

**Handläggare**Sebastian Wahlström Klampfl  
Telefon 08-508 27 246**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Redovisning av plansamråd och ställnings-  
tagande inför granskning av förslag till detaljplan  
för Gunhild 4, 5, 7 och Gustav 1 vid  
Skogängsvägen i stadsdelen Bromsten (1000  
lägenheter, verksamheter och förskola 8 avd.)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag samt ställa ut det för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll   Monika Joelsson Vestlund

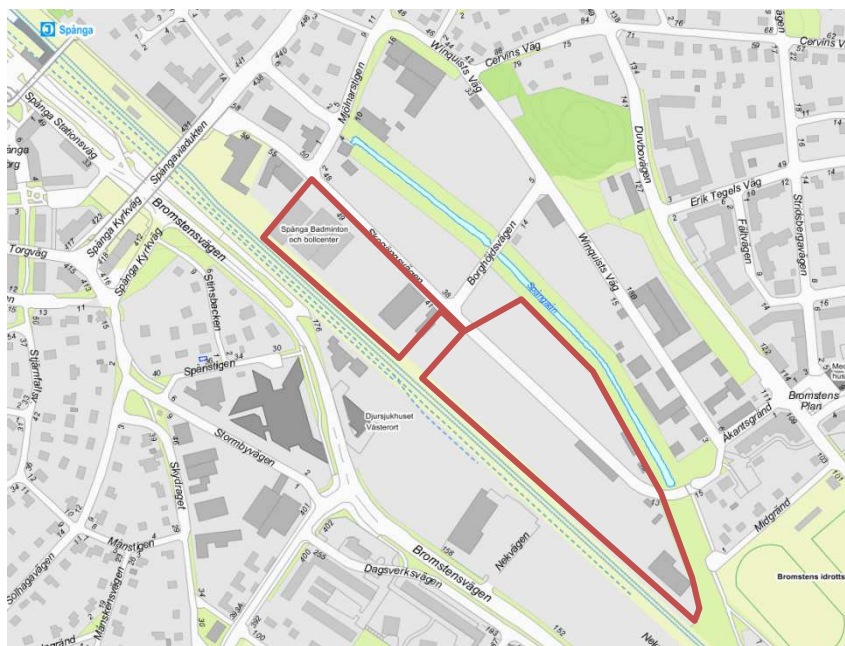
**Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att omvandla en del av Bromstens industriområde till en funktionsblandad stadsdel för boende och besökare med bostäder, verksamheter och förskola. Detaljplanen möjliggör ca 1000 lägenheter.

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, markförorening, dagvattenhantering, riskhantering och buller. Utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen understryker behovet av skolplatser och idrottsmöjligheter som uppstår av det ökade boendeantalet. Idrottsförvaltningen och de flesta sakägare och övriga boende som 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. En byggaktör har lämnat synpunkter på frågor beträffande fastighetsgränser, användning, utformning och dagvatten. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: geoteknik, markförorening, dagvattenhantering, riskhantering och buller. Bebyggelseförslagets utformning kommer att ses över och studeras vidare. Kontoret föreslår att förslaget bearbetas så att ovanstående frågor kan hanteras på ett lämpligt sätt. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag.

**Stadsbyggnadskontoret**

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



*Planområdet markerat i rött*

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla en del av Bromstens industriområde till en funktionsblandad stadsdel för boende och besökare med bostäder, verksamheter och förskola. 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 strategi för bottenvåningen tagits fram som reglerar förutsättningarna för att möjliggöra aktiva och öppna bottenvåningar med både bostäder, lokaler, bokaler och flexibla utrymmen. Detaljplanen möjliggör ca 1000 lägenheter.

### Bakgrund

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 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 2008 startades för Gunhild 4, 5 och 7 två planärenden, dnr 2008-19231 och dnr 2008-19230. I enlighet med programmet syftade planerna till att möjliggöra ett verksamhetsområde längs med Mälarbanan som skulle tillföra arbetsplatser till Bromstensstaden. Båda planärendena har varit inaktiva sedan starten och det har inte funnits tillräckliga ekonomiska incitament för att utveckla ett verksamhetsområde. Fastighetsägarna JM AB, Comodo Finans AB och Fastighetspartner

Bromsten AB inkom under 2014 med ansökan om planändring för att kunna utveckla bostäder på fastigheterna. Bostäder med verksamheter i bottenvåningarna är utgångspunkten i detta planförslag. En prövning av bostäder blandat med verksamheter möjliggör skapandet av en funktionsblandad och attraktiv stadsmiljö för såväl boende som besökande.

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger inom Bromstens industriområde som ingår i programarbetet för Bromstensstaden. Planområdet omfattar del av fastigheterna Gustav 1, Gunhild 4, 5, 7, Norrmalm 5:1 och Bromsten 8:31. 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. 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 som överlätits till bolaget AB Stockholm Gunhild 4, vilket Ikano Bostad AB förvärvat.

#### Tidigare ställningstaganden

##### Översiktsplan

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

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.

##### Program

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.

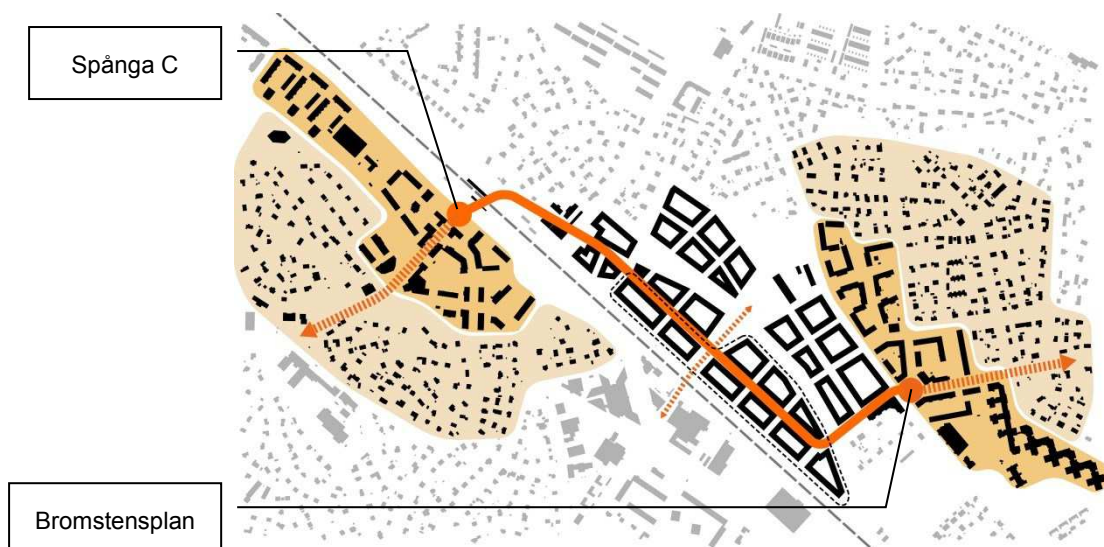
##### Detaljplan

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

Kommunala beslut i övrigt  
Startpromemoria för planarbetet beslutades i  
stadsbyggnadsnämnden 2015-03-26.

### Planförslaget

Planförslaget innebär ca 1000 bostäder och verksamheter i 4-6 våningar med punktvis högre bebyggelse i upp till 8-10 våningar utformad som kvartersstad med kringbyggda privata gårdar. Fokus ligger på Skogängsvägen som huvudstråk genom Bromstensstaden med aktiva och publika bottenvåningar för vilka en strategi för bottenvåningen har tagits fram.



*Översikt över Bromstensstaden mellan Spånga och Bromsten*



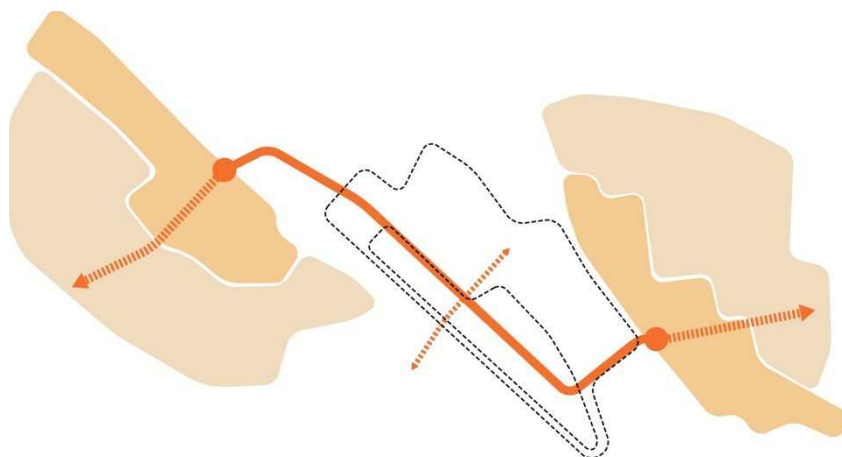
*Piktogram över bebyggelsen mellan Spånga och Bromsten längs med det förbindande stråket med Bromstensstaden i mitten*

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) och Bromstensstaden blir den nya fysiska mittpunkten i bebyggelsestrukturen. Bromstensstaden blir tätare än Spånga C och de centrala delarna av Bromsten. Sett till hela bebyggelsen bygger denna kvartersstruktur bestående av slutna och halvslutna kvarter 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 tätare och halvslutna till slutna kvarter i den planerade Bromstensstaden.

### Utgångspunkter

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

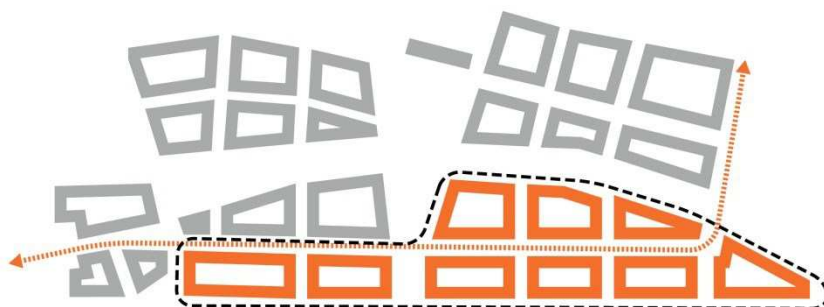


### 1. Länka ihop

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.

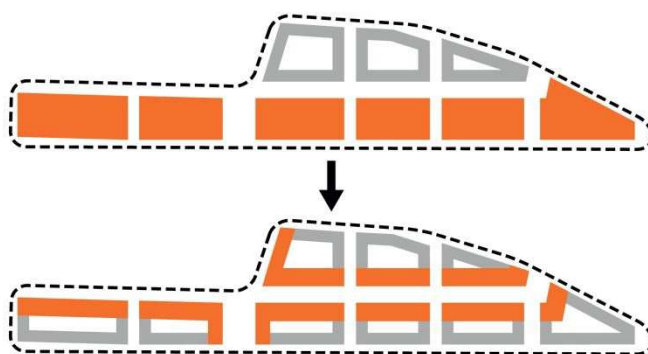
Stadsbyggnadsprincipen bygger på att verksamheter, boende och rörelser koncentreras utmed ett stråk som bildar en ryggrad mellan målpunkter. Även den planerade gång- och cykeltunneln under Mälarbanan utgör en viktig länk för kopplingen mellan Spånga och Bromsten.





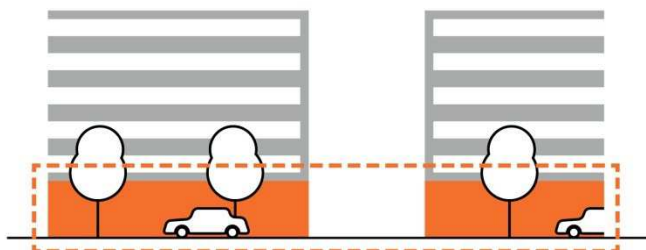
## 2. Kvartersstruktur

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 innergårdar. Gatans roll som stadsrum förstärks i denna struktur och blir ett allmänt vistelserum.



## 3. Omfördelning av verksamheter

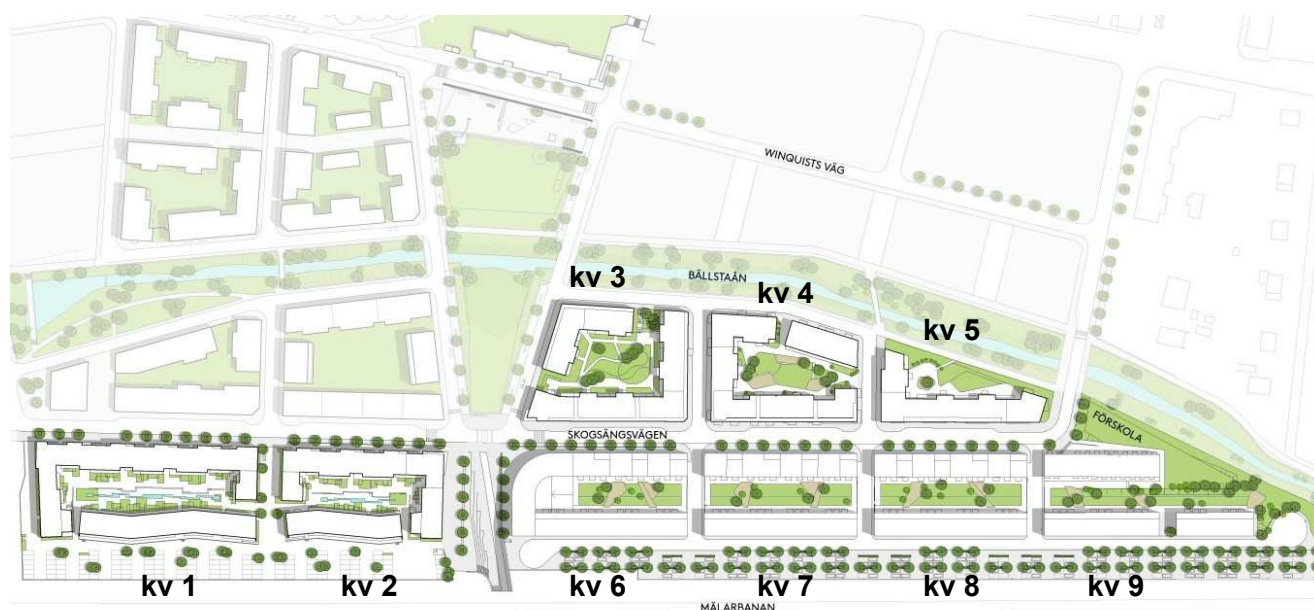
Den första grundprincipen för Bromstensstaden enligt programmet innebär att området ska vara mer än bara ett bostadsområde. Strukturen i programmet planerades utifrån att arbetsplatser och verksamheter inom hela Bromstensstaden främst skulle lokaliseras till fastigheterna närmast Mälarbanan och att bostäder inte skulle tillåtas där. Detta planförslag prövar bostäder inom fastigheterna samt en ny strategi för verksamheterna. Stadsbyggnadskontoret ser 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. Strategi för bottenvåningen

En strategi för sockeln på byggnaderna längs med Skogängsvägen har utarbetats som en del av planförslaget. Inom planen ryms ca 500 m av Skogängsvägen som föreslås bli stadsgata med kvarter 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 med en tydlig offentlig karaktär som uppmanar människor att både passera och vistas där. Entrétythet och genomsiktlighet i fasaderna utgör viktiga bidrag till en levande gata.

#### Ny bebyggelse



*Illustrationsplan*

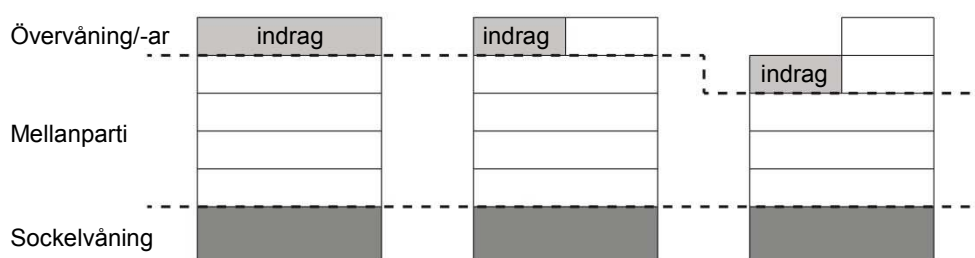
#### Övergripande

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, bokaler, 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 (kvarter 2) och hörnet mot den södra bron i Gustav 1 (kvarter 5). I kvarter 9 planeras för en förskola med åtta avdelningar.

### Stadsbyggnadsmotiv

Byggnaderna mot Skogängsvägen ska utformas med ett övergripande stadsbyggnadsmotiv för att bidra till ett stadsmässigt gaturum. Fasaderna ska delas in horisontellt i tre delar; sockelvåning, mellanparti och övervåning/-ar. Varje fasaddel ska vara avläsbar i gestaltningen. Övervåning/-ar ska huvudsakligen utformas med ett indrag om minst en meter från kvartersgräns. Delar av byggnadens översta våning tillåts följa fasadlivet från mellanpartiet. Även variationer på gestaltningen av de övre våningarna tillåts inom ramen för stadsbyggnadsmotivet, vilket illustreras nedan. Stadsbyggnadsmotivet regleras med bestämmelse f4 på plankartan enligt principillustrationen nedan. Fasadmaterialet ska till minst hälften utgöras av tegel i enlighet med materialpaletten som har arbetats fram för hela Bromstensstaden. Tegel är ett beständigt material och ger en viss tyngd och karaktär till den nya stadsdelens arkitektoniska uttryck som ska referera till den industriella användningen.

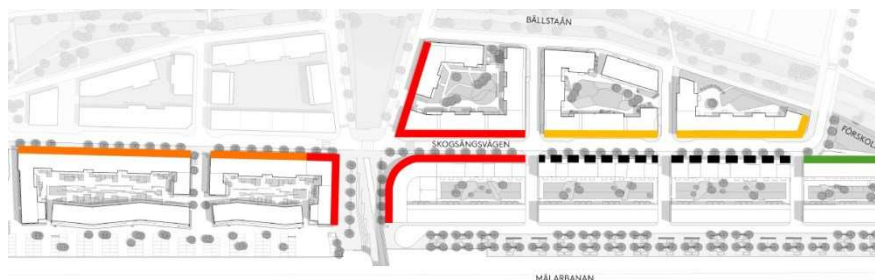


*Principillustration för stadsbyggnadsmotiv*

### Sockelstrategi

En strategi för sockelvåningen har tagits fram för att möjliggöra en aktiv bottenvåning som bidrar till gaturummet och stadslivet. Strategin bygger på flera olika sätt att möta gatan och tillåter olika typer av användning för att uppnå en variation i gatumiljön. Förändringar över tid av användningen ska stödjas och möjliggöras av en generell utformning av delar av bottenvåningarna där bostadskomplement ska kunna omvandlas till verksamhetslokaler.





*Illustration över användningen i Sockelvåningen*

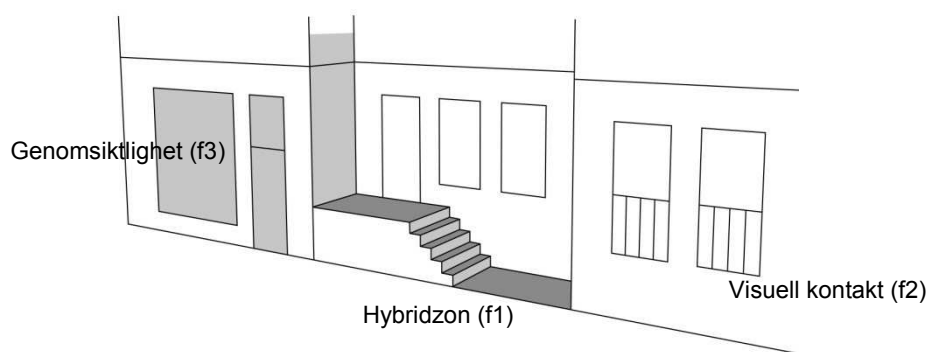
- 70 % av fasadlängden ska utgöras av centrumändamål
- 20 % av fasadlängden ska utgöras av centrumändamål
- 10 % av fasadlängden ska utgöras av centrumändamål
- Sockelvåningen ska inrymma förskola
- ■ ■ ■ ■ Bostäder i sockelvåning tillåts inte

Användningen i sockelvåningen varierar med krav på centrumändamål mellan 10 % till 70 % av fasadlängden. Det innebär att vid 70 % så ska en fasad som är 100 meter utgöras av minst 70 meter centrumändamål. Högsta koncentrationen av verksamheter har lokaliserats till Skogängsvägens möte med parken och gång- och cykeltunneln. Längs med den svartstreckade fasaden tillåts endast bostadskomplement, bokaler med lokaldelen i sockelvåningen och centrumändamål. Detta möjliggör en förändring över tid från bostadskomplement till verksamheter om behovet uppstår.

Bostadskomplement som placeras mot Skogängsvägen ska utformas med fönsterpartier till 35 % av dess fasadyta för att lättare möjliggöra en ändring till verksamhetslokaler och ge ökad trygghet och visuell kontakt.

I sockelstrategin spelar förgårdsmarken, benämnd hybridzonen en viktig roll. Hybridzonen är en smal förgårdsmark på ca en meter framför privata bostäders bottenvåning. Samtliga bostäder mot Skogängsvägen ska utformas med en hybridzon och med en egen entré mot gatan. Hybridzonen bildar en övergång från det offentliga till det privata och låter de boende få äga och befolka en del av gaturummet. Detta bidrar med liv i bottenvåningen samt en ökad tillhörighet och trygghet för området. I andra delar av planområdet regleras franska balkonger och indragna balkonger för att få till en ökad visuell kontakt mot gatan.

Sockelstrategins utformning regleras med bestämmelserna f1, f2 och f3 på plankartan enligt nedanstående principillustration. Tillgängliga entréer anordnas från trapphus.



*Principillustration för sockelstrategi*

## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till Bällstaån. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom den södra delen av kvarteren Gunhild och Gustav finns enligt Stadsmuseet ett mindre antal byggnader av kulturhistoriskt intresse; två verkstäder och en vaktmästarbostad. Vid rivning bör en rivningsdokumentation utföras.

### Störningar och risker

#### Buller och vibrationer

Resultat av buller- och vibrationsutredning för Gustav 1 och Gunhild 5 samt vibrationsutredning för Gunhild 4 och 7 visar att med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Aktuella riktvärden kan uppnås.

Resultat av bullerutredning för Gunhild 4 och 7 visar att fasader mot spår och gata exponeras för ljudnivåer över riktvärdena i trafikbullerförordningen. Byggnaderna är placerade i en kvartersform som gör att ljudnivåerna mot gården blir låga. De allra flesta lägenheter görs genomgående och får tillgång till en bullerskyddad sida för minst hälften av bostadsrummen. Några lägenheter i byggnadernas hörn och i punkthusdelen får en bullerskyddad del av fasaden tack vare balkongerna. I några enstaka lägen, ca 5 % av projektet, behövs inglasning upp till 75 % för att skapa en bullerskyddad sida. Med dessa åtgärder uppnår samtliga lägenheter riktvärdena i trafikbullerförordningen.

#### Översvämningsrisker

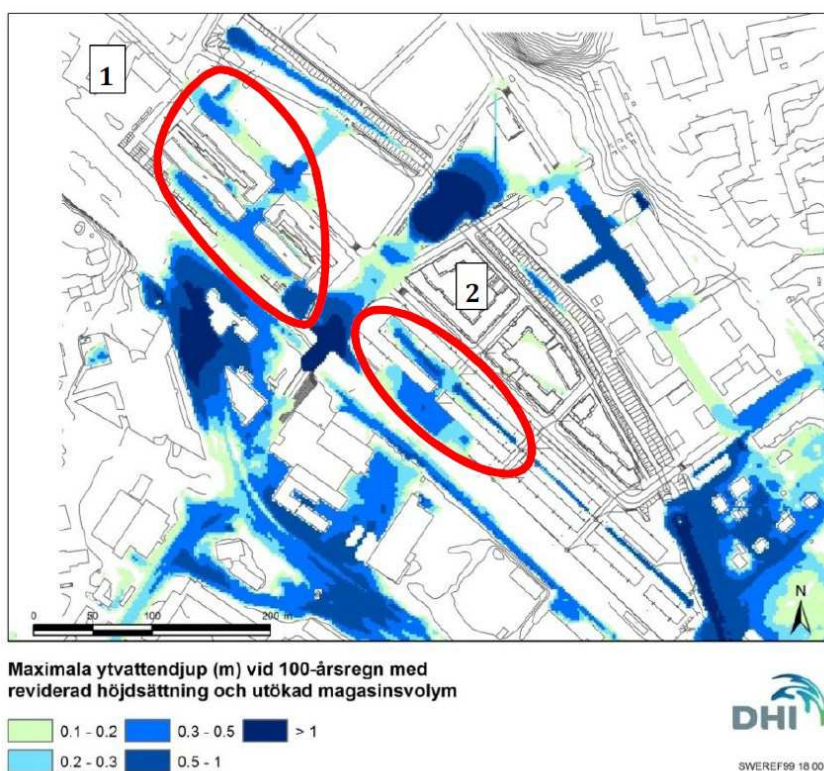
Dagvattenmodellering för översvämningsområde 1, Gunhild 4 & 7 och de norra delarna av Skogsängsvägen visar att parkeringsytan är översvämmad vid 100-årsregn. Vattennivån på parkeringsytan kan i vissa delar uppgå till ca 1,0 m djup, ca +5,6. Med ändrade parametrar i höjdsättning och dagvattensystem kan vattendjupet på parkeringsytan i vissa delar uppgå till ca 0,5 m djup, vattennivån kan uppgå till ca +6,0. De södra entréerna på de västra och östra innegårdarna kommer beröras av översvämningen då entrénivåerna ligger på +5,98. Det är en nackdel ur översvämningsynpunkt att området är instängt, men fastighetens läge erbjuder inte breddningsmöjligheter på ytan till anslutande mark. Parkeringsytan är den yta där minsta skadan uppstår vid översvämmning. SMHI kan stå till tjänst med varningssystem, och parkeringsytan kan förses med information.

I översvämningsområde 2, södra delarna av Skogängsvägen/Södra Ågatan kan vattendjupet vid 100-årsregn uppgå till ca 0,3 m djup och till en höjdnivå på ca + 5,2. Entréer (sju st.) och därmed lokaler

i nivå med gatuplanet mellan +4,90 och +5,20 kan därmed översvämmas. Om hänsyn ska tas till utformning och tillgänglighetsanpassning är det svårt att höja tröskelnivåer. Det instängda gatuområdet kommer vid översvämning ledas in på kvartersmark och via innergård ledas ut till Bällstaån. Södra Ågatans höjdsättning bör ses över så att avledning kan ske till Bällstaån.

Med anledning av de relativt stora översvämningsvolymerna för 100-årsregnet i beräkningsmodellen gjordes en kompletterande beräkning med följande revideringar i höjdsättningen.

- Ny lutning för södra delen av Skogängsvägen samt anslutande tvärgator, så att dessa lutar mot ån eller mot parkdelen i centrala Bromstensstaden.
- Justerade nivåer i norra delen av Toragatan närmast ån
- Utökade magasinsvolymerna i norra delen, 400 m<sup>3</sup> istället för 90 m<sup>3</sup> under parkeringen, samt nya magasinsvolymerna om ca 300 m<sup>3</sup> längs med Skogängsvägen.



*Beräknade maximala ytvattendjup vid 100-årsregn med reviderad modell  
(beräknat 2016-01-18).*

Sammanfattningsvis kan sägas att den nya höjdsättningen och de extra magasinsvolymerna har haft effekt och lett till minskade översvämningsvolymerna på Skogängsvägen, men att det i den

norra delen av Skogängsvägen inte är tillräckligt för att eliminera översvämningarna helt. I den södra delen har det uppstått en ny delvis instängd lågpunkt. Detta visar att det är svårt att helt eliminera översvämningar vid ett 100-årsregn när ytavrinningen ut från området är begränsad trots stora fördröjningsvolymmer. För att ytterligare öka möjligheterna till ytavrinning kan fler gator ges lutning mot områden där översvämning kan tillåtas ske, till exempel mot parkdelen.

#### Mälarbanan

Beräkningarna i riskhänsynsrapporten har visat att riskerna är inom ALARP (As Low As Reasonably Practicable) området. Det innebär att riskerna kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna. Avseende urspårningsrisken från Mälarbanan har byggnader placerats på 30 meter avstånd för att uppfylla ett tolerabelt skyddsavstånd. Byggnaderna på Gunhild 7 och 4 är placerade på 30 meter avstånd men med utstickande loftgångar 26,5 meter från spärkant. Utredningen har visat att risken är tolerabel med utstickande loftgångar på 26,5 meter om en obrännbar tät mur på 2,5 meter byggs. Ett urspårande tåg förväntas inte kollidera med någon av byggnaderna.

Nytt spår planeras mellan befintlig järnväg och planerad bebyggelse. Anläggningen ska dimensioneras för en hastighet av 120 km/tim. I normalfallet innebär detta att någon form av förstärkning måste göras där banan passerar lerområden. En förstärkning medför att risken för vibrationer i mark eller byggnad intill järnvägen minskar. Planerad bebyggelse kommer dessutom att på grundläggas. Sammantaget ger detta att risken för märkbara vibrationer inomhus från tågen är mycket liten.

#### Geotekniska förhållanden

##### Förslag på grundläggning

Marken är mycket sättning känslig och uppfyllnader planeras på gårdarna mellan huskropparna. Utan förstärkningsåtgärder kommer marksättningarna att bli stora. Gårdsmarken kan förstärkas med kelpelare. Även gatumark och till viss del parkeringsytorna måste förstärkas för att inte skadliga marksättningar ska uppstå. Ledningsbäddar bör utföras förstärkta och med geonät för att inte svackor med tiden ska uppstå i ledningarna, mellan utförda kelpelare.

##### Markförstärkningar

Enligt uppgift ska inga eller mycket små uppfyllnader göras för parkeringsytorna mot Mälarbanan. Inga markförstärkningar behövs därför i dessa ytor om mindre sättningar kan accepteras.



Anslutningar mot exempelvis fasader och stödmurar måste dock utformas på så sätt att de inte påverkas av marksättningar. Även ledningar måste anpassas till framtida markrörelser.

#### Schakt

De nu utförda översiktliga beräkningarna visar att säkerhetsfaktorn mot skred är låg i området och att relativt små förändringar i form av exempelvis schakter kan få stora konsekvenser på skredrisken. Vid schakt måste därför beaktas att leran i området har extremt låg skjuvhållfasthet. Innan djupare schakter utförs i oförstärkt mark bör en särskild utredning utföras.

#### Fyllning

Vid fyllning måste också beaktas att leran i området har extremt låg skjuvhållfasthet. Utförda stabilitetsberäkningar visar att uppfyllnader inte kan göras utan att först kontrollera säkerheten mot skred. Innan större uppfyllnader eller andra stora belastningar utförs på oförstärkt mark måste därför en särskild utredning utföras. Detta gäller speciellt området mot Spångaån.

#### Fortsatt projektering

Säkerhetsfaktorn mot skred är låg i området. Skredrisken måste därför undersökas och utredas vidare i ett detaljprojekteringsskede. Detta rör främst utförandeskedet där schakter och uppfyllnader kommer att utföras. Vidare bör bland annat en fortsatt projektering mer i detalj klargöra förstärkningsåtgärdernas utformning och avgränsning. För att utreda detta bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Även grundvattenytans variationer med tiden bör kartläggas. För att få en bättre bild av grundvattnets min- och maxnivåer samt för att undersöka hur grundvattenytan varierar med året bör installerade grundvattenrör avläsas kontinuerligt under en längre tidsperiod.

#### Ljusförhållanden

Våningsantalet och utformningen av kvarteren är anpassade så att ljusförhållandena blir goda. Tack vare den diagonala riktningen på kvarteren i nordväst till sydöst så skapas ljusa gator och gårdar.

#### 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 stråk längs med Spångaån, kvartersstruktur med uppsyn över de offentliga ytorna, publika bottenvåningar och förskolor. Planförslaget med dess nya offentliga rum och funktioner bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då området i dagsläget endast används för industriändamål.

## Planprocess

Startpromemoria för planarbetet beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2015-03-26.

### Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-02-15 - 2016-03-28. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Spånga bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Samrådsmöte hölls 2016-03-16 i Tekniska Nämndhuset där ca 15 personer närvarade.

Under samrådet har 34 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller utförligare utredningsunderlag beträffande geoteknik, markförorening, dagvattenhantering, riskhantering och buller. Utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen understryker behovet av skolplatser och idrottsmöjligheter som uppstår av det ökade boendeantalet. Idrottsförvaltningen och de flesta sakägare och övriga boende som 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. En byggaktör har lämnat synpunkter på frågor beträffande fastighetsgränser, användning, utformning och dagvatten.

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Samtliga synpunkter är redovisade i samrådsredogörelsen.

## Statliga och regionala myndigheter och förbund

### Länsstyrelsen och SGI

- Riksintresse Mälarbanan: Planhandlingarna ska visa på att planläggningen inte medför skada på anläggningen utifrån geotekniska förhållanden och översvämningar.
- Riskavstånd Mälarbanan: Riskavståndet bör vara minst 30 m inklusive loftgångar alternativt loftgångar 26,5 m ifrån som förses med brandskyddade fasader.
- Geoteknik: Stabilitetsförhållandena måste vidareutredas och klarläggas med föreskriven utredningsnivå. Åtgärder eller restriktioner som krävs kan behövas säkerställas i plankartan. I planhandlingarna ska ett ställningstagande

framgå som avgör markens lämplighet för planerad bebyggelse.

- Markförorening MKN: Markföroreningsutredning ska innefatta risk för föroreningsspridning av toluen. Krav på dagvattenmagasin med rening. Snöhantering och rening av smältvatten bör utredas.
- Översvämningsrisk: Lägsta grundläggningsnivå rekommenderas vara över BHF (beräknat högsta flöde). Tekniska installationer under BHF bör vara vattenskyddade.
- Buller och vibration: Uppdaterad utredning med korrekta ingångsvärden samt hänsyn till ljudreflektioner från Ferdinandfastigheterna.
- Strandskydd: Paragraferna för särskilda skäl ska ses över i planhandlingarna.
- Barnperspektiv: Friytor för förskolegård bör utvecklas beträffande utemiljö, buller och ljusförhållanden.

#### Storstockholm brandförsvar

- Riskerna från OTS ska tas med i riskutredningen om verksamheten ska finnas kvar.
- Förtydligande om att riskavståndet är beräknat från de nya planerade spåren
- Räddningstjänstens framkomlighet ska säkerställas

#### Trafikverket

- Säkerhetsavstånd Mälarbanan: 9 m till gata och 15 m till parkering med skydd rekommenderas från spårmit.
- Påverkan på Mälarbanan: Det ska påvisas att byggarbetena ej påverkar järnvägen negativt i en stabilitetsutredning.
- Buller: Utredningen ska uppdateras med korrekta ingångsvärden samt hänsyn till ljudreflektioner. Mätmetoder och beräkningar ska redovisas.
- GC-tunneln: Konsekvensbeskrivning för översvämning för GC-tunneln ska tas fram.

### Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

- Dagvatten MKN: Hantering av dagvatten och föroreningar ska förtydligas med hänsyn till MKN för Ballstaån samt redogöra för hur rening ska ske och hur ansvarsfördelning ser ut. Redovisningen av bedömd föroreningsbelastning ska korrigeras och ska gå att härleda från utredningen. En utförlig beskrivning av föroreningsmängder och åtgärder för hanteringen ska tas fram. Stockholms dagvattenstrategi ska beaktas.
- Industribuller: Bullerutredningen ska omfatta industribuller kvällstid.

**Utbildningsförvaltningen**

- Skolbehovet som uppstår av de 1000 lägenheterna bör beskrivas
- 1000 lägenheter motsvarar ett behov om en skola med 500 elever vilket inte kan tillgodoses med befintliga skolor utan kräver en ny skola.

**Idrottsförvaltningen**

- Finn en permanent lösning för Spånga bollcenter.
- I en förtätad stad är det allt viktigare att värna om befintliga ytor för idrott.

**Stockholm Vatten AB**

- Uppdaterad dagvattenutredning som ska bedöma förändringen i belastningen av miljökvalitetsnormerna för Ballstaån.
- I dagvattenutredningen hänvisas till MKN från 2011 vilket inte är den senaste.
- Om belastningen ökas bör kompensatoriska åtgärder presenteras.

**Sakägare enligt fastighetsförteckning****Fastighetspartner Bromsten AB**

- Fastighetsgränser bör ses över.
- Utformningsbestämmelserna bör tas bort alternativt ändras.
- Användningen i bottenvåning bör ändras.
- Översvämningsrisker behöver studeras vidare för att minimera risken för skador på byggnaderna.

En person påpekar att 8-våningsbyggnaden är för hög eftersom den ligger nära villabebyggelse.

**Övriga, ej sakägare**

En person yttrar sig om att exploateringen är för hög.

Sju personer, varav en har lämnat en skrivelse tillsammans med flera, emotsätter sig rivningen av Spånga bollcenter.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har främst intressekonflikter mellan idrottsverksamheten i Spånga bollcenter och den planerade bostadsbebyggelsen kunnat identifieras. Eftersom Spånga bollcenter är en privat verksamhet på privat mark så har staden ingen rådighet. Verksamheten är i strid mot användningen enligt aktuell detaljplan

och det tillfälliga bygglovet har gått ut. Arbetet med att finna en alternativ permanent lösning för racketsport i området tas i beaktande i den pågående områdesplaneringen vilket sker i samarbete med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att fortsätta planera för bostäder enligt det beslut som togs i stadsbyggnadsnämnden om att starta planarbete, med ändrad inriktning jämfört med programarbetet, där det tidigare planerade verksamhetsområdet mot Mälarbanan ska provas för bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen mot Storängsvägen.

Planen ger upphov till ett utökat skolbehov. Med ytterligare pågående planarbeten i Spånga kan behovet av en ny skola ligga nära i tid. Arbetet med att lokalisera en plats för ny skola i området tas i beaktande i den pågående områdesplaneringen vilket sker i samarbete med utbildningsförvaltningen och exploateringskontoret.

Samtliga frågor från Länsstyrelsen, SGI, Storstockholms brandförsvär, Trafikverket, Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafikkontoret, exploateringskontoret, Ellevio och Stockholm Vatten ska beaktas i det fortsatta arbetet. Synpunkterna gäller geoteknik, markföroreningar, dagvattenhantering, riskhantering, buller och bebyggelseförslag.

I de flesta av frågorna innebär det att utredningar behöver utökas och förtydligas för att få fram ett bättre underlag till bedömningen i planhandlingarna och planbestämmelserna. I vissa fall kan det innebära att förändringar i bebyggelseförslagen behöver göras. Stadsbyggnadskontoret anser att dessa frågor kan hanteras på ett rimligt sätt och leda till att den föreslagna användningen och bebyggelsen blir lämplig för platsen.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Exploateringsgraden och stadsbyggnadsstrukturen som bygger på att tillskapa ett stort utbud av bostäder nära kapacitetsstark kollektivtrafik med goda stads- och boendemiljöer föreslås bestå. Kontoret anser att planförslaget har ett tydligt stadsbyggnadsmotiv, där bebyggelsens volym och gestaltning varierar sig i mötet med olika stadsrum; Skogängsvägen, Parken, Spångaån och Mälarbanan. Sockelstrategin som är framtagen med avsikt att skapa en levande, trygg och attraktiv stadsmiljö för boende och förbipasserande ska följas upp i planbestämmelser för att garantera dess genomförande.



Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag.

SLUT