

Handläggare
Peter Lundevall
Telefon 508 27 292**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detalj- plan för del av Nockebyhov 2:22 i stadsdelen Nockebyhov, dnr 2014-19532 (ca 76 lgh)

Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Planen syftar till att 20 radhus och två flerbostadshus med ca 56 lägenheter kan uppföras utmed Tyska Bottens Väg och Mälarblick. Exploateringsnämnden beslöt 2014-02-06 respektive 2015-12-10 att anvisa mark till Lindbäcks Boende AB respektive Småa AB. Planområdet omfattar en långsträckt natursluttning i västra Nockebyhov. Planförslaget var på samråd 2017-01-24 -- 2017-03-07. Under samrådet inkom ca 130 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget men framför synpunkter om husens höjd och gestaltning. Sakägare, lokala föreningar och andra boende är i stort kritiska att bygga i skogsremsan med dess naturvärden. Synpunkter framförs även att föreslagna hus är för höga och kommer för nära befintlig bebyggelse. Det påpekas att trafik- och parkeringssituationen försvåras ytterligare med fler bostäder. Länsstyrelsen fäster främst uppmärksamhet på vikten att redovisa konsekvenserna för naturvärdena av planerad bebyggelse i stadsdelen.

Planarbetet bygger på det program för västra Nockebyhov som stadsbyggnadsnämnden godkände 2013. I programmet identifierades planområdet som lämpligt för flerbostadshus i fyra våningar och radhus. Ett programarbete syftar till en helhetsbedömning innan de enskilda detaljplanerna påbörjas. Kontoret anser att nu föreslagna flerbostadshus i 4-5 våningar och radhus inte på ett avgörande sätt skiljer sig från de ursprungliga tankarna i programmet.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilaga: Samrådsredogörelse 2017-05-15*

Nockebyhov är välförsörjt med grönska. Skulle tre aktuella bostadsprojekt (Nockebyhov 1:1, Nockebyhov 2:22 och kv Ordenskapitlet) med drygt 200 lgh genomföras utgår ca 7 procent av grönmarken i västra Nockebyhov (ung gräns: Mälaren/campingområdets stugor/Gubbkärrsvägen/Drottningholmsvägen). Härutöver finns det angränsande Judarnreservatet och Ängbybadet. Genomförs projekten utgår grönkompensationsåtgärder för 16-22 mkr.

Synpunkter framförs att västra Nockebyhov inte tål fler bostäder bl a för att trafiken på Gubbkärrsvägen tidvis står still och att parkeeringssituationen är problematisk. Kontoret konstaterar att bostäder planeras i en stor del av staden där trafiken inte heller löper fritt. Stadens linje är att utveckla kollektiv- och cykeltrafiken. En viss avgång av parkeringsplatser kommer att ske men samtidigt kommer parkeringsavgifter att införas i stadsdelen 2018. Det kan påverka efterfrågan på gatuparkering. En parkeringsutredning visar på en marginal vad gäller parkeringsmöjligheter i västra Nockebyhov.

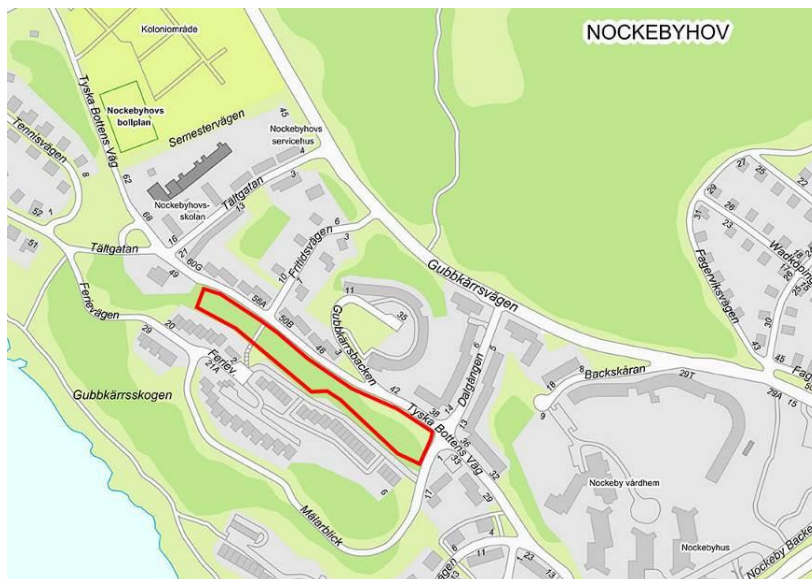
Stockholm är en av Europas snabbast växande städer. En konsekvens av detta är en tätare stad. De nya husen planeras ca 20 -35 meter från befintliga hus i Mälarblick. Radhusen ligger högre än de planerade vilket inte är oväsentligt ur bl a insynssynpunkt. Dessutom kommer viss vegetation att bevaras eller nyplanteras mellan ny och befintlig bebyggelse. Ur stadsbildssynpunkt står de föreslagna flerbostadshusen mot motstående flerbostadshus medan radhusen möter en lägre tvåvåningsbebyggelse (Nockebyhovs servicehus). I korsningen Tyska Bottens Väg och Mälarblick, i fint solläge, skapas en platsbildning med lokaler. Generellt är nybebyggelsen en dryg våning högre än på motsatt sida av Tyska Bottens Väg.

Nockebyhov utgör en god stadsmiljö välbeläget i regionen. Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer och öka serviceunderlag i stadsdelen etc. Yttrandena visar att det funnits anledning att omstudera förslaget på vissa punkter varför följande revideringar inför granskning:

- Flertalet radhusen flyttas närmare Tyska Bottens Väg vilket ökar avståndet något till bef radhus och sänker husens höjd.
- Tre av fem förgårdsparkeringar utgår
- De gemensamma parkeringsytorna utvidgas med tre p-pl
- Radhusens färgsättning blir mer sammanhållen
- Det korta flerbostadshuset vid Mälarblick sänks en våning
- Översta våningen av flerbostadshuset i norr dras tillbaka
- Föreslagna revideringar medför att antalet bostäder reduceras med tre till sammanlagt ca 76.

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

UTLÅTANDE



Planområdet markerat med röd linje är beläget i Nockebyhov intill Tyska Bottens Väg ca två km från Brommaplan.

Syfte

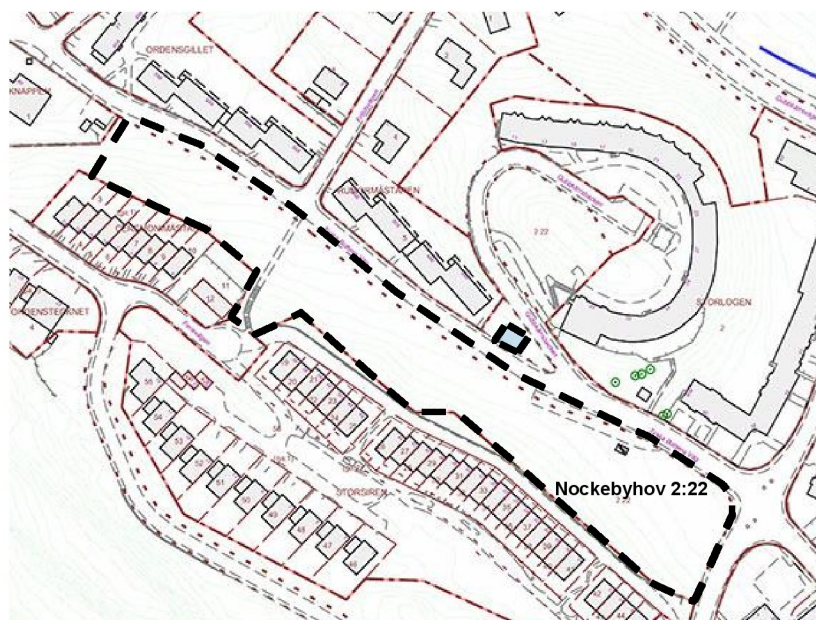
Det remitterade planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av 20 radhus samt ett flerbostadshus med ca 60 lägenheter. Bebyggelsen följer den befintliga bebyggelsen avseende skala och karaktär. Avsikten är att skapa en mindre platsbildning kring ett litet torg vid korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg. Bottenvåningarna som omgärdar torget är avsedda för kommersiella lokaler. Gångstråk och spridningskorridor i Fritidsvägens förlängning behålls och rustas. En elnästation ersätts med en ny på Tyska Bottens Vägs nordöstra sida. Planförslaget ingår i stadens mål att möjliggöra 40 000 nya bostäder till 2020.

Bakgrund

Planområdet är utpekad för möjlig flerbostadshusbebyggelse och radhus enligt ett program för västra delen av Nockebyhov, (dnr 2011-05829) vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013. Programarbetet syftade till att få fram en helhetsbedömning innan de enskilda detaljplanerna påbörjades. Nämnden uttalade att "en samlad strategi för Nockebyhov förutsätter avvägningar mellan intressen som inte sällan konkurrerar med varandra". Med stöd i detta program har tre detaljplaner tagits fram i stort sett parallellt varav aktuellt planområde är ett. I programmet redovisades fyra våningar höga flerbostadshus och 13 radhus. Genom borttagandet av ytparkering kunde antalet radhus öka till ca 20. Flerbostadshuset bedömdes i vissa delar kunna höjas till 5 våningar. Nockebyhov har, jämfört med Brommas traditionella trädgårdsstäder, en betydlig mer blandad bebyggelsestruktur med ett relativt stort inslag av flerbostadshus.

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Nockebyhov 2:22, beläget i en skogsbevuxen norrlutning utmed Tyska Bottens Väg mellan Mälarblick/Dalgången och en förskola i höjd med Tältgatan. Planområdet är ca 0,9 ha. Marken ägs av Stockholms stad.



Översikt med fastighetsgränser. Planområdet markerat med streckad svart linje.



Markerat planområdet mot sydväst.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

En kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov stödjer tyngdpunkten Brommaplan och även det långsiktiga målet att skapa mångsidiga

stadsmiljöer med en blandning av boende, parker, verksamheter och ett ökat underlag för den lokala servicen.

Program för Västra Nockebyhov

I Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829), godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07 är området utpekad som möjlig för ny bebyggelse.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan 5341A som anger park och gatumark inom berörd del.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De intilliggande radhusen på Mälarblick från tidigt 1960 tal är av stadsmuseet blåklassade (dvs av byggnadsminnesklass). Övrig bostadsbebyggelse är grönklassad (större kulturhistoriskt värde) och förskolan är gulklassad (positiv betydelse för stadsbilden).



Utsnitt ur Stadsmuseets karta för "Kulturhistorisk klassificering av bebyggelse" med planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

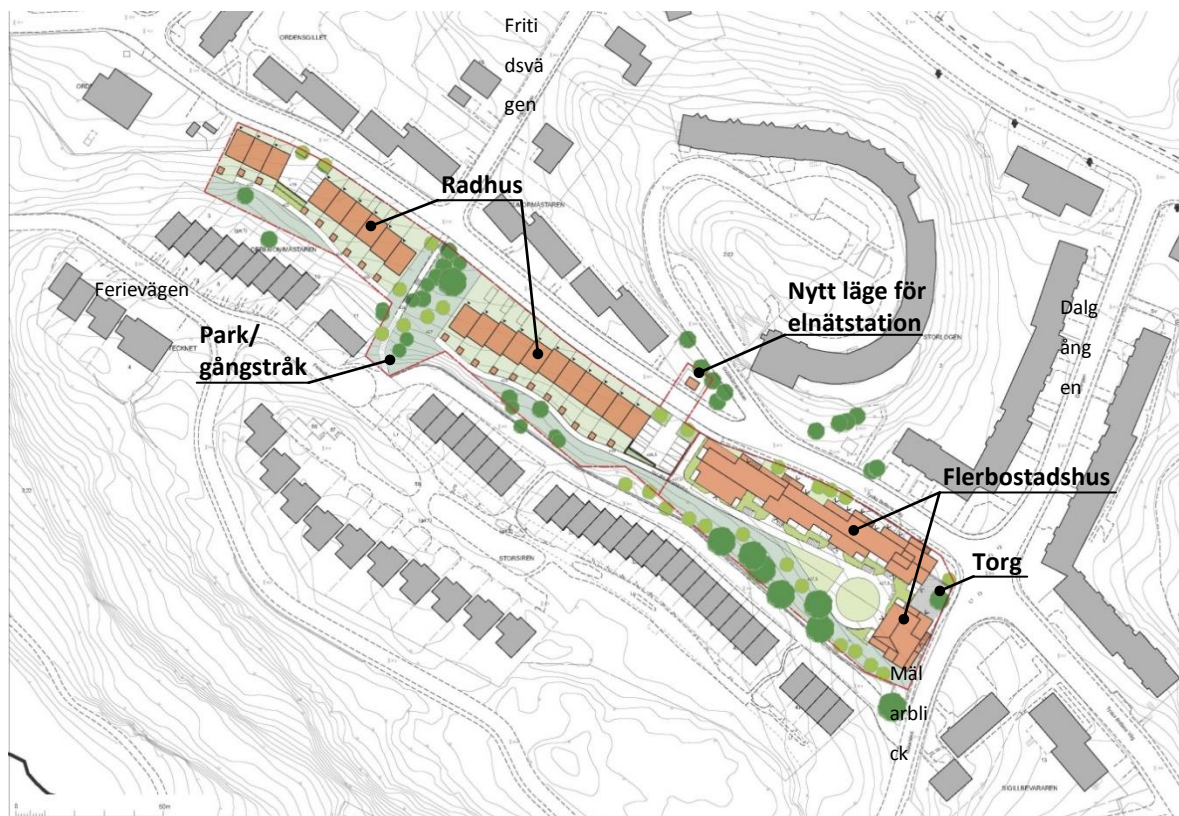
Markanvisning

För planområdet finns två markanvisningar. Exploateringsnämnden beslutade 2014-02-06 att anvisa mark för bostäder till Lindbäcks Boende AB för ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Inom samma fastighet längre norrut beslutade nämnden 2015-12-10 att anvisa mark till Småa AB för ca 19 radhus. Markanvisningsavtal har upprättats med respektive byggherre.

Planförslaget

Det remitterade planförslaget innebär att 20 radhus och två flerbostadshus med totalt 60 bostadsrättslägenheter möjliggörs utmed Tyska Bottens Väg och Mälarblick. Tyska Bottens Väg kan ses som ett huvudstråk i västra delen av Nockebyhov. De planerade flerbostadshusen möter på motsatta sida befintliga flerbostadshus i hörnan Tyska Bottens väg och Dalgången. Det är den enda rätvinkliga korsningen i denna del av stadsdelen vilket förstärks genom

planerade flerbostadshus och en mindre platsbildning. Längre norrut möter de planerade radhusen en lägre befintlig bebyggelse på ömse sidor om planområdet.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse i remissversion. Inför granskning föreslås att radhusen flyttas närmare Tyska Bottens väg, att tre av fem förgårdsparkeringar flyttas till gemensam parkeringsyta, att lilla flerbostadshuset sänks en våning etc.(Ark Engstrand & Speek, Andersson Arfwedson Ark)

Flerbostadshus

De två flerbostadshusen är vinkelställda mot varandra och utgörs av en lång huskropp utmed Tyska Bottens Väg och en kortare utmed Mälarblick. Husen sammanbyggs i bottenvåning med ett garageplan som byggs ut under större delen av gården. Genom släpp mellan husen skapas möjlighet att från gatukorsningen blicka upp mot den vegetationsklädda slänten och radhusen på Mälarblick.

Byggnaderna uppförs i fyra till fem våningar med lägre indrag och förskjutningar mot gatorna som följer den krökta gatan och delar upp byggnadens volym i mindre enheter. Våningshöjden trappar ner i riktning mot radhusen. Båda flerbostadshusen följer terrängen och gatornas lutningar. I bottenvåningarna vid torget anläggs lokaler. Lokalerna har sina entréer placerade mot torget.

Radhus

Radhusen avses uppföras med bostadsrätter alt äganderätter. Radhusen inpassas i den befintliga slänten och uppförs i tre våningar varav den nedersta är en suterrängvåning. Det innebär tre våningar mot Tyska Bottens Väg och två våningar på trädgårdssidan. Parke-

ring sker på gemensamma parkeringsplatser inom kvartersmark förutom fem som enligt remissförslaget har parkering på egen tomt.

Gestaltungsprinciper

I den enda egentliga fyrvägs korsningen i västra delen av stadsdelen föreslås flerbostadshus. Dessa möter de befintliga flerbostadshusen på ömse sidor om Dalgången. Det föreslagna torget med lokaler i bottenvåningen tar upp det befintliga temat med indragna hörn i korsningen. Flerbostadshusen uppförs i fyra till fem våningar med förgårdsmark och förskjutningar mot gatorna som delar upp byggnadens volym i mindre enheter. Våningshöjden trappar ner i riktning mot radhusen. Det långa huset har en jämn nockhöjd trots terränganpassningen. Förgårdsmark, vilket är vanligt i stadsdelen, används till planteringar och cykelparkering.

Radhusen inpassas i den befintliga slänten och uppförs i tre våningar varav den nedersta är en suterrängvåning. Det innebär tre våningar mot Tyska Bottens Väg och två våningar på gårdssidan. Alla radhus har förgårdsmark med varierande djup. Radhusen följer den lutande gatan. Genom sidoförskjutningar öppnas gaturummet upp kring det parkstråk som delar radhusområdet i två delar. Sidoförskjutningen tar även upp motsvarande förskjutningar av Nockebyhovs servicehus på motstående sida av gatan.

Parkering

En parkering med 19 platser på Tyska Bottens Vägs södra sida utgår på grund av nytt flerbostadshus. Kantstensparkering behålls men anpassas till nya in-/utfarter.

För flerbostadshuset sker parkering i underbyggt garage som rymmer 46 platser vilket motsvarar ett p- tal på 0,8 per lägenhet. Ett projektspecifikt p-tal har tagits fram som är 0,65. Mot bakgrund av att parkeringsplatser utgår på en nybyggnadsförslaget bedöms 0,8 som en mindre marginal med möjlighet till uthyrning vara acceptabelt. Cykelparkering sker på förgårdsmark och i cykelrum. Förslaget har 130 anordnade platser ungefär jämnt fördelade på ute och inne. Det motsvarar 2,2 cykelplatser per lägenhet.

För radhusen anordnas en bilplats per hus. I remissförslaget ges möjligheter för parkering på fem av radhustomterna. Övriga har parkering på någon av de två gemensamma parkeringsplatserna.

Tillgänglighet och avfall

Entréer och angöring placeras på ett sätt som uppfyller de nationella kraven på tillgänglighet. Stadens målsättning på 10 meter mellan angöring och entré klaras i stor utsträckning inom hela planområdet. Parkering för rörelsehindrade sker i garage där trapphusen nås direkt via hiss. Lämning av avfall klaras inom 25 meter för samtliga

entréer i det långa flerbostadshuset. Boende i det mindre flerbostadshuset vid Mälarblick lämnar sitt avfall i det längre huset dit avståndet är drygt 50 meter. Möjlighet finns att gå genom garageplanet då avståndet kortas något. Radhusen har individuella avfallskärl.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Ett flertal miljöutredningar mm har utarbetats.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att andelen naturmark minskar. Skogsområdets läge utmed Tyska Bottens Väg och den bitvis branta terrängen gör att det rekreativa värdet bedöms som begränsat.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av naturmark planerar exploateringskontoret i samarbete med bl a miljöförvaltningen och stadsdelen olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden. Åtgärderna hanteras gemensamt för de tre aktuella planområdena som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov. Medel om 16-22 miljoner kronor för detta har avsatts av exploateringsnämnden. Kompensationsåtgärder som utreds är återskapande av våtmark vid Semestervägen, nyplantering av träd, anläggning av två groddammar i Judarns naturreservat samt upprustning av Riminiparken inkl lekplatsen.

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda skogsslänten bebyggs. Karaktären på Tyska Bottens Väg förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse. Detta kan bl a motiveras av att Tyska Bottens Väg är något av huvudstråk i västra Nockebyhov. Den sluttande terrängen med inslag av vegetation kommer fortsatt kunna avläsas genom de 4-5 öppningarna mellan husen. Trädridån närmast Mälarblick och Ferievägen kommer dock att minska i omfattning. Vegetation kvarstår emellertid bl.a. på Mälarblicks egen mark direkt i anslutning till planområdet och genom fällningsförbud av enstaka träd och bibehållande av viss vegetation och nyplantering närmast radhusen i Mälarblick.

Gatukorsningen Tyska Bottens Väg och Dalgången/Mälarblick förstärks med den nya flerbostadsbebyggelsen. Vid det indragna öppna hörnet skapas här, i en central plats i Nockebyhov, en mindre

torgbildning med möjlighet till möten och service. Det indragna hörnet följer upp temat med indraget hörn på motsatta sidor i korsningen. Det nya torget annonseras genom att det nya huset utmed Tyska Bottens Väg är fem våningar närmast torget.

Barnkonsekvenser

Att området tas i anspråk bedöms inte medföra några påtagliga negativa konsekvenser för barn då det fortsatt finns möjlighet till naturlek i närområdet. Den nya bebyggelsen kan bidra till att stärka tryggheten utmed Tyska Bottens Väg och gångstråket som korsar planområdet. Vägen får i samband med exploateringen gångbana även på den sydvästra sidan vilket ökar trafiksäkerheten. Tillgången till förskolor och skolor i närområdet är begränsat vilket kan begränsa möjligheten att gå i skola i närområdet för de eventuella barn som flyttar till de nya husen.

Planprocess

Program

Föreliggande detaljplaneförslag har utarbetats utifrån program för västra delen av Nockebyhov. Programmet (dnr 2011-05829) godkändes efter samråd av stadsbyggnadsnämnden 2013. I programmet redovisas flera möjliga bebyggelseområden varav aktuellt planområde var ett. Genom att fler detaljplaneprocesser i Nockebyhov pågått i stort sett parallellt så har remissinstanser och boende erhållit en översikt av aktuell förnyelse.

Startpromemoria, SBN 2016-04-16,

En startpromemoria för aktuellt planområde godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-04-16. I startpromemorian har vissa omdisponeringar skett av placeringen av huskroppar jämfört med i programmet som redovisade fyra våningar höga flerbostadshus och 13 radhus. Genom borttagandet av ytparkering har antalet radhus kunnat ökas till 20. Flerbostadshuset bedömdes kunna höjas till 4-5 våningar. Planen genomförs med standardförfarande men framläggs ändå för nämnden för ställningstagande inför granskning.

Nämnden uttalar följande:

”Bostadsbristen är omfattande i Stockholm och 80 lägenheter i ett vackert och naturnära läge är mycket välkommet. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att gestaltningen av de tillkommande flerfamiljshusen bearbetas vad gäller färg och utformning för att passa med den existerande bebyggelsen.

Stadsbyggnadsnämnden vill betona vikten av avsatta medel för grönkompensation används för att stärka biologisk mångfald och till relevant ekologisk kompensation. Nämnden vill också betona att miljöförvaltningen samt boende bör ha stor delaktighet i de åtgärder som ska genomföras.”

Plansamråd

Plansamråd pågick under perioden 2017-01-24 -- 2017-03-07. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Brommaplans bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons publicerades i lokaltidningen. Samrådsmöte hölls tisdagen den 14 februari i Södra Ängby skola där närmare 80 personer närvarade. Synpunkter som de närvarande tog upp var i huvudsak att den nya bebyggelsen inte alls passar in i området som har en blåklassad radhusbebyggelse där den föreslagna bebyggelsen blir alltför påträngande med insynsproblem. Den av de boende s.k. "Fågelskogen" (i inledningen av planprocessen benämnd "Hundskogen"), som flitigt används av barn och föräldrar samt hundägare bebyggs och en redan ansträngd parkeringssituation blir än värre och ingen hänsyn tas till boende i området. Under samrådet har ca 130 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker läget för ny bebyggelse men framför synpunkter i sak, främst vad gäller arkitektur och höjd. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att exploateringen helt utgår eller lägre hus.

Sammandrag av inkomna synpunkter från länsstyrelsen, stadsdelsnämnden och en lokal intresseförening

Samrådsredogörelsen tar upp inkomna synpunkter var och en samt ämnesvis med kontorets ställningstagande. Här har valts ut länsstyrelsen och stadsdelsnämnden som betydelsefulla remissinstanser och Forum Nockeby som synes vara en samlande instans för många boende och organisationer i Nockebyhov.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka. Detta förutsätter att synpunkterna nedan gällande miljökvalitetsnormer för vatten beaktas. I den fortsatta planeringen bör också särskilt tas hänsyn till synpunkterna gällande naturvärden och behovet av miljöbedömning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Beskrivningen av berörd vattenförekomst begränsas till Mälaren-Fiskarfjärden, trots att dagvatten från området leds bort till Bromma reningsverk, som avvattnar till Saltsjötunneln vilken mynnar i Saltsjön (Strömmen). I planhandlingarna ska redogöras för hur planen kan komma att påverka dessa vattenförekomsters miljökvalitetsnormer.

Naturmiljö och gröna samband

Länsstyrelsen efterlyser ett samlat grepp om pågående detaljplaners konsekvenser för grönstrukturen. De viktigaste områdena och funktionerna bör bevaras/utvecklas/stärkas, istället för att pågående och kommande planer ska kompromissa i varje berört delområde.

Länsstyrelsens har redan i programyttrandet tagit upp frågan om att miljöbedömning borde övervägas för programområdet som ett redskap att skapa ett bra underlag för planering. Exploateringarna berör den utpekade gröna värdekärnan kring Judarnsjön samt det gröna svaga sambandet längs Mälarstranden och bör ses i ett större sammanhang. Detta kan med fördel göras i en miljöbedömning.

Stadsdelsnämnden 2017-03-16

I samband med stadsdelsnämndens beslut 2017-03-16 uttalades:

”Nämnden välkomnar ett tillskott av nya bostäder i Nockebyhov . Nämnden vill dock se en bearbetning av planen där radhusen utgår, men antalet bostäder bibehålls . Utformning och färgsättning av nya bostadshus måste anpassas till områdets karaktär. Stadsdelsförvaltningen har i övrigt lämnat ett välformulerat svar på remissen.”

Lokal intresseförening

Forum Nockebyhov beklagar att programområdet delats upp i olika projekt vilket gör det omöjligt för de boende och remissinstanser att få ett helhetsperspektiv i detaljplanerna.

Liggande planförslag i kombination med de redan byggda lägenheterna (270 st) ger inte någon helhetsbild av konsekvenserna för:

- Växt- och djurliv där föreningarna önskar en miljökonsekvensbeskrivning. De 270 redan byggda lägenheterna ska tas med i analysen av t.ex. behov av ny skola, påverkan på trafik, parkering och miljö.
- Boendemiljön där utplåningen av Fågelskogen tar bort den direkta närheten till skogsmiljö för hundratals boende. Radhusen på Mälarblick kommer få påträngande insyn. Fågelskogen utgör en avskiljande grön ridå utanför de stora fönstren som vetter mot skogen.
- Trafiksituationen med en redan idag dålig framkomlighet och möjlighet till parkering. Många parkeringsplatser försvinner, ca 60 st inklusive 7-dagarsparkeringen. Redan smala gator, där möten inte är möjliga, blir ytterligare trafikerade. Sopbilars och utrykningsfordons framkomlighet bör tas i beaktande.
- Barnperspektivet med en redan full skola och fulla förskolor.
- De erkänt höga arkitektoniska värdena i området.

Flerbostadshuset

Förslaget anpassar sig inte till områdets övriga bebyggelse gällande byggnadshöjd, relation till natur eller gestaltning. Byggnadshöjden, 5 våningar, är högre än all annan bebyggelse i närområdet och har en helt annan skala än befintlig bebyggelse på andra sidan gatan. Flerbostadshuset kommer att skugga befintliga flerbostadshus närmast Dalgången och har volymer i olika kulörer och kommer sannolikt att uppfattas som försök att få något stort och enkelt byggt

att verka intressant. Denna oroliga gestaltsidé relaterar på inget sätt till befintlig bebyggelse som karaktäriseras av tydliga väl proportionerade volymer av gedigna material. Det enda positiva som tillförs området är en lokal i bottenvåning mot Tyska Bottens Väg.

Radhusen

Radhusen hamnar i vissa fall väldigt nära befintliga radhus på Ferievägen och Mälarblick vilket är negativt för både de nya och de befintliga husen. En viktig del av de befintliga radhusen är de stora fönstren som blickar ut över skogsslänten. Fem av de nya radhusen skulle ha parkeringsplats på tomtyta och behöva backa ut över gångbana vilket skulle försämra trafiksäkerheten i ett läge nära en förskola. Ett stort antal kantstensparkeringsplatser skulle försvinna i ett läge där det redan i dag råder brist på parkeringsplatser.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har främst husens läge och höjd studerats vidare. Förslaget föreslås ändras genom att:

- Flertalet radhus flyttas något närmare Tyska Bottens Väg
- Radhusens höjd (nockhöjd) sänks i huvudsak mellan 0,5 – 1,5 meter genom framflyttning mot den lägre liggande gatan
- Viss förgårdsparkering utgår
- En gemensam parkeringsyta utvidgas
- Radhusens färgsättning blir mer sammanhållen (ej planfr.)
- Det korta flerbostadshuset vid Mälarblick sänks en våning
- Flerbostadshusets översta våning i den norra delen vid Tyska Bottens Väg kortas något
- Antalet lägenheter minskas med tre

Genom föreslagna åtgärder anpassas bebyggelsen bättre till omgivningen. Det gäller inte minst genom att avståndet mellan nya och befintliga radhus ökar. Genom att det korta flerbostadshuset sänks en våning (ca tre meter) förbättras relationen till radhusen vid Mälarblick. Efter bearbetningarna rymmer projektet ca 76 bostäder varav 20 är radhus.



Lindbäck's flerbostadshus i hörnan Tyska Bottens väg/Mälarblick. Det mindre flerfamiljshuset är sänkt en våning. Ill Ark Engstrand & Speek

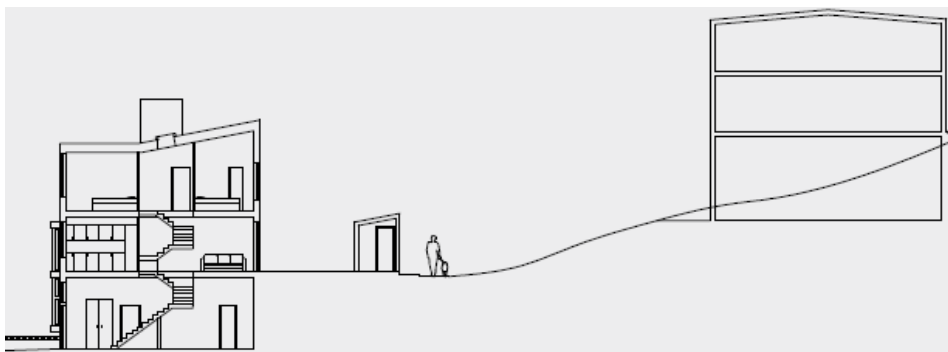


Sektion mot söder med sänkt mindre flerbostadshus och närmast liggande radhus ca 20 m ifrån bef. Mälarblick till höger. Ill Engstrand & Speek.

Skulle radhusen utgå men antalet bostäder vara intakt enligt stadsdelsnämndens förslag skulle flerbostadshuset växa till 6-7 våningar. Kontoret anser en sådan skalförskjutning inte vara försvarligt i förhållande till närliggande bebyggelse.



Bearbetat förslag med Nockebyhovs servicehus till vänster. Nya radhusen till höger flyttas närmare gatan, några förgårdsparkeringar utgår och färgsättningen blir mer sammanhållen. Ill Andersson Arfwedson Ark.



Sektion som visar det kortaste avståndet – ca 20 m - mellan nytt radhus (till vänster) och befintligt radhus på Ferievägen/Mälarblick. Avståndet växer sedan successivt. Illustration Andersson Arfwedson Ark.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Planbeskrivningen anpassas till de föreslagna revideringarna och kompletteras och fördjupas avseende länsstyrelsens önskemål.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Inkomna synpunkter är tudelade. Exploateringskontoret (delegationsbeslut), stadsmuseet, skönhetsrådet, stadsdelsförvaltningen, trafikförvaltningen, Bromma hembygdsförening m fl är positiva till ny bebyggelse men har synpunkter i sak exempelvis att sänka husen och att ändra färgsättningen. Bromma stadsdelsnämnd anser att radhusen bör utgå men att antalet bostäder ska behållas (vilket skulle ge högre flerbostadshus). Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (delegationsbeslut) anser att radhusen ska utgå till förmån för flerbostadshus. Flertalet närboende, Forum Nockebyhov och andra till området kopplade föreningar vill att området ska bevaras som det är.

Aktuellt planarbete bygger på det program för västra Nockebyhov som stadsbyggnadsnämnden godkände 2013 (många boende var kritiska mot programmet). I programmet identifierades aktuellt planområde som lämpligt att bebygga med flerbostadshus i fyra våningar och radhus. Nämnden uttalade att ”en samlad strategi för Nockebyhov förutsätter avvägningar mellan intressen som inte sällan konkurrerar med varandra”. Ett programarbete syftar till att få fram en helhetsbedömning innan de enskilda detaljplanerna påbörjas, vilket kontoret anser sig ha gjort genom programmet. Att ca 250-270 lägenheter i kv Ceremonien och Ordensgraden (inkl även ombyggnader) inte lyftes in i programmet berodde på att dessa detaljplaner påbörjades redan 2004 och 2009 (nu inflyttade) medan programarbetet påbörjades 2011. Att det skett vissa förändringar av förslaget efter programskedet av typen garage istället för tidigare

ytparkering, höjning med en våning av delar av flerbostadshusen är normalt planförfarande. Under planarbetet konkretiseras planeringen baserad på en fördjupning av planeringsförutsättningarna. Ytterligare justeringar föreslås efter remissbehandlingen.

I kritiken mot planförslaget framförs att västra Nockebyhov inte tål fler bostäder eftersom trafiken på Gubbkärrsvägen (ligger i utkanten av stadsdelen) under främst sommaren tidvis står still. Kritik har vidare framförts att parkeringsfrågan är problematiskt i västra Nockebyhov. Kontoret konstaterar att bostadsbyggnadsbehovet är mycket stort i staden, att nya bostäder planeras på många andra ställen där trafiken inte heller löper fritt och att det är viktigt att kollektivtrafiken utvecklas liksom cykeltrafiken. När det gäller parkeringssituationen så kan konstateras att nytillkommande parkeringsbehov sker på kvartersmark, parkeringsavgifter kommer att införas i stadsdelen 2018 och kantstensparkering längs Tyska Bottens väg tillåts som idag. En särskild parkeringsutredning visar också att det finns en marginal vad gäller parkeringsmöjligheter i västra delen av Nockebyhov på gatorna. Gångavståndet till bilen kan komma att öka. Angående risker för backande bilar över gångbana i närheten till förskolan kan konstateras att antalet föreslås reduceras från fem till två och avståndet till förskolans byggnad är ca 130 meter.

Om nya bostäder tillkommer i Nockebyhov 2:22 och i de två andra aktuella planprojekten i västra Nockebyhov så kommer behovet av nya skol- och förskoleplatser öka. Utbildningsförvaltningen är uppdaterad på behovet av skolplatser i eller i angränsande stadsdelar och arbetar med lösningar på detta.

Nockebyhov är välförsörjt med grönska. Gubbkärrsskogen vid Mälaren och Judarn naturreservat som gränsar direkt till stadsdelen ger särskilt höga grönkvaliteter. Genom att planprocesser för tre aktuella planprocesser (Nockebyhov 1:1 vann laga kraft 2017-05-04) pågått i stort parallellt bör en överblick erhållits. I samtliga projekt har viktiga spridningskorridorer bibehållits. I två av fallen har tidigare tänkt bebyggelse utgått eller flyttats för att ej störa spridningssambanden. Skulle de tre bostadsprojekten med drygt 200 bostäder genomföras kommer ca 7 procent av västra Nockebyhovs grönmark att utgå. Exploateringsnämnden har beslutat att vid ett genomförande av de tre planerade bostadsprojekten i västra Nockebyhov, kommer grönkompensationsåtgärder vidtas om 16-22 miljoner kronor. Kontoret bedömer mot denna bakgrund att Nockebyhov fortsatt kommer att bjuda på mycket höga naturvärden.

Sammantaget har kontoret funnit att det är möjligt att nya bostäder kan tillkomma inom Nockebyhov 2:22. Läget, 7-8 km från

Fridhemsplan, är utmärkt. Nockebyhov utgör en god stadsmiljö. Att det smala lutande skogspartiet vid Tyska Bottens Väg tas i anspråk för bebyggelse bedöms som acceptabelt. Nya bostäder är angeläget dels för bostadsförsörjningen dels för att ge bättre underlag för stadsdelens begränsade kommersiella service. Remissyttrandena visar emellertid att det funnits anledning att omstudera planförslaget på vissa punkter. Det korta flerbostadshuset föreslås sänkas närmast radhusen mot Mälarblick. Den övre fjärde våningen i den norr ändan av det långa flerbostadshuset kortas en mindre bit för bättre övergång till planerade radhus. Flertalet radhus föreslås flyttats något (0,5 – 2,5 meter) närmare Tyska Bottens Väg för ökat avstånd till befintliga radhus. Därmed sänks också radhusens höjd med i huvudsak 0,5 - 1,5 meter på grund av att gatan ligger på en lägre nivå. Radhusens tidigare individuella färgsättning ändras så att den blir mer sammanhållen. Bearbetningarna innebär att bostadsprojektet reduceras med ca tre bostäder till ca 76 bostäder. Kontoret bedömer att ett justerat planförslag speglar en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. En slutsats är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Planförslaget föreslås inför granskning, justeras på ovan redovisat sätt.

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

Slut