



Handläggare: Maria Pettersson
Tfn 08-508 266 62

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 i stadsdelen Sundby (ca 1 000 studentlägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas samt uppdrar åt kontoret att genomföra programsamråd om förslaget.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Emelie Eriksson
tf

Sammanfattning

Fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 är i privat ägo. Ägare är Comodo Real Estate AB, Skandinavisk Fastighetsfond och Gelba Spånga AB, vilka är dotterbolag till Prime Living. Prime Living har ansökt om planändring på de ovan nämnda fastigheterna.

Fastigheterna ligger en knapp kilometer sydost om Spånga centrum och pendeltågsstation. De utgör ett långsmalt område mellan Mälarbanan och Bromstensvägen i stadsdelen Sundby, och är idag avsedda för industriändamål.

Fastighetsägarna vill i en planprocess pröva att ändra markanvändningen till bostäder. Man önskar uppföra ny bostadsbebyggelse i form av studentboende med inslag av vårdboende. Totalt föreslås cirka 1 000 lägenheter i hus med 4, 5, 6, 7 och 10 våningar. Parkering, drygt 100 platser, föreslås lösas genom markparkering. Den föreslagna nya bebyggelsen innebär en påtaglig förändring i förhållande till nuvarande och kringliggande bebyggelse, en skalförskjutning med större och högre byggnader.

Bebyggelsens placering och utformning ska studeras vidare avseende bland annat risk- och bullerhänsyn från Mälarbanan och Bromstensvägen.



Orienteringskarta

Utlåtande

Bakgrund

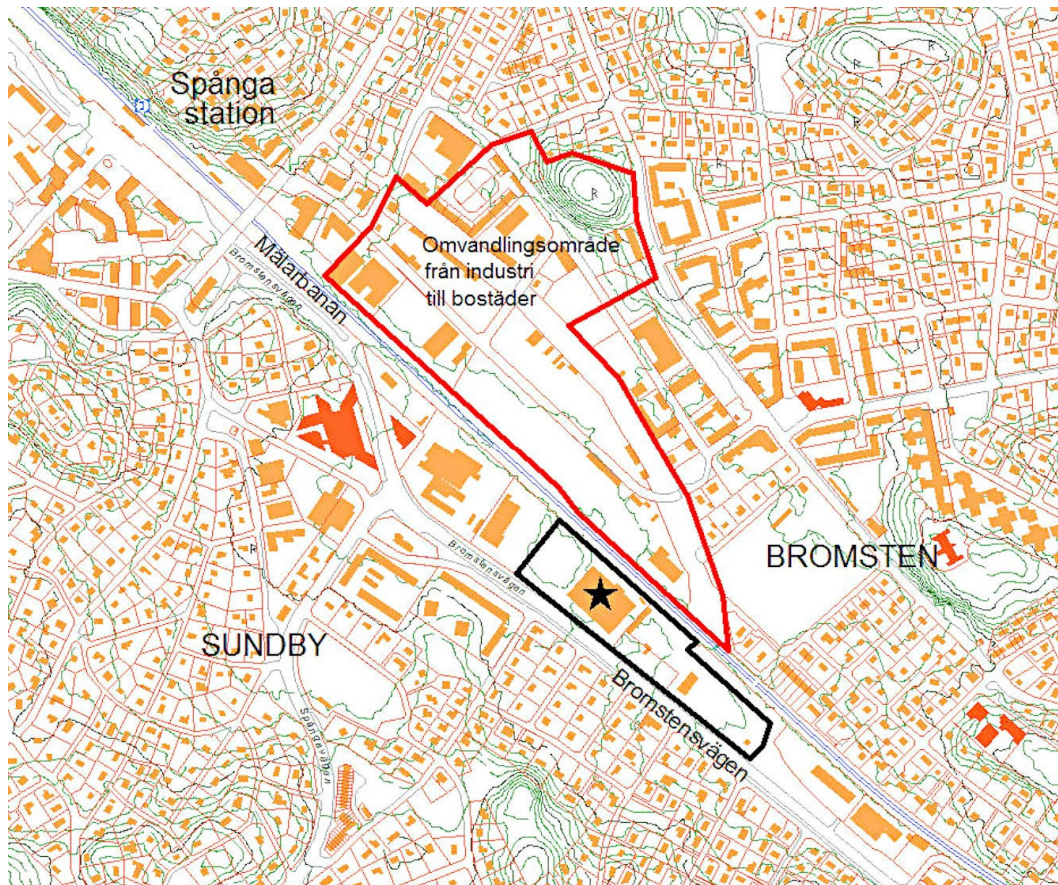
Fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 ägs av Comodo Real Estate AB, Skandinavisk Fastighetsfond och Gelba Spånga AB, vilka är dotterbolag till Prime Living. De utgörs idag av industrimark. Fastighetsägaren ser området som lämpligt för student-/ungdomsbostäder med inslag av vårdboende med tanke på närheten till Spånga pendeltågsstation, utvecklingsområdet i Bromsten på andra sidan järnvägen och Kista Science City. En prövning av områdets lämplighet för bostadsbyggelse föreslås därför göras i en detaljplaneprocess.

Gällande planer

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är Spånga föreslaget som en av de viktiga tyngdpunkterna för ett flerkärnigt Stockholm. Strategierna i den nya översiktsplanen är att satsa på förtätning och utveckling i attraktiva tyngdpunkter, att koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Den föreslagna användningen av fastigheten har stöd i översiktsplanens mål.

I Översiktsplan för Stockholm, ÖP 99, ges en bild av stadens mark- och vattenanvändning i stort. Fastigheterna ingår i stadsutvecklingsområdet Bromsten-Spånga-Lunda.

För detaljplaneområdet finns två gällande detaljplaner. Fastigheten Ferdinand 14 omfattas av en detaljplan från år 2003 (DP 2003-15792A-54) som anger markanvändning handel, kontor och småindustri. Fastigheterna Ferdinand 8 och 10 omfattas av en stadsplan från år 1978 (Pl 7848) som anger markanvändning industri samt mindre delar parkmark.



Orienteringskarta, planområdets läge markerat med stjärna

Pågående planering i Sundby och Bromsten

Det aktuella området gränsar i norr till spårområde för Mälarbanan. Norr om spårområdet planeras större projekt, bl. a. i kvarteret Tora och del av kv Lunden, Dp-2008-19226-54. Plansamråd för detaljplanen avslutades den 12/1 2011. Förslaget omfattar den första etappen i omvandlingen av nuvarande industriområde till blandad stadsbebyggelse. Det möjliggör nybyggnad av ca 535 lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskola samt anordning av gator, parker, Spångaåns vattenrum, teknisk infrastruktur och andra allmänna anläggningar. Inom området pågår också planarbete för en ny företagsby liksom en ny idrottshall. Ett genomförande av dessa planer har marginell påverkan på förutsättningarna för ev. nybebyggelse i rubricerat ärende.

Förutsättningar

Underlag för miljöbedömning har inhämtats från Storstockholms brandförsvär, Miljöförvaltningen och Stadsmuseet. Markföroreningar, buller och riskfrågor utgör väsentliga miljöfrågor att beakta i detaljplaneringen.

Risk

De risker som detaljplaneområdet utsätts för är förknippade med transport av farligt gods på Mälarbanan och Bromstensvägen. Genomförd riskbedömning bygger på att en skyddsvall för urspårade tåg anläggs. Dimensioner för och utformning av skyddsvallen måste utredas vidare. I riskbedömningen finns ytterligare åtgärdsförslag för skydd mot olyckor med farligt gods; vägräcken, höjdskillnad mot bebyggelse som skydd mot brandfarlig vätska, brandskyddade fasader, utrymningsvägar mot gård och åtgärder i ventilationssystem. I genomförd riskbedömning har brandklassade fönster mot Mälarbanan och Bromstensvägen inte ansetts vara en motiverad kostnad. I fortsatt planprocess anser Storstockholms brandförsvär att det bör motiveras varför sådan åtgärd inte beaktas och vilken konsekvens detta får på risknivå. Riskbedömningen behöver fördjupas inför nästa skede i planprocessen.

Buller

Planområdet utsätts för höga bullernivåer både från spårtrafik på Mälarbanan och från biltrafik på Bromstensvägen med ekvivalenta ljudnivåer upp mot 70 dBA. Bulleråtgärder kommer att krävas. Eftersom det är små lägenheter som föreslås måste planlösningar särskilt studeras så att lägenheter med tyst sida kan skapas. Bullerutredning finns framtagen för en tidigare planskiss. En ny bullerberäkning behöver göras utifrån ny planskiss. Utredningen ska omfatta framtida tågtrafik, bullrig och tyst sida, uteplatser samt föreslagna fasadåtgärder för att klara Stockholmsmodellen.

Markföroreningar

En lokal på fastigheten Ferdinand 14 har tidigare använts för tryckfärgstillverkning och marken är därför förorenad med lösningsmedlet Toulén. På fastigheterna Ferdinand 8 och 10 har det tidigare funnits en metallskrot. Det finns fortfarande föroreningar där det idag står byggnader och sanering ska göras när byggnaderna rivs. I planhandlingarna ska det kunna redovisas att marken är lämplig för bostäder och hela planområdet ska saneras utifrån bostadsändamål som markanvändning.

Stadsbild

Föreslagen bebyggelse innebär en förändring av stadsbilden och Bromstensvägens gaturum. Den innebär en skalförskjutning och en påtaglig förändring i förhållande till nuvarande bebyggelse inom planområdet och i förhållande till kringliggande bebyggelse. Den nya bebyggelsen riskerar att bli dominant och påtagligt framträdande i förhållande till den närliggande lägre villabebyggelsen från 1930-talet och framåt. Det kommer att krävas en omsorgsfull gestaltning av bebyggelsen för att den inte ska bli enformig då detaljplaneområdet utgör en lång sträcka, cirka 400 meter, utmed Bromstensvägen och Mälarbanan. Såväl gestaltning som volymer måste studeras vidare.

Geologi

Inom planområdet finns främst den vibrationskänsliga jordarten lera med inslag av morän i områdets nordvästra del. Vibrationsutredning bör göras som visar om det föreligger risk för vibrationsstörningar och om gällande riktvärden för vibrationer klaras.

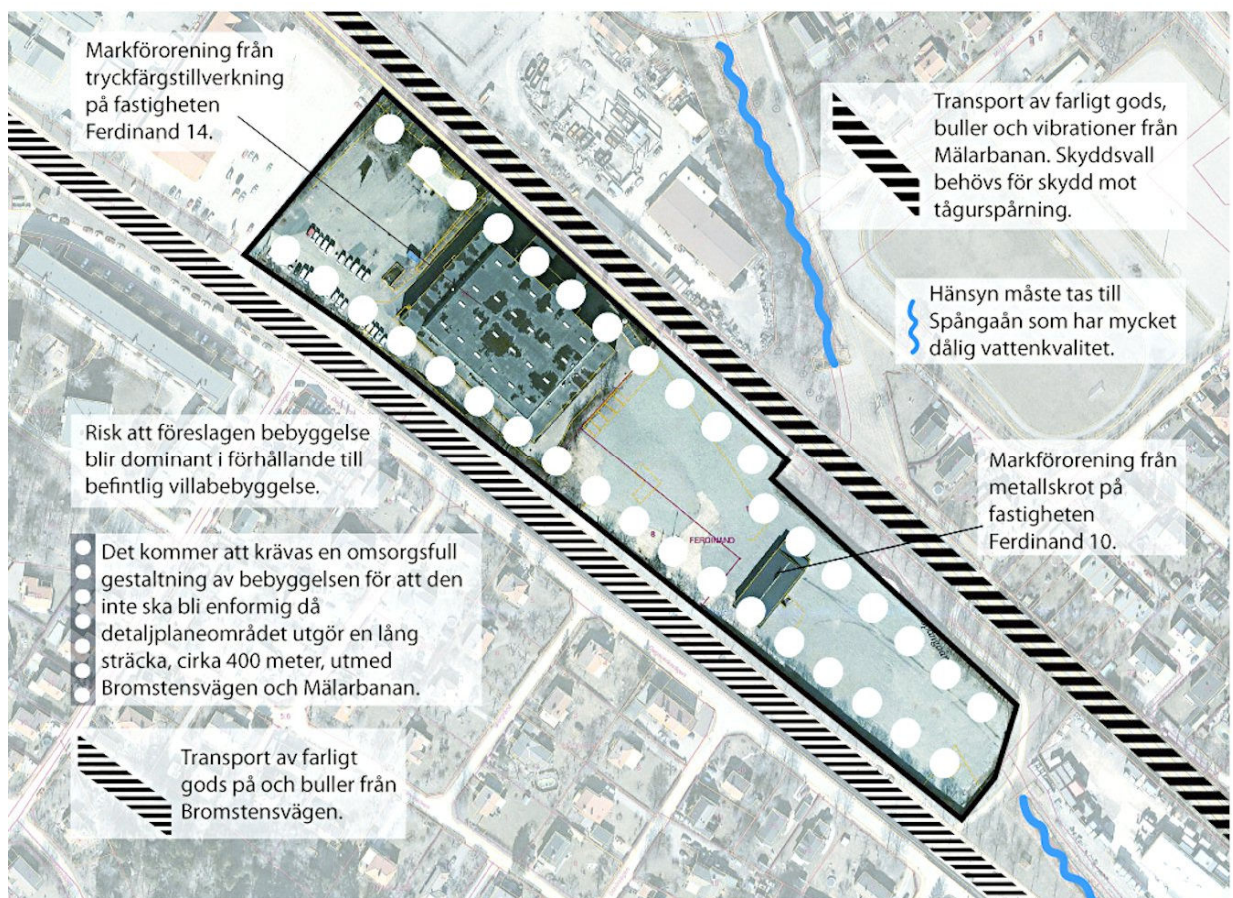
Dagvatten

En dagvattenutredning behöver göras som visar hur dagvattnet från planområdet ska tas om hand. Stor hänsyn måste tas till den närliggande Spångaån som idag har mycket dålig vattenkvalitet. Hänsyn ska även tas till eventuella framtida förändringar i klimatet med kraftigare regn som kräver fördröjningsåtgärder för dagvattnet.

Parkering

Studenter är en målgrupp som cyklar mycket och tillgång till cykelplatser ska finnas både inomhus och utomhus. Bilplatser ska redovisas utifrån gällande parkeringsnorm.

Analyskarta

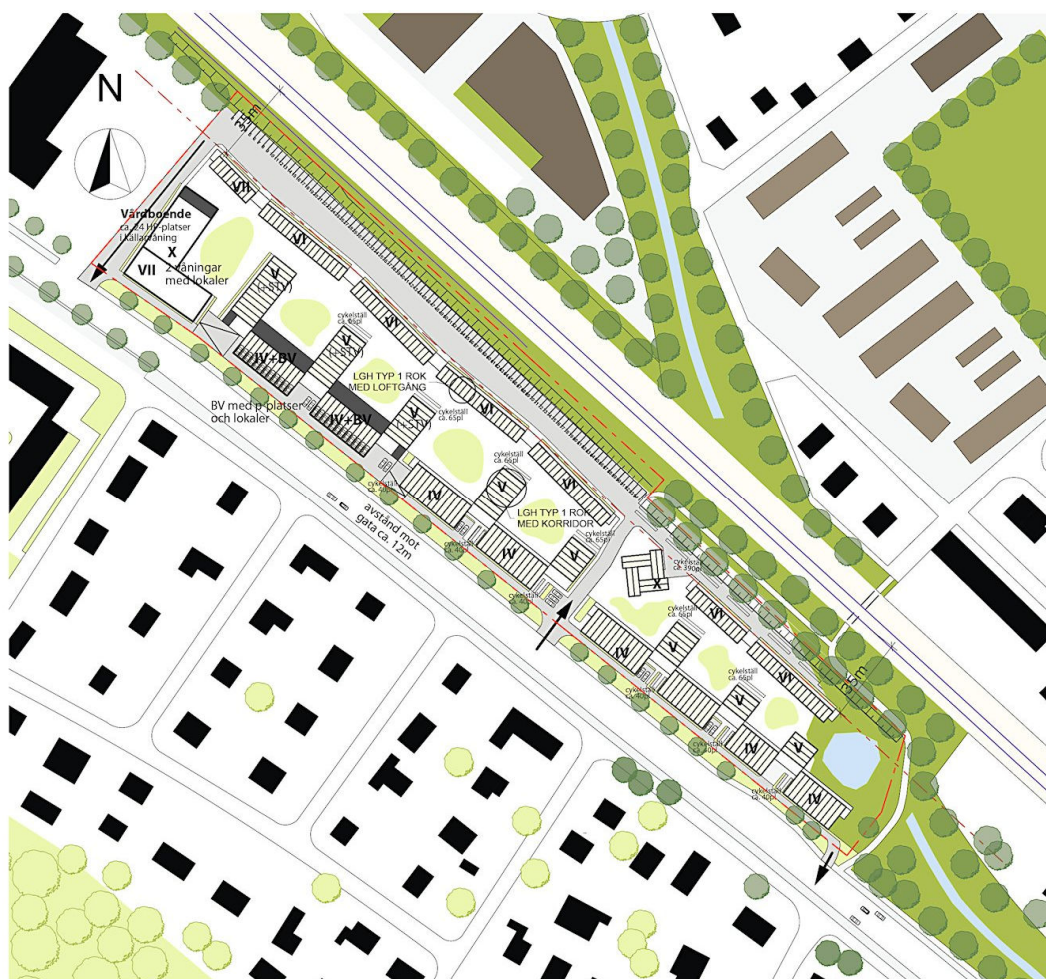


Kartan visar en samlad bild av förutsättningarna

Föreslagna förändringar

Förslaget innebär att nuvarande industri-/verksamhetsbyggnader rivs och ersätts med byggnader för studentboende och vårdboende. Mot järnvägen föreslås två långa huslängor i sex våningar som kan fungera som bullerskydd mot järnvägen. Mellan de två längorna föreslås ett tiovåningshus som markerar bebyggelsen i områdets sydöstra del. Även mot Bromstensvägen föreslås två långa byggnadsvolymer i fyra våningar som bullerskydd. Dessa volymer är uppbrutna i mindre huskroppar som är sammankopplade med trapphus. Vid dessa trapphus ansluter gårdshus i fem våningar. I planområdets nordvästra del föreslås ett fristående hus i 7 respektive 10 våningar.

Förslaget innefattar cirka 1000 små lägenheter uppbyggda av moduler. Ytor för utomhusvistelse skapas i halvöppna kvarter mellan gårdshusen och huslängorna. Området föreslås trafikförsörjas via två infarter från Bromstensvägen. Bilparkering föreslås dels utmed en angöringsväg parallell med Bromstensvägen, dels utmed Mälarbanan.



Situationsplan



Planförfarande

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande med planprogram.

Tidplan:

Programsamråd	mars-april 2011
Ställningstagande SBN	juni 2011
Plansamråd	sept-okt 2011
Utställning	dec 2011
Antagande SBN	feb 2012

Handläggare:

Ärendet handläggs av Maria Pettersson genom plankonsulter Marita Lorentzon och Hanna Hällström på Ramböll.