

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

Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria för planläggning av Gustav 1,
Gunhild 4, 5 och 7 i stadsdelen Bromsten (600-
800 lägenheter samt verksamheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman Monika Joelsson Vestlund

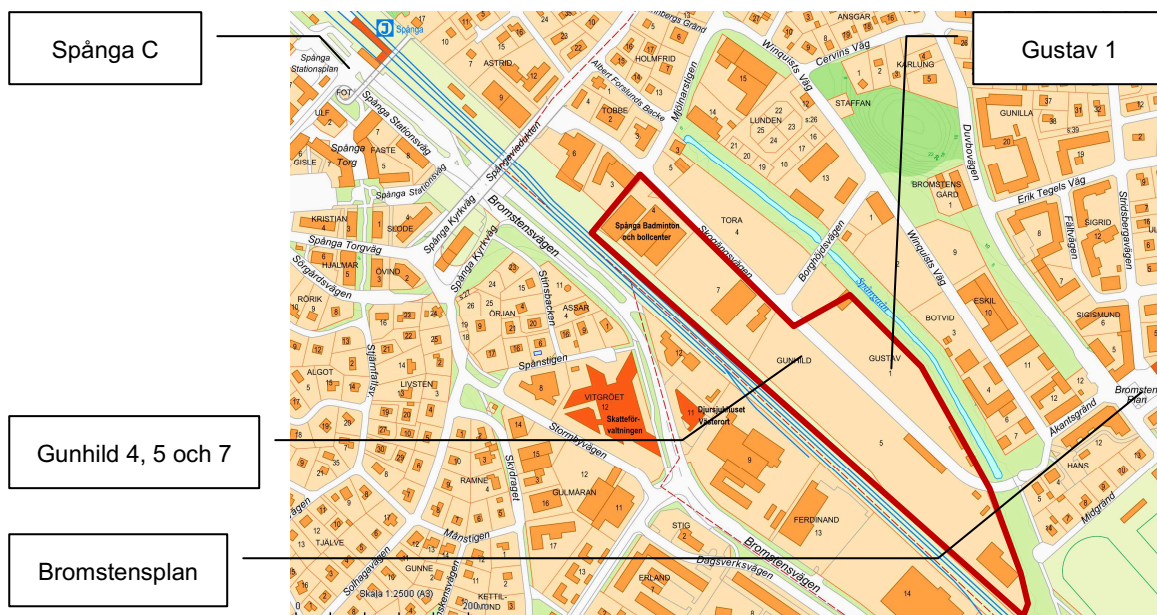
Sammanfattning

År 2008 startades detaljplanearbete för fastigheterna Gunhild 4, 5 och 7 utifrån godkänt program för Bromstens industriområde. I enlighet med programmet syftade planen 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 och Gefle Bygg & Förvaltning AB har inkommit med en ansökan om planändring för att kunna utveckla bostäder på fastigheterna. En prövning av bostäder blandat med verksamheter möjliggör skapandet av en funktionsblandad och attraktiv stadsmiljö för såväl boende som besökande.

Syftet med detta nya detaljplanearbete för fastigheterna är att planlägga för en funktionsblandad stadsmiljö i tät kvartersstruktur med bostäder och verksamheter på mark som idag är planlagd för industri. Detaljplanen kommer att utgöra ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsmål.

Syftet med det tidigare planerade verksamhetsområdet var att tillföra arbetsplatser och bidra till funktionsblandning i Bromstensstaden. En viktig förutsättning för att pröva bostäder inom fastigheterna Gunhild 4, 5 och 7 är att den tidigare planerade funktionsblandningen inte uteblir utan att verksamheterna istället omfördelas till framförallt bottenvåningarna i bostadshusen både norr och söder om Skogängsvägen. Inom planen ryms 500 meter av Skogängsvägen som föreslås bli stadsgata med stadskvarter utmed båda sidor. Stadsbyggnadskontoret föreslår att en strategi med riktlinjer för användningen och utformningen av sockeln på byggnaderna längs med Skogängsvägen arbetas fram.

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



Planområdets läge i Spånga

UTLÅTANDE

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanearbetet är att planlägga för en funktionsblandad stadsmiljö i tät kvartersstruktur med bostäder och verksamheter på mark som idag är planlagd för industri.

Staden har sedan 2006 arbetat med omvandlingen av Bromstens industriområde från industri till en stadsdel med både bostäder och verksamheter i en tät kvartersstruktur. Fastigheterna Gustav 1, Gunhild 4, 5 och 7 utgör ca en tredjedel av stadsutvecklingsområdet Bromstensstaden. I programarbetet planerades för en företagsby med icke störande verksamheter på fastigheterna Gunhild på grund av det nära läget till Mälarbanan. I samband med det startades för Gunhild 4, 5 och 7 två planärenden, 2008-19231 och 2008-19230, med avsikten att planera för ett verksamhetsområde. Båda planärendena har varit inaktiva sedan starten 2008 och det har inte funnits tillräckliga ekonomiska incitament för att utveckla ett verksamhetsområde. Fastighetsägarna JM AB, Comodo Finans AB och Gefle Bygg & Förvaltning AB har inkommit med en ansökan om planändring för att kunna utveckla bostäder på fastigheterna.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger inom Bromstens industriområde som ingår i programarbetet för Bromstensstaden. Planområdet omfattar fastigheterna Gustav 1, Gunhild 4, 5 och 7. Det avgränsas i nordost av Spångaån 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.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gustav 1 och Gunhild 5 ägs av Gefle Bygg & Förvaltning AB. Fastigheten Gunhild 7 ägs av JM AB. Fastigheten Gunhild 4 ägs av Comodo Finans AB.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden

Området ingår i tyngdpunkten Spånga enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden. Fastigheterna ligger centralt i den framtida Bromstensstaden som genomgår en förvandling från industriområde till stadsbebyggelse. Intentionen är att området ska bebyggas med en funktionsblandad stadsstruktur, med såväl bostäder som verksamheter.

Satsa på attraktiva tyngdpunkter

Strategi 2 i översiktsplanen syftar till att utveckla de utpekade tyngdpunkterna till täta och innehållsrika stadsmiljöer med en blandning av bostäder, verksamheter och service. Det är av stor betydelse att de offentliga miljöerna tillför kvaliteter som lockar människor att vistas där. Tyngdpunkterna har en strategisk betydelse för blandningen av funktioner och ska utvecklas med ett långsiktigt perspektiv. Tyngdpunkterna har förutsättningar att bli starka målpunkter för kultur, upplevelser och idrott.



*Strukturplanen för Bromstensstaden från 2007 (uppdaterad 2015) med
planområdet i rött*

Strukturplan för Bromstensstaden

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.

Programmet bygger på 5 grundprinciper:

1. *Mer än ett bostadsområde.* I området som ska bygga vidare på småstadsmiljön i Spånga centrum ska människor kunna bo, arbeta, idrotta, handla och träffas.
2. *Anpassa förslaget till lång utbyggnadstid och många intressenter.* Eftersom majoriteten av marken ägs privat ska en etappvis utveckling ske utifrån markägarnas initiativ.
3. *Utnyttja områdets förutsättningar.* På grund av det nära läget till bra kollektivtrafik bör exploateringen vara hög och det ska vara naturligt att röra sig genom området till Spånga station.
4. *Ett bra område att växa upp i.*
5. *Nya gröna och blåa kvaliteter.*

I programarbetet planerades för ett verksamhetsområde på de fastigheter som ligger närmast Mälarbanan, Gunhild 4, 5 och 7.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan P1 5105, antagen 1964-05-11, föreskriver industri på fastigheterna Gustav 1, Gunhild 4, 5 och 7.

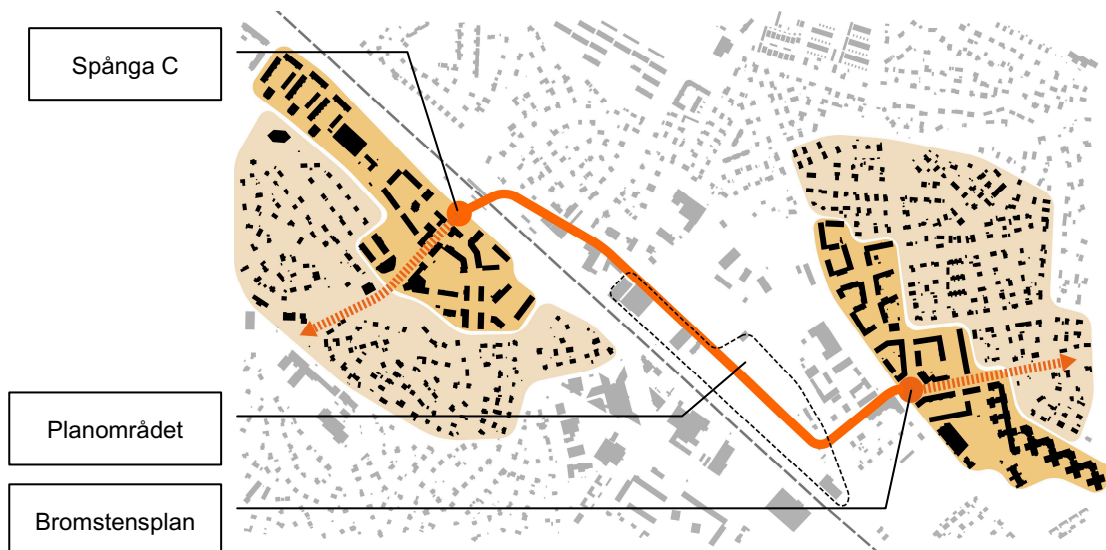
Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Bromsten består till största delen av småhus i kvartersstruktur med ett antal flerbostadshus koncentrerade till främst Bromstensplan. Flerbostadshusen är generellt uppförda i fyra våningar placerade i kvarter som bildar halvslutna innergårdar.

Spånga centrum utgör själva kärnan i stations- och villasamhället med en koncentration av flerbostadshus; både äldre och lägre byggnader men även modernare och högre punkthus.

Mellan Spånga centrum och Bromstensplan ligger Bromstens industriområde, där planområdet är beläget, vilket idag utgörs av många ödetomter med upplag av olika slag samt ett fåtal större lager/kontorsbyggnader där verksamheter bedrivs. Det finns ingen enhetlig stadsbild som karaktäriserar området.



Översikt över Spånga och Bromsten med Bromstens industriområde i mitten

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik med ca 500 m till Spånga station som är en kollektivtrafikknutpunkt med pendeltåg och ett antal busslinjer i Västerort. Även vid Duvbovägen, ca 200 m från planområdet, finns bussförbindelser.

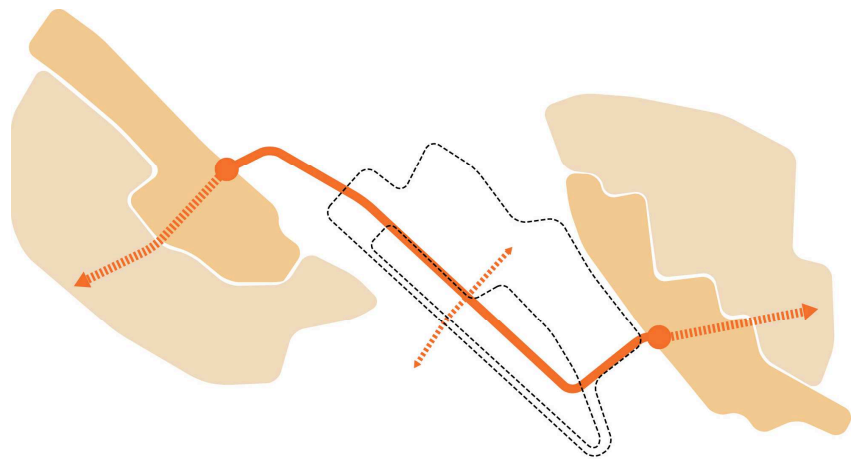
Grönytor och torg

Generellt är Spånga och Bromsten mycket grönt på grund av det stora antalet generösa villatomter. Däremot råder det stor brist på grönområden och parker som är offentliga. Inom en radie om 500 m från Spånga centrum finns det ingen anlagd offentlig park att vistas i.

Torgytor med service och handel finns både i Spånga centrum, på Spånga stationsplan och Spånga torg samt i Bromsten på Bromstensplan.

Utgångspunkter för planarbetet

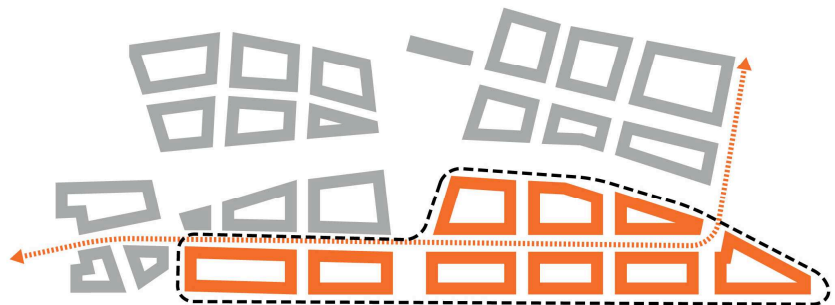
Stadsbyggnadskontoret föreslår följande utgångspunkter för utvecklingen av fastigheterna inom planprocessen, utifrån de riktlinjer i programarbetet och de förhållningssätt som gäller för utvecklingen av tyngdpunkter enligt översiktsplanen.



1. Länka ihop

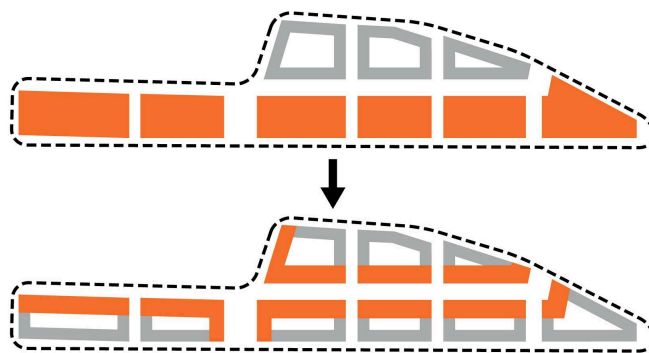
Genom utvecklingen av Bromstensstaden ges möjlighet att länka ihop Spånga C och Bromstensplan med ett levande stadsstråk. De två stadsdelshalvorna som idag är avskurna av Bromstens industriområde kan växa ihop till en helhet och bilda en genomgående tät och funktionsblandad stadsstruktur.

Stadsbyggnadsprincipen bygger på att verksamheter, boende och rörelser koncentreras utmed ett stråk som bildar en ryggrad mellan två eller flera målpunkter. Även den planerade gång- och cykeltunneln under Mälarbanan utgör en viktig länk för kopplingen mellan Spånga och Bromsten.



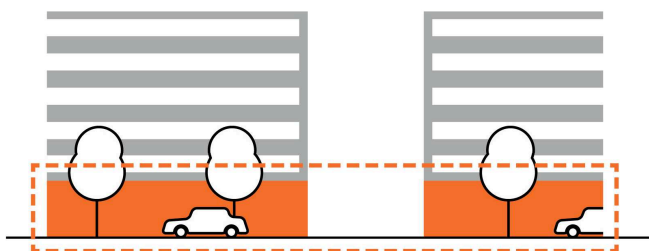
2. Kvartersstruktur

Planområdet kommer att utvecklas utifrån Bromstensstadens strukturplan. Strukturen bygger på en klassisk kvartersindelning där byggnaderna placeras mot gatan och bildar slutna kvarter med tydliga offentliga stadsrum och avgränsade privata innegårdar. Gatans roll som stadsrum förstärks i denna struktur och blir ett allmänt vistelserum.



3. Omfördelning av verksamheter

Den första grundprincipen för Bromstensstaden innebär att området ska vara mer än bara ett bostadsområde. Strukturen planerades utifrån att arbetsplatser och verksamheter inom hela Bromstensstaden främst skulle lokaliseras till fastigheterna närmast Mälarbanan och att bostäder inte skulle tillåtas där. Vid en omprövning av bostäder inom fastigheterna krävs en omfördelning samt en ny strategi för verksamheterna. Stadsbyggnadskontoret ser härmed en möjlighet att skapa ett tydlig offentligt stråk i Skogängsvägen genom att lokalisera verksamheterna till bottenvåningarna i bostadshusen. Skogängsvägen är huvudstråket i Bromstensstaden och kommer att utgöra den viktigaste länken mellan Spånga C och Bromsten.



4. Sockelstrategi

Stadsbyggnadskontoret föreslår att en strategi för sockeln på byggnaderna längs med Skogängsvägen tas fram inom planarbetet. Inom planen ryms 500 m av Skogängsvägen som föreslås bli stadsgata med stadskvarter utmed båda sidor. Då Skogängsvägen blir huvudstråket i Bromstensstaden och kommer att utgöra den viktigaste länken mellan Spånga C och Bromsten är det av stor vikt att den gestaltas väl med en tydlig offentlig karaktär som uppmanar människor att både passera och vistas där. Entrétäthet och genomsiktighet i fasaderna utgör viktiga bidrag till en levande gata.

Parkeringstal

För projektet gäller ett cykeltal på 2,5 platser/100 kvm BTA och ett parkeringstal på 0,7 platser/100 kvm BTA.

Förslaget

Planförslaget kommer att utformas utifrån stadens översiktsplan, programmet för Bromstens industriområde och ovan nämnda utgångspunkter för planområdet.

Planförslaget innebär ca 600-800 bostäder och verksamheter generellt i 4-6 våningar med punktviss högre bebyggelse i upp till 10 våningar utformat som kvartersstad med kringbyggda privata gårdar. Fokus ligger på Skogängsvägen som huvudstråk genom Bromstensstaden med aktiva och publika bottenvåningar.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

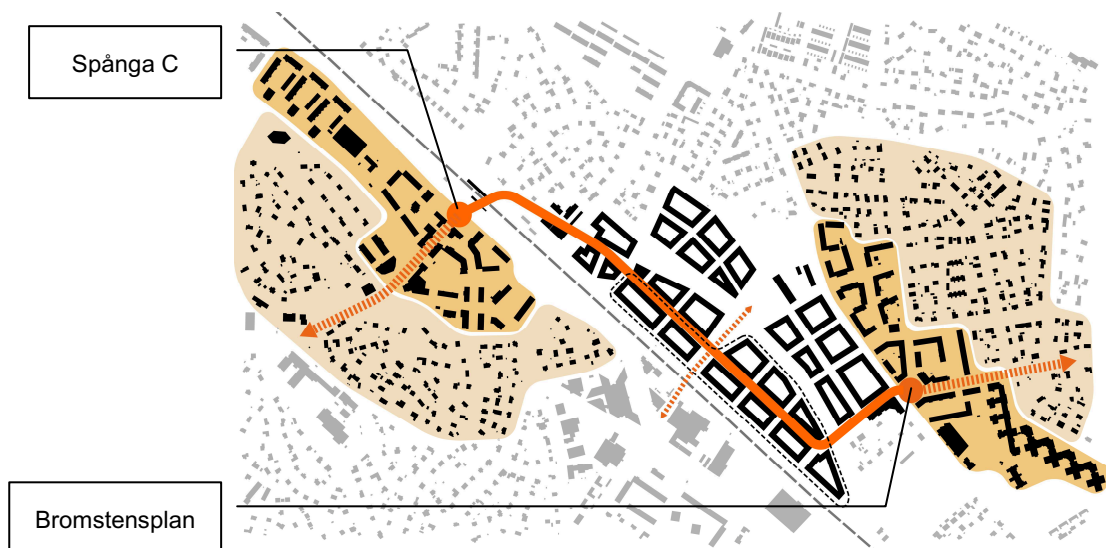
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Inom planområdet finns enligt Stadsmuseet ett mindre antal byggnader av kulturhistoriskt intresse; två verkstäder och en vaktmästarbostad. Stadsmuseet menar att ett bevarande av verkstadsbyggnaderna i sydöstra delen av kvarteren Gunhild och Gustav på ett positivt sätt skulle tillföra den planerade bebyggelsen variation och skapa en intressant miljö med förankring i områdets historia. Vid rivning bör en rivningsdokumentation utföras. I det fortsatta planarbetet kommer värdet av befintliga byggnader att studeras i förhållande till de värden som kan skapas med den planerade bebyggelsen.

Storstockholms brandförsvaret bedömer att det finns två riskkällor som kan påverka risknivån inom området; Mälarbanan och riskfylld verksamhet. För järnväg rekommenderar Länsstyrelsen ett avstånd om 25 m till järnväg med tanke på risk för urspärning och farligt gods-leder. Beträffande riskfylld verksamhet så befinner sig Spånga Metall som har tillstånd för hantering av explosiva varor på andra sidan om Mälarbanan på fastigheten Ferdinand 12. Det bör även utredas om Lunda industriområde kan påverka planområdet genom farligt gods-transporter. Dessa risker kommer att utredas inom planarbetet.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att utredas vidare under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Dessa berör främst buller, dagvatten och översvämningsrisk i Spångaån.

Konsekvenser för stadsbilden



Översikt över Bromstensstaden mellan Spånga och Bromsten



Diagram över bebyggelsen mellan Spånga och Bromsten med Bromstensstaden

Planarbetet bidrar till att binda ihop Spånga med Bromsten genom att bebygga Bromstens industriområde med en tät kvartersstruktur. Det uppstår en naturlig koppling mellan stadsdelarna via Skogängsvägen som blir huvudstråket genom området (orange stråk i ovanstående figurer). Stadsbilden för Spånga och Bromsten kommer att förändras då Bromstensstaden blir den nya fysiska mittpunkten i bebyggelsestrukturen. Bromstensstaden blir tätare än Spånga C och de centrala delarna av Bromsten med en kvartersstruktur bestående av slutna och halvslutna kvarter. Sett till hela bebyggelsen är denna struktur inget främmande element utan bygger vidare på befintliga gatunät, villa- och flerbostadshuskvarter. Typologin bygger vidare på en naturlig övergång från villor och fristående flerbostadshus i kransen runt Spånga och Bromsten (ljusgult i ovanstående figurer) till halvslutna

flerbostadshuskvarter i Spånga C och runt Bromstensplan (mörkgult) för att landa i ännu tätare och halvslutna till slutna kvarter i den planerade Bromstensstaden.

Konsekvenser för barn

Utvecklingen av Bromstensstaden innebär en förbättring av stadsmiljön, för såväl barn som vuxna, med slutna privata innegårdar, en central offentlig park, ett nytt naturstråk längs med Spångaån, kvartersstruktur med uppsyn över de offentliga ytorna, publika bottenvåningar och förskolor. Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn då området i dagsläget endast används för industriändamål.

Ekonomi och genomförande

Åtgärderna genomförs på privat mark. Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren.

Planprocess och tidplan

Planen genomförs med standardförfarande.

Planerad tid för samråd beräknas till tredje/fjärde kvartalet 2015. Granskning av planen förväntas genomföras under första/andra kvartalet 2016 och antagande av planen beräknas ske under andra/tredje kvartalet 2016.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadens översiktsplan Promenadstaden förespråkar en funktionsblandad stadsbyggnad där närhet till olika funktioner uppstår genom en tät och integrerad stadsstruktur. Ett sätt att främja funktionsblandning är att planera för en stadsstruktur och byggnadstypologier som är generella och kan inrymma såväl bostäder som verksamheter och service för att tillåta förändringar över tid.

Aktuella fastigheter ligger i Bromstensstaden mellan Spångaån, Skogängsvägen och Mälarbanan. I programmet för Bromstensstaden är de fastigheter längs med Mälarbanan angivna som verksamhetsområde med syfte att bidra med arbetsplatser och verksamheter. Verksamheterna planerades som företagsby med icke störande verksamheter i stora hallar i en till två plan. Hittills har det inte funnits incitament att realisera företagsbyn.

I detta detaljplanearbete ser stadsbyggnadskontoret möjligheten att tillgodose funktionsblandningen i Bromstensstaden och nyttja den centrala marken inom Spånga tyngdpunkt effektivare genom att planera för stadskvarter med bostäder och verksamheter på båda sidor om Skogängsvägen och inte bara norr om. Utmaningen ligger i de buller- och riskfrågor som måste lösas när bostäder ska prövas på de fastigheter som ligger söder om Skogängsvägen mot Mälarbanan.

En viktig förutsättning för att uppnå funktionsblandning är att de tidigare planerade verksamheterna söder om Skogängsvägen (programmets företagsby) inte uteblir utan omfördelas till framförallt bottenvåningarna i bostadshusen både norr och söder om Skogängsvägen. Med verksamheter i bottenvåningarna skapas en vertikal funktionsblandning där verksamheterna bidrar till det publika stadslivet samtidigt som bostadsvåningarna bidrar till bland annat ökad trygghet.

Byggnadernas sockel är viktig för stadslivet och hur den utformas påverkar människors användning och uppfattning av gaturummet. Cirka 500 meter av huvudstråket Skogängsvägen kommer att gestaltas i detta planarbete och stadsbyggnadskontoret föreslår att en strategi med riktlinjer för användningen och utformningen av sockeln arbetas fram som underlag för plansamrådsförslag. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT