

Handläggare
Peter Lundevall
Telefon +46 (0)8-508 27 292**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Ordenskapitlet 10 m fl i Nockebyhov (95 lgh)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra fyra flerbostadshus med ca 95 hyreslägenheter inkl ett LSS-boende. De 4-5 våningar höga byggnaderna planeras vid Gubbkärrsvägen i västra Nockebyhov. Parkering sker i huvudsak i garage, ny elnätstation ordnas och en breddad gångbana anläggs. Bygget är ett miljöspetsprojekt. Marken anvisades 2015-01-29 till AB Familjebostäder och upplåts med tomträtt.

Planförslaget överensstämmer med Program för västra Nockebyhov (godkänd 2013). I Översiktsplan 2018 anges att sydvästra Bromma behöver komplettera med fler hyresrätter. Andelen hyresrätter i stadsdelen har minskat genom ombildning sedan 1990. Nämnden har under planprocessen enigt godkänt planprojektet. Remissinstanserna har inga principiella invändningar mot planen. Kritik har främst framförts från närboende villaägare. De anser att husen bör utgå, kommer för nära och är för höga. Avståndet till närmaste två villor är 25 meter. Husens karakteristiska takutformning är utformad för att bli en drag ned skalan mot närboende. Kontoret bedömer att skala och avstånd är acceptabelt. Nockebyhov har goda lägeskvaliteter. Grönska förekommer rikligt, Judarns naturreservat gränsar till planområdet och det är gångavstånd till Ängbybadet. Planområdet är välbeläget med skola, förskola och fotbollsplan i närområdet. Grönkompensation är beslutad. Planförslaget bidrar till att uppnå stadens delmål om 80 000 bostäder till 2025.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Bilagor: Plankarta, Planbeskrivning och Granskningsutlåtande

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

UTLÅTANDE

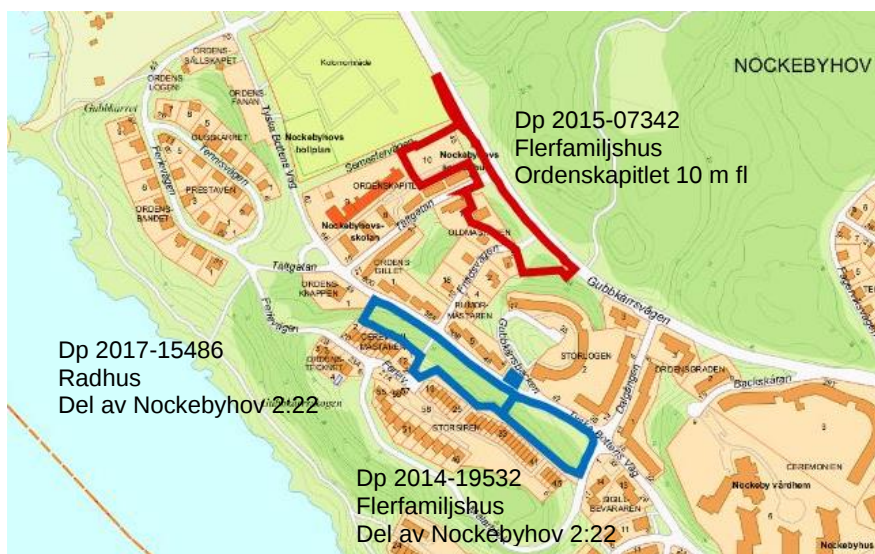
Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra fyra flerbostadshus om ca 95 hyreslägenheter innefattande ett LSS-boende vid Semestervägen. Husens höjd är i huvudsak 4-5 våningar. En f d panncentral planläggs för bostadsändamål. Gubbkärrsvägen rustas upp och entréer riktas mot gatan. Parkering planeras i huvudsak i garage. Planförslaget ingår i stadens mål att möjliggöra 40 000 nya bostäder till 2020.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Gubbkärrsvägens sydvästra sida. Området om ca 0,9 ha, sträcker sig från Semestervägen till strax söder om Fritidsvägen. Förslagen bebyggelse sker i huvudsak på naturmark.



Planområdet för Ordenskapitlet m fl är markerat med röd linje. Närbelägna pågående planer för radhus och flerfamiljshus är markerade med blå linje.

I väster angränsar planområdet till Nockebyhovsskolan och befintliga bostäder. På andra sidan Gubbkärrsvägen tar Judarskogen vid och norr om Semestervägen ligger ett natur- och koloniområde. Vid Fritidsvägen gränsar planområdet till två villor.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller Pl 2175, Pl 3662, Pl 3755 och Pl 6522 vilka anger mark för campingområde, park och gata samt kvartersmark för bostäder och värmeanläggning/mindre industri.

Pågående detaljplaner i området

Detaljplanen för del av Nockebyhov 2:22 (Dp 2014-19532) syftar till att två flerbostadshus i 4-5 våningar med ca 56 lägenheter kan uppföras i hörnet Tyska Bottens Väg och Mälarblick. Idag består planområdet av en skogskorridor, en parkering och en elnästation. Lindbäcks Boende AB tilldelades 2014-02-06 markanvisning. Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14. Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen av närboende.

Detaljplanen för del av Nockebyhov 2:22 (Dp 2017-15486) syftar till att två radhuslängor med 17 radhus, kan uppföras utmed Tyska Bottens Väg norr om ovan nämnda flerbostadshus. I dag består planområdet av en skogskorridor. Mellan radhuslängorna behålls ett skogsparti. Småa AB tilldelades 2015-12-10 markanvisning. Detaljplanen tas upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande 2018-11-22.

Markägoförhållanden

Markägare för planområde är Stockholms stad. AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Oldmästaren 19. AB Familjebostäder är byggherre inom samtliga fastigheter i planområdet.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Samrådet genomfördes när översiktsplanen 2010 gällde. Den framhåller att en kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov stödjer tyngdpunkten Brommaplan och målen att skapa mångsidiga stadsmiljöer och ett ökat underlag för den lokala servicen. Det närbelägna naturreservatet Judarn och Gubbkärrsskogen vid Mälaren lyfts fram som områden och samband inom den regionala grönstrukturen.

Stockholms översiktsplan 2018 anger att all detaljplaneläggning ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. Målen att Stockholm ska vara en växande stad 140 000 nya bostäder till år 2030 förutsätter en tät och sammanhållen stad, där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda boendemiljöer. För sydvästra Bromma anger översiktsplanen att området ”har vissa möjligheter för stadsutveckling. Vidare att stadsdelarna behöver kompletteras för en större variation i bostadsbeståndet med fler hyresrätter samt att Nockebyhov har en något större potential och bör utvecklas med en blandad bebyggelse”. Aktuellt planförslag är i enlighet med översiktsplanerna. Nockebyhov är även utpekad som historisk värdefull miljö där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt de kulturhistoriska värdena.

Riksintressen

Judarskogen (naturreservat) är ett geografiskt riksintresseområde, ett Natura 2000-område. Drottningholmsvägen är riksintresse för

kommunikation. Båda riksintressena ligger utanför planområdet men får inte påverkas menligt av ny bebyggelse i Nockebyhov.

Program för västra delen av Nockebyhov

Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829) godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013. Med stöd av programmet har fyra detaljplaner tagits fram i stort sett parallellt. I programmet redovisades för aktuellt planområde fyra flerbostadshus i fyra våningar på ömse sidor om Semestervägen respektive Fritidsvägen. För att skydda en viktig spridningskorridor flyttades bebyggelsen norr om Semestervägen till inom aktuellt planområde.

Kommunala beslut i övrigt

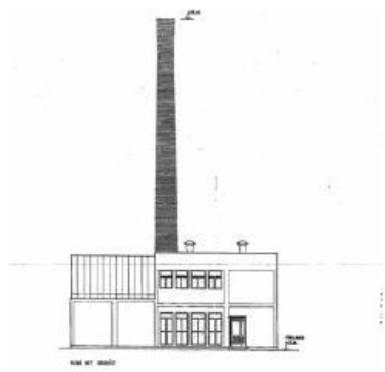
För planområdet finns en markanvisning, beslutad av exploateringsnämnden 2015-01-29. Den anger nybyggnation av flerbostadshus i fyra våningar med totalt ca 90 lägenheter, varav ca 30 lägenheter på Ordenskapitlet 10. Markanvisningsavtal är träffat med AB Familjebostäder. Lägenheterna avses uppföras med hyresrätt. Marken upplåts med tomträtt. Exploateringsnämnden har även beslutat att del av aktuellt planområde ska vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi och klimatpåverkan.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och Kulturmiljö

Gubbkärrsvägen följer en dalgång med skogsklädda höjdparter på var sida. Befintlig bebyggelse är placerad i och anpassad till det kuperade landskapet, ibland med suterrängvåningar. Husen är huvudsakligen placerade med långsidan mot gata. Bostadshusen är i regel indragna från gata med planterad förgårdsmark. Den aktuella delen av Nockebyhov karaktäriseras av den för Sverige så typiska 1950-talsarkitekturen, med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglad bostadsbyggande. Området är av stadsmuseet utpekat som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Närmast planområdet är bebyggelsen i huvudsak två våningar. Taken är, med något undantag, sadeltak. År 2016-2017 färdigställdes 5-7 våningar höga hus i kv Ceremonien vid Gubbkärrsvägens södra del. Några år tidigare tillkom två bostadshus i 4-5 våningar vid Dalgångens mynning söder om aktuellt planområde.

Inom Oldmästaren 19, mellan Tältgatan och Fritidsvägen, ligger en f d panncentral från 1950-talet tillhörande Nockebyhovs servicehus. Panncentralen används som tvättstuga och grovsoprum för intilliggande flerbostadshus. Panncentralen är grönklassad. Byggnaden är i en våning med en suterrängvåning. Byggnaden har en välbevarad exteriör även om vissa förändringar har skett. En intilliggande skorsten har såväl ett industrihistoriskt värde som ett upplevelsevärde och tillför arkitektoniska värden till byggnaden.



Jämförelse mellan originalritning och befintligt utseende av panncentralens norra fasad. (Antikvarisk förundersökning)

Trafik och kollektivtrafik

Gubbkärrsvägen förbinder Nockebyhov med Drottningholmsvägen och Nockeby i söder respektive Bergslagsvägen och Södra Ängby/Blackeberg i norr. Anslutande gatorna, Tältgatan och Fritidsvägen, är smala med trottoar på ena sidan. Semestervägen är en grusad gångväg. Parkering sker på gatan längs Fritidsvägen och Tältgatan samt på en parkeringsyta vid Tältgatan intill den f d panncentralen.

Gubbkärrsvägen utgör ett huvudstråk i stadens cykelplan med dubbelriktad kombinerad gång- och cykelväg närmast Judarskogen. På övriga gator sker cykling i blandtrafik. Närmsta tunnelbanestation, Ängbyplan, ligger ca 1,2 km från planområdet. Gubbkärrsvägen och Tältgatan trafikeras av busslinje 127 som går mellan Nockebyhov och Brommaplans tunnelbanestation. Det finns även tillgång till busslinjer mot Brommaplan och Ekerö på Drottningholmsvägen. Till Nockebybanans ändhållplats i Nockeby är det ca 0,9 km.

Natur och vattenfrågor

Planområdet utgörs av en 35-40 meter bred naturremsa med blandskog längs med Gubbkärrsvägen. I norr finns ett uttorkat kärr. Området sträcker sig från Semestervägen i norr till en bit söder om Fritidsvägen. Området rymmer bl a en värdefull ek och några fina tallar. På ömse sidor om området finns spridningskorridorer. Planområdet ingår i sekundär skyddszon för vattentäkt, ca 350 meter från Mälarens strand för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet avrinner idag dels via kombinerade ledningar till Brommaplans reningsverk, dels via ytavrinning till grönytor inom Judarskogen. Dagvatten från omkringliggande höjder fångas upp av vägdiken förutom i söder där tillrinning sker direkt mot planområdet.

Störningar och risker

Enligt länsstyrelsens översiktliga översvämningskartering riskerar Ordenskapitlet 10, belägen söder om Semestervägen, att översvämmas upp till 0,7 meter vid skyfall.

Påträffade föroreningar i marken vid panncentralen utgörs av äldre delvis nedbruten olja. Föroreningsgraden är låg och omhändertagande av massor bedöms kunna göras i samband med exploatering av området. Om inga markarbeten utförs utanför panncentralen bedöms inga saneringsåtgärder vara nödvändiga. I panncentralen förekommer miljöfarligt avfall och miljöstörande ämnen i byggnadsdelar som kan avlägsnas varför byggnaden bedöms vara så pass fri från miljöfarliga ämnen att den är möjlig att använda som bostad.

Halterna av NO₂ och partiklar (PM10) i luften ligger under miljö-kvalitetsnormerna (MKN). De ekvivalenta trafikbullernivåerna inom planområdet är 45-64 dBA. Vibrationer kan uppstå från busshållplatser placerade på Gubbkärrsvägen och Tältgatan.

Miljö - rekreation

Planområdet är relativt smalt och bullerutsatt från Gubbkärrsvägen. Områdets rekreativa värden är därmed begränsade. Stadsdelen och planområdet har emellertid god tillgång till natur. På andra sidan Gubbkärrsvägen ligger Judarskogens naturreservat med sjön Judarn. Inom 200-350 meter åt väster nås Gubbkärrsskogen och strandpromenaden utmed Mälaren. Omkring 100 meter nordväst om planområdet ligger en fotbollsplan och ett koloniträdgårdsområde. Ängbybadet i nordväst är beläget inom promenadavstånd.

Barnperspektiv

Planområdets närhet till grönska, skola, förskola och fotbollsplan torde vara tillfredsställande ur ett barnperspektiv. Semestervägen (inga bilar) är ett viktigt gångstråk för barn som rör sig till och från Nockebyhovsskolan och idrottsplatsen nordväst om planområdet.

Service

Västra Nockebyhov har begränsad social och kommersiell service. Nockebyhovsskolan inrymmer årskullarna F-3. Förskolor finns inom området. Vid Nockebybron finns en livsmedelsbutik och en blomsterhandel. En restaurang finns även inom området.

Planförslaget

Markanvändning

Detaljplanens markanvändning är bostadsändamål, gatumark och teknisk anläggning, elnätstation. Fyra flerbostadshus kan uppföras med totalt ca 95 lägenheter varav sex lägenheter är avsedda för LSS-boende samt en till två lägenheter i panncentralen. Tre av husen placeras utmed Gubbkärrsvägen med förgårdsmark. Den fjärde byggnaden uppförs som ett gårdshus i det norra kvarteret (mot Semestervägen), vinkelställt mot gathuset.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. (Bjerking)

Byggrättens omfattning

Planförslaget medger en byggrätt för ny bostadsbebyggelse på totalt ca 2 200 kvm byggnadsarea. Då är den med garage underbyggda gården inte medräknad. Tillåten byggrätt för elnätstationen i planområdet södra del är 10 kvm byggnadsarea. De nya bostadshusen har en total bruttoarea på ca 8 500 kvm inklusive LSS-lägenheterna.

Stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper

Planområdet är långsträckt och relativt grunt. Det gör det naturligt med huskroppar som följer Gubbkärrsvägens sträckning. I norr ges möjligheter till en vinkelbebyggelse. I det norra kvarteret föreslås således ett gathus och ett gårdshus som byggs samman i bottenvåning med ett garageplan. Garaget sträcker sig utanför huskropparna och bildar en upphöjd gård samt en utkragande terrassvåning mot Semestervägen. Den utkragande terrassvåningen gör att husets skala tas ner mot Semestervägen. En platsbildning bildas i kvarterets norra hörn. Gården har trappförbindelse med platsbildningen som fungerar som angöringsplats med infart från Gubbkärrsvägen. Genom att gårdshuset endast kan angöras vid gaveln mot Gubbkärrsvägen utformas det med loftgångar utmed Semestervägen och med huvudentrén placerad på gavel.

I mellankvarteret uppförs ett långsträckt hus med en brytning i mitten så att huset följer gatans form. Huset varierar i höjd med en högre del i mitten. Fasadbrytningen och den varierande höjden minskar upplevelsen av en enda lång huskropp. För att ta ned skalan på gårdssidan mot befintlig bebyggelse begränsas hushöjden genom att taklutningen regleras. Minsta avstånd mellan fasader för nytt flerbostadshus och befintlig villa norr om Fritidsvägen är ca 25 meter.



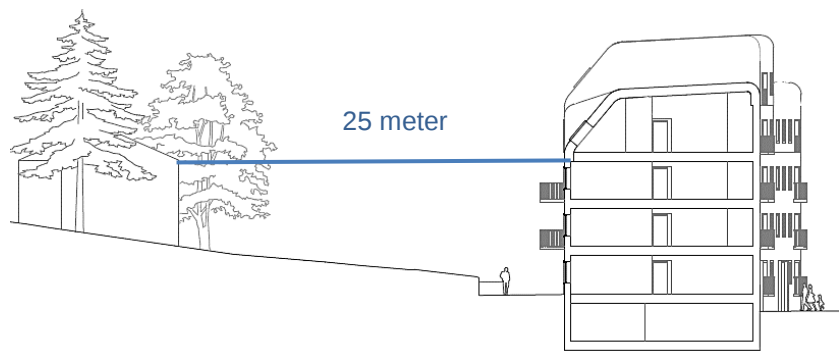
Vy från Gubbkärrsvägen söderut med det norra kvarteret närmast i bild. (Witte Arkitektstudio)



Vy från Gubbkärrsvägen riktning norrut visande det södra kvarteret och mellankvarteret (Witte Arkitektstudio).

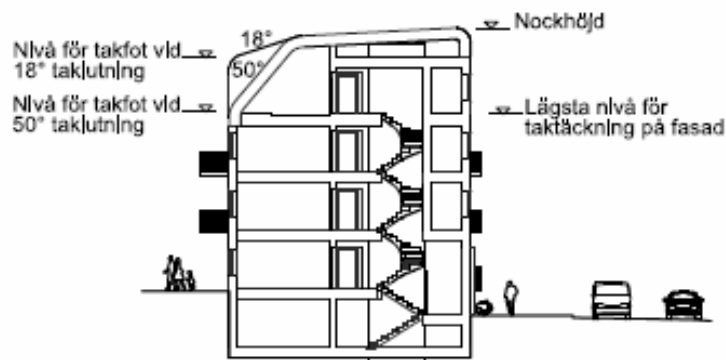


Vy från Fritidsvägen mot föreslagna flerbostadshus. I förgrunden skymtar befintlig villabebyggelse. (Witte Arkitektstudio)



Sektion som visar höjd och avstånd mellan föreslaget hus och befintlig villa på Fritidsvägens norra sida. Minsta avstånd är ca 25 meter. (Witte Arkitektstudio)

I det södra kvarteret föreslås ett hus i motsvarande höjd och utförande som huskroppen på motsatt sida av Fritidsvägen. Det innebär fyra våningar mot gata och tre våningar mot gården och en indragen vindsvåning. Minsta avstånd mellan fasader för nytt flerbostadshus och befintlig villa söder om Fritidsvägen är liksom i mellankvarteret ca 25 meter.



Typsektion av takutformning

Panncentralen - bevarandebestämmelser

Befintlig panncentral på gårdssidan i mellankvarteret omfattas av rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser och kan inredas med högst två lägenheter. Exteriörens ursprungliga gestaltning och karaktär ska i huvudsak bevaras. Härmed avses den putsade fasadens indelning i olika fält, fönstersättning och fönsterindelning, entrédörrar samt plåtbeklädnad över kolfickor. Vid exteriör ändring ska byggnadens industriella karaktär samt medvetna gestaltning beaktas. Vid byte av tak, fönster och dörrar ska ursprungligt utförande eftersträvas.

Parkeringstal och mobilitetstjänster

Parkering sker inom kvartersmark och anordnas huvudsakligen i garage inom norra kvarteret. Garaget rymmer ca 44 p-platser. I mellankvarteret anordnas markparkering med sex platser. Inklusive de två RHP-platserna med angöring från Fritidsvägen motsvarar det ett p-tal på 0,55 bilar per lägenhet. Parkeringstalet för bil har beräknats enligt "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i

Stockholms stad”. Det har resulterat i det lägesspecifika p-talet 0,55 bilar per lägenhet inklusive besöksparkering om inga mobilitetsåtgärder vidtas.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär att ett skogsparti huvudsakligen ersätts med bostäder. Karaktären på Gubbkärrsvägen förändras då gatan får bebyggelse.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Stockholm har under en tid varit en av Europas snabbast växande städer. Befolkningsökningen har legat runt 15 000 personer per år. Konsekvensen är bl a en omfattande bostadsbrist. Stockholm stad har beslutat om ett historiskt högt bostadsmål med 80 000 bostäder som ett delmål till 2025. I princip alla delar av staden är föremål för bostadsplanering. De många mindre kompletteringsprojekten bidrar sammantaget till att förbättra stadens bostadsförsörjning vilket även föreliggande projekt är en del i.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Serviceutbudet i Nockebyhov är begränsat. Fler boende inom aktuella projekt bidrar till ökat underlag till bl a den enda livsmedelsbutiken i västra Nockebyhov.

Kulturmiljö i en växande stad

Västra Nockebyhov karakteriseras av välstuderade tidstypiska bostadshus från främst 1950- och 60-talen. Närmast angränsande bostadsbebyggelse, sex villor och Nockebyhofs servicehus vid Tältgatan med tvåvånings flerbostadshus, är grönklassade (större kulturhistoriskt värde). Planförslaget tar upp ett av stadsdelens karaktärsdrag med förgårdsmark. Planområdet ligger i områdets utkant. Därmed kan en mer samtida gestaltning vara motiverad. Den karakteristiska takutformningen har emellertid lokal förankring genom att direkt inspiration är hämtat från den före detta panncentrals tak. En byggnad som bevaras och ges skyddsbestämmelse. I höjd ansluter den föreslagna bebyggelsen till de under senare åren tillkomna bostadshusen längs Gubbkärrsvägen. Bostadshuset vid Semestervägen får åt norr loftgångar. Det är av praktiska skäl men har även samband med grannhusen vid Tältgatan som även har loftgångar.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

De planerade flerbostadshusen förstärker Gubbkärrsvägen som ett sammanhängande stråk. Tidigare har bebyggelse tillkommit norr om Drottningholmsvägen och vid mynningen av Dalgången.

Planerad bebyggelse inom det ca 180 meter långa planområdet är i linje med stadens strävan efter mer stadslika och mer sammanhängande områden. Idag kan skogspartiet uppfattas som ett släpp i stadsväven. Nockebyhov betraktas inte som en otrygg stadsdel. Breddad gångbana längs det långsträckta skogspartiet bidrar till en viss ökad känsla av trygghet. Entréer vända mot Gubbkärrsvägen och en lokal i hörnan mot Tältgatan kan förstärka denna känsla.

Den relativt smala skogskorridoren vid Gubbkärrsvägen bedöms ha begränsade rekreativa värden. Att området tas i anspråk för bebyggelse bedöms inte medföra några avgörande konsekvenser för barn då det fortsatt finns möjlighet till natur och lek i närheten av området. Tillgången till platser inom förskolor och skolor i området kan behöva förstärkas. Skolförvaltningen är informerad om bostadsplanerna för västra delen av Nockebyhov.

I Nockebyhov finns enligt Statistisk årsboks (2018) senaste statistik, två tredjedelar av bostäder i flerbostadshus och en tredjedel i småhus. De senaste närmare 70 åren har befolkningsantalet i stadsdelen varit i stort sett konstant men har ökat de senaste åren.

Jämställd stadsplanering

Ur ett jämställdhetsperspektiv kan konstateras att deltagandet i planprocessen har speglat en jämställd dialog. Ingen påtaglig skillnad mellan könen har påvisats i engagemang, inlämnade synpunkter, deltagande på samrådsmöten, telefonkontakter mm.

Barnperspektiv

Planområdet utgör inte ett område för lek i nämnvärd grad. Läget för de planerade nya bostäderna är bra ur ett barnperspektiv. Det gäller i synnerhet för det norra kvarteret där flest bostäder inryms. Kvarteret gränsar direkt till Nockebyhovsskolan (F-3) med skolgård och naturlekområde. Intill skolan finns en fotbollsplan. Mitt emot planområdet finns Judarns naturreservat. Ängbybadet finns inom promenadavstånd och en förskola inom ca 200 meters avstånd.

Trafik och mobilitet

Korta avstånd till förskola och skola innebär att barn inte behöver skjutsas. En ny gångbana anläggs. Under vissa tider uppges dock trafiken inte löpa fritt på Gubbkärrsvägen. Det är inget unikt just för Nockebyhov men indikerar behov av större trafikpolitiska åtgärder för att bl a kollektivtrafiken ska få ökad framkomlighet. En trafikutredning visar att det finns marginaler vad gäller parkering i västra Nockebyhov. Gångavståndet till bilen kan dock komma att öka enligt kontoret. Avståndet till Fridhemsplan och Brommaplan är avstånd som möjliggör t ex cykel som transportmedel. Genom att planområdet är beläget i stadsdelens utkant kan trafiken riktas direkt mot Gubbkärrsvägen och inte belasta stadsdelens inre gatunät.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Gubbkärrsvägen är något av ett gränsstråk som skiljer den urbana stadsdelen från Judarns naturreservat. Under det senaste årtiondet har ny bebyggelse tillkommit längs Gubbkärrsvägen fram till Drottningholmsvägen. Planerad bebyggelse fullföljer detta stadsmässiga inslag och förtydligar stadsdelsgränsen. Genom entréer mot gatan mot den breddade gångbanan samt en lokal i en hörna så förstärks det urbana temat.

Planerade flerbostadshus har givits en tydlig arkitektonisk karaktär med sitt speciella neddragna tak och fasader av träpanel. Inspiration är hämtat från den f d panncentralens takutformning. Genom att planområdet ligger i kransen av västra Nockebyhov kan ett självständigt uttryck vara motiverat. Valet av träpanel passar väl till det faktum att planområdet är beläget mitt emot Judarns naturreservat. Byggprojektet är ett miljöspetsprojekt.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Västra Nockebyhov får anses ha god tillgång på grönska. Fyra planer har pågått i stort sett parallellt i stadsdelen varav en i hörnan Tyska Bottens Väg och Ferievägen med ca 45 lägenheter som vunnit laga kraft. De fyra detaljplanerna tar mindre än tio procent av stadsdelens parkmark. Därtill kommer inte obetydliga ytor med grönska inom kvartersmark. I direkt anslutning till stadsdelen liksom till planområdet finns naturreservatet Judarn.

Ett grönt band knyter samman bl a Gubbkärrsskogen vid Mälaren, via Mälarblick, planområdet och naturen i Judarn. Även en smal vegetationszon i nordväst bidrar till ekologiska värden. Västra Nockebyhov bedöms även efter ett genomförande av aktuella planer ha god tillgång och närhet till natur och vatten. På ömse sidor om planområdet finns spridningskorridorer.

Som kompensation för inanspråktagande av parkmark planeras åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden. De hanteras gemensamt för de fyra områdena som planeras för ny bebyggelse. Exploateringsnämnden har avsatt 16-22 miljoner kronor för detta förutsatt att planerna genomförs. Olika åtgärder planeras. Skogspariet norr om planområdet utgörs av en f d våtmark. Den ingår i en grönkorridor och har hög ekologisk potential. Som ekologisk grönkompensation planeras dagvatten att återföras till den torrlagda våtmarken. Därmed görs den tillgänglig för groddjur. På andra sidan Gubbkärrsvägen planeras en damm för att ytterligare stimulera Judarskogens groddjursliv. Vid Mälaren rustas gångvägen upp.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Gubbkärrsvägen är en gata med tidvis mycket trafik. Det innebär att bostäder ska planeras med en bullerskyddad sida. Luftkvaliteten i området med närhet till grönska är god. Inga kända markföroreningar finns eller riskfrågor. För att omhänderta ökade flöden och eventuella föroreningshalter föreslås i planförslaget en principlösning där dagvatten leds till tre fördröjningsmagasin under mark. Vatten- och avloppssystemet avses att förstärkas i samband med exploateringen. Genom existerande lutning på terrängen och angränsande gata torde översvämningsrisken vara begränsad.

Planprocess

Process

Planen har genomförts med standardförfarande. Plansamråd pågick under perioden 2016-12-13 - 2017-02-07. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Brommaplans bibliotek samt på kontorets hemsida. Samrådsmöte hölls i Hyresgästföreningens lokal i Nockebyhov där drygt 60 personer närvarade. Under samrådet inkom 55 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker läget för ny bebyggelse men framförde synpunkter vad gällde arkitektur och höjd. Sakägare och övriga boende önskade lägre hus eller att exploateringen helt skulle utgå. Förslaget har bearbetats så att husens anpassats bättre till omgivningen. Det gäller inte minst förhållandet till befintliga två villor där ett av de föreslagna flerbostadshusen kortats. Även spridningskorridoren i detta avsnitt har förstärkts när byggnadsarean reducerats.

Kontoret fann med anledning av inkomna synpunkter från bl a närboende det motiverat att redovisa plansamrådet och få stadsbyggnadsnämndens ställningstagande inför granskning. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2017-11-23 enigt att godkänna redovisningen av plansamrådet och ge kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning. Särskilt uttalande lämnades av nämnden enligt följande: ”Stadsbyggnadsnämnden instämmer i kontorets bedömning att fasader och färgsättning behöver bearbetas. Utformningen av föreslagna hus är inte tillfredställande mot Gubbkärrsvägen. Nämnden vill lyfta behovet av att ekologisk relevant kompensation sker för intrånget i naturmark då intrång görs i bl a våtmark”.

I tjänsteutlåtandet inför granskning redovisade kontoret förslag på revideringar. Jämfört med samrådsförslaget föreslogs att det s k mellanhuset kortas ca 8,5 meter norr om Fritidsvägen. I kv Ordenskapitlet sänks huset vid Gubbkärrsvägen med en våning. Skrymmande ramper vid entréerna mot Gubbkärrsvägen utgår. Fasadmaterialet byts till stående träpanel och en horisontal list

mellan våningarna utgår. Färgsättningen ändras. Taken får en mörkare ton. Långsidorna ändras från en enhetlig ljusgul ton till att de olika byggnaderna får träpanel i individuella naturtoner. Gavlarna putsas ljusgrå med ny fönstersättning. Fönster på gavlarna får en utskjutande ram. Franska fönster tillkommer mot Gubbkärrsvägen. Mot gårdssidan bearbetas de neddragna taken. Balkongerna kortas och ges rundade räcken. De tidigare inbyggda loftgångarna på huset vid Semestervägen bearbetas på grund av krav på mer dagsljus.

Granskning pågick under perioden 2018-08-22 - 2018-09-19. Under granskningen har 23 yttranden inkommit varav 11 från remissinstanser. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget, dock framför Länsstyrelsen att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion och brandförsvaret ser svårigheter med uppställning av sina fordon vid en insats. Bromma stadsdelsnämnd ställer sig positiv till detaljplanen. Kompletterande underlag har framtagits varvid Länsstyrelsens synpunkter har åtgärdats.

Det har från lokalt håll framförts krav på en MKB. Något sådan begäran framfördes ej av Miljöförvaltningen vid behovsbedömningen i inledningen av planprocessen. Länsstyrelsen har begärt vissa förtydligande men ej heller ställt krav på MKB. Planområdets karaktär har gjort att kontoret inte funnits anledning att utarbeta en MKB. Konsultrapporter utifrån västra Nockebyhovs landskap och ekologi är emellertid knutna till planprocessen (se planbeskrivningen). Västra Nockebyhov har god tillgång på grönska. Fyra aktuella planprojekt, varav kv Ordenskapitlet m fl är ett, minskar grönyttorna förhållandevis lite. Därtill kommer att stadsdelen liksom planområdet gränsar direkt till Judarn naturreservat. Skulle aktuella planprojekt genomföras har exploateringsnämnden beslutat att 16-22 miljoner kronor kan nyttjas för grönkompensation. Det gäller bl a återställande av våtmark norr om planområdet.

Boende anser att deras demokratiska rättigheter är satta ur spel då planförslaget inte rättats efter deras synpunkter. Kontoret konstaterar att den representativa demokratin i form av stadsbyggnadsnämnden (bl a ställningstagande inför granskning) och stadsdelsnämnden enigt bedömt att planen kan drivas vidare till antagande.

Under planprocessen har sammantaget planen bearbetats med bl a hänsyn till villabebyggelsen utmed Fritidsvägen då de boende här anser sig ha fått en mur mellan sina bostäder och Judarskogen. Ett av flerfamiljshusen har här kortats ca 8 meter. Husets förkortning gynnar även spridningssambandet. En våning har även tagits bort utmed Gubbkärrsvägen i det norra kvarteret. Därutöver har gestalt-

ning och fasadmateriel bearbetats ändrats. Smärre fasadjusteringar har skett efter granskning.

Synpunkter som inte tillgodosetts

Kontoret har att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra. Synpunkter som framkommit under planprocessen och som inte tillgodosetts under planarbetet är:

- Inte genomfört en miljökonsekvensbeskrivning
- inte fullt ut anpassat bebyggelsen till befintliga låga hustyper
- inte låtit bebyggelse utgå mellan villorna på Fritidsvägen och Gubbkärrsvägen
- inte höjt exploateringen inom annan del av planområdet eller låtit bebyggelse utgå helt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ett programarbete för västra Nockebyhov (Dnr 2011-05829) godkändes 2013-03-07 av stadsbyggnadsnämnden. Nämnden beslutade att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut, att också upprätta förslag till detaljplan för radhusen norr om Ferievägens norra del samt att därutöver anföra:

”Nockebyhov är en mycket uppskattad stadsdel. Läget vid Mälaren med strandpromenaden, närheten till Ängbybadet och naturreservatet Judarskogen bidrar till attraktionskraften. Bebyggelsens utformning och naturanpassade placering har också betydelse för stadsdelens kvaliteter. En samlad strategi för Nockebyhov förutsätter avvägningar mellan intressen som inte sällan konkurrerar med varandra. Stadsbyggnadsnämnden delar i stort kontorets bedömning, men anser att platsen norr om Ferievägens norra del lämpar sig väl för radhusbebyggelse, varför denna del inte ska utgå”.

Angående föreliggande detaljplan beslutade stadsbyggnadsnämnden 2015-11-26 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets startpromemoria. Särskilt uttalande avgavs av nämnden. De konstaterade att i den omfattande bostadsbristen är 90 hyresbostäder mycket välkommet. Det är positivt med ett miljöspetsområde. Avgörande är att naturmark kompenseras och grönsambanden hålls intakt. Dialog med miljöförvaltningen och lokala föreningar är av särskild vikt. En återkoppling till nämnden är viktig. Vid redovisning efter samråd och ställningstagande inför granskning beslutade nämnden 2017-11-23 enligt stadsbyggnadskontorets förslag samt gav kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning (se ovan).

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap

11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret och har samråtts med länsstyrelsen.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Sammantaget bedömer kontoret att planförslaget med ca 95 hyreslägenheter utgör en lämplig avvägning mellan behovet av nya bostäder och västra Nockebyhovs natur- och kulturhistoriska värden. Projektet är ett miljöspetsprojekt med särskild fokus på energi och klimatpåverkan.

Planområdet har i Program för västra Nockebyhov (godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013) pekats ut som en plats möjlig att pröva för bostäder. Programmet utarbetades för att ge en helhetsbedömning på möjligheterna att förnya stadsdelen. I Översiktsplan 2018 anges att sydvästra Bromma behöver komplettera med fler hyresrätter och Nockebyhov är möjlig för kompletteringsbebyggelse. Genom ombildningar har andelen och antalet hyresrätter minskat i stadsdelen sedan 1990. Planförslaget följer programmet från 2013 och översiktsplanen samt även stadens ambition att planera för fler hyresrätter.

Närboende villaägare m fl anser att föreslagen bebyggelse upplevs komma alltför nära befintliga villor. De anser att husen bör utgå, sänkas eller exploateringen öka inom andra delar av planområdet. Bebyggelse tar även i anspråk naturmark. Kontoret bedömer att den tämligen smala naturremsan med begränsade rekreativa värden, som gränsar till Gubbkärrsvägen, är möjlig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse (kv Ordenskapitlet utgörs av kvartersmark för bostäder som ej är genomförd). Avståndet till de två närmaste villor är ca 25 meter. Den nya relationen innebär inte oväsentlig förändring men bedöms ändå som möjlig i en sammanvägd bedömning. För att minska omgivningspåverkan och förbättra ett spridningssamband har ett flerbostadshus under planprocessen kortats ca åtta meter. Ett hus har även sänkts en våning.

Gubbkärrsvägen kan betraktas som något av ett gränsstråk som skiljer stadsdelens urbanitet från Judarn naturreservat. Under det senaste årtiondet har ny bebyggelse tillkommit längs Gubbkärrsvägen fram till Drottningholmsvägen. Planerad bebyggelse fullföljer detta stadsmässiga inslag och förtydligar stadsdelsgrän-

sen. De föreslagna flerbostadshusen med 4-5 våningar ansluter i höjd till tidigare tillkommen bebyggelse. Genom entréer mot gatan mot den breddade gångbanan samt en lokal i en hörna, förstärks det urbana temat.

Föreslagna flerbostadshus har fått karaktär genom de karakteristiska taken och stående träpanel. Inspiration till takutformningen är hämtat från den före detta panncentralen som visat sig möjlig att bevara och nyttjas för bostäder. Genom det neddragna taket minskar skalan mot grannarna. Husens läge i utkanten av stadsdelen har motiverat ett mer självständigt formspråk. Förgårdar är emellertid ett element som tar upp ett stadsplanetema i stadsdelen.

Planförslaget kan tillföra hyresbostäder i en attraktiv och relativt centralt belägen stadsdel. Nya bostäder bidrar till att förbättra underlaget till stadsdelens begränsade service. Ur ett barnperspektiv är planområdet välbeläget. Området gränsar direkt till Nockebyhovsskolan. En fotbollsplan och förskola ligger i närheten. Det är gångavstånd till Ängbybadet och Judarns naturreservat är närmaste granne mitt i mot planområdet.

Stockholms befolkningstillväxt är omfattande. Stadens har ett rekordhøgt bostadsmål för att lösa rådande bostadsbrist. Planförslaget bidrar till att uppnå stadens delmål om 80 000 bostäder till 2025.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT