

**Handläggare**  
Sofia Iderheim  
08-508 264 90

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013 09 26

## **Detaljplan för fastigheten Grammet 1 m.fl. vid Brommaplan i stadsdelarna Riksby och Åkeslund. Svar på remiss av planförslag.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för Grammet 1 m vid Brommaplan i stadsdelarna Riksby och Åkeslund, Dp 2011-18029.
2. Exploateringsnämndens förklarar beslutet omedelbart justerat.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Niklas Karlsson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 90  
Växel 08-508 276 00  
sofia.iderheim@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Planförslaget innebär en total omvandling av platsen kring Brommaplans tunnelbanestation, dels kvarteret Grammet söder om tunnelbanan och torget precis norr om densamma och dels fastigheten Linneduken 4 vid Klädesvägen. All befintlig

bebyggelse, bortsett från SL:s tunnelbanebro och biljetthallen till tunnelbanan, inom planområdet rivs. Ny bebyggelse omfattas av ny inbyggd bussterminal, inomhuscentrum/galleria, ca 850 nya bostäder, garage, lokaler, förskola och ett kontorshus för bland annat vårdverksamhet. Bostäderna är fördelade enligt följande: ca 750 i kvarteret Grammet och ca 100 på fastigheten Linneduken 4.

Exploateringskontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen, där nya bostäder uppförs i ett kollektivtrafiknära läge med förbättrad närmiljö och ökat serviceutbud. Investeringar i gator och torg medför en betydande förbättring av stadsmiljön.

Exploateringskontoret har följande synpunkter på detaljplanens samrådshandling:

- Enligt exploateringskontorets bedömning bör omfattningen av allmän platsmark respektive kvartersmark på det övre gatuplanet justeras. Gränsdragningen mellan allmän platsmark och kvartersmark i den föreslagna parkeringslösningen på det övre gatuplanet närmast Drottningholmsvägen är olämplig och medför svårigheter för drift och underhåll. Där någon del av gata eller gång- och cykelstråk förläggs på kvartersmark ska allmänhetens tillträde till området säkras i detaljplanebestämmelser.
- För att exploatering ska kunna genomföras förutsätts att vissa skyddsåtgärder genomförs vid befintligt reningsverk eller att reningsverket flyttas.
- Tunnländsparken som nämns i planbeskrivningen omfattas inte av denna detaljplan.
- En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan Staden och byggherren innan detaljplanen antas.
- Finansiering av cykelgarage behöver utredas vidare, dvs hur finansiering ska fördelas mellan projektet och vad som ingår i stadens cykelsatsning utifrån cykelplanen.

## **Bakgrund / Remissen**

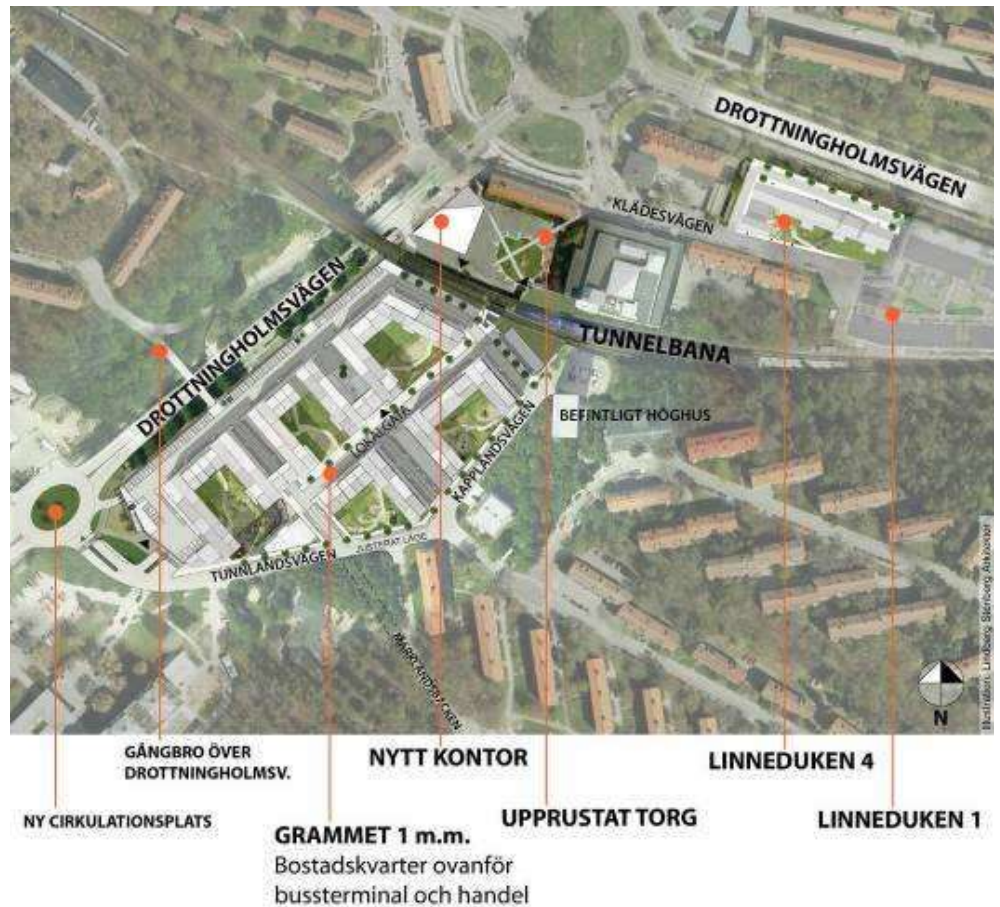
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för Grammet 1 m m vid Brommaplan i stadsdelarna Riksby och Åkeslund (Bilaga 1). Programsamråd genomfördes sommaren 2012. Plansamråd pågår till 2013-09-06.

Exploateringsnämnden har fått förlängd svarstid för remissen till och med 2013-09-26.

Planområdet är ett relativt nedgånet stadsdelscentrum från 1950- och 1960-talet med bostäder, livsmedelshandel, närservice och vårdinrättningar. Här finns även bibliotek, kulturskola och restauranger. I anslutning till Brommaplans tunnelbanestation finns en bussterminal, en markparkering och ett mindre torg. Centrumområdet ligger strax söder om Riksby och Brommaplans cirkulationsplats och sammanlänkar bostadsområdena Åkeshov och Åkeslund. Området är en kommunikationsnod för både bil- och kollektivtrafik i Västerort med stor trafikgenomströmning.

Planförslaget innebär en total omvandling av platsen kring Brommaplans tunnelbanestation. Detaljplanen är uppdelad på två områden, dels kvarteret Grammet söder om tunnelbanan och torget norr om densamma och dels fastigheten Linneduken 4 vid Klädesvägen. All befintlig bebyggelse, bortsett från SL:s tunnelbanebro och biljetthallen till tunnelbanan, inom planområdet rivs. Ny bebyggelse omfattar ca 850 bostäder (varav ca 750 i kvarteret Grammet och ca 100 på fastigheten Linneduken 4), ny inbyggd bussterminal, inomhuscentrum/galleria, garage, lokaler, förskola och ett kontorshus för bland annat vårdverksamhet. Planförslaget finns att hämta på hemsidan: [www.stockholm.se/brommaplan](http://www.stockholm.se/brommaplan)





Ovan: Bilder ur samrådshandlingen.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-11-22 att anvisa marken inom området till JM AB. Ett markanvisningsavtal i enlighet med nämndens beslut har tecknats mellan parterna.

## **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen, där nya bostäder uppförs i ett kollektivtrafiknära läge med förbättrad närmiljö och ökat serviceutbud. Handel och service integreras med kollektivtrafiken genom att bussterminal sammanlänkas med butiker/lokaler och parkeringsmöjligheter. Investeringar i gator och torg medför en betydande förbättring av stadsmiljön. Omstigningsmöjligheterna mellan olika trafikslag förbättras för kollektivtrafikresenärer.

### **Allmän platsmark resp. kvartersmark**

Enligt exploateringskontorets bedömning bör omfattningen av allmän platsmark respektive kvartersmark på det övre gatuplanet justeras. Gränsdragningen mellan allmän platsmark och kvartersmark i den föreslagna parkeringslösningen på det övre gatuplanet närmast Drottningholmsvägen är olämplig och medför svårigheter för drift och underhåll. Där någon del av gata eller gång- och cykelstråk förläggs på kvartersmark ska allmänhetens tillträde till området säkras i detaljplanebestämmelser.

### **Reningsverk**

Planarbetet har inledningsvis utgått ifrån att skyddsavståndet till reningsverket kan minskas från 200 m till 100 m med hjälp av ett antal skyddsåtgärder mot lukt och andra störningar. Vissa kostnader för dessa åtgärder belastar projektet. Parallellt med detta arbete har Stockholm Vatten AB tagit fram ett förslag som i stället innebär att verksamheten i reningsverket helt avvecklas och flyttas till Henriksdal. Detta öppnar möjligheter för ytterligare bostadsbyggnation på platsen för det nuvarande reningsverket. Förslaget ska behandlas i kommunfullmäktige hösten 2013. Detta kan påverka tidplanen.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Då projektet har stora extraordinära kostnader för rivning av befintliga byggnader, nybyggnad av bussterminal, ombyggnad av gator, ledningsomläggning, grundläggning m.m. är det viktigt att volymen bostäder upprätthålls.

Cykelstråk och cykelparkering är viktiga delar i detaljplanen. Förslag om cykelgarage under torget har tillkommit i ett sent

skede av projektet, efter nämndens inriktningsbeslut. Finansiering av cykelgaraget behöver utredas vidare, dvs hur finansiering ska fördelas mellan projektet och vad som ingår i stadens cykelsatsning utifrån cykelplanen.

Upprustning av Tunnländsparken, vilken omnämns i planhandlingen, ingår ej i detta projekt.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt planförslaget utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner att satsa på attraktiva tyngdpunkter och främja levande stadsmiljöer. Projektet bidrar med sina ca 850 lägenheter till att uppnå stadens mål för bostadsbyggande. Målet med blandade upplåtelseformer har inte varit möjligt att beakta inom ramen för projektet pga. de stora extraordinära kostnaderna. Hyresrätter bör istället prioriteras i anslutande projekt. Gång- och cykelstråk har prioriterats och ett cykelgarage planeras inom området.

### **Lokaler**

Projektet ökar handels- och serviceutbudet och därigenom attraktiviteten i Brommaplan som tyngdpunkt och stadsdelscentrum. Planförslaget tillgodoser även lokaler för kommunala verksamheter.

### **Kollektivtrafik**

Förslaget ökar attraktiviteten och kvalitén i kollektivtrafiken genom förbättrade omstigningsmöjligheter mellan infartsparkering, bussterminal och tunnelbana.

### **Miljökonsekvenser**

I projektet görs markföroreningsundersökningar då marken i projektområdet redan är exploaterad. Sammanställning av resultatet pågår. Projektet har inte någon betydande påverkan på miljön.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen naturmark tas i anspråk inom ramen för projektet. I projektet tillskapas gröna ytor i och med att nya bostadsgårdar bildas.

### **Energihushållning**

JM AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom planområdet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17. Byggherren avser att följa det hårdare kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/m<sup>2</sup>.

### **Tillgänglighet**

Hela området ska ha en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar, enligt stadens riktlinjer, både i bostadsdelarna och de offentliga delarna.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av förskola beaktas i detaljplanen samt exploateringsavtal. På bostadsgårdarna ska det finnas plats för småbarnslek.

### **Genomförandefrågor**

En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan Staden och byggherren innan detaljplanen antas.

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under sen vår år 2014. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart tidigast till hösten år 2014. Utbyggnaden kommer att ske etappvis bland annat för att kunna upprätthålla funktioner i service och kollektivtrafik under byggtiden. Projektet bedöms vara färdigutbyggt ca år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om

exploatering, köpeavtal och tomträttsavtal ska träffas med JM AB, preliminärt våren 2014.

## **Kontorets synpunkter på planförslaget**

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret anser att projektet medför ett välkommet tillskott av bostäder och arbetsplatser till området. Handels- och serviceutbudet utökas och integreras med kollektivtrafiken genom sammanlänkandet av bussterminal, infartsparkering och tunnelbana. Investeringar i gator och torg medför en betydande förbättring av stadsmiljön.

Då projektet har stora extraordinära kostnader är det viktigt att volymen bostäder upprätthålls. Omfattningen av allmän platsmark på övre gatuplan bör justeras.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Förslag till detaljplan för Grammet 1 m m vid Brommaplan i stadsdelarna Riksby och Åkeslund, Dp 2011-18029 (finns att hämta på [www.stockholm.se/brommaplan](http://www.stockholm.se/brommaplan))