



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Per Wilhelmsson
Tfn 08-508 27 333

TJÄNSTEUTLÅTANDE

1(10)

2008-10-02

Dnr 2006-07203-53

Stadsbyggnadsnämnden

**Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt
planarbete för Bromstens industriområde (ca 1100 lägenheter)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av programsamrådet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas för kv Tora och del av kv Lunden m m (bostäder m m).

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas för del av kv Gunhild (idrottsändamål).

Ingela Lindh

Arne Fredlund

Bengt Andrén

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog i maj 2006 åt kontoret att ta fram ett planprogram för Bromstens industriområde, för att utreda förutsättningarna för att förtäta området med bostäder och arbetsplatser. Programsamråd hölls från den 14 april till och med den 9 juni 2008.

Kontoret finner att programsamrådet har gett ett starkt stöd till förslaget, som är inspirerat av små och mellanstora svenska städer och av äldre förstäder till Stockholm. Den föreslagna strukturen med nya parker, offentliga platser och service ger ett mervärde inte bara för de nya bostäderna utan även för de som bor i Bromsten i dag.

Den del av programförslaget som omfattar Bromstens IP möttes däremot av kraftig kritik från flera håll och har omarbetats.

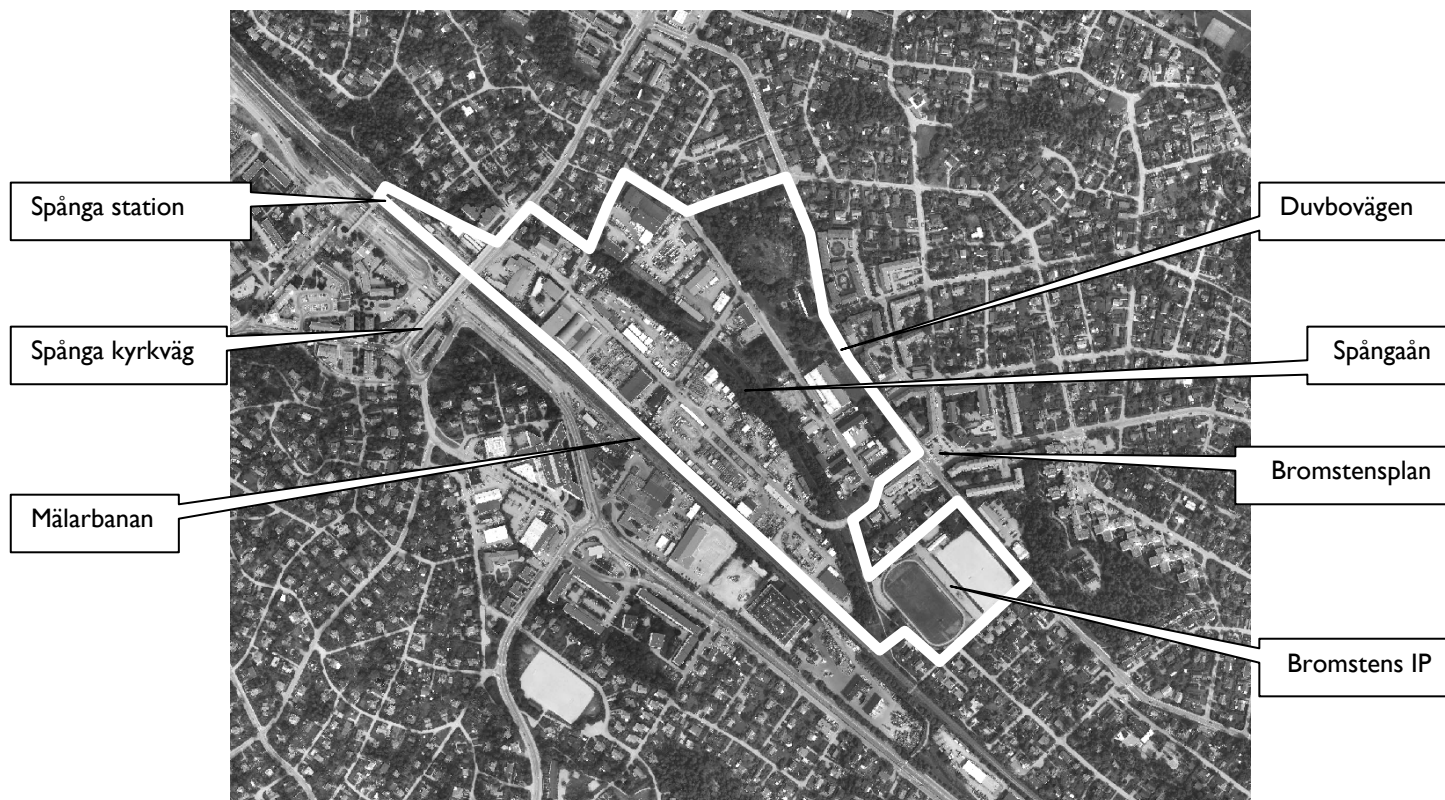
UTLÅTANDE

Bakgrund

I Stockholms översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1999, är Bromstens industriområde utpekat som en del av stadsutvecklingsområdet Bromsten-Spånga-Lunda. Industriområdet kan enligt översiktsplanen förtätas med bostäder och arbetsplatser på längre sikt. Översiktsplanen anger vidare att Spångaån är en resurs i utvecklingen av grönstrukturen och för omhändertagandet av dagvatten.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog i maj 2006 åt kontoret att ta fram ett planprogram för Bromstens industriområde, för att utreda förutsättningarna för att förtäta området med bostäder och arbetsplatser.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret anordnade i samarbete med HSB och Skanska parallella arkitektuppdrag under tiden november 2006-januari 2007. Resultatet bearbetades och ett förslag till utformning av hela industriområdet togs fram.



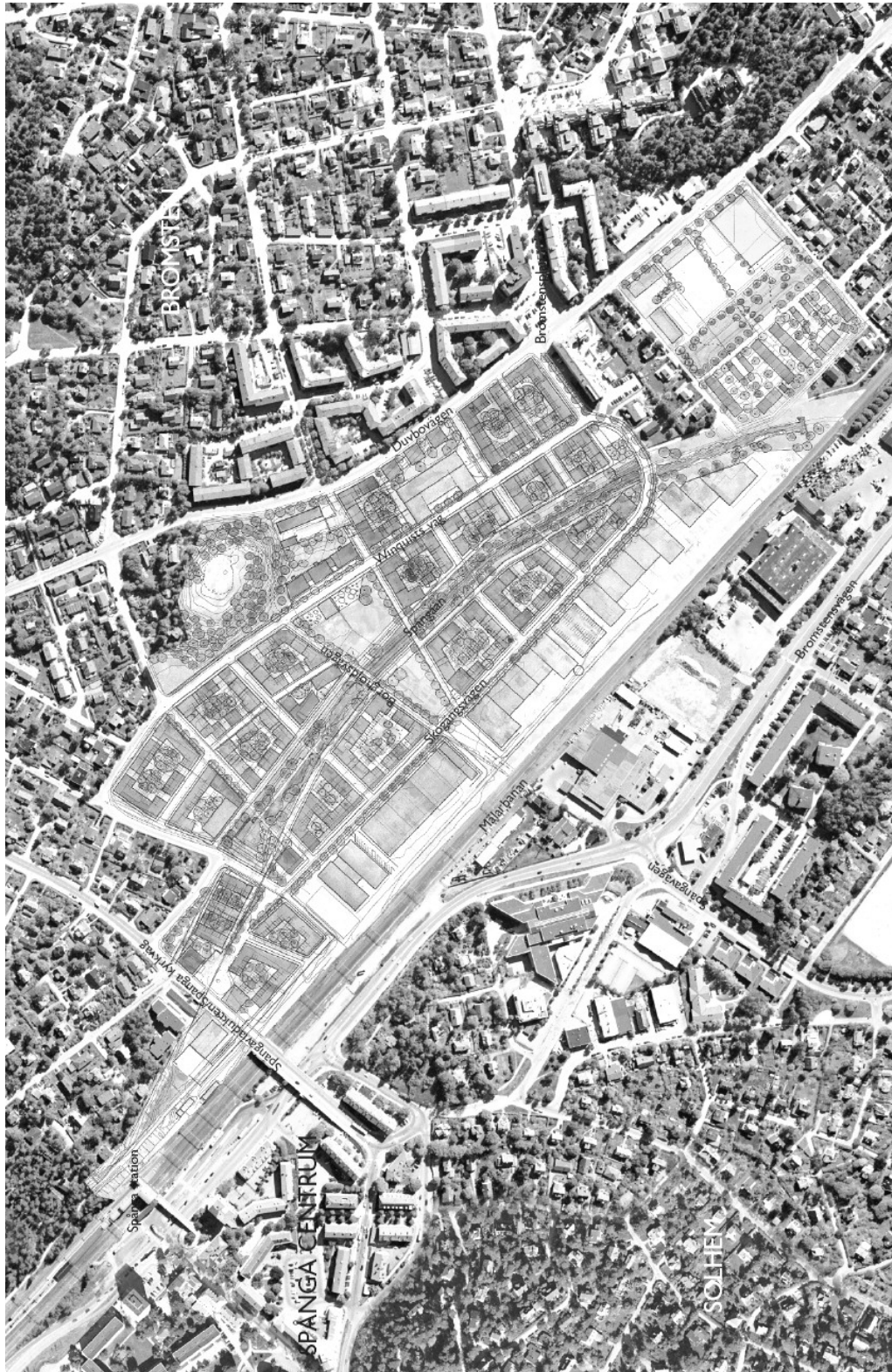
Programområde

Programsamråd

Programsamråd hölls från den 14 april till och med den 9 juni 2008. Planprogrammet och remissbrev sändes ut till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, remissinstanser, berörda sakägare samt företag med adress i programområdet. Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset den 14 maj. Förslaget var under samrådstiden utställt i Tekniska Nämndhuset och Spånga bibliotek.

Det lokala engagemanget har varit stort. Ett trettiotal svar har inkommit från boende och föreningar, och samrådsmötet besöktes av ca femtio personer. Däremot kan kontoret konstatera att aktiviteten hos företagen i industriområdet

har varit låg. Ett särskilt informationsmöte för företagen hölls i ett tidigt skede av programarbetet.



Programförslag. För en version i färg, se sidan 17 i programmet.

Programförslaget

Det förslag som redovisades i programmet bygger på ett tydligt ställningstagande: Det behövs mera stadsmässiga miljöer i denna del av Stockholm, miljöer med offentliga platser, folkliv, och en blandning av bostäder, arbetsplatser, parker m m. Förslaget är därför inspirerat av små och mellanstora svenska städer och av äldre förstäder till Stockholm som till

exempel Midsommarkransen och Råsunda. Husen ligger ordnade längs gator i en struktur som innehåller offentliga platser i form av parker och torg, och det finns en blandning av bostäder, arbetsplatser och butiker. All mark i området har en användning, det finns inga "halvprivata" mellanrum mellan kvartersmark och allmän mark.

Förslaget syftar till att ta bort den barriärverkan som industriområdet har idag. De nya parker och promenadstråk som planeras i området ska kunna vara till nytta för både de som flyttar in i de nya bostäderna och de som idag bor i närområdet. Det ska till exempel bli naturligt för de som idag bor i Bromsten att nyttja de nya gatorna och parkerna på väg till pendeltåget eller Spånga centrum i stället för att gå runt industriområdet, vilket många gör idag. Detta görs genom att förslaget vävs in i den befintliga strukturen av gator och platser. I förslaget ingår ett flertal nya gatu-, gång- och cykelförbindelser med syftet att så långt som möjligt knyta ihop området med omgivningen och göra det till en helt integrerad del av stadsbygden. På ömse sidor om Spångaån föreslås smala, enkelriktade gator med syftet att skapa liv och rörelse, samt att möjliggöra att bostadsentréer och publika lokaler kan förläggas mot ån.

Det är önskvärt att den nya stadsdelen ska dra till sig verksamheter i form av affärer, caféer m m. Den relativt höga boendetätheten är ett sätt att skapa underlag för detta. Integrationen med omgivningen i form av gator och gångvägar som skapar ett flöde av människor genom området är ett annat.

En hög boendetäthet kan även vara positiv ur en social aspekt eftersom den ger förutsättningar för ett rikt socialt liv. Ett exempel är att ju fler grannar en barnfamilj har, desto större antal potentiella kompisar har barnen att välja mellan.

Ett viktigt mål i planeringen är att stadsdelen ska kunna ha arbetsplatser och verksamheter som är aktiva på dagtid. Detta innebär att området är befolkat dygnet runt, och det ger underlag för lunchrestauranger m m. De boende som av olika skäl vistas i området på dagtid kan dra nytta av detta.

Hela industriområdet kommer inte att omvandlas på en gång. De olika företagen och markägarna i området har olika önskemål och behov som staden måste ta hänsyn till. Det är därför viktigt att göra det möjligt för omvandlingen att ske under en relativt lång tid. Förslaget är därför till stor del anpassat till befintliga gator och fastighetsgränser.

För att industriområdet ska kunna bli en attraktiv boendemiljö krävs att staden gör stora investeringar i om- och utbyggnad av ny infrastruktur. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till ca 375 miljoner kr, medan investeringsinkomsterna, främst inkomster från försäljning av stadens markinnehav uppskattas till ca 260 miljoner kr. Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas till ca 300 000 kronor per år. Investeringsanalysen av kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå ger ett negativt nettonuvärde om 119 miljoner kr. Detta är en konsekvens dels av de extremt svåra grundförhållandena, vilka ställer stora krav på grundförstärkning och därigenom föranleder höga kostnader, dels av att staden äger en mindre del av kvartersmarken och därigenom får relativt små intäkter från försäljning.

För mer information se bilagt program.



Nya stadskvarter vid Spångaån (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

Sammanfattning av synpunkter

Länsstyrelsen anser att en bebyggelsefri zon på minst 25 meter behöver lämnas mot närmaste järnvägsspår, samt att det skyddsavstånd som planen anger till fornborgen är tillräckligt. Vidare anser man att bebyggelse med hänsyn till översvämningar inte bör placeras nära ån, samt konstaterar att kompletterande underlag behövs inför det fortsatta arbetet men kan på nu redovisat underlag hålla med kommunen om att detaljplanen inte behöver medföra en betydande miljöpåverkan.

Stockholm Business Region vill att staden ska hjälpa företag i området hitta alternativa lokaliseringar.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet ställer sig mycket positivt till programförslaget.

Utbildningsförvaltningen anser att marken på Bromstens IP bör reserveras för en kommunal grundskola.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker programförslaget och föreslår att ett högre exploateringsstal prövas i området.

Exploateringsnämnden godkänner fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom området.

Idrottsnämnden anser att en regelrätt 11-manna fotbollsplan skall finnas kvar inom området.

Stadsmuseet anser att föreslagen bebyggelse sydväst om fornborgen ska undantas ur planen och att verkstadsbyggnaderna i sydöstra delen av kvarteren Gunhild och Gustav bör bevaras.

Banverket, Fortum Distribution AB, AB Storstockholms Lokaltrafik, Vägverket, Trafikkontoret och Stockholm Vatten har synpunkter av främst teknisk eller administrativ karaktär.

Lantmäterimyndigheten, Stokab, AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, Brandförsvaret har inga synpunkter.

Boende i området, lokala föreningar, politiska partier m m är positiva till programförslagets huvuddrag men kritiska till exploatering av Bromstens IP.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till ändringar

Kontoret finner att programsamrådet har gett ett starkt stöd för omvandling av industriområdet. Den föreslagna strukturen med nya parker, offentliga platser och service ger ett mervärde inte bara för de nya bostäderna utan även för de som bor i Bromsten i dag. Kontoret föreslår därför att projektet ska drivas vidare och ett antal detaljplaner upprättas.

Kontorets kommentarer till inkomna synpunkter framgår av bilagd samrådsredogörelse.

Länsstyrelsens synpunkter angående den föreslagna bebyggelsens närhet till ån tillgodoses ej. Kontoret anser att de i programmet redovisade strategierna för att hantera översvämningar vid extrema regn kan ligga till grund för fortsatt planering. Fördelarna med att bygga så nära Spångaån som föreslås i programmet är stora, då ett vackert, tryggt och attraktivt stadsrum kan skapas.

Behovet av bebyggelsefritt avstånd till närmaste järnvägsspår kommer att utredas vidare i samråd med Länsstyrelsen och Banverket.

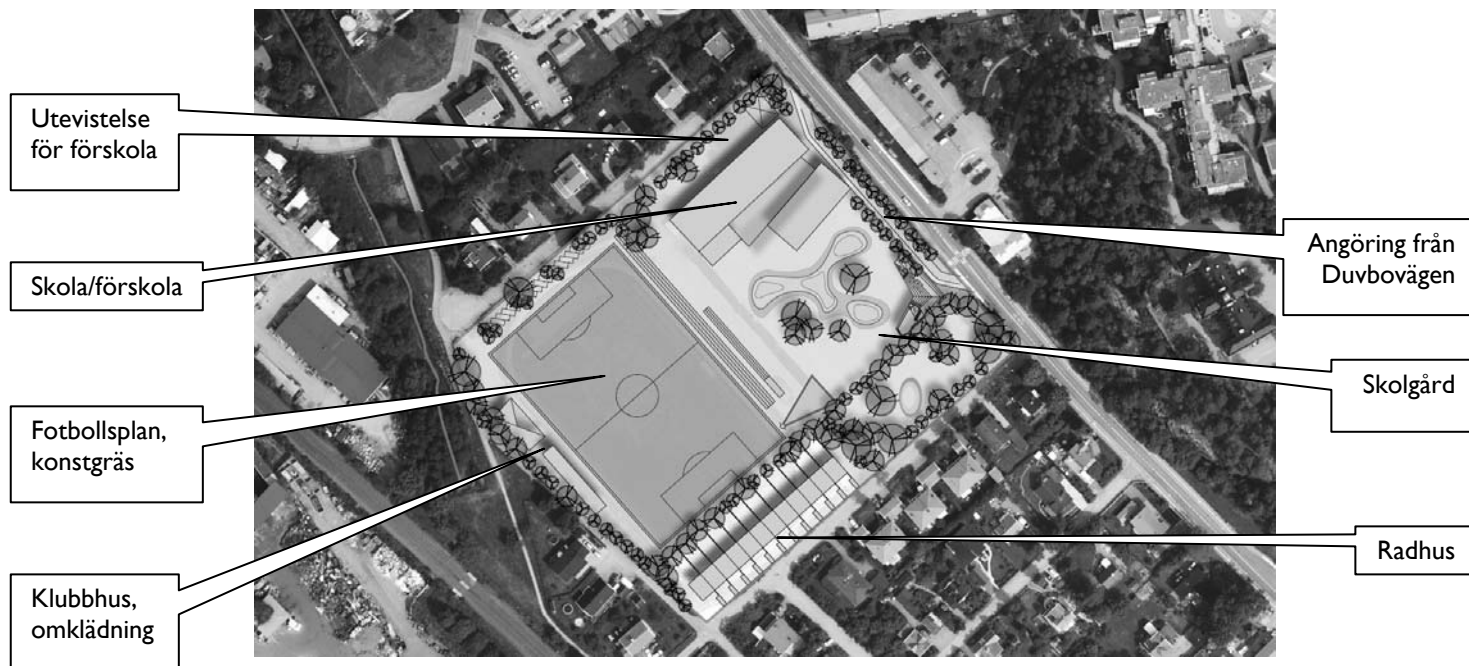
Området kännetecknas av svåra geotekniska förhållanden med bland annat mycket dåliga grundförhållanden och hög grundvattennivå. Att åstadkomma en god boendemiljö i området medför stora utmaningar och stora kostnader med krav på t.ex. grundförstärkning inom både allmän- och kvartermark. Stockholm Vattens remissvar visar på denna problematik. Redan i samband med programarbetet gjordes omfattande geotekniska undersökningar och utredningar (se s. 36-39 i programmet). Detta arbete kommer att fortsätta i samband med kommande detaljplanearbete, med målet att hitta lösningar som är ekonomiskt, tekniskt och miljömässigt rimliga. Stockholm Vatten har haft en central roll i programarbetet och kommer att ha det även i det fortsatta arbetet.

Syftet med programmet är en omvandling av industriområdet. Detta kommer att leda till att de allra flesta av de ca 60 företagen måste flytta. En förhoppning är att den nya industribyn i kvarteret Gunhild ska kunna hysa några av företagen. I övrigt kan kontoret konstatera det i princip inte finns någon kommunalägd, oexploaterad industrimark i stadens västra delar. Detta gör att det är svårt för staden att erbjuda alternativa lokaliseringar. Staden har dock ambitionen att hjälpa till där det är möjligt. Viktigt att påpeka är att genomförandet av programmet helt avgörs av nuvarande fastighetsägare och framtida byggherrars vilja till förändring.

Vad gäller Bromstens IP kan kontoret konstatera att den föreslagna strukturen med skola, 7-manna bollplan och radhus och compensation med 11-manna konstgräsplan i Spångadalen har mötts av kraftig kritik, från boende och föreningar i Bromsten men även från idrottsnämnden, som är huvudman för Bromstens IP. Kontoret har förståelse för denna kritik. Programsamrådet visar att det finns ett behov av en lokal, fullstor fotbollsplan. Samtidigt menar utbildningsförvaltningen att plats för en ny skola bör reserveras på idrottsplatsen. Kontoret instämmer i utbildningsförvaltningens yttrande och menar att en ny skola är ett mycket starkt allmänt intresse.

Kontoret har i samarbete med AIX arkitekter genomfört en volymstudie för Bromstens IP. Syftet med studien är att utreda skolans och fotbollens utrymmeskrav och ta fram en skiss med bollplan, skola och radhus. Utgångspunkten har varit idrottsnämndens beslut och utbildningsförvaltningens yttrande.

I den skiss som har tagits fram finns en 11-manna bollplan kvar. Denna plan föreslås utrustas med konstgräs för att möjliggöra ett mer intensivt utnyttjande. Plats för Bromstens IK:s lokaler (klubblokal, omklädnad m m) har reserverats söder om bollplanen. Ett alternativ är även att samordna dessa resurser med skolans lokaler.



Illustrationsplan, Bromstens IP (AIX Arkitekter AB)

Skolan och förskolans utrymmesbehov har utretts noggrannare. Kontoret har antagit att skolan får ca 400 elever, men det bör tilläggas att elevantalsprognoserna i detta tidiga skede är mycket osäkra. En skolbyggnad i 3 våningar, som rymmer elever i 2 paralleller F-5 med plats för 100 förskolebarn, föreslås placeras vid Duvbovägen, från vilken angöring och leveranser sker. Förskolans ytor finns i markvåningen med utevistelseytor på östörd del av gården nordväst om skolbyggnaden. Det finns drygt 30 m² skolgård/elev, vilket bedöms ge en god utemiljö, även om denna siffra sjunker om det skulle visa sig att skolan får fler elever än de antagna 400. Skolidrottsytorna räknas in i utevistelseytorna för skolan. Skolgården har god solljusbelysning under hela arbetsdagen.

Sydost om bollplanen föreslås 12 radhus i stället för de 35-40 som föreslogs i programmet.

Dispositionen av området kan ändras i det fortsatta arbetet men volymstudien ger svar på frågan om skolans och fotbollens utrymmeskrav. Den visar att det går att inrymma ett antal radhus, trots att fotbollens markanspråk har ökat kraftigt jämfört med det förslag som redovisades i programmet.

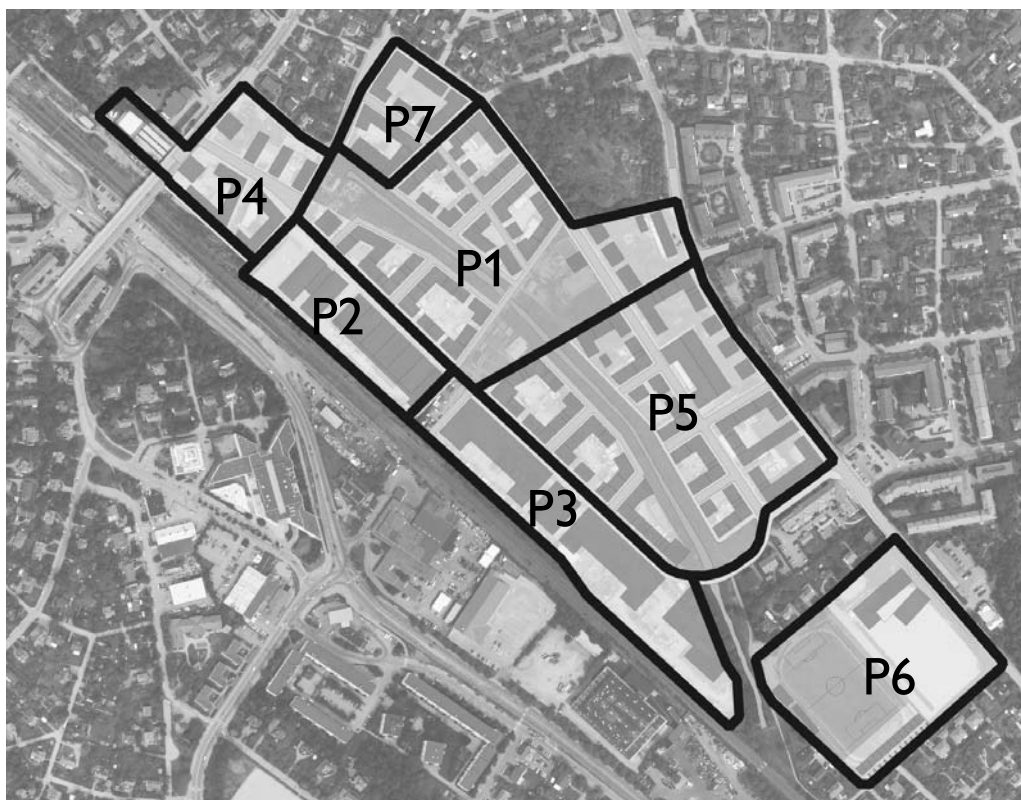
Fortsatt arbete

Staden äger endast en mindre del av kvartersmarken i området. Omvandlingen är delvis beroende av att ägare av privat kvartersmark är villiga att driva processen framåt. Om inte nuvarande fastighetsägare väljer att själva

exploatera sina fastigheter förutsätts att olika byggherrar efter hand kommer att köpa in den privatägda industrimark som enligt programmet och kommande detaljplaner föreslås användas för bland annat bostadsändamål.

Staden kan å sin sida driva omvandlingen av den mark man själv äger samt planera och genomföra investeringar i parker och gator.

Kontoret bedömer att området kan delas in i sju detaljplaneetapper. Omvandlingen av området måste inledas i delar där antingen staden eller någon annan markägare vill och kan genomföra en omvandling.



Förslag till detaljplaneetapper.

- P1. *Kvarteret Tora och del av kvarteret Lunden m m.* Staden äger majoriteten av kvartersmarken och har möjlighet att ta initiativet till omvandling av denna del. Det finns flera fördelar med att genomföra denna etapp tidigt; den ger möjlighet att bygga parker och förskola; omvandlingen får en bra start på en central plats i området, nära Spånga station och på ömse sidor Spångaån; och den stora parken ger ett tillräckligt skyddsavstånd mot de industrier som fortfarande finns kvar i områdets östra delar. Kontoret bedömer att en framgångsrik omvandling av detta område kan fungera som en katalysator för de delar där intresset från markägarna idag är mindre. Denna etapp kan inrymma drygt 400 lägenheter.
- P2. *Del av kvarteret Gunhild (idrottsändamål).* Det finns ett starkt intresse av att genomföra flytten av Spånga tennis- och bordtennisklubbs hall tidigt, eftersom detta frigör mark för JM att bygga ca 150 lägenheter på platsen för den gamla hallen (fastigheten Hedvig 19). Hallen kan också skydda nya bostäder i kv Tora från störningar från järnvägen och den kommer att bli ett positivt inslag i den nya stadsdelen.
- P3. *Del av kvarteret Gunhild (industriby).* Fastighetsägaren Fastpartner vill bygga en industriby på platsen. Kontoret anser att det är fördelaktigt om detta kan ske tidigt i processen eftersom en sådan industriby skulle kunna hysa vissa företag som flyttar från lokaler i andra delar av industriområdet.

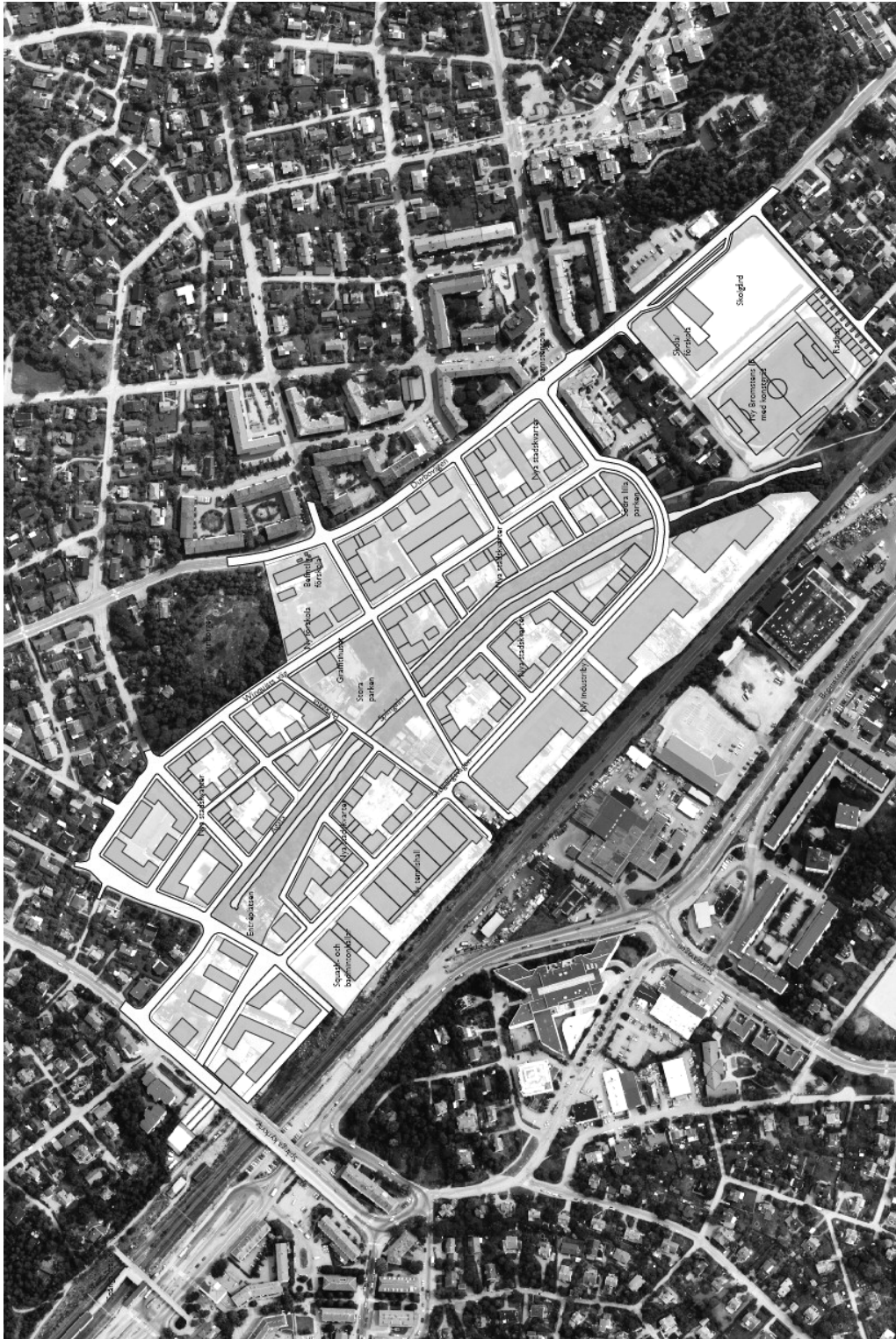
- P4. *Kvarteret Tobbe och del av kvarteret Gunhild.* I detta område finns sju små privata fastighetsägare. Samtidigt är läget strategiskt vid porten till området för gående från Spånga station. Här bör strävan vara att åstadkomma dels en hög exploateringsnivå, dels ett bra serviceutbud. Kontoret anser att omvandlingen av detta område med hänsyn till det spridda markägandet bör avvakta tills det finns ett mer samlat ägarintresse.
- P5. *Kvarteren Gustav, Botvid och Eskil.* I detta område finns dels många små fastigheter med olika ägare, dels relativt störande verksamheter som svårligen kan kombineras med närbelägna bostäder. Kontoret anser att detta område bör vänta tills omvandlingen av kvarteren Tora och Lunden har kommit igång. Det markerade området kan vara för stort för att utgöra en enda detaljplan.
- P6. *Bromstens IP.* Skolan och förskolan kommer att behöva byggas ut allt eftersom området bebyggs med bostäder. Staden behärskar marken bortsett från klubbhuset, som ägs av Bromstens IK. Klubben är en viktig part i planeringen av denna etapp.
- P7. *Del av kvarteret Lunden.* Ägarna till de två fastigheterna (Lunden 14 och 15) har hittills inte visat intresse av att delta i omvandlingen av området. Programförslaget har dock utformats så att omvandlingen av resten av kvarteret Lunden kan genomföras trots detta.



Perspektiv, Bromstens IP (AIX Arkitekter AB)

Med hänsyn till ovanstående föreslår kontoret att två separata planarbeten startas för de områden som markerats P1 och P2; kvarteret Tora och del av kvarteret Lunden m m respektive del av kvarteret Gunhild (idrottsändamål).

För de övriga skisserade detaljplaneetapperna avser kontoret återkomma till nämnden med separata startpromemorior. Att detaljplaneområdena har numrerats P3-P7 ska inte tolkas som en strikt kronologisk indelning. Det kommer främst att vara engagemanget från de olika fastighetsägarna som avgör i vilken ordning de olika områdena planeras och byggs ut.



Bearbetad situationsplan

SLUT