

Handläggare
Helena Persson
Telefon 08-508 27 237Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Bromsten 9:1 med flera (cirka 300 bostäder, verksamheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att utreda möjligheten att utveckla fastigheten Bromsten 9:1 med cirka 300 bostäder, verksamheter, gator och parker. Även del av Bromsten 9:2 kan komma att ingå i planarbetet. Förslaget ska skapa en god boendemiljö med stärkta kopplingar till omgivningen. Bebyggelsen ska även anpassas efter platsens förutsättningar, främst med avseende på landskapsbild, skyfall och omgivande störningar.

Utifrån områdets komplexitet och storlek behöver planområdets förutsättningar initialt utredas på en strategisk nivå, som sedan kommer ligga till grund för fortsatt planprocess.

Fastigheten Bromsten 9:1 ägs av Vasakronan och Bromsten 9:2 ägs av Stockholms stad. Stadens mark har inte markanvisats av exploateringsnämnden och en förutsättning för att stadens mark ska ingå, är att markanvisningar görs i ett senare skede.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvaliteter och en god boendemiljö samt stärka strategiska kopplingar och minska barriäreffekter i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att utreda möjligheten att utveckla fastigheten Bromsten 9:1 med cirka 300 bostäder, verksamheter, gator och parker. Även del av Bromsten 9:2 kan komma att ingå i planarbetet. Förslaget ska skapa en god boendemiljö med stärkta kopplingar till omgivningen. Bebyggelsen ska även anpassas efter platsens förutsättningar, främst med avseende på landskapsbild, skyfall och omgivande störningar.

Genom en utveckling av platsen till en blandad stadsbebyggelse, i linje med översiktsplanen, kan platsen bidra till att koppla samman omgivande områden och skapa en tryggare miljö att röra sig genom.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 8,2 hektar mellan Ulvsundavägen och Mälarbanan. Ytan består i dag av en avröjd markyta samt en tillfällig betongfabrik.



Karta som visar planområdets avgränsning med stadens fastighet markerad med streckad linje, samt angränsande pågående detaljplaner eller program.

Gällande detaljplan
Området är inte planlagt.

Pågående detaljplaner i området

Mälarbanan, sträckan Sundbyberg och Spånga, dnr 2013-20059.
Detaljplanen innebär breddning av spårområdet till fyra spår, vilket medför att plankorsningar stängs. Därför innehåller detaljplanen även ersättning av korsningspunkten för Sulkyvägen. Denna avses förläggas i tunnel under järnvägen och detta innebär en förutsättning för utvecklingen av Bromsten 9:1.

Södra Solvallastaden, dnr 2018-09912. Detaljplanen för Södra Solvallastaden innehåller cirka 2 000 nya bostäder, skola, förskolor, idrottshall och kommersiella lokaler. Omvandlingen av Solvallas parkeringsplats till stadsbebyggelse ingår i ett större stråk med stadsmässig karaktär.

Program för Solvalla, dnr 2012-17035. Områdesprogrammet antogs i september 2017 och omfattar samma område som ingår i detaljplan för Södra Solvallastaden.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bromsten 9:1 ägs av Vasakronan. Bromsten 9:2 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i utvecklingen i stadsdelen i stort. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Ulvsundavägen är i översiktsplanen utpekad som en gata, vilken på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till levande stadsmiljö.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet har i dag inte någon närliggande bebyggelse att utgå ifrån eller ta hänsyn till. Ny bebyggelse ska utformas med utgångspunkt i Stockholms typologier och strukturer och värna om samspel mellan privata kvarter och väl placerade offentliga parker och/eller torg. Solvallas kommande stadsbebyggelses karaktär och kvaliteter bör också vara en utgångspunkt. Området har stor potential att tillskapa nya värden i enlighet med byggnadsordningen, som i dag helt saknas inom området.

Riksintressen

Intill planområdet finns två riksintressen för kommunikationer. Dels Mälarbanan, inklusive dess utbyggnad till fyra spår, dels Ulvsundavägen, väg 279. Aktuell plats berörs även av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Närområdet präglas av storskalig infrastruktur och Mälarlandskapets karakteristiska landskapsform med öppna dalgångar och trädbevuxna berg. Järnvägen följer dalgångens riktning i söder och Ulvsundavägen slingrar sig runt bergen i norr. Platsen är i dag en avstängd, obefolkad plats och förstärker därmed de barriäreffekter som Ulvsundavägen och Mälarbanan utgör. Väster om planområdet finns villabebyggelse av varierad ålder, främst från 1900-talets andra hälft. Sydost om planområdet ligger Solvalla travbana och norr om planområdet utvecklar Sundbyberg nya bostadsområden med flerbostadshus.

Trafik och kollektivtrafik

Det finns i dag två angöringsvägar från Ulvsundavägen till planområdet. Närmaste kollektivtrafiknod finns i Rissne, cirka 500 meter från planområdet. Där finns tunnelbanans blå linje mot Hjulsta och även flera busslinjer. Där finns även en planerad hållplats för tvärbanan mellan Alvik och Kista.

Markförhållanden

Stora delar av området utgörs av lera.

Markföroreningar

Det föreligger risk för markföroreningar från tidigare verksamheter inom planområdet

Naturmiljö

Planområdet bedöms inte ha några höga ekologiska värden. Ett fåtal träd finns inom planområdet samt gräsytor och utgrävda diken.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds i dag i ett så kallat duplicerat dagvattennät till Bällstaån. Spillvattnet leds i egna ledningar till Bromma avloppsreningsverk.

Vattenförekomst

Planområdet ingår i Bällstaåns tekniska avrinningsområde. Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Översvämningsrisker

Översvämningskarteringen visar att det finns platser inom planområdet som riskerar att översvämmas vid höga flöden.

Riskfrågor

Två riskkällor finns i närheten av planområdet och behöver beaktas i planarbetet, dels vägtransport av farligt gods på Ulvsundavägen, dels järnvägstransport av farligt gods på Mälarbanan.

Service

Planområdet är beläget cirka 500 meter från Rissne centrum där det finns livsmedelsbutik, vårdcentral och restauranger.

Teknisk försörjning

Tekniska frågor som måste utredas i planarbetet är främst kopplade till dagvattenhantering, trafik och buller.

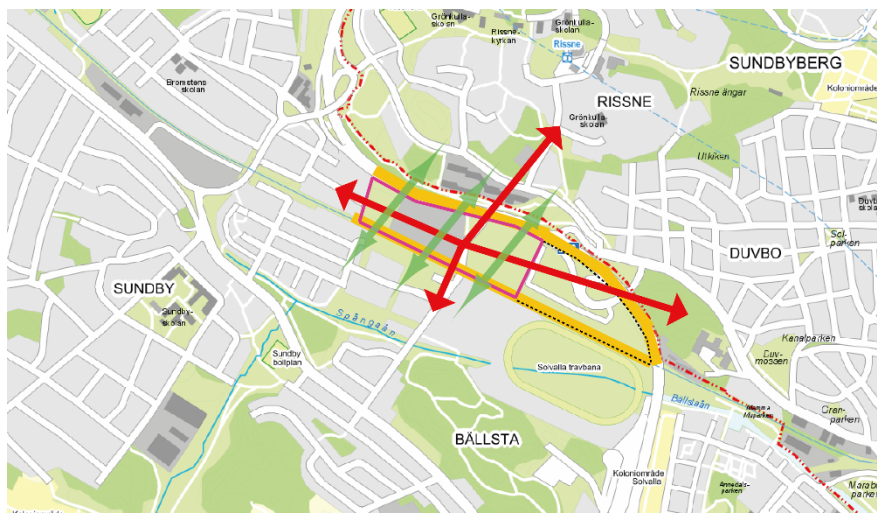
Planförslaget

Möjligheten att utveckla fastigheten Bromsten 9:1 med cirka 300 bostäder, verksamheter, gator och parker ska studeras. Antal bostäder kan komma att ändras längre fram i planprocessen då områdets förutsättningar förtydligats. Även del av Bromsten 9:2 kan komma att ingå i planområdet, under förutsättning att markanvisning sker i exploateringsnämnden.

Uti från områdets komplexitet och storlek föreslås planarbetet inledas med att utreda platsens förutsättningar på en strategisk nivå.

Områdets arkitektoniska idé och struktur ska identifieras tidigt i processen. Då det i dag inte finns någon närliggande bebyggelse att ta hänsyn till, finns möjligheter att skapa en ny årsring tillsammans med utvecklingen inom Solvallastaden. Bebyggelsen ska ta utgångspunkt i Stockholms typologier och strukturer och värna samspel mellan kvarter och väl placerade parker och/eller torg.

Inför planarbetet har stadsbyggnadskontoret identifierat följande strategiska utgångspunkter.



Principer för strategiska kopplingar för området samt behov att skapa skydd mot Ulvsundavägen och Mälarbanan.

Ge liv till platsen

Bostäder på platsen medför en större närvaro av människor, särskilt under kvällstid. De som rör sig i området kan då känna sig sedda, vilket bidrar till trygghet.

Koppla samman omgivande områden

En ny gatustruktur ger möjlighet till tydligare kopplingar mellan Rissne och Bällsta samt Bromsten och Duvbo.

Väv en blågrön struktur

Den blågröna infrastrukturen kan stärkas genom en strukturell sammankoppling med omgivande områden. Genom att planlägga området kan även parker och en ny grönstruktur skapas. Även dagvattenfrågor och lösningar för dagvattenhantering kommer att hanteras inom planprocessen.

Skapa goda boendemiljöer

Platsens förutsättningar fordrar ett medvetet och innovativt förhållningssätt för att skapa attraktiva boendemiljöer både inom husen och mellan husen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget är ett bidrag till att nå stadens bostadsmål. Genom en väl utformad bebyggelse bedöms förslaget kunna skapa goda boendemiljöer.

En sammanhängande stad

Trygghet

Platsen är i dag en avstängd, obefolkad plats och förstärker därmed de barriäreffekter som Ulvsundavägen och Mälarbanan utgör. Genom en utveckling av platsen till en blandad stadsbebyggelse, i linje med översiktsplanen, kan platsen bidra till att koppla samman omgivande områden och skapa en tryggare miljö att röra sig genom.

Jämställdhet

Trygghet i ett område är viktigt även från ett jämställdhetsperspektiv. Åtgärder som medför att fler kvinnor tar del i det offentliga rummet ger en ökad trygghet, generellt för alla människor som rör sig där. Detaljplanen bedöms därför bidra positivt till jämställdheten.

Trafik och mobilitet

En ny gatustruktur på platsen kan skapa tydligare gång- och cykelkopplingar till omgivande stadsdelar. Förslaget kan även förbättra trafiksäkerheten vid Sulkyvägens påfart till Ulvsundavägen.

God offentlig miljö

Planförslaget bedöms kunna skapa en bebyggelse som skapar en mer sammanhållen miljö kring de omgivande gatorna och gångvägarna. Inom området ska även nya parker och gator skapas.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Genom en utveckling av de blå och gröna nätverken inom området kan detaljplanen bidra till nya ekosystemtjänster och ökad biologisk mångfald.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Genom en utvecklad hantering av dagvatten kan detaljplanen bidra till en förbättrad situation för närområdet med avseende på översvämningsrisk.

Planprocess

Process

Planen utförs med standardförfarande. Nästa tillfälle då ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är efter samråd.

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 Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

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

Start-PM	december 2021
Samråd	mars 2023
Granskning	december 2023
Antagande	oktober 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret bedömer en utveckling inom denna del av Bromsten som mycket positiv. Området är i dag i princip obebyggt och har stor potential att tillskapa värden, som helt saknas inom området. Att förtäta och komplettera med såväl bostäder och verksamheter som parker och offentliga rum ligger i linje med stadens översiktsplan och intentioner för området.

Genom att inleda planarbetet med att utreda de grundläggande förhållandena på platsen och landa i en övergripande struktur, kommer ställningstaganden inom den fortsatta planprocessen att kunna göras för att säkerställa både stadsbyggnadskvaliteter och genomförandet av förslaget. Viktiga utgångspunkter för planarbetet är att koppla samman platsen med omgivningen, med avseende på biltrafik, gång- och cykeltrafik, grönstruktur samt vattenstruktur. Vidare är det viktigt att studera hur ny bebyggelse kan förhålla sig till omgivande störningar på ett sätt som åstadkommer goda boendemiljöer.

Följande frågor behöver särskilt beaktas under planarbetet:

- Dagvattenhantering och översvämningsrisker
- Buller och risk från Mälarbanan samt Ulvsundavägen
- Elektromagnetisk strålning
- Luftkvalitet
- Markföroreningar
- Sulkyvägens ersättning i samband med breddning av järnvägen.

Platsen är i dag en avstängd, obefolkad plats och förstärker därmed de barriäreffekter som Ulvsundavägen och Mälarbanan utgör. Genom en utveckling av platsen till en blandad stadsbebyggelse, i linje med översiktsplanen, kan platsen bidra till att koppla samman omgivande områden och skapa en tryggare miljö att röra sig genom.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stads kvaliteter och en god boendemiljö samt att stärka strategiska kopplingar i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT