

**Handläggare**  
Martin Bretz  
Telefon 08-508 27 527**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Lillskogen 45 m fl i stadsdelen Bromma Kyrka (ca 20 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
AvdelningschefKarin Norlander  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse i stadsdelen Bromma Kyrka. Inom planområdet föreslås tre villor ersättas med radhus, samt ett mindre flerfamiljshus. Totalt beräknas planförslaget ge ca 20 bostäder.

All mark inom planområdet är privatägd. Byggaktören Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby äger två av fastigheterna och innehar markköpsavtal på den tredje.

Denna typ av bostadsbebyggelse finns inte i någon större utsträckning i Bromma Kyrka idag och kan därför bli en värdeskapande komplettering för tex. äldre boende i området. Under planläggningen är det av stor vikt att studera placering av byggnader samt dess volym och gestaltning med utgångspunkt från och hänsyn till befintlig karaktär i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse i stadsdelen i Bromma Kyrka med utgångspunkt från och hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Planen ska reglera placering, volym och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen.

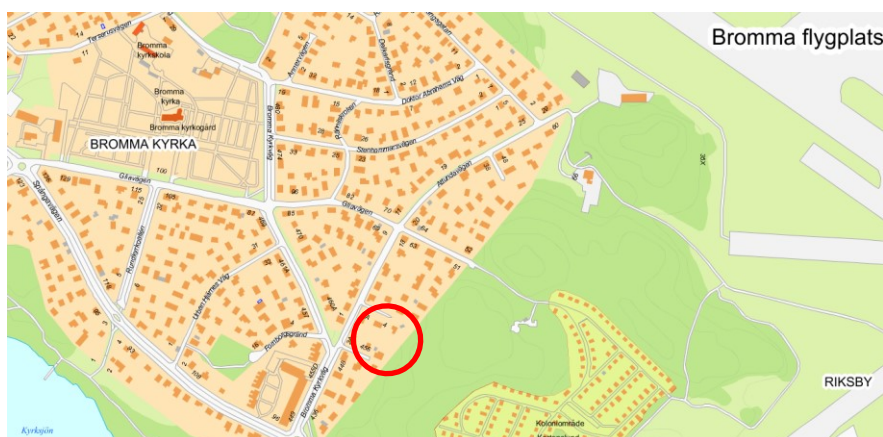
Inom planområdet föreslås tre villor ersättas med radhus, samt ett mindre flerfamiljshus. Denna typ av bostadsbebyggelse finns inte i någon större utsträckning i Bromma Kyrka idag och kan därför bli en värdeskapande komplettering till befintligt bostadsbestånd.

Planen ämnar även möjliggöra för ett allmänt gångstråk från Bromma Kyrkväg till skogen i öster, då en sådan koppling idag saknas.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar tre villatomter (Lillskogen 5, 45 och 46), totalt ca 4500 kvm, som ligger i den sydöstra delen av stadsdelen Bromma Kyrka. Planområdet gränsar i öster till skogbevuxen naturmark, i norr till Lillskogsgränd, i söder till Bromma Kyrkväg och i väster till bostadstomter.



*Planområdets läge markerad med röd ring.*

Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby är ägare till Lillskogen 45 och 46. Lillskogen 5 ägs av en privat fastighetsägare som byggaktören har markköpsavtal med.

#### Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplanerna Pl 2881A och Pl 3394, fastställda 1944 resp. 1951. Pl 2881A anger bostadsändamål, fristående småhus i högst två våningar (7,5 meter) som får högst

inrymma två bostadslägenheter. Planen saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Pl 3394 reglerar endast förgårdsmark mot Bromma Kyrkväg.

#### Pågående detaljplaner i området

Öster om planområdet pågår planarbete för etapp 1 Riksby 1:13 m fl (Dnr 2017-16002) som är första etapp inom programmet för Centrala Bromma. Utöver bostäder föreslås även verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park- och grönstruktur. Ingen förändring föreslås närmast planområdet.

Planläggning pågår för fastigheten Prästängen 10 (Dnr 2017-06507) där man ser över möjligheten att uppföra två nya bostadshus.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

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

#### Riksintressen

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

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Området domineras av 1,5 - 2 plans hus i puts och trä i främst ljusa kulörer. Det finns inslag av tegelhus i röda och gula nyanser. Husen har oftast sadeltak med ca 30 graders lutning, men det finns även valmade tak, mansardtak och platta tak i närområdet.



*Befintliga hus inom fastigheterna Lillskogen 5 samt Lillskogen 45 och 46.*



*Snedbild från söder med planområdet markerat.*

I angränsning till planområdet finns flera nybyggda hus. Bl.a. har fyra tomter väster om planområdet nyligen bebyggts med parhus samt Attefallshus inom gällande detaljplan.

#### Kulturmiljö

Området är inte klassificerat i Stadsmuseets byggnadsklassificering. Omkring år 1905 började villastadsdelen byggas ut och allt eftersom har de stora fastigheterna styckats av och förtätats med nya villor från 1900-talets alla decennier. Den långa utbyggnadsfasen (till en början utan stadsplan) och senare förändringar gör att bebyggelsen är brokig och ovanligt heterogen. Istället är det stadsdelens grönstruktur som binder samman området. Karaktären i området utgår från den bärande idén om en luftig struktur med gröna trädgårdar som omgärdar friliggande bebyggelse i låg skala. Villaområdets gröna karaktär är både kulturhistoriskt värdefullt men även ekologiskt.

#### Trafik och kollektivtrafik

Fastigheterna inom planområdets trafik försörjs via Bromma Kyrkväg och Lillskogsgränd som är återvändsgator. Anordnade vändplaner enligt dagens riktlinjer saknas för båda gatorna.

Närmaste busshållplats ligger inom ca 200 meter från planområdet med busslinje som går mellan Spånga station och Brommaplan.

### Miljö

Planområdet utsätts för industribuller (markbuller) från flygplatsens verksamhet på marken. Ljudnivån från markbuller kan uppgå till 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid. Bostäderna i den norra delen behöver därför anpassas så att riktvärdet 45 dBA ekvivalent för industribuller uppfylls på skyddad sida. Planområdet ligger söder om ett höjdparti som kan minska markbullret. Övriga riktlinjer för buller klaras inom planområdet.

### Vattenfrågor

Planområdet ligger på gränsen mellan Mälaren-Ulvsundasjöns tillrinningsområde och det kombinerade avlopps nätet, som efter reningsverk leds till Strömmen. Både Mälaren-Ulvsundasjön och Strömmen är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna.

### Riskfrågor

Enligt skyfallsmodellering för Stockholms stad finns några mindre områden där det riskeras att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

### Bostadssammansättning

Området utgörs av en relativt homogen bostadssammansättning. Enligt en tidigare utredning för stadsdelen består området främst av stora villor och de få lägenheter som finns är små.

### Trygghet

Stadens trygghetsmätning visar att den upplevda tryggheten i stadsdelen generellt är god, men att det finns mörka områden med dålig belysning.

### Service, idrott och kultur

Det finns flera förskolor och grundskolor i området. Kommersiell service finns främst i området kring Bällstavägen och Brommaplan.

### Teknisk försörjning

Ledningar för fjärrvärme-, vatten- och avlopp, dagvatten och el finns i anslutning till planområdet.

### Planförslaget

Befintliga hus på fastigheterna Lillskogen 5, 45 och 46 föreslås ersättas med en ny småskalig bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen föreslås utgöras av radhus som skulle kunna kompletteras med ett mindre flerfamiljshus. Den nya bebyggelsen föreslås komplettera befintlig bebyggelse med boendeformer som kan öka utbudet för olika skeenden i livet. Totalt beräknas ca 20 bostäder rymmas inom planområdet.

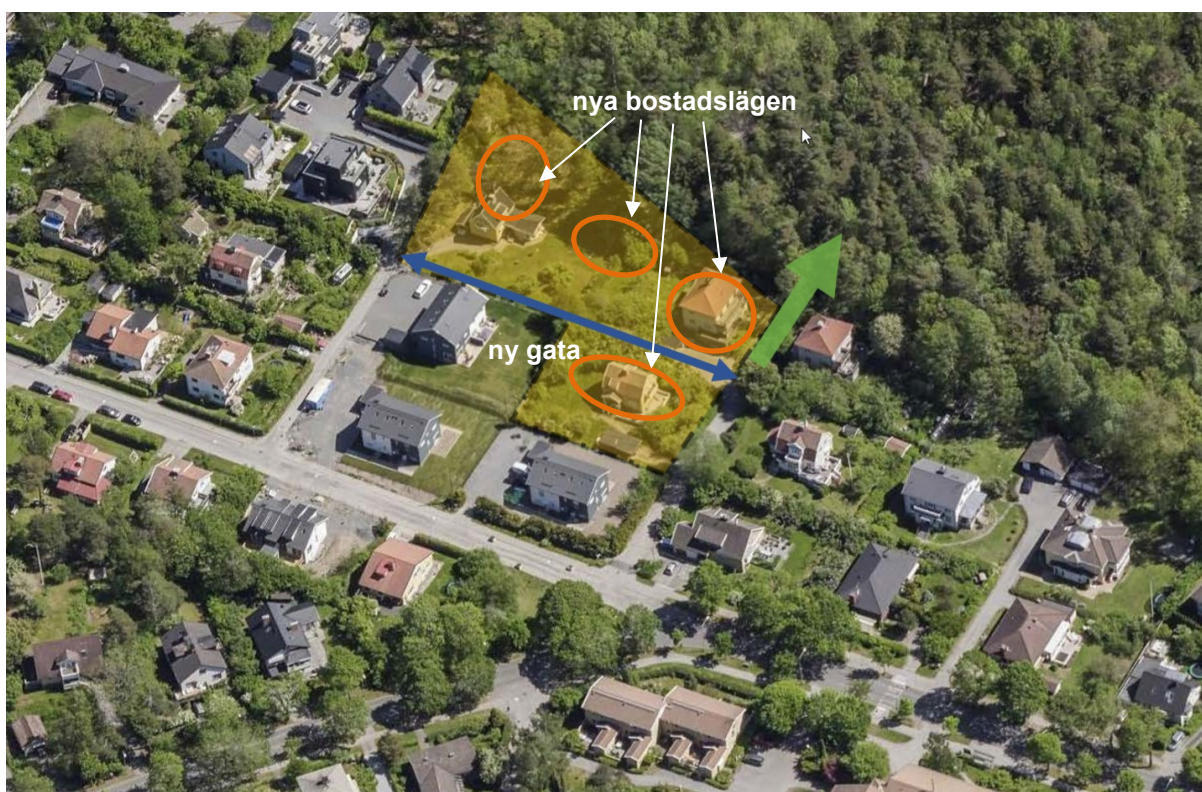
Bebyggelsen föreslås utformas med uppbrutna volymer i två till tre våningar beroende på bebyggelsetyp samt med sadeltak som följer



det dominerande bebyggelsemönstret i området. Gestaltning av de nya husen kommer att studeras under planprocessen.

I det nordöstra hörnet av planområdet är de topografiska förutsättningarna lämpliga för att eventuellt kunna placera ett mindre flerfamiljshus. Denna plats bedöms ha förutsättningar för en något högre skala utifrån att närliggande bebyggelse ligger högre och att topografin med skogen bakom skapar möjlighet att gå upp i skala men ändå underordna sig trädtopparna.

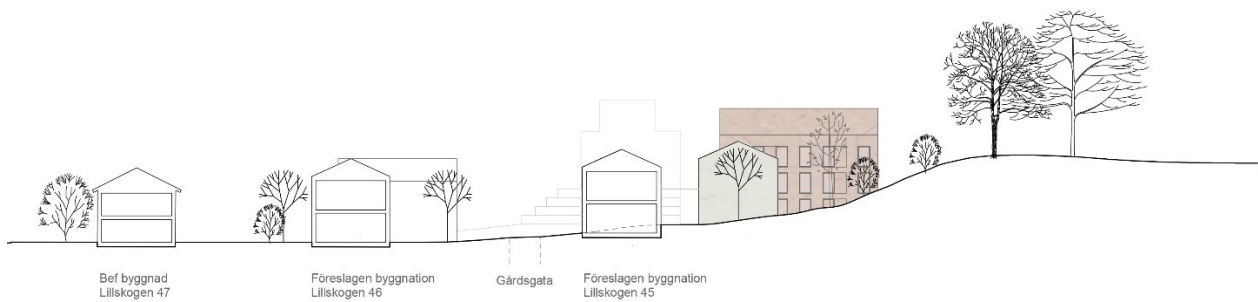
Bebyggelseplaceringen ska ta hänsyn till siktlinjer mot skogen. Hushöjderna ska underordna sig trädtopparna. Värdefulla träd och fruktträd bör sparas så långt möjligt för att bevara den gröna karaktären och värdeskapande kvaliteter till de boende.



*Strukturkarta, sett från väster. Planområdet gulmarkerat.*

För att underlätta angöring till den nya bebyggelsen bör förslaget möjliggöra en ny smal angöringsgata på kvartersmark. Detta för att undvika stora vändplaner och underlätta för sophantering. Parkeringen bör anordnas i mindre grupper för att inte ge ett för dominant intryck på platsen. Antalet parkeringsplatser per bostad kommer att ha en inverkan på hur många bostäder detaljplanen kan till skapa.

En ny koppling till grönområdet i öster bör utredas för att öka tillgängligheten till skogen i Riksby friområde.



*Sektion i väst-östlig riktning som visar möjliga höjdförhållanden mellan nya och befintliga hus (Ateljé Nord).*



*Sektion i nord-sydlig riktning som visar möjliga höjdförhållanden mellan nya och befintliga hus (Ateljé Nord).*



*Skiss på möjlig placering och volymer av ny bebyggelse. Placering, volymer och gestaltning kommer att studeras under planarbetet. (Ateljé Nord).*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planen ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” då fler bostäder med goda boende miljöer tillskapas.

### Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse så att den småskaliga karaktären behålls.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Bostadsbeståndet idag utgörs främst av stora villor samt ett mindre inslag av små lägenheter. Radhus och lägenheter med hiss i ett mindre flerfamiljshus bedöms komplettera områdets bostadsbestånd.

Ur ett barnperspektiv är det positivt med bostäder med bilfria innegårdar och närhet till naturmark. Planen kan möjliggöra en ny allmän koppling till skogen från förlängningen av Bromma Kyrkväg, vilket ökar tillgängligheten till skogen från bostäder även utanför planområdet.

#### Trygghet

I området finns få befintliga kopplingar till Riksby friområde. En ny gångväg till skogen längs med ny bebyggelse kan bidra till att skapa en koppling som upplevs trygg och inbjudande.

#### Trafik och mobilitet

Planen innebär att en ny angöringsgata är möjlig mellan Lillskogsgränd och Bromma Kyrkväg, vilket förbättrar angöring och framkomlighet för sophanteringsfordon.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Gestaltningen ska utredas under planarbetet och bör fokusera på att den nya bebyggelsens karaktär och detaljer passar in i områdets befintliga bebyggelse.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Genom att tillskapa en ny koppling kan tillgängligheten för allmänheten till skogen öster om planområdet förbättras.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Planområdet ligger inom spridningszonen för stadens gröna infrastruktur samt inom habitatnätverk för lövskog, barrskog och groddjur. Värdefulla träd inom planområdet ska sparas så långt det går, vilket främjar den biologiska mångfalden i området och minskar den negativa påverkan på habitatnätverken.

Andelen hårdgjord yta kommer att öka i och med exploateringen och därmed kommer dagvattenmängderna att öka. Dagvatten ska tas om hand enligt stadens riktlinjer.



### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslagets byggnadshöjd överskrider inte gällande höjdrestriktioner från Bromma flygplats. Fastigheten ligger inte inom område påverkat av flygbuller, men påverkas däremot av flygplatsens markbuller. Bostadsbyggnader bör enligt gällande riktlinjer vara lämpliga under förutsättning att tillgång till ljuddämpad sida finns eller att byggnaderna bulleranpassas. Övriga riktlinjer för buller klaras inom planområdet.

Miljöförvaltningen anser att provtagning av markföroreningar bör göras då området ligger nära Bromma flygplats samt att det saknas kännedom om annan miljöfarlig verksamhet funnits på platsen.

Översvämningsrisk vid skyfall, markbuller från flygplats och eventuella markföroreningar kommer att studeras vidare under planarbetet.

## Planprocess

### Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd, för ett nytt ställningstagande för fortsatt arbete.

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

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Stadsmuseet har inte inkommit med underlag.

### Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	april 2020
Samråd	okt-nov 2020
Granskning	maj 2021
Antagande	november 2021

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsutveckling i villaområden bör ske i samklang med befintlig bebyggelsekaraktär. Med detta planförslag prövas det och är därmed ett exempel på hur staden aktivt kan arbeta för att värna men samtidigt utveckla villaområdena.

Bromma Kyrkas villaområde har de senaste åren förtätats inom gällande detaljplaner, med byggnader som ibland brutit mot områdets karaktär och de normer om byggnation som finns på platsen men inte varit reglerade i detaljplan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse i stadsdelen Bromma Kyrka med utgångspunkt från och hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Den nya bebyggelsen ska komplettera befintligt bostadsbestånd och öka utbudet av boendeformer för olika skeenden i livet.

De värdeskapande målen för planarbetet är att tillskapa en god och kvalitativ arkitektur som passar in i området och bidrar till att öka dess arkitektoniska värde. Detaljplanen ska även möjliggöra en allmän tillgänglig koppling till skogen samt utreda möjligheten att spara eventuella naturvärden som större träd och befintliga fruktträd som värdeskapandekvalitet.

Utformning av en smal angöringsgata genom kvarteret ska studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

**SLUT**