

HandläggareSebastian Wahlström Klampfl
Telefon 08-508 27 246**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Godkännande av förslag till detaljplan för
Bromstensstaden etapp 2, del av kvarteren
Gunhild, Gustav och Bromsten m.fl. i stadsdelen
Bromsten i Stockholm (1000 lägenheter).****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas med omedelbar justering till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Louise Heimler

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att omvandla en del av Bromstens industriområde till en funktionsblandad stadsdel för boende och besökare med bostäder, verksamheter och samhällsservice. Skogängsvägen blir det nya huvudstråket mellan Spånga och Bromsten, där öppna och aktiva bottenvåningar skapar en trygg och levande stadsmiljö.

Planen omfattar nio stadskvarter längs med huvudgatan Skogängsvägen med ca 1000 lägenheter, lokaler i bottenvåningarna och åtta förskoleavdelningar.

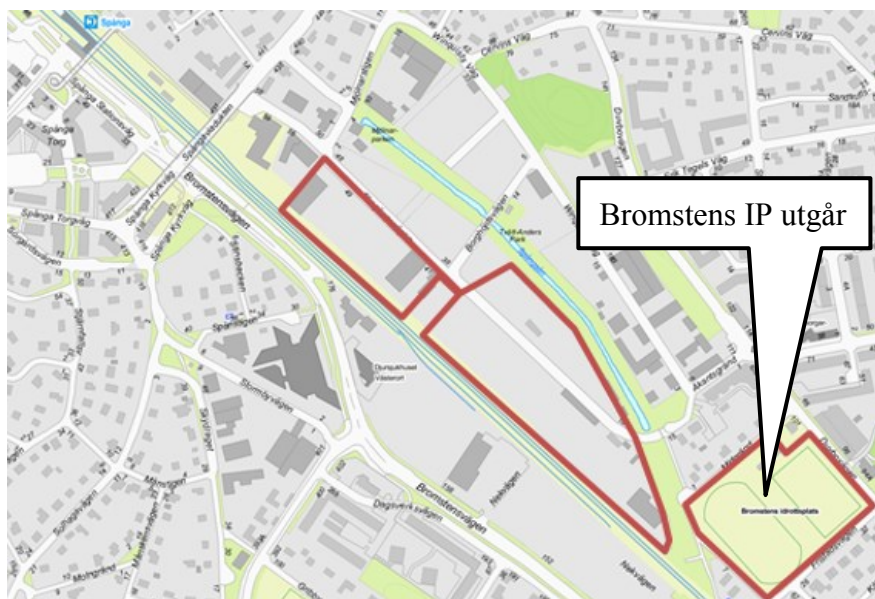
Efter beslut från nämnden 2018-01-31 utgår Bromstens IP ur planförslaget som planerades innehålla skolanvändning för en F-9 skola med 900 elever, en ny idrottshall och två nya konstgräsplaner, varav en 11-spels- och en 7-spelsplan.

Planområdet ligger inom Bromstens industriområde som ingår i programarbetet för Bromstensstaden. Fastigheterna inom planområdet som planeras för bostäder ägs av Fastighetspartner Bromsten AB, JM AB och AB Stockholm Gunhild 4 som ägs av Ikano Bostad AB. Fastighetsägarna har för avsikt att uppföra både hyres- och bostadsrätter.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma en god stadsmiljö. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige med omedelbar justering för antagande.

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

Utlåtande



Planområdet

Syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla en del av Bromstens industriområde till en funktionsblandad stadsdel för boende och besökare med bostäder, verksamheter och samhällsservice. Skogängsvägen blir det nya huvudstråket mellan Spånga och Bromsten där aktiva bottenvåningar är en förutsättning för att skapa en trygg och levande stadsmiljö. I planarbetet har därför en sockelstrategi tagits fram som reglerar förutsättningarna för att möjliggöra öppna och aktiva bottenvåningar med både lokaler bostäder och flexibla utrymmen. Detaljplanen möjliggör ca 1000 lägenheter och en förskola.

Bakgrund

Staden har sedan 2006 arbetat med omvandlingen av Bromstens industriområde till en stadsdel med både bostäder och verksamheter i en tät kvartersstruktur. Fastigheterna Gustav 1 samt Gunhild 4, 5 och 7 utgör ca en tredjedel av Bromstens industriområde. I programarbetet för Bromstensstaden planerades för en företagsby med icke störande verksamheter på fastigheterna Gunhild på grund av det nära läget till Mälarbanan. I samband med att programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2008 startades för Gunhild 4, 5 och 7 två planärenden, dnr 2008-19231 och dnr 2008-19230, som i enlighet med programmet syftade till att möjliggöra ett verksamhetsområde längs med Mälarbanan som skulle tillföra arbetsplatser till Bromstensstaden. Det har dock inte funnits tillräckliga ekonomiska incitament för att utveckla ett verksamhetsområde och fastighetsägarna JM AB, Comodo Finans AB (numera är AB Stockholm Gunhild 4 fastighetsägare) och

Fastighetspartner Bromsten AB inkom under 2014 med en ansökan om planändring för att utveckla bostäder på fastigheterna.

Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden
Planområdet ligger inom Bromstens industriområde som ingår i programmet för Bromstensstaden. Planområdet omfattar del av fastigheterna Gustav 1, Gunhild 4, 5, 7, Norrmalm 5:1, Bromsten 8:25, 8:26, 8:27, 8:30 och 8:31. Det avgränsas i nordost av Duvbovägen, Bällstaån och Skogängsvägen och i sydväst av Mälarbanan. Gustav 1 omfattar 13796 kvm, Gunhild 4 omfattar 6297 kvm, Gunhild 5 omfattar 27521 kvm och Gunhild 7 omfattar 9538 kvm. Fastigheten Gustav 1 och Gunhild 5 ägs av Fastighetspartner Bromsten AB. Fastigheten Gunhild 7 ägs av JM AB. Comodo Finans AB ägde fastigheten Gunhild 4 vid planstart, som sedan överlätits till bolaget AB Stockholm Gunhild 4. Fastigheterna Bromsten ägs av staden. Fastigheten Norrmalm 5:1 är järnvägsmark och ägs av Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Strukturplanen för Bromstensstaden togs fram under 2007 av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret och Brunnberg & Forshed arkitektkontor och redovisas i programmet för stadsutveckling av Bromstens industriområde, som godkändes 2009-03-18 i kommunfullmäktige.



Strukturplanen för Bromstensstaden från 2007 med reviderat förslag för Bromstens IP från 2008.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 26 mars 2015 åt kontoret att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Nämnden uttalade särskilt att projektet har potential att på ett bättre sätt koppla samman stadsdelens olika delar och skapa en tät och funktionsblandad stadsdel. Vidare uttalade stadsbyggnadsnämnden att detta ska göras med respekt för stadsdelens arkitektoniska karaktär. Det är viktigt att ta hänsyn till och utveckla de unika karaktärer som finns i stadsdelen. Strukturplanens fokus på att utöver bostäder även skapa högkvalitativa offentliga miljöer med parker och torg bör bibehållas och Bällstaån med översvämningsrisker behöver hanteras.

Redovisningen av samrådet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-08-18 med uppdrag till kontoret att upprätta slutligt planförslag samt ställa ut det för granskning. Nämnden uttalade särskilt att 1000 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge är mycket välkommet. Den tillkommande bebyggelsen kommer förutom att tillskapa nya välbehövliga bostäder innebära ett tryggare Bromsten, skapa nya spännande offentliga platser samt tillföra fler kommersiella lokaler. Det är särskilt viktigt att tillgången på för- och grundskolelokaler säkras. Även behovet av idrottslokaler behöver tillgodoses. För att klara dagvattenhanteringen bör gröna tak anläggas och biytan om 30 meter säkerhetsmarginal från Mälarbanan provas för omhändertagande av dagvatten.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Mälarbanan, ett riksintresse för kommunikation. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av anläggningarna eller framtida utveckling av anläggningen.

Området berörs av riksintresset Bromma flygplats. Planområdet befinner sig inom influensområdet för flyghinder med en högsta tillåten byggnadshöjd på 59,56 möh (RH2000). Bällsta radar är en del av Luftfartsverkets riksintressen som omfattar planområdet. Planerad bebyggelse befinner sig under den tillåtna byggnadshöjden.

Fastigheterna omfattas av strandskyddet då de befinner sig inom 100 m från Bällstaån. Strandskyddet kan upphävas enligt de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Planförslaget



Illustrationsplan över de nio planerade kvarteren.

Planen omfattar nio stadskvarter längs med huvudgatan Skogängsvägen med ca 1000 lägenheter, lokaler i bottenvåningarna och åtta förskoleavdelningar. De sydvästra kvarteren avgränsas av Mälarbanan och de nordöstra kvarteren av Spångaån.

Skogängsvägen blir den nya ryggraden i området med ett stadsmässigt gaturum. Mot Skogängsvägen planeras aktiva bottenvåningar med lokaler, bostäder med egna entréer och utrymmen som bostadskomplement som ska kunna förändras till lokaler över tid, om behovet uppstår.

Byggnadshöjden är genomgående sex våningar mot Skogängsvägen och varierar mellan fyra och fem våningar mot Mälarbanan samt Spångaån. Två viktiga punkter har pekats ut där våningsantalet tillåts bli högre, tio respektive åtta, för att markera och fortsätta den karaktäristiska rytmen för punkthus i Spånga. Det gäller hörnet mot parken i Gunhild 7 och hörnet mot den södra bron i Gustav 1.

I södra spetsen planeras för en förskola med åtta avdelningar.

Utgångsläget för p-talet följer stadens nya riktlinjer för gröna p-tal. Då faktorer som ej regleras i planarbetet, såsom storleken på lägenheter och mobilitetsåtgärder, påverkar det slutgiltiga p-talet så kan ett p-tal i dagsläget inte anges.

Möjlig utformning av bebyggelsen kv 1-9



*Uppe: kv 6-9, Brunnberg och Forshed. Nere tv: kv 1-2, Lindberg och Stenberg.
Nere th: kv 3-5, Larsson arkitekter.*

Planförslagets konsekvenser

Utvecklingen av Bromstensstaden innebär en förbättring av stadsmiljön för såväl barn som vuxna, med en central offentlig park, ett nytt stråk längs med Ballstaån, kvartersstruktur med uppsyn över de offentliga ytorna och med privata innergårdar, publika bottenvåningar, förskolor och skola. Planförslaget med dess nya offentliga rum och funktioner bedöms medföra positiva konsekvenser för människors vistelse i området då det i dagsläget endast används för industriändamål.

Utformningen av kvarteren och våningsantalen är anpassade så att ljusförhållandena blir goda. Konsekvenserna för ett fåtal närliggande byggnader blir ökad skuggning under en mycket begränsad tid av dygnet och året. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ljusförhållandena i planförslaget blir mycket goda.

Planförslaget innebär en avsevärt förbättrad översvämningssituation för planområdet och även för närliggande område. Vid ett 100-årsregn med klimatkoefficient bedöms inga ytor översvämmas. Utöver denna nivå har planerade bostäder och skola försetts med en säkerhetsmarginal upp till lägsta golvnivå på 1,5m respektive 1,2m.

Stadsbyggnadskontoret ser behovet av både skola och idrott i området och är insatt i problematiken när dessa funktioner konkurrerar om samma ytor på grund av efterfrågan på stadens mark. Behovet av nya skolplatser i Bromsten kommer att bli akut om det inte planeras för en ny skola. I och med att nämnden undantog Bromstens IP där bland annat en F-9 skola planerades behöver skolfrågan utredas vidare och ny detaljplanering behöver startas för ändamålet.

Förskolor

Detaljplanen möjliggör en förskola om åtta avdelningar.

Jämställdhet

En omvandling av industriområdet till funktionsblandad stadsdel med trygga stråk och offentliga platser samt närservice bedöms ge stora positiva konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Planprocess

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-02-15 - 2016-03-28. Under samrådet har 34 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller utförligare utredningsunderlag beträffande geoteknik, markföroreningar, dagvattenhantering, riskhantering och buller. Utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen understryker behovet av skolplatser och idrottsmöjligheter som uppstår av det

ökade boendeantalet. Idrottsförvaltningen, de flesta sakägare och övriga boende som har framfört synpunkter önskar att Spånga bollcenter ska bevaras alternativt flyttas. Ett fåtal privatpersoner har lämnat synpunkter om att den planerade bebyggelsen delvis är för hög och tät.

Redovisningen av samrådet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-08-18. I beslutet lade nämnden till ett särskilt uttalande som pekar på att det är särskilt viktigt att tillgången på för- och grundskolelokaler säkras och att även behovet av idrottslokaler behöver tillgodoses.

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 2017-06-21 – 2017-08-02. Under den första granskningen har 143 yttranden inkommit och under den senare granskningen har 65 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget men länsstyrelsen har synpunkter på riksintresse för järnväg, luftfart, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, geoteknik, transporter av farligt gods och översvämningsrisk.

Samtliga yttranden från privatpersoner och föreningar motsätter sig planeringen av en skola på den norra bollplanen och framför argument och alternativa platser för en skola. Protestlistor om totalt 1410 namnunderskrifter har inkommit. En del synpunkter berör även andra sakfrågor som främst handlar om bebyggelsestätheten, trafiksituationen, översvämningsrisken, längden på granskningstiden och tillfället för granskningen.

Ny granskning

En ny granskning genomfördes 2017-09-20 – 2017-10-18. Syftet med den nya granskningen för den del av förslaget till detaljplan som berör Bromstens IP är att användningen idrott (R) kompletterades till användningen skola/förskola (S1) på den norra bollplanen. Användningen blir därmed RS1 (idrott och skola/förskola). I tidigare granskning 2017-06-21 – 2017-08-02 var användningen enbart S1 (skola/ förskola).

Revidering efter granskningar

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget.

Plankartan:

- nya u-områden från Skogängsvägen till E1-området
- förtydliganden av administrativa bestämmelser
- förtydligande av bestämmelsen om skyddsplank
- ny zon med prickmark inom 15 meter från järnvägen
- ny planbestämmelse som föreskriver att marken ska stabiliseras för att undvika skred och sättningar som ersätter bestämmelsen om att laster inte får tillföras lerjordar

- ny planbestämmelse som skyddar byggnader från översvämning upp till 100-årsnivå
- skyddsavstånd i form av prickmark i närheten av den planerade teknikbyggnaden på Mälarbanan invid Gunhild 5

Planbeskrivningen:

- uppdaterade utredningar och förtydliganden i frågor beträffande översvämning, dagvatten, miljökvalitetsnormer för dagvatten, risk, geoteknik, markföroreningar, fastighetsrättsliga frågor och skuggstudier.
- beskrivning av en möjlig disposition av en planerad skola och idrottshall och dess trafiksituation

Revidering efter godkännande i stadsbyggnadsnämnden

- planområdet som innefattar Bromstens IP har undantagits enligt nämndens beslut 2018-01-31.

I sen dialog med länsstyrelsen har ytterligare förtydliganden gjorts i plankarta och planbeskrivning (se tillägg i planbeskrivning kap. 8) i frågor beträffande geoteknik, miljökvalitetsnormer för vatten och översvämning. Dessa revideringar är endast redaktionella och inga ändringar i sak har gjorts. I plankartan har följande förtydligats:

- ny illustration i plankartan som tydliggör var marken är känslig för skred och var den behöver förstärkas
- tydliggörande att marken mot järnvägen bör fyllas upp för ökad markstabilisering

Återremittering från KF till SBN

Ärendet återremitterades i KF 2018-06-11 till

stadsbyggnadsnämnden för att ytterligare bereda ett antal kvarvarande frågor från länsstyrelsen med hänseende på bland annat geotekniska frågor. Länsstyrelsen har i yttrande till staden vid beslutstillfället inte slutgiltigt tagit ställning till de föreslagna ändringar då nya frågeställningar har förts in sent i processen vilket stadsbyggnadskontoret nu har tagit ställning till.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att remissinstansernas yttranden och synpunkter kan hanteras genom uppdaterade utredningar, förtydliganden i planbeskrivningen och små justeringar i plankartan.

Länsstyrelsen rekommenderar att bostäder ska skyddas från ett beräknat högsta flöde (BHF) vid översvämning. Kontoret bedömer utifrån framtagna utredningar och analyser att nivån för ett klimatanpassat 100-årsregn med därutöver ytterligare säkerhetsmarginal upp till lägsta golvnivå för skola och bostäder på 1,2 m respektive 1,5 m utgör en rimlig säkerhetsnivå.

Efter den första granskningen bedömde stadsbyggnadskontoret att de inkomna synpunkterna föranledde en ändring av användningen för Bromstens IP till att möjliggöra både skola och idrott, till skillnad från enbart skola. Därmed möjliggjorde planen en skola på Bromstens IP. Idrott var fortsatt en planenlig användning. Denna ändring ställdes ut för ny granskning. Efter godkännande i nämnden undantogs Bromstens IP ur planen och därmed möjliggörs ingen skola i denna etapp av Bromstensstaden.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget, som möjliggör en omvandling av Bromstens industriområde till funktionsblandad stadsdel, är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma en god stadsmiljö. En central offentlig park, ett nytt stråk längs med Ballstaån, kvartersstruktur med uppsyn över de offentliga ytorna och med privata innergårdar, publika bottenvåningar och förskolor ger positiva konsekvenser för såväl barn som vuxna.

Planförslaget innebär en avsevärt förbättrad översvämningssituation för planområdet och även för närliggande område. Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor bedöms inga ytor översvämmas. Utöver denna nivå har planerade bostäder och skola försetts med en säkerhetsmarginal upp till lägsta golvnivå på 1,5m respektive 1,2m.

Stadsbyggnadskontoret ser behovet av både skola och idrott i området och är insatt i problematiken när dessa funktioner konkurrerar om samma ytor på grund av efterfrågan på stadens mark.

Kontoret bedömer utifrån utbildningsförvaltningens analys att behovet av nya skolplatser i Bromsten kommer att bli akut ca 2023 enligt prognosen om det inte planeras för en ny skola, varför en fortsatt planering av skola bör fortgå i ett nytt planärende.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att detaljplaneförslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT