

Handläggare
Peter Lundevall
Telefon 08-508 272 92**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Ordenskapitlet 10 och Oldmästaren 19 mfl i stadsdelen Nockebyhov, Bromma (ca 90 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Exploateringsnämnden anvisade 2015-01-29 mark till AB Familjebostäder för bostäder inom Ordenskapitlet 10, Åkeshov 1:1 och Oldmästaren 19 i Nockebyhov. Planområdet ligger längs Gubbkärsvägen vid mynningarna av Semestervägen, Tältgatan respektive Fritidsvägen. Avsikten är att uppföra flerbostadshus i fyra våningar med totalt ca 90 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Parkering avses ske i garage.

Aktuellt område är utpekad för möjlig ny bebyggelse i Program för västra delen av Nockebyhov, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013. Markägare är Stockholms stad och marken avses upplåtas med tomträtt.

Marken består i huvudsak av naturmark. Angränsande bebyggelse utgörs av lägre flerbostadshus och ett par villor. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att uppföra ca 90 lägenheter i det aktuella läget. Planförslaget är ett led i förverkligandet av Stockholms bostadsmål och att utveckla Nockebyhov. Genom en väl studerad kompletteringsbebyggelse kan bostäder skapas i en attraktiv stadsdel i nära anslutning till naturreservatet Judarn. Ärendet föreslås handläggas med standardförfarande.

Kontoret föreslår att planarbetet påbörjas.



Planområdet markerat med röd skraffering.

Syfte

Detaljplanens syfte är att uppföra flerbostadshus med ca 90 lägenheter. Avsikten är att bygga energisnåla hus med parkering i huvudsak i garage. Husen vid Semestervägen ges ett eget arkitektoniskt uttryck och entréer tas upp mot Gubbkärrsvägen. Förslaget bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 40 000 bostäder till 2020.

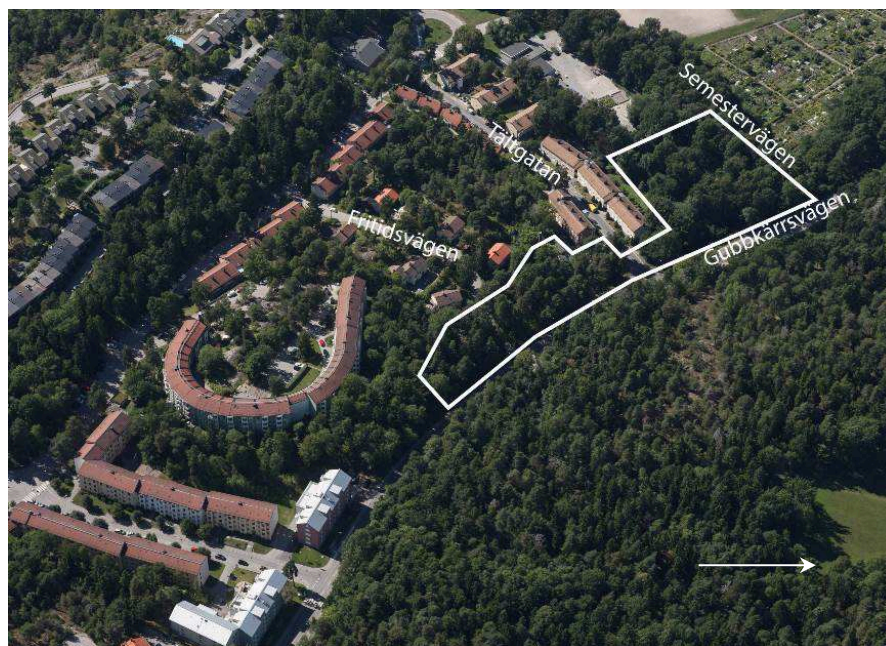
Bakgrund

För planområdet finns en markanvisning, beslutad av exploateringsnämnden 2015-01-29. Den anger nybyggnation av flerbostadshus i fyra våningar med totalt ca 90 lägenheter, varav ca 30 lägenheter på Ordenskapitlet 10. Markanvisningsavtal är träffat med AB Familjebostäder. Lägenheterna avses uppföras med hyresrätt. Marken upplåts med tomträtt.

Exploateringsnämnden har tidigare även beslutat att del av aktuellt planområde – Ordenskapitlet 10 – ska vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi och klimatpåverkan i likhet med Norra Djurgårdsstadens miljökrav.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget utmed Gubbkärrsvägens sydvästra sida mellan Semestervägen och korsningen Gubbkärrsvägen/Fritidsvägen. Området utgörs av fastigheterna Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1. Planområdet är ca 0,8 ha.



Snedbild mot väster med planområdet markerat. Närmast höger i bild syns Judarskogen.

Markägoförhållanden

Markägare är Stockholms stad. AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Oldmästaren 19.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stadsdelen Nockebyhov är belägen i närheten av Brommaplan – en i översiktsplanen utpekad tyngdpunkt. En kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov stödjer tyngdpunkten Brommaplan och det långsiktiga målet att skapa mångsidiga stadsmiljöer med en blandning av boende, parker, verksamheter och service. Judarskogen och stranden vid Mälaren inklusive Gubbkärrsskogen ligger i närområdet och lyfts i Promenadstaden fram som områden och samband inom den regionala grönstrukturen.

Program för västra Nockebyhov

Området är utpekad för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829), godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07. I programmet redovisades för det aktuella planområdet fyra flerbostadshus i fyra våningar på ömse sidor om Semestervägen (i praktiken en gångväg) respektive Fritidsvägen. För att skydda en viktig spridningskorridor har illustrerad bebyggelse norr om Semestervägen utgått som utgångspunkt för föreliggande planarbete. Istället föreslås utvidgad bebyggelse söder om Semestervägen respektive Tältgatan.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av tre olika stadsplaner. För Ordenskapitlet 10 gäller detaljplan Pl 6522, som anger bostäder och park. För

berörd del av Oldmästaren 19 gäller Pl 3755 som anger värmeanläggning/mindre industri och bostadskvartersmark som inte får bebyggas. För berörda delar av Åkeshov 1:1 gäller Pl 3662 som anger park.

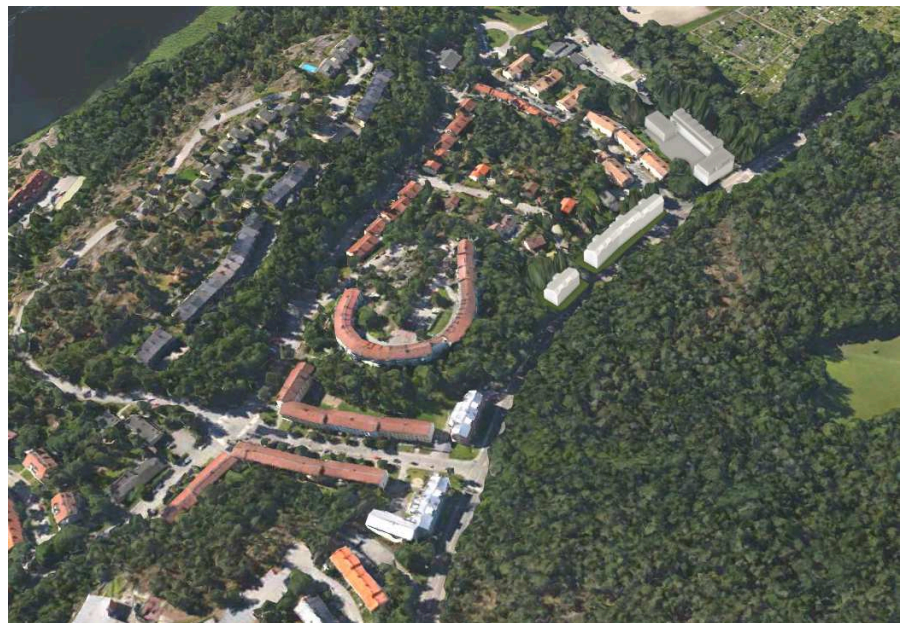
Nuvarande förhållanden

Det aktuella området utgörs till största del av ett barrskogsområde i nordostlig sluttning. Den norra delen sluttar mot norr och består av ett i huvudsak torrlagt lövkärr. I väster angränsar planområdet till Nockebyhovskolan och befintlig bostadsbebyggelse. På andra sidan Gubbkärrsvägen tar Judarskogen vid och norr om Semestervägen ligger ett koloniområde.

Planförslaget

Ny och befintlig bebyggelse

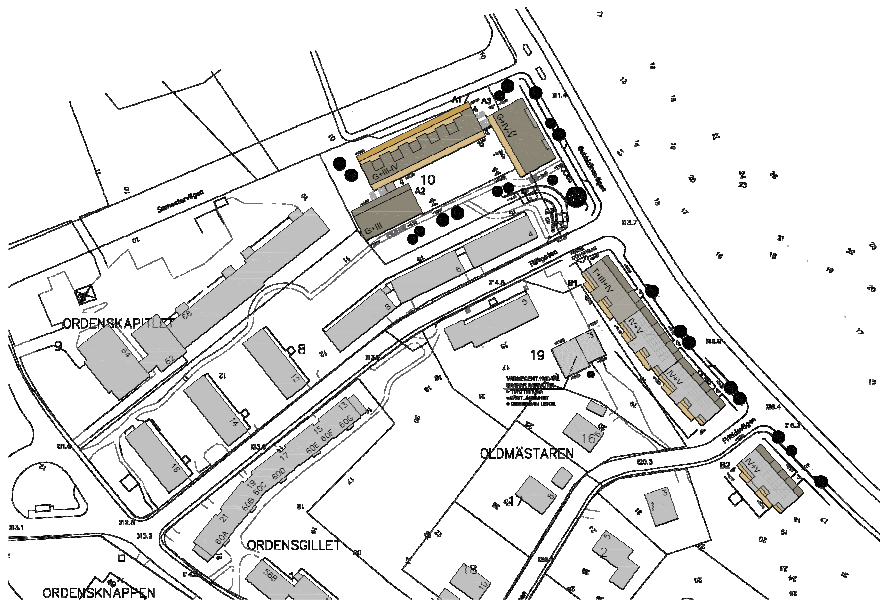
Förslaget innebär att området planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med möjlighet till lokaler i delar av gatuplan. Tre lamellhus i varierande längd uppförs utmed Gubbkärrsvägen och ett gårdshus, uppdelat i två volymer, uppförs på fastigheten Ordenskapitlet 10. Totalt rymmer förslaget ca 90 lägenheter vilket motsvarar ca 7 500 m² bruttoarea.



Vy mot väster över Nockebyhov med föreslagna hus inlagda som enkla ljusgrå volymer.

Gårdshuset utformas med loftgångar och de två volymerna är sammanbyggda via dessa. Lamellhusen har enligt förslaget fyra våningar med förhöjd sockelvåning samt delvis inredd vindsvåning. Mot gården och befintlig bebyggelse föreslås en variation av tre och fyra våningar. Huvudentréer placeras mot Gubbkärrsvägen för att bidra

till gatans liv och social trygghet. Den tänkta bebyggelsen kan ses som ett fullföljande av de tämligen nya flerbostadshusen i fyra till fem våningar längs Gubbkärrsvägen vid mynningen av Dalgången.



Situationsplan med föreslagen bebyggelse utmed Gubbkärrsvägen och ett gårdshus inom fastigheten Ordenskapitlet 10. Illustration: Arkitektstudio Witte

För att öka framkomligheten för gång- och cykeltrafiken samt ge plats för en ny busshållplats kommer delar av Gubbkärrsvägen att byggas om. De nya bostadshusens placering kommer att studeras vidare. Utgångspunkten är planerad förgårdsmark mellan hus och gångbana, ett grepp som är tidstypiskt för områdets 1950-talsbebyggelse. Planupplägget med förgårdsmark följer upplägget för de tidigare nämnda flerbostadshusen längre söderut vid Gubbkärrsvägen. Förgårdsmark ger sammantaget möjlighet till plantering som anpassar bebyggelsen till omgivande naturmark, ger respektavstånd till passerande på gångbanan och ger utrymme för praktiska funktioner såsom nedsänkta sopkasuner.

På fastigheten Oldmästaren 19 ligger en panncentral från tidigt 1950-tal som inte längre är i drift. Den är i en våning med souter-rängvåning, källare och en cirkulär tegelskorsten. Panncentralen är grönklassad (större kulturhistoriskt värde). Möjligheten att behålla den för bostadskomplement kommer att utredas under planarbetet, liksom behovet av skydds- eller varsamhetsbestämmelser.



Visionsskiss .som visar en möjlig utformning av de föreslagna bostadshusen utmed Gubbkärrsvägen. Husens utformning kommer att studeras och utvecklas vidare under planprocessen. Illustration: Arkitektstudio Witte

Parkering

Bilparkering föreslås i första hand ske i parkeringsgarage i markplan inom kv Ordenskapitlet, under gårdshuset och en upphöjd gård. Garaget kan rymma p-platser motsvarande ett parkeringstal på 0,5 p/lgh. Påverkan på dagvatten och hydrologi behöver utredas vidare. I andra hand föreslås ett underjordiskt garage under den längre husvolymen utmed Gubbkärrsvägen. Ett antal markparkeringsplatser planeras att anordnas i anslutning till varje hus på kvartersmark. Angöring avses ske inom 10 meter från entréerna. Antalet cykelplatser är planerat till 2,5 p/lgh.

Avfall

Avfallshantering planeras i huvudsak på förgårdsmark utmed Gubbkärrsvägen, troligen med sopkasuner. Plats för hämtfordon reserveras på gatan i anslutning till de nedsänkta cisternerna.

Planförslagets konsekvenser

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ utifrån nuvarande kunskapsunderlag.

Buller

Enligt stadens bullerkartering är nivåerna inom detaljplaneområdet 45-64 dBA. Bebyggelsens föreslagna placering och utformning ger goda möjligheter att utforma lägenheter med tyst sida.

Dagvatten

Stadens dagvattenstrategi ska följas. Det finns ingen kapacitet i befintligt ledningsnät att ta emot ytterligare dagvatten. Därför är det angeläget att i tidigt skede planera för lokalt omhändertagande av

dagvatten och att finna tillräckligt med infiltrations- och fördröjningsytor. En dagvattenutredning ska upprättas inom ramen för planarbetet.

Kulturhistoriska värden

Den här delen av Nockebyhov karaktäriseras av den för Sverige så typiska 1950-talsarkitekturen, med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglad bostadsbyggande. Närmast angränsande bostadsbebyggelse, som utgörs av två villor och tvåvånings flerbostadshus, är grönklassad. Nockebyhovskolan är gulklassad. Planförslaget ger förutsättningar för att bevara och varsamt anpassa den före detta panncentralen till lokaler för bostadskomplement.

Naturvärden

Den norra delen av planområdet, fastigheten Ordenskapitlet 10, tangerar en viktig spridningskorridor mellan Judarskogen och Mälarens strandområde. Planförslagets inverkan på spridnings sambandet ska utredas i det fortsatta planarbetet. För att värna spridningskorridoren har i jämförelse med tidigare nämnda områdesprogram, bebyggelse flyttats till söder om Semestervägen.

Marken på var sida om Semestervägen består av ett i huvudsak uttorkat lövkärr. Möjligheten till kompensation och återskapande av våtmarken inom eller utanför planområdet ska utredas. Inom planområdet finns några större tallar, en ek och ett par blodlönnar som i stor utsträckning bedöms kunna bevaras.

Allmänna och enskilda intressen

Planförslaget innebär att allmän plats, parkmark, tas i anspråk för bostadsbebyggelse (aktuell del av kv Ordenskapitlet är i befintlig stadsplan från 1967 planerad för bostadsbebyggelse). Sett till bl a behovet av bostäder bedöms ianspråktagande av parkmarken inte utgöra hinder för föreslagen utveckling då parkområdet är påverkat av trafikbuller och är så pass litet att det har begränsat rekreativt värde. Judarskogens naturreservat finns i direkt närhet.

Kontoret bedömer att planerad bebyggelse inte utgör betydande olägenhet för kringliggande småhus och lägre flerbostadshus. Den naturmark som utgår är i sig en kvalitet, men den utgörs av en bullerstörd remsa mot Gubbkärrsvägen. En fördel för bullersituationen är att de nya bostadshusen kan tjäna som visst bullerskydd mot vägen. Bostadshusen kan också bidra till att stärka tryggheten, då Semestervägen och Fritidsvägen utgör viktiga gångstråk mellan Judarn och Nockebyhov.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller påverkas av nya förutsättningar av

betydelse ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Tidplan

Start-PM – SBN	Kv 4 2015
Plansamråd	Kv 1 2016
Granskning	Kv 3 2016
Antagande	Kv 4 2016

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Nockebyhovs blandade bebyggelsekaraktär, läget i staden och närheten till bl a naturreservatet Judarn ger förutsättningar till goda boendevärden.

Stadsbyggnadskontoret anser att planområdet är möjligt att pröva för nya bostäder i flerfamiljshus, fördelat på tre lamellhus och ett gårdshus. Genom en väl studerad kompletteringsbebyggelse kan ca 90 bostäder skapas i ett attraktivt område nära natur.

Hur husen möter gatan och bidrar till gatans karaktär är en viktig fråga att studera, liksom möjligheter att få lokaler i vissa delar av bottenvåningarna. Genom att parkering till stor del ska integreras i delar av bebyggelsens bottenvåningar eller garage, vilket regleras i markanvisningsavtalet, förbättras möjligheterna att spara natur och/eller nyttja marken för bostäder. Husens möte med naturmarken kommer att studeras närmare och ambitionen är att planförslaget utformas med hänsyn till ekologiska och stadsbildsmässiga aspekter. Möjligheten till grönkompensation studeras närmare under planprocessen. Planförslaget är ett led i att uppfylla Stockholms bostadsmål och att åstadkomma goda boendemiljöer.

Kontoret föreslår att planarbetet påbörjas.

SLUT