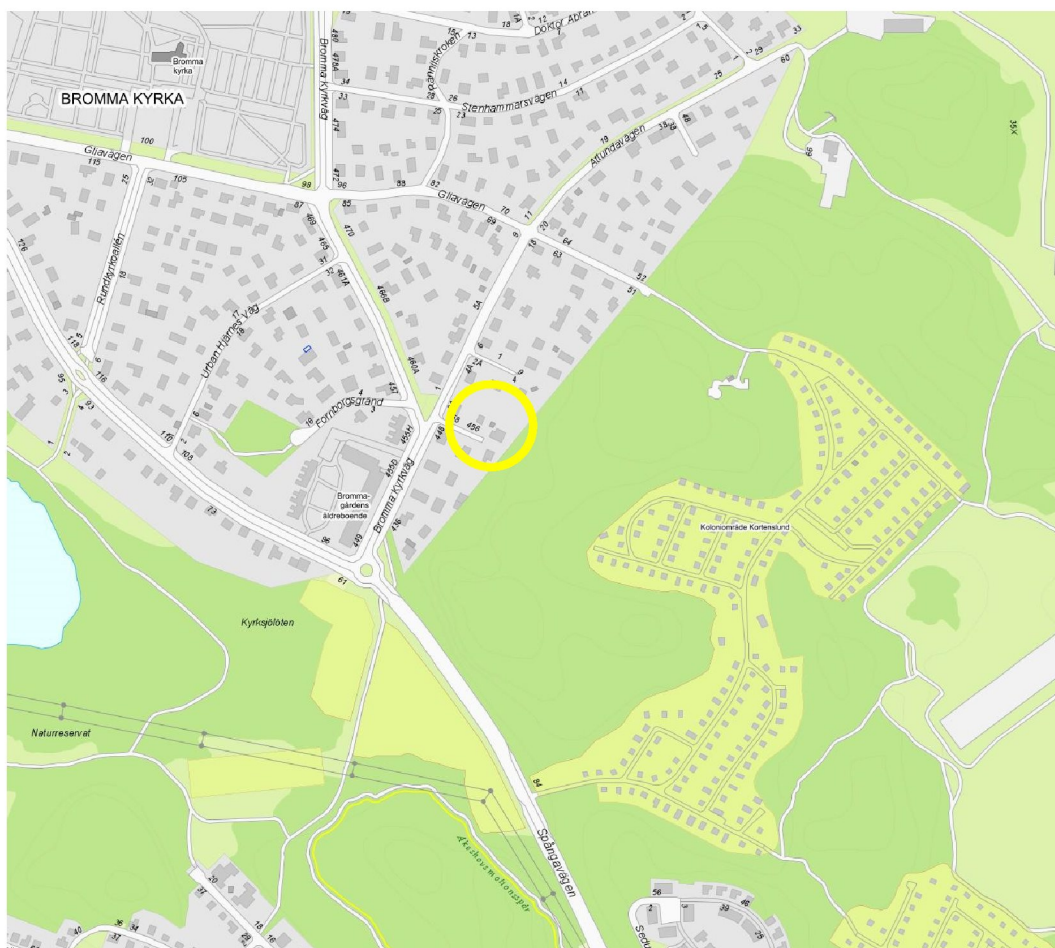


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Lillskogen 45 m.fl. i stadsdelen Bromma Kyrka, Dp 2018-04943

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Lillskogen 45 och 46 med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Vidare syftar planen till att skapa ett nytt allmänt parkstråk mellan Bromma kyrkväg och skogen i öster.

Planen möjliggör att två villor kan ersättas med radhus och parhus. Totalt föreslås cirka 10 bostäder. Radhus finns i mindre omfattning i stadsdelen idag och förslaget bedöms därför bli en värdeskapande komplettering till befintligt bostadsbestånd. Planen reglerar placering, volym och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Värdefulla och karaktärsskapande träd skyddas i planen. Ett allmänt parkstråk skapas mellan Bromma Kyrkväg och skogen i öster då en sådan koppling saknas idag.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Samråd	26 januari – 8 mars 2021
Granskning	24 augusti – 20 september 2022
Antagande	24 november 2022

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>11</b>
Natur .....	11
Geotekniska förhållanden .....	14
Hydrologiska förhållanden .....	15
Markavvattning .....	16
Dagvatten .....	16
Befintlig bebyggelse .....	16
Stadsbild .....	17
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	19
Offentlig service .....	20
Kommersiell service .....	20
Gator och trafik .....	20
Störningar och risker .....	20
<b>Planförslag .....</b>	<b>22</b>
Ny bebyggelse .....	25
Park och trädgård .....	26
Gestaltungsprinciper .....	27
Gator och trafik .....	29
Teknisk försörjning .....	30
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>31</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	31
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	32
Landskapsbild/ stadsbild .....	32
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	32
Natur .....	33
Störningar och risker .....	34
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	38
Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser .....	38
Tidplan .....	38
<b>Genomförande .....</b>	<b>39</b>
Organisatoriska frågor .....	39
Verkan på befintliga detaljplaner .....	39
Fastighetsrättsliga frågor .....	40
Ekonomiska frågor .....	41

Tekniska frågor .....	41
Genomförandetid .....	42



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Markbullenberäkningar för år 2038 (Swedavia Airports, 2020-06-30)*
- *Dagvattenutredning (Geosigma, 2022-05-31)*
- *Markmiljöutredning (Geosigma, 2020-12-08)*
- *Riskbedömning och åtgärdsplan (Geosigma, 2022-03-22)*
- *Artskyddsutredning (WSP, 2021-12-16)*
- *Groddjursinventering och konsekvensbedömning (WSP, 2022-09-05)*
- *Antikvariskt utlåtande och konsekvensanalys inför planerade förändringar (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2021-12-01)*
- *Naturvärdesinventering (Ateljé Nord och ÅWL, 2021-01-15)*

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial (Ateljé Nord och ÅWL)*
- *Solstudier från samråd (Ateljé Nord)*
- *PM parkering (G&B Properties, 2022-04-19)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Martin Bretz, stadsplanerare, på Stadsbyggnadskontoret. Plankarta är ritad av Gunnar Swahn. Tengbom, genom Eva Påhlman, har medverkat som plankonsult åt Stadsbyggnadskontoret. Illustrationer är framtagna av Ateljé Nord.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Lillskogen 45 och 46 med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Vidare syftar planen till att skapa ett nytt allmänt parkstråk från Bromma Kyrkväg till skogen i öster.

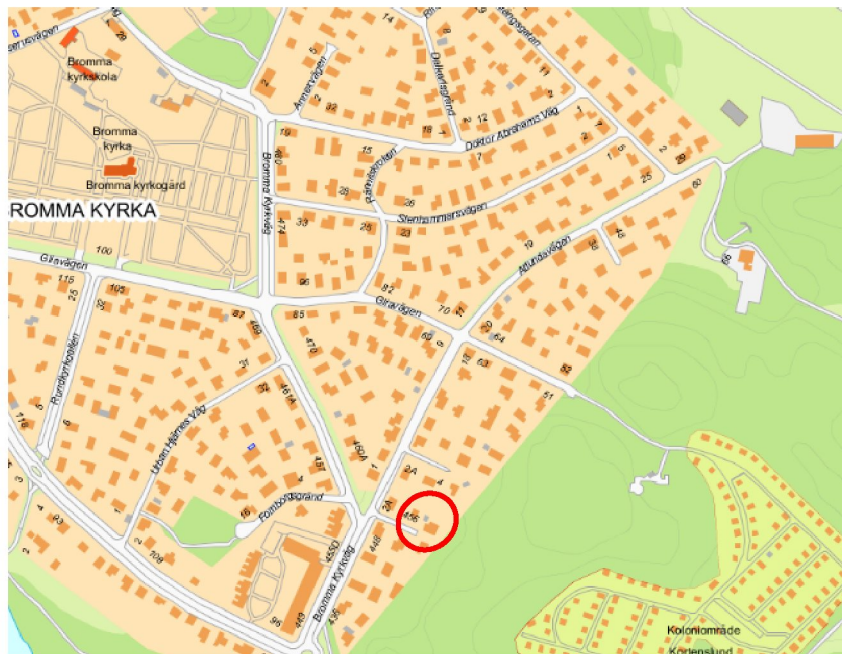
Planen möjliggör att två villor kan ersättas med radhus och parhus. Totalt föreslås cirka 10 bostäder. Radhus finns i mindre

omfattning i stadsdelen idag och förslaget bedöms därför bli en värdeskapande komplettering till befintligt bostadsbestånd. Planen reglerar placering, volym och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Några värdefulla och karaktärsskapande träd skyddas i planen. Ett allmänt parkstråk skapas då en sådan koppling idag saknas. Genom planområdet planeras en angoringsgata mellan Bromma kyrkväg och Lillskogsgränd.

## Plandata

### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar två villatomter (Lillskogen 45 och 46), totalt cirka 2485 kvm, som ligger i den sydöstra delen av stadsdelen Bromma Kyrka. Planområdet gränsar i öster till skogbevuxen naturmark, i norr till Lillskogsgränd, i söder till Bromma Kyrkväg och i väster till bostadstomter. Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby är ägare till Lillskogen 45 och 46.



*Planområdets läge markerad med röd ring.*

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

Enligt RUFs ligger området inom primärt bebyggelseläge. Som förhållningssätt anges bland annat att det är möjligt att förtäta bebyggelse utifrån platsens lokala förutsättningar, att planering ska ske för blandat bostadsbestånd och gröna stråk ska säkerställas.

### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet beläget inom område som huvudsakligen utgörs av villor från olika tidsepoker där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### *En växande stad*

Översiktsplanen framhåller att Stockholm ska fortsätta utvecklas mot de värden som gör staden levande. För att göra det möjligt behövs byggnation av bostäder, service och arbetsplatser. Därtill behövs en god tillgänglighet.

Genom förädling av befintliga fastigheter samt byggnation av bostäder och tillhörande funktioner kan stadsdelen Bromma Kyrka bli attraktivare för tillkommande och befintliga boende.

#### *En sammanhängande stad*

Stockholm ska värna möten mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter. Det är av vikt att skapa förutsättningar för en levande och intressant stad med minskat utanförskap och en större känsla av samhörighet och förståelse.

Genom att stärka kopplingen till Riksbyskogen blir det möjligt för fler människor att nå skogen. Med ett sammanhängande nätverk av park och stadsrum – gator, stråk och platser får invånarna större tillgång till hela stadens mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter.

Bromma Kyrkas befintliga bostadssammansättning är homogen. Bostadsbeståndet utgörs främst av stora villor samt ett mindre inslag av små lägenheter. En komplettering till områdets bostadsbestånd, t.ex. genom radhus och lägenheter med hiss, möjliggör en mer varierad boendesammansättning i området.

#### *God offentlig miljö*

Enligt översiktsplanen är stadsdelarnas centrum den naturliga utgångspunkten för det lokala stadslivet. Det är viktigt att utnyttja stadsbyggandets möjligheter att stärka lokala centrum med befolkningsunderlag, utbud och kvaliteter som gör dem livskraftiga.

Med kompletterande bostäder i stadsdelen kan det bidra till mer levande lokala centrum och ett mer varierat bostadsbestånd.



*En klimatsmart och tålig stad*

Stockholm ska vara en klimatsmart stad. Marken i staden ska användas effektivt och klimatanpassade stadsmiljöer behövs. Det är av stor vikt att nya stadsdelar och kvarter byggs med stor hänsyn till grönska som utjämnar temperaturer. Därtill behövs en livskraftig grön infrastruktur för invånarnas livskvalitet och hälsa, likväl för ekosystemtjänster. Stadsbyggandet ska stärka grönstrukturen.

Inom det aktuella området finns uppvuxen natur som är en del av den lokala grönstrukturen med dess närhet till Riksbyskogen. Viktiga värden för natur, ekologi och rekreation bör värnas i och med förädling och bevarande av strategiska delar av den befintliga naturen. Ny bebyggelse bör i så stor utsträckning som möjligt anpassas efter terräng och viktiga naturvärden.

**Detaljplan**

Inom planområdet gäller detaljplanerna Pl 2881A och Pl 3394, fastställda 1944 resp. 1951. Detaljplan 2881A anger att området endast får bebyggas för bostadsändamål, dock får byggnadsnämnden medge inredning av garage samt lokaler för hantverk av mindre omfattning. Området får endast bebyggas med fristående småhus, men byggnadsnämnden kan medge undantag med två sammanbyggda hus i tomtgräns. Husen får byggas i högst två våningar (7,5 meter) som högst får inrymma två bostadslägenheter. Vind får inredas till högst 1/3 del av vindens bottenyta. Byggnadens bottenyta får inte överstiga 120 kvm, men byggnadsnämnden kan medge undantag om byggnaden uppförs endast med en våning och endast en bostadslägenhet. Minst fyra femtedelar (4/5) ska lämnas obebyggd av gård. Med två våningar får tak ges en lutning av högst 30 grader och med en våning får tak ges en brantare lutning. Planen saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Mot Lillskogsgränd och naturmark i öster anges ”prickmark” som anger att marken inte bebyggas. Detaljplan 3394 reglerar endast gatumark för Bromma Kyrkväg samt förgårdsmark som inte får bebyggas. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

**Tomtindelning**

Inom planområdet gäller tomtindelning fastställd 1951, akt B134/1951. Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är indelat i två tomter.

#### Pågående planering i området

Öster om planområdet finns ett framtaget program för Centrala Bromma som föreslår nya bostäder, verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park- och grönstruktur. Närmast planområdet föreslås ingen förändring.

Söder om planområdet, mellan Spångavägen och Sedumbacken, fick en detaljplan för flerbostadshus, Dp 2017-15385, laga kraft 2022-05-20.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom influensområdet för riksintresset Bromma flygplats. Planförslagets byggnadshöjd överskrider inte gällande höjdrestriktioner. Fastigheten ligger inte inom område påverkat av flygbuller, men påverkas däremot av flygplatsens markbuller. Ekvivalent ljudnivå 2 meter över marken ligger på 45-50 dBA, kvällstid. Bostadsbyggnader bör enligt gällande riktlinjer kunna accepteras under förutsättning att tillgång till ljuddämpad sida finns eller att byggnaderna bulleranpassas.

Längre söderut finns riksintresset för De Geer-morän, planområdet ligger utanför riksintresset.

#### Naturresevat/Natura 2000

Söder om Spångavägen ligger Kyrksjölötens naturresevat som utgör Natura 2000 område (art- och habitatdirektivet).

#### Byggnadsordningen

Enligt byggnadsordningen kan villastäderna utvecklas och förändras utifrån nedanstående vägledningar:

- Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Bibehåll gaturummens gröna karaktär genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.

- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och renoveringar. Utforma förändringar i sammanhållna grupper av villor, radhus och kedjehus utifrån ett helhetsperspektiv.

#### Tidigare ställningstagande i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-11-08, §7, i ett ärende som innebar upphävande av fastighetsindelning och tillskapande av totalt fyra fastigheter med tillhörande byggrätter för Lillskogen 45 och 46, att en ny detaljplan behöver upprättas för området. Ny detaljplan behöver ställa krav om att ny bebyggelse ska ha samma karaktär som befintlig bebyggelse i området. Genom en ny detaljplan kan stadsbyggnadskontoret reglera gestaltningen av den nya bebyggelsen med utgångspunkt från och hänsyn till den befintliga karaktären i området.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-04-03 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade stadsbyggnadsnämnden att förslaget utgör ett bra exempel på varsam förtätning. Det är viktigt att villaområdets karaktär bevaras och att projektet anpassas till den omgivande miljön. Detta innebär att andelen hårdgjord yta bör minimeras och att så mycket befintlig grönska och fruktträd som möjligt bör sparas kring den nya bebyggelsen. Projektet ska sträva efter att ha en så hög andel grönyta som möjligt. Det är vidare angeläget att gestaltningen harmoniserar med omgivande bebyggelse och att de nya byggnaderna upplevs som ett positivt tillskott till området.

Samråd genomfördes 26 januari till 8 mars 2021. Under samrådet inkom cirka 130 yttranden. Flertalet remissinstanser, däribland länsstyrelsen, tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak. Tre remissinstanser ansåg att förslaget, framförallt flerbostadshuset, hade för stor påverkan på kulturmiljö, trafik och vegetation.

Flertalet boende som framfört synpunkter motsade sig förslaget och ansåg att exploatering är för hög och att planförslaget har negativ påverkan på villaområdets karaktär. Flera framförde synpunkter på parkering och trafik. Tjugotalet villaägarföreningar var negativa till en förtätning av villaområden generellt.

Efter justering av planförslaget med borttagande av fastigheten Lillskogen 5, med bland annat flerbostadshuset, behandlades



ärendet i stadsbyggnadsnämnden 2022-03-24 innan granskning. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut planförslaget.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

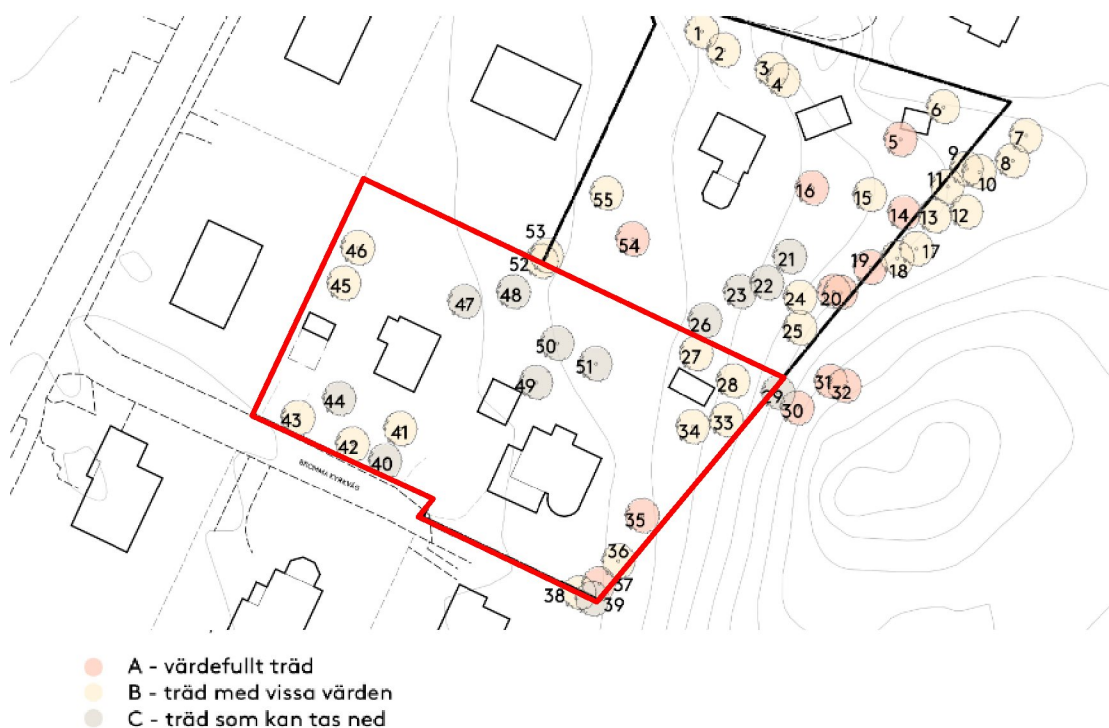
Planområdet omfattar två villatomter som till större delen är planterade med flera fruktträd, lövträd och buskar. På den västra delen av planområdet är marken relativt plan och i den östra delen finns en sluttning mot öster. Nivåskillnaden är cirka 5 meter mellan nordost och väster. Planområdet gränsar i öster till skogbevuxen naturmark.



*Snedbild från söder med planområdet markerat.*

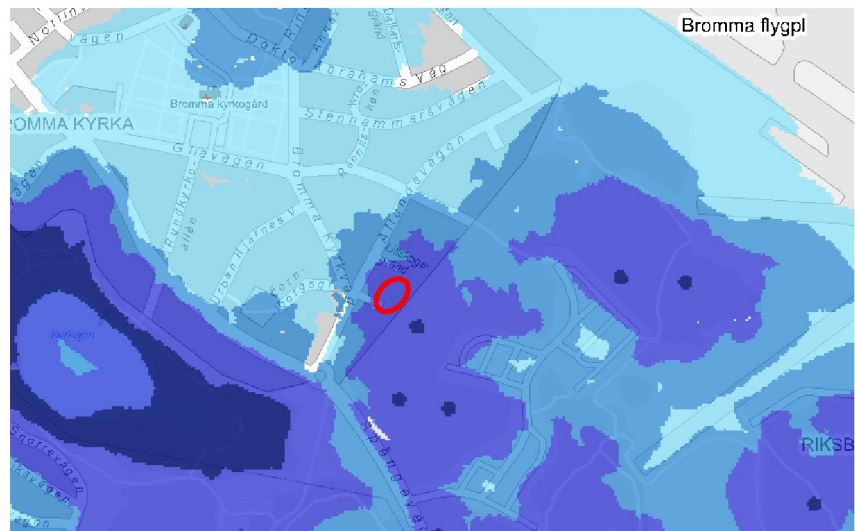
### Naturvärden

En trädinventering har tagits fram för planområdet och angränsande fastigheter. Bedömningen är att 14 träd inom planområdet ses som *värdefulla* eller ha *vissa värden* (äppelträd, tallar, björk, gran, fågelbär, lönn och skogsek). Träden står huvudsakligen i kanten av planområdet. En ek (nr 38) har en stamdiameter på över 1 meter och kan utgöra livsmiljö för eklevande insekter och andra eklevande arter.



*Inventerade träd inom planområdet (i rött) och angränsande fastigheter. (ÅWL)*

Skogen öster om planområdet utgör kärnområde, med övervägande barrskog och med inslag av De Geer-morän. Planområdet ligger inom ett större spridningsområde och ingår i habitatområde för barrskogsfåglar, eklevande insekter samt groddjur.



*Utdrag ur habitatnätverk för groddjur. Mörka blå områden för potentiella lokaler och övriga områden är bedömda spridningsområden. Planområdet är markerat med röd ring.*

I Kyrksjölötens naturreservat ligger Kyrksjön som utgör en viktig reproduktionslokal för groddjur i området. Sjön är relativt liten och grund samt är omgiven av fuktlövskog. Både större och mindre vattensalamander, vanlig padda, vanlig groda och åkergroda lever i sjön. Två anlagda dammar finns i naturreservatet som kommit till i syfte att förbättra livsbetingelserna för groddjur i allmänhet och större vattensalamander i synnerhet. Den närmast planområdet, Kolonidammen, anlades 2014, i anslutning till ett koloniområde.



*Naturreservatet inom grönt område. Blåa prickar är anlagda dammar och röda områden är inventeringsområden för artskyddsutredningen. (WSP)*

Utförd eDNA-analys visar att de fridlysta arterna vanlig groda, vanlig padda och mindre vattensalamander förekommer i Kolonidammen.



Spångavägen, som löper ungefär mitt emellan Kolonidammen och planområdet, har sedan 2013 två groddjurspassager och fungerar som skyddade vandringsvägar mellan Kyrksjön och Riksbyskogen.

Planområdet bedöms inte utgöra några livsmiljöer för groddjur. Det förekommer inga fuktområden, ansamlingar av död ved eller andra miljöer på tomterna som skulle utgöra övervintrings- eller reproduktionsmiljöer för groddjur. Avsaknaden av vattensamling eller andra fuktområden innebär att en eDNA-analys ej kunde utföras. Den huvudsakliga spridningsvägen för groddjur i området bedöms vara i de fuktigare skogspartierna öster om planområdet. Trots att planområdet inte utgör specifikt goda livsmiljöer med avseende på övervintring och reproduktion så kan de nyttjas för mer tillfälliga ändamål såsom födosök eller gömställen. Kontoret bedömer att arterna mindre vattensalamander, vanlig groda och vanlig padda sporadiskt kan vandra in i planområdet.

Vid en översiktlig inventering av fladdermöss noterades inga hålträd, lös bark eller liknande som kan nyttjas som boplatser. En inventering under hustaken utfördes ej, men det bedöms vara låg sannolikhet att fladdermöss skulle bosätta sig inom planområdet då nattbelysning finns i området.

#### **Rekreation och friluftsliv**

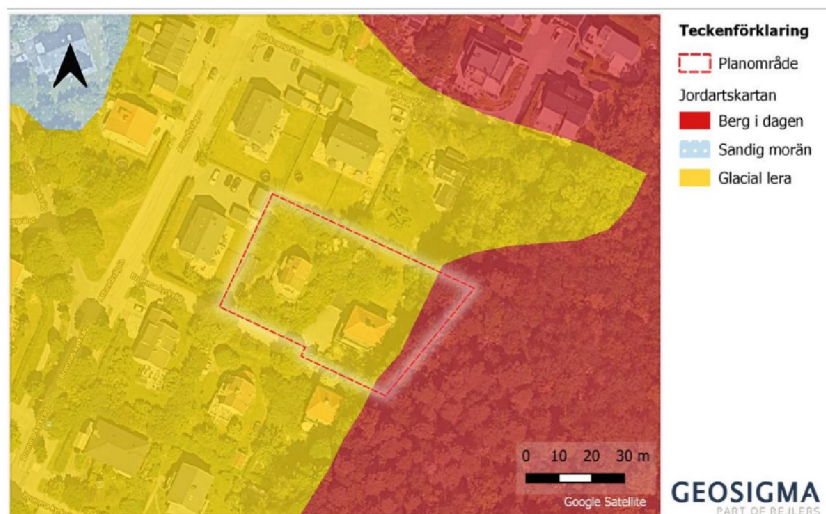
Riksbyskogen öster om planområdet skapar goda förutsättningar för rekreation och lek. Ingen allmän grönpassage finns mellan skogen och anslutande gator Lillskogsgränd och Bromma Kyrkväg. Närmast allmän koppling till skogen ligger cirka 300 – 400 meter från planområdet.

Grönområden med rekreationsmöjligheter finns även vid Kyrksjön cirka 300 meter söder om planområdet.

#### **Geotekniska förhållanden**

##### **Markförhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordarterna inom planområdet till största del av glacial lera och till en mindre del av berg i dagen i öster. De ytliga jordarterna i planområdets närområde utgörs av berg i dagen, postglacial lera samt sandig morän. Markytans genomsläpplighet inom planområdet bedöms som låg. Vid borrhning inom planområdet har berg påträffats med 2 – 3 meter djup under leran.



*Ytliga jordarter inom planområdet enligt SGU, utdrag ur dagvattenutredning Geosigma.*

#### Ledningar

Inom planområdet finns el-, tele- och fiberledningar till befintliga hus.

#### Ras/skred

Risk för skred och ras bedöms inte föreligga då planområdet är relativt plant.

#### Markradon

Radonmätningar i befintliga bostadshus visar på riktvärden under 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Hydrologiska förhållanden

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger strax utanför sekundärt vattenskyddsområde för Östra Mälaren.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom det tekniska delavrinningsområdet för det kombinerade avloppsnätet, som efter rening i Bromma avloppsreningsverk leds till Strömmen. Enligt VISS (2020) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

**Markavvattning**

Nordöstra delen av planområdet dränerar ett förhållandevis stort skogsområde öster om planområdet. Ytvatten rinner västerut genom planområdets nordöstra del.

**Dagvatten**

Enligt framtagna dagvattenutredning består planområdet huvudsakligen av lera och mindre del berg, varför infiltrationsförutsättningarna för dagvatten bedöms som låga. Inga grundvattenförekomster finns i området. Närmaste vattenbrunn finns cirka 400 meter nordväst om aktuellt planområde enligt SGU:s brunnarkiv.

Dagvattenledningar saknas i området. Kombinerade ledningar för avlopp och dagvatten finns i anslutning till planområdet i Bromma Kyrkväg.

**Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns idag två villor med 1,5 till 2 våningar och tillhörande komplementbyggnader. Villorna är uppförda 1921 och 1943, men är senare tillbyggda. De har ljusa fasadkulörer och varierande takutformning. Husen ligger på stora tomter och är indragna från gatan.

De tidigare villatomterna direkt väster om planområdet, Lillskogen 36 – 37 och 47, har nyligen förtätats genom rivning av de äldre bostadshusen och uppförande av parhus enligt gällande plan.



*Befintliga hus inom planområdet. Lillskogen 46 (till vänster) och Lillskogen 45 (till höger).*





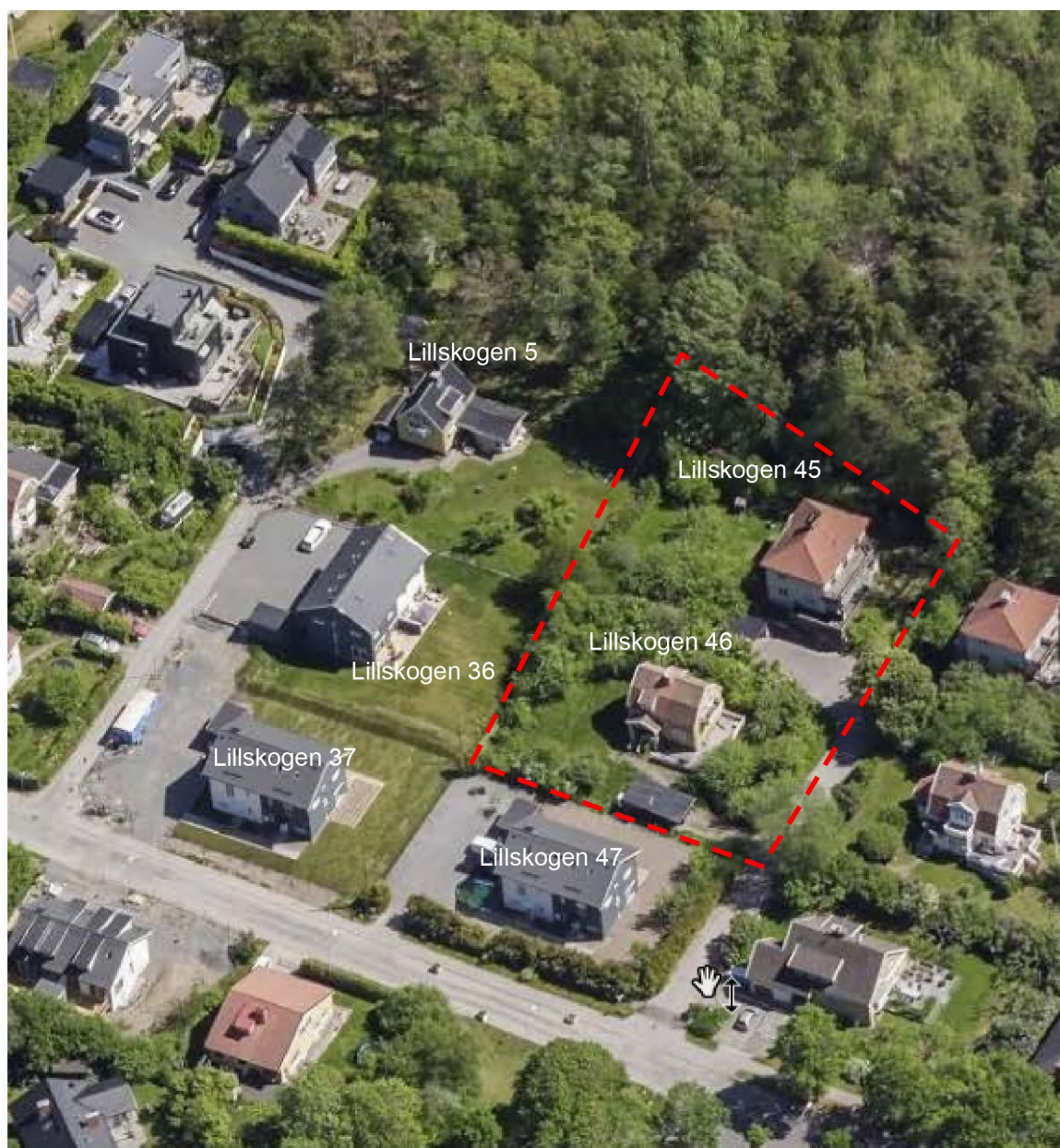
*Vy från Attundavägen mot korsning Bromma Kyrkväg.*



*Nybyggda parhus väster om planområdet.*

### **Stadsbild**

Planområdet ligger i kanten av stadsdelen Bromma Kyrka. Området domineras av 1,5 – 2 plans hus i främst ljusa kulörer, men det finns även inslag av tegelhus i röda och gula nyanser. Många av husen har sadeltak med cirka 30 graders lutning, men det finns även valmade tak, mansardtak och platta tak i närområdet. Flera hus har takkupor eller frontespiser.



*Snedbild från väster över planområdet. Planområdets gräns är markerad i rött.*



## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

Området är inte klassificerat i Stadsmuseets byggnadsklassificering.

Ett antikvarisk utlåtande har tagits fram för planområdet av Stiftelsen kulturmiljövård. Byggnaderna inom planområdet är uppförda 1921 och 1943, men är senare tillbyggda. Den antikvariska bedömningen är att de har ett visst kulturhistoriskt värde, vilket innebär att husen främst har byggnadshistoriskt och miljöskapande värde. Husen är tidstypiska till sin karaktär, men har förändrats genom ombyggnader. Utlåtandet anger även att ett tydligt karaktärsdrag av stor vikt för miljön är grönskan i form av häckar och träd som inramar bebyggelsen.

### Kulturlandskap

Omkring år 1905 började villastadsdelen Bromma kyrkby byggas ut och allt eftersom har de stora fastigheterna successivt styckats av och förtätats med nya villor från 1900-talets alla decennier. Den långa utbyggnadsfasen (till en början utan stadsplan) och senare förändringar gör att bebyggelsen är brokig och ovanligt heterogen. Tillkommande hus på tomter kring 600 kvm har kompletterat eller ersatt den äldre bebyggelsen. Radhus, parhus och mindre flerfamiljshus har uppförts både inom och i anslutning till den ursprungliga bebyggelsestrukturen. Detta innebär att olika tidsepoker finns representerade vilket i sin tur skapar en ännu mer varierad karaktär.

Den ökande efterfrågan på bostäder har inneburit att förtätningen av villastadsdelarna tagit ny fart under 2010-talet. Äldre stadsplaner som tillåter generösa byggrätter, som t.ex. i Bromma Kyrka och Älvsjö, har inneburit att flera äldre villor köpts in och rivits på privat initiativ. Tomterna har styckats av och flera villor, parhus eller flerbostadshus har uppförts på samma yta.

Istället för en enhetlig arkitektur är det stadsdelens grönstruktur som binder samman området. Karaktären i området utgår från den bärande idén om en luftig struktur med gröna trädgårdar som omgärdar friliggande bebyggelse i låg skala. Bromma kyrka ligger mitten av villaområdet och har anor från 1100-talet. Kvarteret Lillskogen ligger i villaområdets östra kant.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

**Offentlig service****Skola och förskola**

Flera förskolor och grundskolor finns inom 1 km avstånd till planområdet.

**Övrig service**

Vid Brommaplan, cirka 1,5 km från planområdet, finns vårdcentral och bibliotek.

**Kommersiell service**

Kommersiell service finns främst i området kring Bällstavägen och Brommaplan.

**Gator och trafik****Gatunät**

Fastigheterna inom planområdets trafikförsörjs via Bromma Kyrkväg som är en återvändsgata. Anordnad vändplan enligt gällande riktlinjer saknas.

**Gång- och cykeltrafik**

Gångbana saknas utmed Bromma kyrkväg då körbanan är smal, cirka 5,3 meter. Gångbana finns utmed Attundavägen. Regionala cykelstråk finns utmed Spångavägen och Bällstavägen.

**Kollektivtrafik**

Utmed Attundavägen ligger närmaste busshållplats, inom cirka 100 meter från planområdet, som trafikeras av busslinje mellan Spånga station och Brommaplan.

**Tillgänglighet**

Planområdet är i den västra delen relativt plant. Planområdet är möjligt att angöra från angränsande gata som har liten lutning. Befintliga hus är inte tillgänglighetsanpassade.

**Störningar och risker****Förorenad mark**

En översiktlig miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning och åtgärdsplan visar att 11 föroreningar (PAH, Nickel och Kobolt mm) har påträffats i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom del av planområdet. Inga föroreningar påträffades i grundvattnet vid provtagning. Se vidare sida 42 under konsekvenser.

#### Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller

Ljudnivån från vägtrafik är låg i området (40-45 dBA ekvivalent ljudnivå), vilket är under riktvärden för trafikbuller.

Planområdet ligger cirka 750 meter från Bromma flygplats som orsakar industribuller (markbuller). En markbullerutredning är framtagen för år 2038. Med markbuller avses allt ljud som sprids från en flygplats från andra ljudkällor än luftfartyg. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer dag för prognossår 2038 uppfyller Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller avseende Zon A för samtliga fastigheter. Kvällstid däremot går ljudnivån över 45 dB(A) inom hela planområdet, vilket innebär att nya bostäder behöver ha tillgång till en luddämpad sida.

#### Skyfall

I dagvattenutredningen har en skyfallskartering för 100-årsregn tagits fram vilket visar på en övergripande låg risk för att planområdet ska drabbas av översvämning vid händelse av ett skyfall.



### Planförslag

Planförslaget innebär att två villor ersätts med två radhuslängor och ett parhus, totalt 10 bostäder. Radhus finns inte idag i någon större utsträckning i stadsdelen Bromma Kyrka och kan därför bli en värdeskapande komplettering till befintligt bostadsbestånd. Byggnaderna ska ha träfasader och sadeltak med lertegel. Flera värdefulla och karaktärsskapande träd sparas samtidigt som nya träd och buskar planeras som ersättning för de träd som tas bort. I söder föreslås en parkeringsyta.

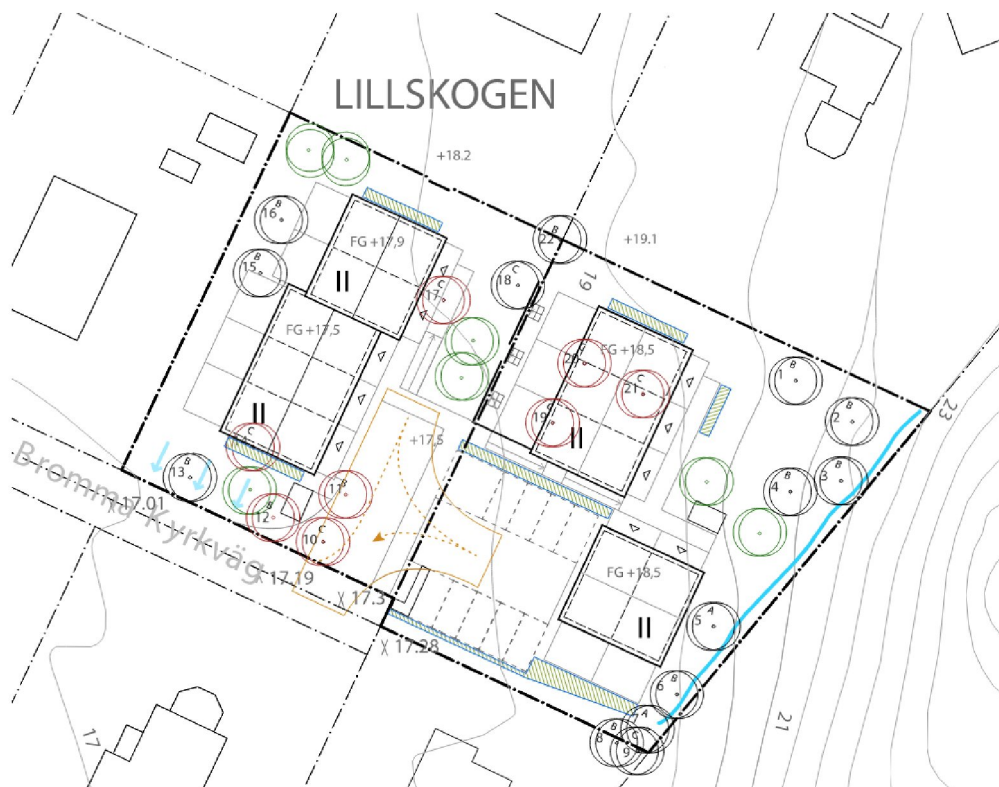


*Flygvy över planområdet från sydväst (Ateljé Nord).*

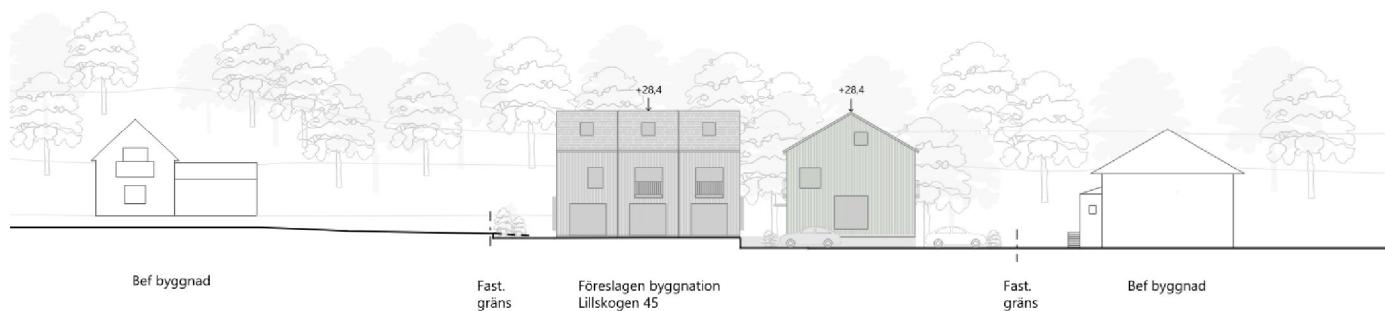




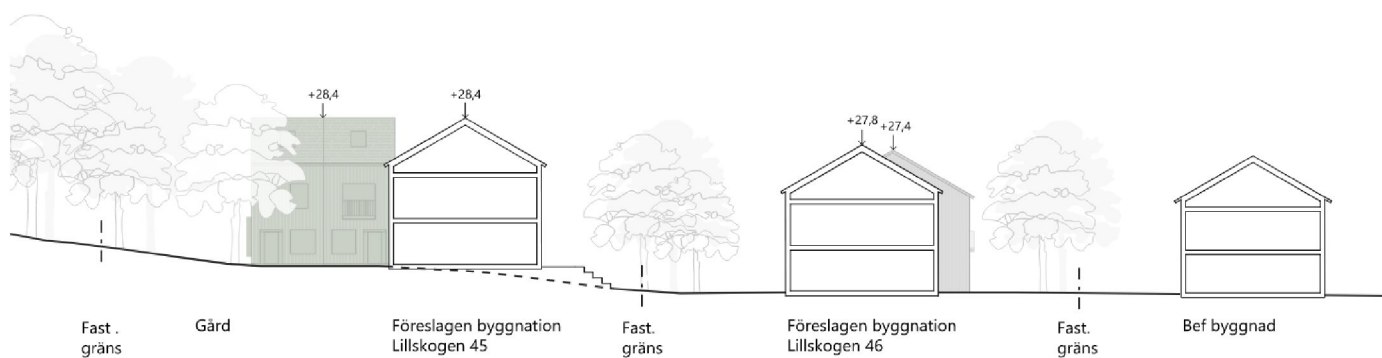
Illustrationsplan. Nya träd är ljusgröna och befintliga sparade träd är mörkgröna. (Ateljé Nord)



Illustrationsplan som visar backrörelse för större fordon som avfallsfordon och träd inom planområdet. Föreslagna nya träd = gröna, träd som måste tas ner= röda, övriga befintliga träd som sparas=svarta. (Ateljé Nord)



Sektioner genom planområdet C-C (Ateljé Nord).



Sektioner genom planområdet B-B (Ateljé Nord).

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Planförslaget innebär att befintliga hus på fastigheterna Lillskogen 45 och 46 rivs och ersätts med en ny tätare småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus. Totalt föreslås 10 bostäder varav åtta bostadsenheter är radhus och två bostadsenheter är parhus. Bebyggelsen har placerats indragna från gatan och grupperas så att gemensamma skyddade gårdar skapas för lek och vistelse. Bebyggelseplaceringen tar hänsyn till siktlinjer mot skogen och hushöjderna underordnar sig trädtopparna. Planen möjliggör även cykelparkering i förråd och ett gemensamt växthus och kombinerat trädgårdsförråd.

### Radhus och parhus

Radhusen planeras i uppbrutna volymer i två till tre enheter som har en liknade fotavtryck som befintlig bebyggelse i stadsdelen. Radhusen planeras i två våningar med inredningsbar vind.



*Vy mot gårdssida mot skog i öster (Ateljé Nord).*



*Fasader på radhus. (Ateljé Nord)*





*Vy över innergård (Ateljé Nord)*



*Fotomontage, vy från korsningen Attundavägen/ Bromma kyrkväg. (Ateljé Nord)*

### **Park och trädgård**

I södra kanten av planområdet planeras ett nytt parkstråk, 2 - 2,5 meter brett, i södra kanten av fastigheten Lillskogen 45 för att skapa fler kopplingar till skogen i öster. En gångstig bör anordnas för att förtydliga förbindelsen.

Inom planområdet bevaras flera värdefulla träd och fruktträd för den gröna karaktären och ge värdeskapande kvaliteter till bostadsmiljön. Totalt planeras 13 träd inom planområdet att sparas om marksanering möjliggör detta. Av dessa skyddas nio träd som är värdefulla eller har vissa värden med

planbestämmelse **n1**. Träd som behöver tas ned pga. marksanering ska ersättas av nytt träd. De skyddade träden är tallar, äppelträd, körsbärsträd, björk, lönn, gran och asp. Åtta träd bedöms behöva tas bort. Inom planerat parkstråk behålls tre större träd som är tall, ek och asp. Ny kompletterande vegetation föreslås inom planområdet med bland annat sex nya träd och buskar utmed tomtgräns. Parkeringarna föreslås ramas in av häckar för att ansluta till gröna karaktären i området.

Svackdiken i östra kanten av planområdet (**b2**) föreslås anläggas med hänsyn till träd och bli 1 meter bred och 0,20 m djupt, vilket ger en fördröjning av 4 m<sup>3</sup>.

## Gestaltungsprinciper

### Bebyggelse

Ny bebyggelse ska utformas med en småskalig karaktär. I planen säkerställs en småskalig struktur där radhusen är uppbrutna mindre volymer med förskjutningar.

**e000** – ”Största sammanlagd byggnadsarea utan balkonger inräknat.”

Bestämmelsen **e000** anger största byggnadsarea för radhusen och parhus. Den sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnader i planen uppgår till 525 kvm.

Med hänsyn till att området bedöms ha ett stort kulturmiljövärde anges en generell bestämmelse för planområdet för att hindra oplanerad byggnation inom planområdet utöver angivna byggrätter på plankartan. Planförslaget är utformat så att ytterligare förtätning inte är förenligt med planens syfte. ”En åtgärd som avses i 9 kap. 4a-4c §§ plan- och bygglagen (2010:900) d.v.s. Attefallshus och tillbyggnader får inte vidtas utan bygglov då Bromma Kyrka utgör ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).”

”prickmark”

Angiven ”prickmark” i planen anger att byggnad inte får uppföras. Bilparkering medges heller inte, med undantag för ytor som anges för parkering samt parkering för rörelsehindrad. Lekstugor får uppföras med högst 1,5 meter byggnadshöjd.

”kryssmark”

I planen anges en bestämmelse att mark med kryssmarkering endast får bebyggas med komplementbyggnader såsom cykeltak, förråd och växthus med högst 2,5 meter byggnadshöjd. Sammanlagd total byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm, dock får enskild byggnad uppta högst 30 kvm.

### Utformning

”Byggnader ska utformas med träfasader i jordnära kulörer och ...”

En generell planbestämmelse anger att radhusen och parhuset ska utformas med träfasad i jordnära kulörer samt sadeltak med röda tegelpannor, för att få en enhetlig utformning som ansluter till befintlig bebyggelse i området. Komplementbyggnader får utformas med pulpettak. Balkonger får inte glasas in.



*Exempel på färger i jordnära kulörer (Ateljé Nord)*

### Höjd på byggnader

Nockhöjd

Högsta takvinkel

Alla hus ska utformas med takvinkel, 25 - 30 graders lutning, vilket överensstämmer med många av de närliggande husen. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet anges för samtliga bostadshus.

**f1-** ”Bostäder ska byggas samman till en byggnadsenhet. Gavlar får vara högst 10 meter breda. Balkonger...”.

Radhusen och parhus får uppföras i högst två våningar med inredningsbar vind. Gavelbredden på radhus och parhus får vara högst 10 meter, vilket är ett vanligt mått på de omgivande husen. Balkonger får skjuta ut utanför angiven byggrätt, dock högst 0,5 meter från fasad med frihöjd om minst 2,5 meter. Frontespis och takkupor tillåts inte (**f1**).

Franska balkonger, burspråk och markerade entréer föreslås för att bidra till en omsorgsfull gestaltning. Avfall föreslås i ett platsbyggt kärlskåp av trä med sedumtak.



**n1** –”Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom, ifall marksanering kräver det eller om det utgör en fara för person och egendom, och ska i så fall ersättas med annat träd.”

**b1** –”Marken får inte hårdgöras”

**b2** –”Marken ska möjliggöra avledning av dagvatten genom svackdike eller liknade”

**b3** –”Högst 50% av marken får hårdgöras”

### Park- och gårdsmiljö

I planen skyddas karaktärskapande äppelträd och stora träd genom bestämmelsen **n1** som anger att de inte får fällas, med undantag om sjukdom, fara eller om marksanering kräver det. Träd ska i så fall ersättas med annat träd. Marklov krävs för fällning av träd markerat med **n1**.

Dessutom finns bestämmelse om att parkering inte får finnas utanför planerade parkeringsyta. Gårdarna mellan husen är tänkt att möjliggöra för både lek, odling och umgänge m.m. Runt parkering är det värdefullt med inramande häckar. För att bevara karaktären i området är det viktigt att bevara häckar och komplettera med nya utmed gator och fastighetsgränser till angränsande fastigheter.

I planen finns flera områden med bestämmelse om att marken inte får hårdgöras för att möjliggöra för dagvattenhantering och samtidigt bevara den gröna karaktären (**b1**). För radhustomterna i kanten av skogen säkerställs gemensamt svackdike eller liknande för att fördröja dagvattnet och hindra dagvatten att rinna mot byggnader (**b2**). Parkerings och körytorna mot Bromma kyrkväg får en bestämmelse som anger att högst 50% av marken får hårdgöras (**b3**). Marklov krävs för markåtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

Slutbesked får inte ges innan marksanering är klar.

Bostadstomter som gränsar till parksläppet med gångstig i söder bör tydligt avgränsas mot parkmark.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Planområdets trafikförsörjs via Bromma kyrkväg.

#### Biltrafik och parkering

Inom planområdet planeras en parkeringsyta i anslutning till Bromma kyrkväg för att skapa förutsättningar för en mer bilfria gemensamma gårdar. Totalt föreslås cirka 10 parkeringsplatser inom planområdet, varav en är möjlig för rörelsehindrad och en planeras för besöksparkering. Byggaktören har tagit fram en beräkning enligt Gröna p-tal och föreslår mobilitetstjänster i form av cykelparkering under tak, laddstationer för elcyklar. Totalt planeras cirka 50 cykelplatser inom planområdet (dvs 5

platser/bostad), varav 32 platser föreslås under tak och på förgårdsmark finns möjlighet till 1-2 cykelparkeringar per bostad.

Utfartsförbud anges mot Bromma Kyrkväg förutom in- och utfarten för angöringsgatan.

#### Gång- och cykeltrafik

I planområdets södra kant, vid Bromma kyrkväg, planeras ett nytt parksläpp med en grusad gångstig mellan gata och naturområdet för att öka allmänhetens tillgång till skogen.

#### Tillgänglighet

Planområdet bedöms få god tillgänglighet då området är relativt plant mellan bostäder och parkering. Samtliga bostäder är möjliga att angöras med personbil inom 25 meter och merparten inom 10 meter från bostadsentré. Parkeringsplats för rörelsehindrad ordnas inom parkeringsytan.

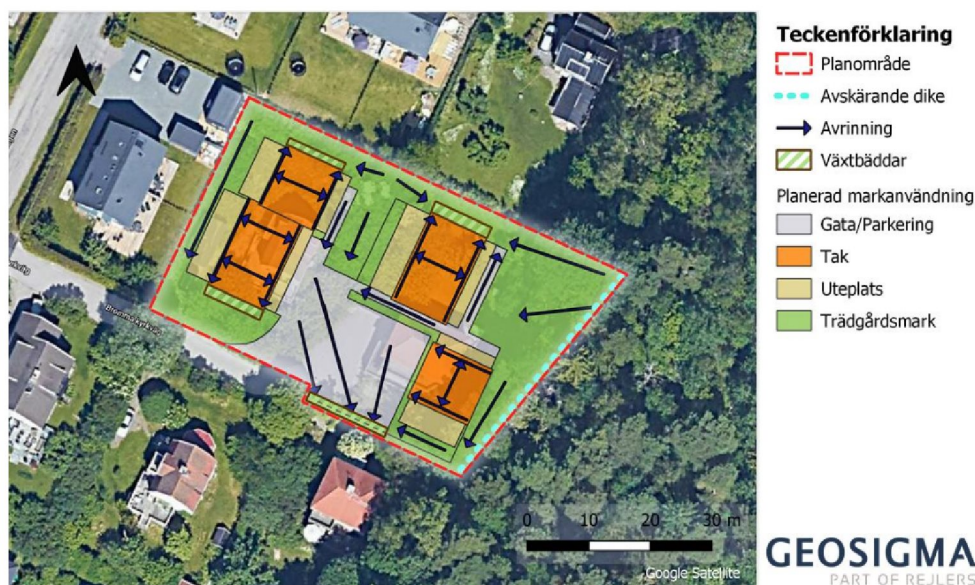
### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdets bostäder ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp.

#### Dagvattenhantering

Inom planområdet föreslås krossdiken och regnbäddar för rening och utjämning av dagvattnet. Utmed skogskanten i öster föreslås ett grunt svackdike, som anpassas till träd, för fördröjning av dagvattnet. Se förslag nedan på exempel på dagvattenåtgärder.



Översiktlig dagvattenlösning för planområdet (Geosigma), som därefter har studerats vidare av Ateljé Nord.

I dagvattenutredningen har det uppskattats ett behov av regnbäddar med volym om 24,8 m<sup>3</sup> vilket motsvarar fördröjnings- och reningskrav på 20 mm regn (Stockholms stads åtgärdsnivå). Förslaget har därefter reviderats av byggaktören och fördröjning och reningsvolymen föreslås ökas till cirka 38,5 m<sup>3</sup>.

#### El/Tele

Planområdet ansluts till befintlig el- och telenät. Eventuell nätförstärkning samordnas av byggaktör med Ellevio.

#### Energiförsörjning

Radhusen planeras med luft-/ frånluftvärmepump. Inga fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet.

#### Avfallshantering

Avfallssortering planeras i anslutning till Bromma kyrkväg. Planen skapar möjlighet för avfallsfordon att backvända inom parkeringsytan inom kvartersmark då vändmöjlighet saknas för gatan.

#### Räddningstjänst

Uppställningsplats för räddningsfordon är längs angöringsgatan och på parkeringsyta. Takfotshöjden 9,9 meter är tillgänglig brandförsvarets bärbara stegar.

Konventionellt brandpostsystem föreslås samplaneras mellan byggaktör och räddningstjänst. Avstånd till angreppspunkter och brandposter kan säkerställas.

### 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 berörs inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De



miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom det tekniska delavrinningsområdet för det kombinerade avloppsnätet, som efter rening i Bromma avloppsreningsverk leds till Strömmen som har fastställda miljö kvalitetsnormer som ska följas.

Enligt framtagna dagvattenutredning bedöms föreslagna dagvattenhantering i växtbäddar och ett dike längs med fastighetsgräns mot skogen uppnå kraven för fördröjning och rening angivna i Stockholms stads dagvattenpolicy. Föreslagna dagvattenlösningar renar dagvattnet till en nivå som är lika med eller underskrider de befintliga föroreningshalterna från kvarteret. Några ämnen ökar efter beräkning i StormTac men schablonhalter har stor osäkerhet och bör inte tolkas som exakta siffror. I dagvattenutredningen anges att åtgärderna som planeras bedöms ge så låg förorening som går att få. Exploateringen av planområdet med föreslagna dagvattenlösningar bedöms sannolikt inte försämra recipientens möjligheter till att uppnå dess miljö kvalitetsnormer. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Planförslaget innebär att befintliga villor rivs och att fastigheterna istället byggs med radhus och ett parhus. Den småskaliga karaktären behålls genom att nya byggnader bryts upp med sammankopplade mindre enheter samt att byggnadshöjden begränsas till två våningar med sadeltak samt bevarande av flera träd och buskar. De föreslagna byggnadshöjderna underordnar sig trädtopparna. Nya byggnaders placering och avstånd till grannhus följer de avstånd som finns i området.

Närområdet är redan påverkat av en förtätning av parhus på några intilliggande fastigheter och planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på stadsbilden.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kvarteret ligger på behörigt avstånd från Bromma kyrka och kyrkogård och ny bebyggelse kommer inte att påverka utpekad kulturhistorisk värdefull helhetsmiljö. Den nya bebyggelsen

kommer också att ligga tillbakadragen från betydande gatustråk och ansluta till bevarad naturmark med kuperad skog.

Den nya bebyggelsen får en skala och karaktär som gör att den ansluter väl till befintlig bebyggelsekaraktären och bildar ett samtida tillägg. Föreslagen arkitektur är hämtad ifrån områdets karaktär avseende byggnadskroppar med förskjutning i sidled, sadeltak med cirka 30 graders lutning och tänkt färgsättning och fasadmateriäl. Radhus om två våningar samspelar med bebyggelsen i kvarteret och tar hänsyn till befintlig arkitektur. Uppdelning av flera byggnadskroppar gör också att bebyggelsen upplevs som mindre.

Befintliga hus inom planområdet är inte unika och har till viss del förändrats genom tillbyggnader, men gårdarna är välplanerade och innehåller mycket grönska. Förslagets intensifieringar att återanvända byggnadsmateriäl till ett orangeri är positivt men inget som kan regleras genom PBL.

Förslagets markplanering med bevarade häckar och träd med komplettering som anknyter till nuvarande karaktär bedöms som viktigt för karaktären.

Konsekvenserna för kulturmiljön i dess helhet har måttliga negativa konsekvenser på områdets karaktär.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att arkitektur och gestaltning är anpassade efter villastadens intentioner och karaktär. Planförslaget följer Byggnadsordningens vägledningar.

### **Natur**

Planförslaget innebär att en ökning av hårdgjord yta jämfört med befintlig bebyggelse, dock möjliggör gällande plan även en ökad exploatering. Planförslaget reglerar även andelen mark som får hårdgöras, vilket inte gällande detaljplan gör.

Av de träd som inventerats föreslås 13 träd sparas inom planområdet och åtta träd bedöms behöva tas bort pga. byggnation inom planområdet. Nio med högre värden (i synnerhet höga värden och träd med vissa värden) skyddas i planen. Av dessa behöver några utredas vid marksanering och kan då behöva ersättas enligt planbestämmelse n1. Ny kompletterande vegetation föreslås inom planområdet med bland annat sex nya träd.

Spridningsområdet för groddjur kan förändras när planområdet får mer hårdgjord yta, men bedöms inte påverkas negativt då planerade dagvattenlösningar kan stärka eventuella spridningsvägar. Med erforderliga skyddsåtgärder vid byggnation bedöms en exploatering av fastigheterna vara möjlig att genomföra utan att påverka områdets ekologiska funktion för groddjur eller utlösa förbuden i artskyddsförordningen.

## Störningar och risker

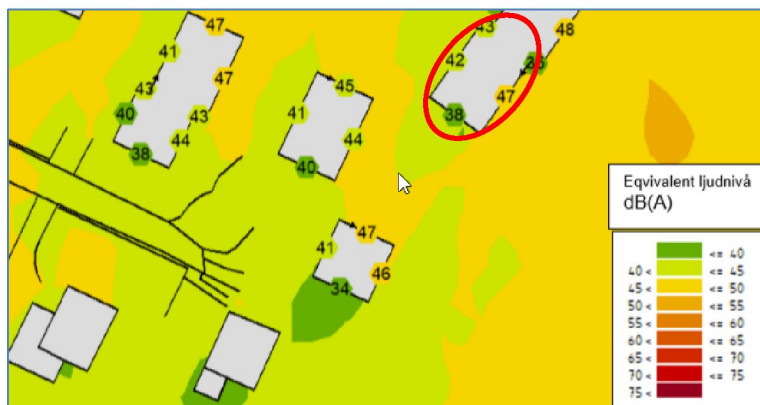
## Buller

Den föreslagna bebyggelsen bedöms klara gällande riktvärden för markbuller enligt markbullerberäkningar från Bromma Stockholm Airport för år 2038. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer dag för prognosår 2038 uppfyller Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller avseende Zon A inom planområdet. Dagtid beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 50 dB(A) vid den mest utsatta fasaden och våningen. Kvällstid får några fasader över riktvärdet 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå, dock har bostäderna tillgång till minst en luddämpad sida med ljudnivåer under 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå. På flerbostadshuset planeras en mindre utskjutande del på en gavel, vilket bedöms minska bullervärden. Nattetid håller Bromma Stockholm Airport stängt.



*Ekvivalent ljudnivå dagtid. (Utredning från samrådsförslaget. Hus som utgått i rött bedöms ej påverka övriga föreslagna hus). (Swedavia)*

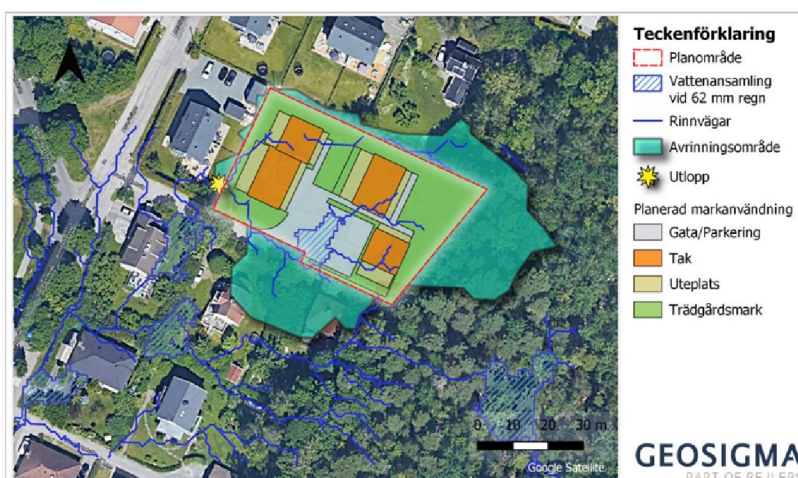




*Ekvivalent ljudnivå kvällstid. (Utredning från samrådsförslaget. Hus som utgått i rött bedöms ej påverka övriga föreslagna hus). (Swedavia)*

### Dagvatten och översvämningsrisker

Framtagen dagvattenutredning anger att vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden som planområdets dagvattensystem inte är dimensionerade för att klara. En översiktlig beräkning av översvämningsvolym vid ett 100-årsregn anger att den grovt uppskattas till 72 m<sup>3</sup> vid ett 62 mm regn. Ytterligare en grov uppskattning av översvämningsrisken och lokalisering av översvämningar har gjorts med simuleringsprogrammet Scalgo live (2021). En simulering av de områden som riskerar översvämmas vid nederbörd på 62 mm har undersökts, se karta nedan. Risk för en måttlig översvämning ( $\leq 0,1$  m) ses vid parkeringen invid infarten till planområde.

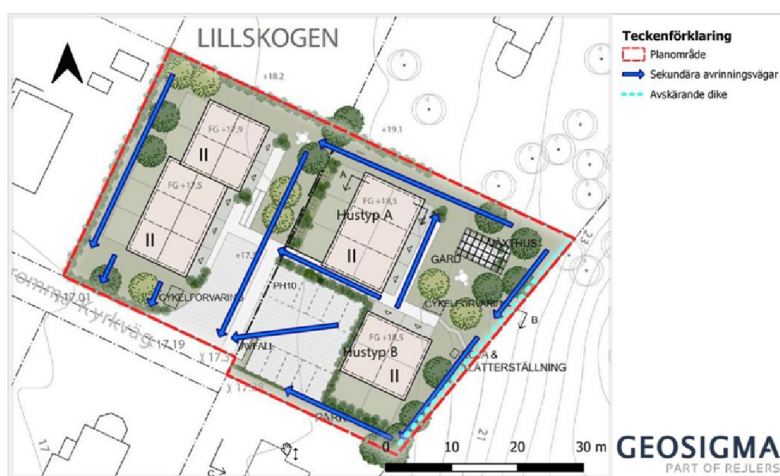


*Skyfallskartering SCALGO (Geosigma).*

För att undvika översvämning och skador på byggnader så är det viktigt att tidigt under bygglovsskedet planera höjdsättningen av planområdet så att vatten kan avrinna bort från byggnader via

sekundära avrinningsvägar och vidare ut på närliggande lokalgator, grönytor eller vattendrag. Sekundära avrinningsvägar mot befintligt vägnät och dagvattennät föreslås enligt kartan nedan.

Utmed skogskanten föreslås ett avskärande dike/svackdike som är gräsklätt så att vattnet inte fortsätter avrinning ytligt förbi diket.



Förslag till sekundära avrinningsvägar som kan skapas genom höjdsättning av planområdet (Geosigma).

Beräkningar på dagvattenflöden för befintlig samt planerad markanvändning inom planområdet visar på att dagvattenflöden ökar enligt den projekterade exploateringen av planområdet på grund av en ökad areal hårdgjord yta. Den erforderliga utjämningsvolymen för planområdet har beräknats utifrån 24,8 m<sup>3</sup>, motsvarande stadens åtgärdsnivå, vilket uppnås med föreslagen dagvattenlösning i form av regnbäddar och infiltration i grönytor. Förslaget av byggaktören har därefter reviderats och fördröjning och reningsvolymen föreslås ökas till cirka 38,5 m<sup>3</sup> vilket motsvarar 55% ökning.

#### Markföroreningar

En markföroreningsutredning och *Riskbedömning och åtgärdsplan* har tagits fram av Geosigma.

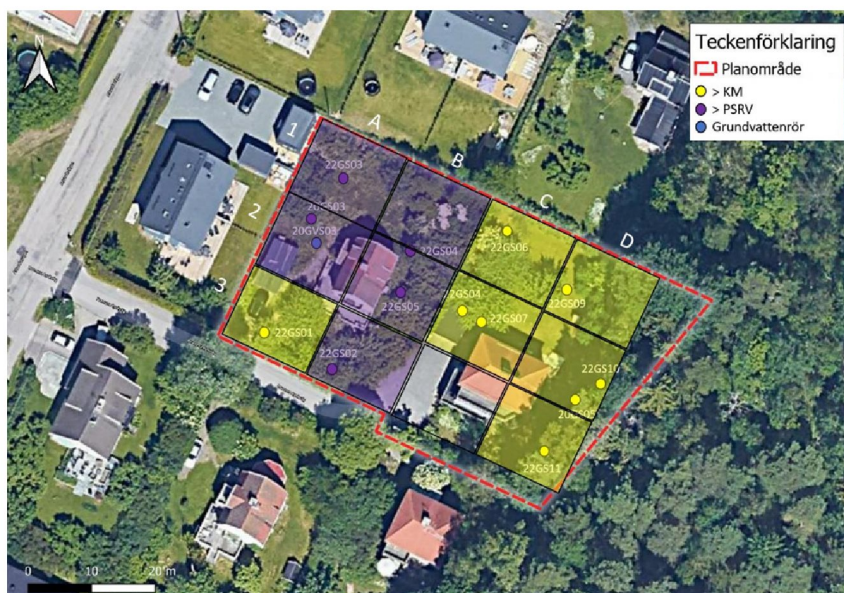
Analysresultatet från de båda utförda undersökningarna visar att det förekommer föroreningshalter överstigande framtagna platsspecifika riktvärden i fem av 13 provpunkter, främst med avseende på barium, kobolt, krom, kvicksilver, nickel, vanadin, PAH-M samt PAH-H. I 12 provpunkter översteg uppmätta halter riktvärde för känslig markanvändning (KM), vilka generellt är något lägre än de framtagna platsspecifika riktvärdena. Utifrån



analysresultatet från utförda undersökningar går det inte att utesluta att det finns en risk för människors hälsa eller för miljön vid en fortsatt markanvändning för bostadsändamål om inga åtgärder vidtas, då PAH- och metallhalter överstigande PSRV har uppmätts ytligt inom aktuella fastigheter.

Baserat på resultaten av föreliggande riskbedömning och framtagna platsspecifika riktvärden föreslås följande åtgärder:

- Schaktsanering av marken ner till minst 0,5 m i rutorna A2 och B1
- Schaktsanering av marken ner till minst 1 m i rutorna A1, B2 och B3.
- Miljökontroll med provtagning av marken efter genomförd åtgärd.
- Återfyllnad med rena massor där så bedöms lämpligt.
- Provtagning av grundvatten efter åtgärd för att kontrollera eventuell påverkan från utförda åtgärder.



*Utdrag ur utredning Riskbedömning och åtgärdsplan. Rutnätsindelning över påträffade föroreningar inom aktuellt område, där rutor med lila fyllning (A1, A2, B1, B2, B3) representerar ytor där halter överstigande PSRV har uppmätts. Rutor med gul fyllning (A3, C1, C2, D1, D2, D3) representerar ytor där halter över KM har uppmätts.*

Kontoret bedömer att markanvändning för bostäder är möjlig med föreslagna markåtgärder. Inför efterbehandling ska en anmälan upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten. I detaljplanen anges en bestämmelse om att slutbesked inte får ges innan marksanering är klar.



Vid schaktning rekommenderas för de nya bostäderna bör en miljökontroll utföras i samband med schaktning, för att utreda föroreningsgrad på uppschaktat material, och därmed möjliggöra att förorenade massor kan klassas och hanteras på korrekt sätt vid eventuell borttransport och hantering på mottagningsanläggning.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Solförhållanden har studerats tidigare under samrådet. Studien visar att de föreslagna husen inte skuggar några befintliga hus under sommaren eller vid vår- och höstdagjämning. De nya bostadshusen och gårdarna bedöms få goda solförhållanden.

### **Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser**

Planförslaget skapar möjlighet för fler att bo i ett område som har goda kvalitéer för barn. Området ligger naturnära och bilfria gårdar skapas mellan husen.

Den nya bebyggelsen kompletterar befintligt bostadsbestånd och ökar utbudet av boendeformer för olika skeenden i livet.

Parkstråket möjliggör för en bättre tillgång till Riksbyskogen för boende i området, men kan upplevas som otrygg under dygnets mörka timmar då samrådsförslaget ej föreslår en gångstig med elljus.

Planen medför ingen direkt positiv eller negativ påverkan gällande jämställdhet.

Ingen separat socialt värdeskapande analys eller barnkonsekvensanalys har tagits fram för projektet i och med projektets påverkan bedöms begränsad.

### **Tidplan**

Samråd	26 januari – 8 mars 2021
Granskning	24 augusti – 20 september 2022
Antagande	24 november 2022

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Cykelförråd, växthus och kombinerat trädgårdsförråd föreslås ägas gemensamt inom planområdet.

Byggaktören bekostar och genomför erforderliga skyddsåtgärder i anslutning till allmän mark (natur och park) samt återställande- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark (gatumark) intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

#### **Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Ingen ersättning utgår till fastighetsägaren för Lillskogen 45 från staden gällande mark utsatt i planen som allmän platsmark (PARK).

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 2881A och Pl 3394 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B134/1951 upphör för Lillskogen 45 och 46.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Lillskogen 45 och 46.

Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby är ägare till Lillskogen 45 och 46.

### Användning av mark

Inom kvartersmark anger planen markanvändning för bostäder. Södra kanten av fastigheten Lillskogen 45 utgör parkmark i planen.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Området som är markerat "Park" i planen (rött område i kartan nedan) överförs från Lillskogen 45 till någon av stadens fastigheter. Kvartersmarken i planen kan regleras med nuvarande två fastigheter oförändrade, med justerade fastighetsgränser (ljusblå områden i figuren) eller slås ihop till en fastighet.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella där ljusblått är kvartersmark och rött allmän platsmark.

### Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör för upprättande av gemensamhetsanläggning för angöring och parkering om det fortsätter vara två fastigheter.

### Ledningsrätter

Planen medför inget behov av inrättande av ledningsrätt.



**Servitut**

Planen medför inget behov av inrättande av servitut.

**Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar planarbetet samt står för kostnaderna för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt ska svara för genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

**Vatten och avlopp**

Anslutningsavgift till befintliga vatten- och avloppsledningar samt omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

**Dagvatten**

Anslutningsavgift till befintliga dagvattenledningar samt eventuell nyläggning/omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för och bekostar övriga dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

**Gatukostnader**

Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**El och tele m.m.**

Exploatören bekostar ledningsflytt inom planområdet.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Skyddande av träd inom naturmark vid exploatering genomförs och bekostas av exploatören.

**Grönkompensation**

Ingen allmän naturmark tas i anspråk i planen. I planen skapas ett allmänt grönsläpp i södra kanten av planområdet.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt VA-nät som finns framdraget till planområdet. Stockholm Vatten och Avfall

AB (SVOA) vid ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningar fram till och men förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

#### **Gatubelysning**

En belysningsstolpe står på kvartersmark som regleras till park i planen och behöver därför ses över i läge och flyttas innan genomförande.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark. Se vidare dagvattenutredning. Exploatören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med SVOA. Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### **EI/Tele**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningsnät som finns framdraget till planområdet. Ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av respektive ledningsslag fram till förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

#### **Fjärrvärme**

Inga ledningar för fjärrvärme finns i närområdet och därför planernas ingen anslutning.

#### **Skydd av träd och groddjur under byggtiden**

Inom naturmark bör alla träd inom 10 meter från bearbetad mark inspekteras innan byggnation. Under byggtiden ska träd inom anslutande naturmark och värdefulla träd inom planområdet skyddas under byggtiden.

Då det inte kan uteslutas att groddjur uppehåller sig på fastigheterna sporadiskt så bör skogsområdet avskärmas med groddjursbarriärer innan byggnation påbörjas, för att undvika påverkan på individer. Dessa barriärer kan till exempel utgöras av plastskivor som fästs vid nedre delen av ett byggstängsel och går jämnt med marken. För att försäkra sig om att övervintring redan har skett uppe i skogen så rekommenderas att området stängslas in från tidigast i mitten av oktober, och att barriärerna finns på plats under hela byggskedet.

#### **Genomförandetid**

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