

Handläggare
Sarah Blake Elmvall
Telefon 08-508 27105**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Elisabet 4 och 18 i stadsdelen Sundby (16 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefLouise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 16 bostäder i 4 mindre flerbostadshus i Sundby i närheten av Bromstensvägen. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter. Föreslagen bebyggelse blir del av villaområdet i Sundby och angränsar samtidigt till högre bebyggelse på andra sidan Bromstensvägen.

Villaområdet i Sundby karaktäriseras av uppväxta trädgårdar och villabebyggelse från olika tidsepoker. Den nya bebyggelsen ska genom sin skala och utformning möta den småskaliga villabebyggelsen samt anpassas till en större skala mot Bromstensvägen. Fyra huskroppar anses lämpligt med en våningshöjd på två till tre våningar. Anpassning och kvalitet ska uppnås för att värna områdets karaktär och hårdgörande av gröna ytor minimeras.

Fastigheterna Elisabet 4 och 18 ägs av Aborn AB 1. På vardera fastighet står idag en friliggande villa med tillhörande komplementbyggnader, som planeras att rivas för att ersättas med ny bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

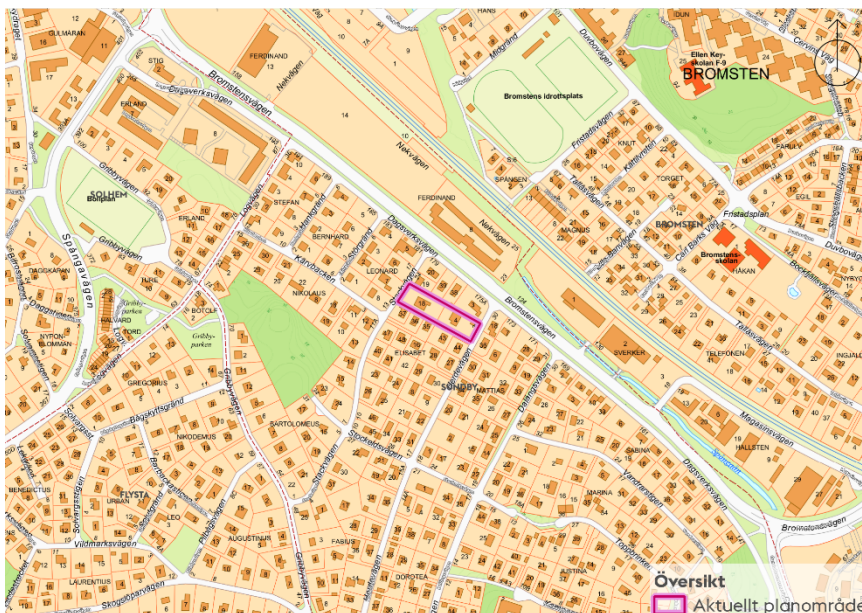
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus med cirka 16 bostäder i Sundby. Bebyggelsen ska genom sin skala anpassas till villabebyggelsen, som angränsar till planområdet, men också till flerbostadshusen på andra sidan Bromstensvägen. Förslaget har möjligheter att skapa en sammanhängande och integrerad bebyggelsestruktur i villastaden, behålla de gröna kvaliteterna och samtidigt bidra med en högre boendetäthet i närheten av Bromstensvägen.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheterna Elisabet 4 och Elisabet 18 som har en areal på cirka 3300 kvadratmeter och är belägen i stadsdelen Sundby. Stadsdelen består främst av villabebyggelse från olika tidsepoker. I planområdet finns två befintliga villor med komplementbyggnader som planeras att rivas.



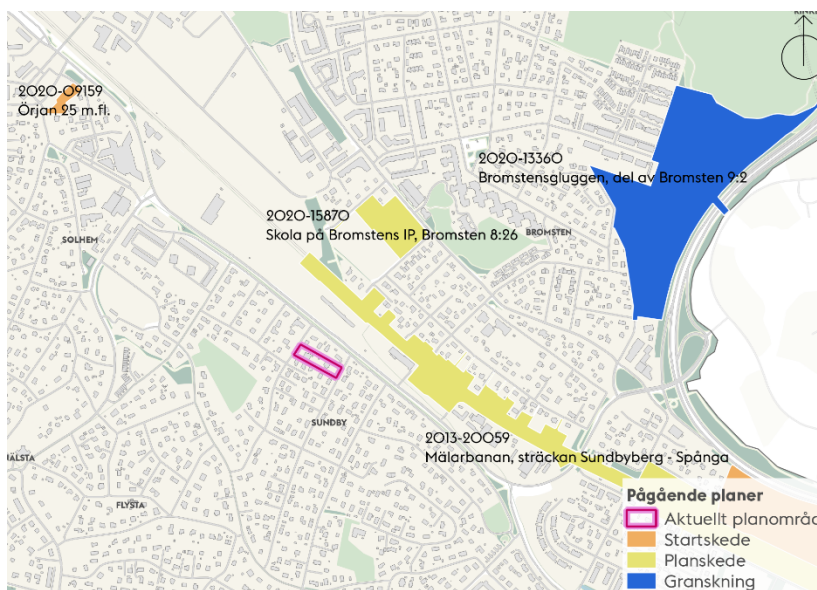
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för fastigheten Örjan 25 m.fl. (dnr 2020-09159)
Innehåller flerbostadshus, ca 50 lägenheter. Planen är i startskede.
- Skola på Bromstens IP, Bromsten 8:26 (dnr 2020-15870)
Skola F-6 (900 elever) och idrottshall. Planen är i planskede.
- Bromstensgluggen, del av Bromsten 9:2 (dnr 2020-15870)
Flerbostadshus (ca 800 bostäder), lokaler för

centrumverksamhet, en förskola, ett regionalt cykelstråk samt parker och en gång- och cykelbro. Planen är i granskningsskede.

- Mälarbanan, sträckan Sundbyberg-Spånga (dnr 2013–20059). Utbyggnad av Mälarbanan med ytterligare två spår, inom sträckan Sundbybergs kommungräns till Midgränd, i höjd med Bromstens IP, Spånga. Planen är i planskede.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Inom gällande detaljplan regleras bostadsändamål och friliggande enplanshus. Tomtindelning 141/1971 gäller inom planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av Aborn AB 1.

Översiktsplan

Spånga är utpekad i översiktsplanen som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter genom komplettering av ny bebyggelse. Bromstenvägen, norr om fastigheten, är utpekad som ett urbant stråk enligt översiktsplanen med möjlighet att omvandla gatan till en levande stadsmiljö i framtiden.

Riksintressen

Mälarbanan, som passerar strax norr om planområdet, är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Ombyggnation för att möjliggöra en kapacitetsökning för banan pågår och även denna utbyggnad ingår i riksintresset. Området ligger inom

hinderbegränsat området för flygtrafiken kopplat till riksintresset för Bromma flygplats

Stockholms byggnadsordning

I vägledningen för hur utveckling kan ske i området anges att nya byggnader kan inordnas i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar samt att kompletteringsbebyggelse ska utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse och dess karaktär.

Villastäderna ska utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

Kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och närliggande bebyggelse ska beaktas. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Fastigheterna är omgivna av villabebyggelse från olika tidsepoker, vilket ska beaktas och respekteras i den tillkommande bebyggelsen. *Varsam utveckling av småhus- och villaområden* lyfter följande punkter som vägledning vid ändringar i villastäder:

- Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv.
- Utveckla centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse.
- Bibehåll gaturummens gröna karaktär genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.
- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och renoveringar.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

De aktuella tomterna, Elisabet 4 och Elisabet 18, är bebyggda med ett enfamiljshus vardera samt komplementbyggnader.



Elisabet 18, befintlig bebyggelse

Elisabet 4, befintlig bebyggelse

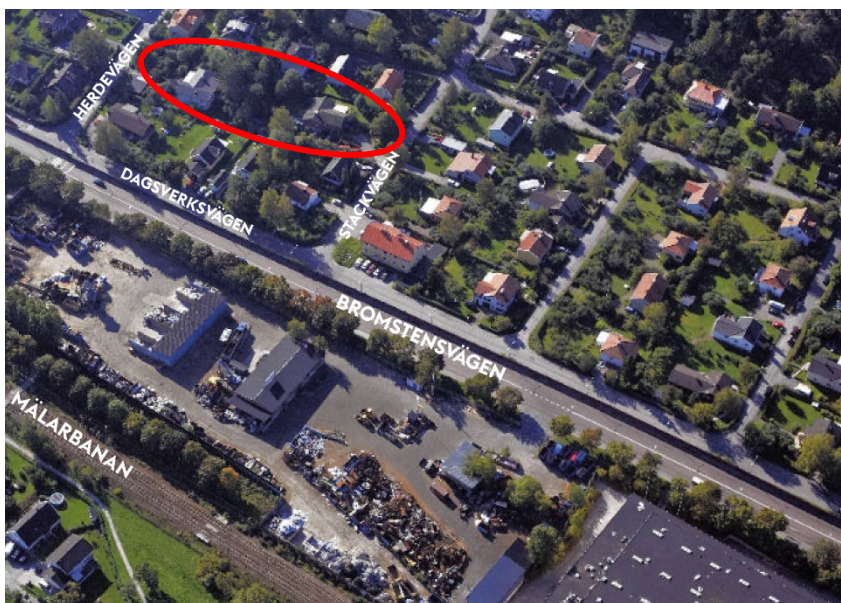


Elisabet 4, befintlig bebyggelse

Stadsbild och karaktär

Stadsdelen Sundby ligger sydost om Solhem och Spånga centrum. I stadsdelens mitt ligger Sundby gård, omgiven av villabebyggelse som började uppföras på 1930-talet. Under 1960- och 70-talen styckades många, av de ursprungligen stora, tomterna av och bebyggdes med ytterligare villor. Idag präglas stadsdelen helt av villabebyggelse från olika tider. Trädgårdarna är uppvuxna och hela stadsdelen har en mycket grön karaktär, som stärks av sparade skogspartier på höjderna i landskapet.

Sundbys villabebyggelse karaktäriseras av fritt liggande hus i trädgårdslandskap, placerade med respektavstånd från tomtgräns. Där tomterna styckats av, ligger husen tätare mot gatan. Gatumiljöerna är småskaliga. Många av villorna i Sundby har en fasad i trä men även tegel och puts förekommer. Fasadkulörer i vitt, falurött och gult är vanligt förekommande. Tegel i svart och rött är det dominerande takmaterialet.



Snedbild som visar planområdet i förhållande till Bromstensvägen och villabebyggelsen i området.

Trafik och kollektivtrafik

Närmaste pendeltågstation är Spånga station där också bussterminal med många lokala och regionala busslinjer finns. Flera busslinjer går längs Bromstensvägen och ansluter till tunnelbanelinjer. Spånga är väl försörjt med kollektivtrafik och pendlingstiden till Stockholm city är cirka 13 minuter.

Bromstensvägen är ett utpekat pendlingstråk i cykelvägnätet. Öster om Spångaviadukten finns separat cykelbana och väster om Spångaviadukten går cykeltrafiken i blandtrafik. Trafikkontoret har planer på att anordna en separat cykelbana längs hela

Bromstensvägen. Planområdet går att nå både till fots och med cykel.

Planområdet nås från Stackvägen och Herdevägen.

Naturvärden

Planområdet består av två tidigare villatomter. Eventuella naturvärden är främst kopplade till befintliga träd vilka ska inventeras i den fortsatta processen.

Kulturhistoriskt värde

Stadsdelen Sundby är ännu inte inventerad och klassificerad av Stadsmuseet. Den ursprungliga karaktären av de båda villorna på fastigheterna Elisabet 4 och 18 har inte bevarats nämnvärt, men utgör komponenter i områdets varierade och till volym enhetliga villakaraktär. Särskilt de uppvuxna trädgårdarna med sin organiskt ordnade grönska bedöms vara av betydelse för stadsdelens upplevelsevärden och kulturhistoriska karaktär.

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i Bällstaåns tekniska avrinningsområde. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Denna detaljplan berörs av det beslutade lokala åtgärdsprogrammet för Bällstaån.

Störningar och risker

Planområdet utsätts för trafikbuller från Bromstensvägen och Mälarbanan. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är cirka 60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Bullerkartan visar dagslägets ljudnivå och inte är Mälarbanan står färdigbyggd. Området behöver planeras utifrån utredd bullerexponering.

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera och sandig morän, enligt SGU:s jordartskarta. Vid byggnation av bostäder på lermark finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Risk för vibrationer bör utredas, om det finns risk att vibrationsstörningar föreligger bör byggnaderna grundläggas och konstrueras så att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Planområdet ligger inom området för Bällstaåns beräknade högsta flöde. Stadens skyfallsmodellering för Bällstaån (Bällstaåmodellen) visar även att det finns flera platser inom planområdet där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall. En del vatten kan rinna genom planområdet, men det ligger högre än Bromstensvägen dit vatten från planområdet med omnejd rinner i störst utsträckning.

Under processen bör beaktas att den planerade bebyggelsen inte tar skada av eventuella översvämningar, eller att översvämningspunkter inte förvärras.

Planförslaget

Förslaget om 16 bostäder i fyra byggnadskroppar med tillhörande komplementbyggnader, markparkering och bostadsgård har goda förutsättningar att bidra till området. Förslaget har möjligheter att skapa en sammanhängande och integrerad bebyggelsestruktur med goda boendemöjligheter i villastaden och bidra med en något högre boendetäthet i närheten av Bromstensvägen, ett framtida urbant stråk. Typologi, placering, volym, form och gestaltning ska bemöta områdets karaktär och samtidigt ta hänsyn till den planerade stadsutvecklingen längs Bromstenvägen och Dagsverksvägen med en framtida större skala. Bebyggelsegruppen ska ha ett sammanhållet och samtida uttryck.

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget som inkommit från byggaktören innebär fyra mindre flerfamiljshus med entréer mot nordväst och sydöst. Infart mot Stackvägen och Herdevägen föreslås och parkering löses på tomten. Förslaget innebär byggnation av lägenheter i varierande storlek. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att i en planprocess pröva ett förslag med byggnader i tre våningar med invändiga trapphus. Volym och hantering av mötet med omkringliggande bebyggelse hanteras vidare i det fortsatta arbetet.



*Förslag till princip för placering av ny bebyggelse på planområdet.
Illustration: Joliark*

Arkitektonisk idé

Förslaget innebär fyra byggnadsvolymer med tillhörande komplementbyggnader och markparkering, samt bostadsgård. Den tillkommande bebyggelsens skala ska utformas för att brygga över från den småskaliga villabebyggelsen i Sundby till flerbostadshusen på andra sidan Bromstensvägen. Anpassning och kvalitet ska uppnås för att värna den befintliga karaktären på platsen. Områdets gröna karaktär ska värnas.



*Förslag till princip för volymhantering av ny bebyggelse på planområdet.
Illustration: Joliark, färglagd av SBK*

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget kan tillskapa 16 nya bostäder med två till fyra rum och kök. Goda boendemöjligheter skapas genom att anpassa skalan till omkringliggande bebyggelse och skapa en kvalitativ bostadsgård. Närheten till Spånga centrum och Spånga station är en kvalitet för de boende.

Kulturmiljö i en växande stad

Genom att anpassa utformning, skala och gestaltning till intilliggande bebyggelse och värna småskaligheten och grönskan kan kulturmiljöns värden tas till vara. Nybyggnaderna medför en högre exploatering än dagsläget men följer samtidigt den tradition av avstyckning av större villatomter och komplettering som förekommit inom stadsdelen.

Arkitektur och gestaltning

Genom arkitektur och gestaltning ska förslaget bidra till att skapa en bra övergång mellan flerbostadshusen på andra sidan Bromstensvägen och villabebyggelsen i närmast anslutning till planområdet. Förslaget kan på så vis inordnas väl i bebyggelsestrukturen.

Grön och vattennära stad

Detaljplanen ska hantera dagvatten och under planprocessen ska det studeras hur förslaget kan bidra till nyttjandet av ekosystemtjänster. Hur naturvärden och biologisk mångfald påverkas ska studeras.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Förslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus för vattenförekomsten Bällstaån. Detaljplanen ska hantera översvämningsrisker till följd av skyfall. Bostäder ska utformas för att hantera höga bullervärden, stomljud och vibrationer. Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor i området ökar något.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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 Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	september 2023
Samråd	juni 2024
Granskning	mars 2025
Antagande SBN	juli 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontorets ser positivt på tillskapandet av flerbostadshus i liten skala i utkanten av Sundbys villaområde. Planförslaget ökar antalet bostadshus från två till fyra, vilket samspelar med att många av de tidigare generösa fastigheterna intill planområdet har styckats av och bebyggelsen är tätare än den ursprungliga utformningen.

Förslaget bidrar till översiktsplanens mål om en högre boendetäthet i närheten av Bromstensvägen, som är utpekad som urbant stråk. Den tillkommande bebyggelsen ska i enlighet med byggnadsordningen och varsam strategi för småhus- och villaområden utformas för att brygga över från den småskaliga villabebyggelsen i Sundby till den mer stadslika karaktären som planeras utmed Bromstensvägen. Genom arkitektur och gestaltning ska förslaget bidra med att skapa en bra övergång mellan villabebyggelsen och de större flerbostadshusen och Förslaget kan på så vis inordnas väl i bebyggelsestrukturen. Lokala värden tas tillvara genom att skala och gestaltning värnar om områdets gröna karaktär.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT