

Utlåtande 2015:155 RII (Dnr 120-1755/2015)

Detaljplan för Kv. Tora m.fl. i stadsdelen Bromsten, Dp 2008-19226-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Tora m.fl. i Bromsten, Dp 2008-19226-54, antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Planens syfte är att bidra i utvecklingen av Spånga till en attraktiv tyngdpunkt i västra ytterstaden, genom att omvandla befintligt industriområde till en blandad och urban stadsbebyggelse med levande bottenvåningar. Detaljplanen omfattar den första etappen i omvandlingen och möjliggör uppförande av 623 lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskola samt anordning av gator, parker, Spångaåns vattenrum, teknisk infrastruktur och andra allmänna anläggningar.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Detaljplanen för Tora 3 innebär ett välkommet tillskott på 623 lägenheter i kollektivtrafiknära läge. Projektet innebär att ett idag otryggt och nedgånget

industriområde omvandlas till ett nytt stadsrum med bostäder och att Bromstens centrum binds ihop med Spånga. Förutom nya bostäder och lokaler för handel skapas ett nytt parkrum där Bällstaån får en framträdande roll. Den kända graffitimålning Facinate sparas också och blir ett offentligt konstverk. Sammantaget innebär planen ett välbehövligt tillskott på bostäder samt ett positivt tillskott till Bromstens stadsmiljö.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Gestaltningsprogram
5. Genomförandebeskrivning
6. Samrådsredogörelse
7. Utställningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi välkomnar föreliggande förslag som innebär ett väsentligt tillskott av bostäder i Stockholm. Dock ställer vi oss frågande till varför parkeringstalet för bilar redan i detta skede har preciserats ned på decimalen. Inte minst med tanke på att den rödgrönrosa majoriteten så sent som i somras beslutade om en ny parkeringsnorm i staden, där ett mer flexibelt tillvägagångssätt för projektspecifika parkeringstal ska tillämpas. Eftersom vi ännu inte vet något om den slutliga fördelningen av storleken på lägenheterna så är det onödigt att låsa fast ett parkeringstal till antal lägenheter i detta skede. Förslaget till detaljplan frångår således den nya parkeringsnormen endast någon månad efter beslutet.

Vi anser att det projektspecifika parkeringstalet bör få större genomslagskraft och att flexibilitet inom ramen för detta tillåts utifrån det faktum att storleken på lägenheterna och dess antal varierar under projekts gång.

Trots att vi länge uttryckt att taklandskapet ska vara av varierad karaktär konstaterar vi att gestaltningsbilderna uteslutande illustrerar en arkitektur med platta tak. För att säkerställa ett varierande taklandskap finner vi att kommande beslut i bygglovsärenden inte ska fattas på delegation utan av stadsbyggnadsnämnden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Tora m.fl. i Bromsten, Dp 2008-19226-54, antas.

Stockholm den 2 december 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Lars Jilmstad (alla M), Lotta Edholm (L) och Karin Ernlund (C) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Planens syfte är att bidra i utvecklingen av Spånga till en attraktiv tyngdpunkt i västra ytterstaden, genom att omvandla befintligt industriområde till en blandad och urban stadsbebyggelse med levande bottenvåningar. Detaljplanen omfattar den första etappen i omvandlingen och möjliggör uppförande av 623 lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskola samt anordning av gator, parker, Spångaåns vattenrum, teknisk infrastruktur och andra allmänna anläggningar.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och har framfört synpunkter i sak, framför allt vad gäller genomförandefrågor, markförhållanden, översvämningsrisk och tydliggörande av ekonomiskt ansvar. De flesta sakägare och boende som har yttrat sig framför oro för sättningar och har begärt undersökning av sina byggnader före planens genomförande. Flera sakägare och övriga boende önskar en lägre exploatering närmast villorna, befarar ökad biltrafik i området och brist på parkeringsplatser. Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkomna synpunkter i stort sett inkom redan under plansamrådet och att synpunkterna har hanterats i utställningsförslaget. Kontoret gör bedömningen att den täthet och bebyggelsehöjd som planen medger är förenlig med villabebyggelsens skala. Platsen lämpar sig väl för bostäder med närhet till Spånga centrum och god kollektivtrafik. Spånga är dessutom utpekad som en tyngdpunkt i översiktsplanen.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden

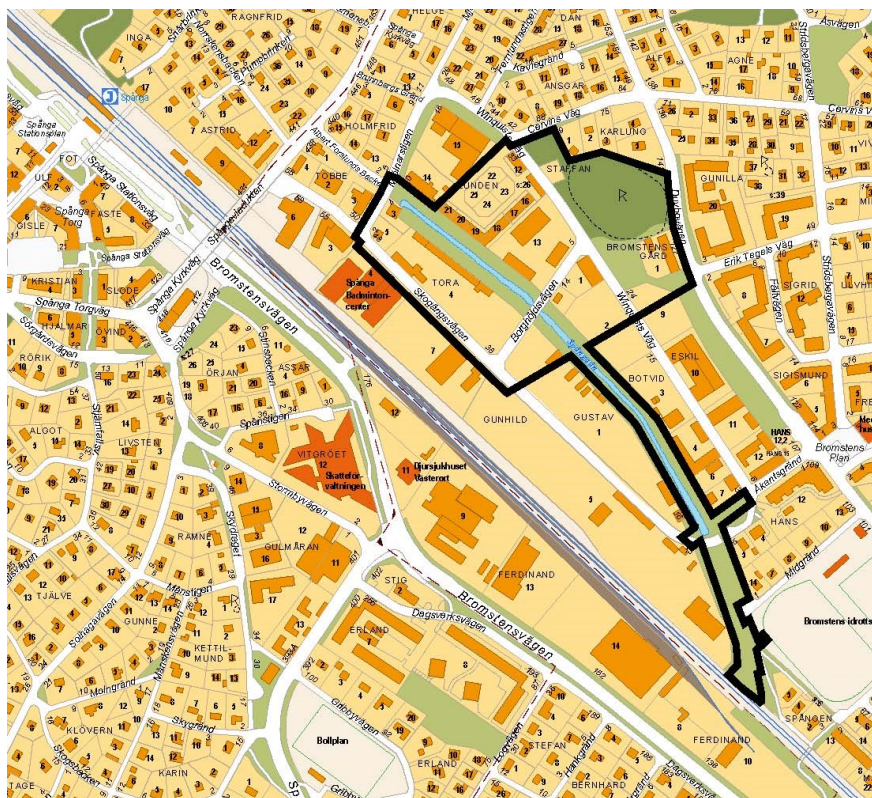
Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 5 november 2015 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottnér (KD) *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V), bilaga 1.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.



Detaljplanens läge

Syfte

Planläggningens syfte är att bidra i utvecklingen av Spånga till en attraktiv tyngdpunkt i västra ytterstaden, genom att omvandla befintligt industriområde till en blandad och urban stadsbebyggelse med levande bottenvåningar. Detaljplaneförslaget omfattar den första etappen i omvandlingen och möjliggör nybyggnad av 623 lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskola samt anordning av gator, parker, Spångaåns vattenrum, teknisk infrastruktur och andra allmänna anläggningar.

Bakgrund

Detaljplanen påbörjades 2008, i samband med att programmet för Bromstens industriområde godkändes av stadsbyggnadsnämnden. Vid godkännandet uppdrog

nämnden åt kontoret att påbörja planarbetet. Plansamråd hölls vintern 2010/2011. Därefter skedde en förändring i fastighetsägarkretsen och majoriteten av kvarteren omstuderades för att komma fram till ekonomiskt genomförbara utformningar. Omfattande tekniska utredningar togs fram för att säkerställa lämpligheten av bostadsanvändning på platsen, då det råder svåra markförhållanden och översvämningsrisk. Planförslaget ställdes ut under våren 2015.

Planområdets läge och omfattning

Området är beläget i nuvarande Bromstens industriområde i Spånga-Tensta stadsdelsområde, mellan 400 och 700 meter från Spånga station. Planområdet omfattar 8,7 hektar.



Flygfoto över planområdet

Markägoförhållanden

Detaljplanen innehåller flera fastigheter. Gunhild 4 ägs av Comodo finans AB, Gunhild 5 och Gustav 1 ägs av Gefle Bygg & Förvaltning AB, Gunhild 7 av JM AB och Lunden 13 av Ikano Bostad Projektbolag AB. Övrig mark inom detaljplanen ägs av staden. Markanvisning finns till Bromstensstaden Mark och Exploatering AB, ett bolag samägt av Skanska och HSB.

Tidigare ställningstaganden

Bromstens industriområde - Program för stadsutveckling (2006-07203-53) ligger till grund för detaljplanen och redovisar den övergripande markanvändning och

bebyggelsestrukturen för området, som konkretiseras i denna detaljplan.

Planförslaget



Illustrationskarta över planområdet. Skisserad ny bebyggelse utanför planområdet ska endast ses som en illustration av en framtida möjlig utveckling och omfattas inte av det aktuella detaljplanearbetet. (Illustration: White arkitekter/ sbk)

Gestaltungsprinciper

Följande principer har tagits fram i avsikt att vara vägledande för utbyggnaden av hela Bromstensstaden. Principerna slås fast i gestaltungsprogrammet.

Enskilda byggnader skapar kvarter

Kvarteren ska gestaltningsmässigt byggas upp av enskilda byggnader med ett eget uttryck. Upplevelsen av kvarteren som gestaltningsmässig helhet står därmed tillbaka till förmån för dess enskilda byggnader.

Placering, balkonger och uteplatser mot gata

Områdets karaktär ska tydligt visa att gatorna är offentliga platser där alla har rätt att vistas, medan gårdarna är privata och till för de som bor i kvarteret. Byggnaderna i området ska därför byggas i gatuliv och entréerna ska orienteras mot gatan. För att ge luft och ljus till gaturummet tillåts inga balkonger på en lägre nivå än fyra meter över gatuhöjd och balkongerna får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad.

Byggnadshöjd

Den dominerande byggnadshöjden i området är fem våningar med en variation på mellan tre och sex våningar. Majoriteten av byggnaderna mot gatan ska vara fem våningar. På ett par ställen längs Skogängsvägen kan enstaka högre hus byggas, vilka begränsas till 10 våningar.

Nedersta våningen, gatumiljö och bostadsmiljö

För att uppnå en trygg och trevlig gatumiljö är det viktigt hur bottenvåningen utformas. Fönster och entréer symboliserar en mänsklig närvaro och utblickar från fönster ger överblick över vad som händer i gaturummet. Lokaler för centrumändamål föreslås vara tillåtna i hela områdets bottenvåningar, men är särskilt viktiga i gatuhörn vid större stråk. Lägenheter i bottenvåningarna ska vara upphöjda ovanför gatans nivå för att undvika störande insyn och ha en golvnivå på minst 75 cm över gatuhöjd. Höga socklar gestaltas med särskild omsorg. Om bottenvåningens golvnivå överskrider en meter över gatuhöjden ska sockeln förses med källarfönster. Maximal höjd är dock 1.30 meter över gatuhöjd. Trapphusentréer och trapphus framhävs så att de är inbjudande för de boende. Privata entréer direkt från gata tillåts inte.

Gårdsglimtar

Släppen mellan byggnaderna mot gaturummet ger inblickar mot gården, vilket syftar till att tillföra gaturummet grönska och variation. I de fall där gården uppförs mer än två meter över gata, ska öppningarna mellan husen terrasseras så att planteringar på en lägre nivå kan tillföra gaturummet grönska.

Arkitektur och variation

En variation i både form och färg är eftersträvansvärd, men bör inte ses som ett självändamål. Olikheter bör i första hand vara resultatet av förutsättningar avseende byggnaders situation och innehåll. Avsikten är att byggnaderna ska ges ett nutida uttryck med arkitektur av hög kvalitet. Då olika arkitekter ritar områdets byggnader uppnås en naturlig variation av uttryck.

Stadsdelens färg- och materialpalett

Medan många svenska för- och småstäder kan sägas ha gemensamma drag avseende skala, struktur och offentliga rum, så skiljer de sig mycket när det gäller identitet och karaktär. Till stor del handlar identiteten och karaktären om material och färgsättning, vilka ofta grundar sig i lokala förutsättningar och naturliga skillnader i historisk tillgång på byggnadsmaterial. När en hel stadsdel planeras på 2010-talet, saknas sådana begränsningar. Visionen i Bromsten är att skapa en stadsdel som har en egen karaktär. En övergripande färg- och materialpalett som utgör stadsdelens gemensamma tema har arbetats fram, som också balanserar ambitionerna om arkitektonisk variation. I detaljplanens gestaltungsprogram, som ska vara vägledande för utbyggnaden av hela Bromstensstaden, tas de första stegen som i de efterföljande etapperna kan revideras och utvecklas.

Ny bebyggelse

Norra kvarteret

Kvarteret består av två delar med varsin karaktär. I den norra delen har varje byggnads gatu- och gavelfasader en kulör som binder ihop byggnaden. Gården lämnas däremot vit och reflekterar sol- och himmelsljus under dagens ljusa timmar året runt. I den södra delen är det istället gavlar och tak som omfamnar byggnaden i form av ett kulört band. Även här har gården ljusa fasader. Mellan kvarteren löper en kvartersgata som utformas som en "gåfartsgata".

Målsättningen har varit att med små medel göra enkla men karaktärsfulla hus, byggnader som är besläktade men som ändå kan ses som individer inom sina respektive kvarter.

Båda kvarteren har parkering i garage under de halvt upphöjda bostadsgårdarna. I källaren och i bottenvåningarna skapas utrymme för cykel- och lägenhetsförråd. De privata gårdarna rymmer uteplatser för de nedersta lägenheterna och gemensamma gräs- och planteringsytor. Tre lokaler ska finnas i bottenvåningen. Utrymmen för avfallshantering finns på fem platser i anslutning till bostadsentréer.



Möjlig vy över det norra kvarteret från söder. (Illustration: ÅWL arkitekter)

Norra kvarteret föreslås innehålla 178 lägenheter, 357 cykelparkeringsplatser, 108 bilparkeringsplatser i garage samt fem platser på kvartersgatan som kan nyttjas för bilpool. Detta innebär parkeringstal för cykel om 2,0 och parkeringstal för bil om 0,61.

Östra kvarteret



Möjligt perspektiv från bron över Spånga-ån. (Illustration: Arkitekthuset)

Byggnadernas våningsantal varierar från fyra till sex och som helhet trappas kvarteret ned från fornborgen i norr till Spångaån i söder, där det är som lägst. Den smala kvartersgatan från Norra kvarteret fortsätter mellan det Östra kvarterets två delar till Stora parken. Kvarterets delar är ordnade runt gemensamma, halvt upphöjda gårdar. Under gårdarna finns ett sammanlänkat parkeringsgarage med ca 90 parkeringsplatser samt lägenhetsförråd. Garaget nås från Winqvists väg. På kvartersgatan finns 10 p-platser inkl. reservation för bilpoolparkering.

Det Östra kvarteret föreslås omfatta 162 lägenheter, 344 cykelparkeringsplatser, 98 bilparkeringsplatser och två platser på kvartersgatan som kan nyttjas för bilpool. Detta innebär parkeringstal för cykel om 2,12 och parkeringstal för bil om 0,60.

Västra kvarteret

I det Västra kvarteret varierar höjden mellan fyra och sex våningar. Gården är upplyft ovan garaget, som tjänar både kvarteret och punkthuset. Kvarteret har tre huskroppar och öppnar sig med trappor och terrasser mot punkthuset i nordväst och å-rummet i nordöst. I bottenvåningen finns lokaler i hörnen mot Skogängsvägen och ytterligare en lokal med förplats mot å-rummet. Tvättstuga och lägenhetskompement har fönster mot gaturummet för att skapa en levande bottenvåning.

Besökare som nalkas området från Spånga station möts i hörnet Mjölmarstigen och Skogängsvägen av ett punkthus i 10 våningar. I sockelvåningen öppnar sig en lokal mot torget som ligger framför huset. I sin skala påminner punkthuset om de som finns

vid Spånga centrum på andra sidan spåren. Mellan punkthuset och det västra kvarteret finns en mindre kvartersgata med bostadsentré, cykelparkering och p-platser för bilpool.

Västra kvarteret föreslås innehålla 136 lägenheter, 311 cykelparkeringsplatser, 47 bilparkeringsplatser och tre platser som kan nyttjas för bilpool. Detta innebär parkeringstal för cykel om 2,29 och parkeringstal för bil om 0,34.



Västra kvarteret sett från väster. (Illustration: Rippelino arkitekter)

Södra kvarteret

Kvarteret är uppbyggt kring en stor, generös gård. Mot sydväst och Skogängsvägen skapar fyra sammanbyggda trapphus en kontinuerlig lamell som ger skydd för gården och stabilitet i gaturummet. Mot å-rummet bildar tre trapphus en varierad och uppbruten front. Gården öppnar sig mot sydost och nordväst i form av släpp mellan lamellerna. Intill släppen finns stadsradhus med egna entréer från gårdsplan och loftgång. I kvarterets båda hörn mot Skogängsvägen finns lokaler för butiker eller annat centrumändamål.



*Möjlig vy över det södra kvarteret, sett från Skogängsvägen.
(Illustration: Sweco Architects)*

Södra kvarteret föreslås innehålla 147 lägenheter, 249 cykelparkeringsplatser och 97 bilparkeringsplatser. Detta innebär parkeringstal för cykel om 2,18 och parkeringstal för bil om 0,66.

Förskola

Mellan Duvbovägen, fornborgen och Stora parken utökas nuvarande förskoletomt med en ny förskolebyggnad i åtta avdelningar vid Winquists väg. Den långsträckta byggnaden blir en fond i parken. I kontrast till stadsdelens slutna bostadskvarter får förskolan karaktär av en fristående paviljong. Genom den låga skalan, två våningar, tillåts fornborgen behålla sin dominerande position.



Möjligt perspektiv över förskolan (Illustration: TM Konsult och sbk)

Winquists väg har utformats för att sänka hastigheterna och öka trafiksäkerheten vid förskolan. Vid förskolan finns fickor för korttidsparkering och för varutransporter.

Leveranser sker vid gatufasaden, medan förskoleentréerna nås via förskolans gård. Byggnaden fungerar som ljudbarriär och bidrar till att skapa en godtagbar ljudmiljö på gården. Den nya förskolan planeras inrymma åtta avdelningar, det vill säga 144 barn. Detta ger 15 kvm förskolegård per barn.

Offentliga rum

Lilla torget

Vid Bromstensstadens entré mot nordväst finns ett litet torg intill ett av områdets högre hus. Byggnadens bottenvåning ska innehålla någon form av utåtriktad verksamhet som ger liv åt platsen, exempelvis café eller restaurang. Platsen är öppen och välkomnande med träd och sittplatser.

Å-rummet

Alldeles intill det lilla torget mynnar Spånga-ån som leder söderut genom området. Här öppnar sig en vy längs å-rummet med omgivande kvarter och gator. Platsen utformas med en öppen vattenspegel där den kulverterade ån släpps fri. Dammen omges av frodig grönska och gräsförstärkta slänter. Botten förstärks med natursten för att klara höga vattenflöden och risk för erosion.



Möjlig vy över det vidgade å-rummet vid entréplatsen.

(Illustration: White Arkitekter)

Spångaån utvecklas till ett långsträckt parkstråk. Å-rummet förstärks med en ombyggd bredare fåra med flackare slänter upp mot omgivande grönytor. För att

komma till rätta med risken för skred måste åns slänter förstärkas med kalkcementpelare. Stor hänsyn har tagits till risken att ån kan svämma över vid extrema regn, varför hela områdets marknivå har höjts.

Utmed omgivande bostadskvarter föreslås ån ges en mjuk utformning med kalkstabiliserade slänter samt strandskoning med ny vegetation. Den nya å-fåran ska även klara nya prognostiserade höga vattenflöden i framtiden med en fluktuation som är beräknad till 1,7 meter mellan lägsta och högsta vattennivå. Å-rummet ska upplevas som en långsträckt, grön och levande offentlig plats. Smala, enkelriktade gator med trottoarer samt varm belysning föreslås utmed bostadskvarteren. Staden har ansökt om dom för vattenverksamhet i Bällståan hos Mark- och Miljödomstolen.

Stora parken

Mitt i den nya stadsdelen formas ett centralt parkrum som öppnar sig mot Spångaån och länkar samman de två sidorna. Parkens gräsytor lutas mot ån och kommer därför delvis att översvämmas vid högvattnen, vilket präglar strandvegetationens artsammansättning. Parallellt med norra åkanten läggs en bro över den långgrundna strandkanten. För att förstärka parken som offentligt rum ramas den in av trädrader utmed omgivande gator. De inramande trädraderna hjälper till att leda blicken och förstärker kopplingen mellan järnvägen och parkens norra aktivitetsdel. I Stora parkens norra del utmed Winquists väg rivs nuvarande industribyggnad, men dess graffitimålade gavelvägg sparas och integreras i en lättare lekstruktur. I denna solexponerade del av parken föreslås en lekplats. Lekplatsen organiseras i avdelningar med olika innehåll som ska fungera för alla åldrar, från småbarn till ungdomar. Lekutrustningen är utvald för att vara lockande, hållbar och attraktiv.



*Möjlig vy över Stora parken med Spångaån från nordost.
(Illustration: White Arkitekter)*

Fascinate är en graffitimålning som skapades av de då sjuttonåriga Weird & Circle sommaren 1989. Den är uppförd på en yttervägg till en industribyggnad och tillkom i samförstånd med fastighetsägaren. Byggnaden med graffitimålningen ska nu rivas,

men graffitimålningen ska bevaras. Målningen bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och därför skyddas den och väggen den sitter på med ett litet q i plankartan. För att staga upp väggen föreslås en stålkonstruktion som också är del i ett skärmtak med samma sektion som det rivna huset. Målningen kommer att restaureras enligt framtaget åtgärdsprogram.



Graffitimålningen

Offentlig konst

Områdets nya offentliga konst är en skulptur som placeras i parkens södra del. Den är utformad av konstnären Sirous Namasi, vars verk bygger på iscensättningar av situationer som berör frågor kring tillhörighet, konsumtion, samt kaos/ordning. Skulpturen består av olika saker vi har i våra hem.

Fornborgen

Kullen med sin fornborg på toppen bevaras i befintligt skick som naturmark.

Gatunät

Gatorna i området bidrar till att forma Bromstensstadens kvarter och offentliga rum. Befintliga gator förlängs in i området samt kompletteras för att skapa ett tydligt gatunät som hänger samman med omgivningen. Parallellt med järnvägen är det befintliga gator och stråk i form av Skogängsvägen, Spångaån, Winquists väg och Duvbovägen som ger struktur åt området och utgör gränser mellan de olika kvarteren. 30 km/h kommer att gälla i hela området och de nya gatorna medger trafik med lastbilar upp till 12 meter. Då Skogängsvägen och Winquists väg är långa raka gator, finns det risk för att fordon kommer upp i höga hastigheter. Därför föreslås hastighetsdämpande åtgärder vid förskolan på Winquists väg och i Stora parkens förlängning vid Skogängsvägen. Gatornas sektioner beskrivs i gestaltungsprogrammet.

Gaturumsbredden har minimerats för att skapa karaktär av småstad och för att hålla ned hastigheterna. Hörnavskärningar är nödvändiga i vissa korsningar för att säkerställa sikten för både bilister, cyklister och gångtrafikanter. Vissa gator i området föreslås bli enkelriktade. Dubbelriktningen av tvärgående lokalgator innebär att ingen

behöver köra mer än runt ett kvarter för att komma ut på de omgivande uppsamlade lokalgatorna.

Parkering

Boendeparkering tillgodoses huvudsakligen i underbyggda garage under bostadskvarteren och genom ett fåtal markparkeringsplatser inom kvartersgator. Besöksparkering är också tillåten i form av kantstensparkering längs gatorna inom planområdet. I det nu liggande förslaget skapas totalt 623 lägenheter och 349 bilparkeringsplatser vilket ger ett p-tal på 0,56. Då området till viss del består av små lägenheter har parkeringsbehovet även analyserats genom en uträkning av antalet parkeringsplatser per normalstor bostadsyta. Då blir parkeringstalet för området 0,64. Detta bedömer stadsbyggnadskontoret vara tillräckligt för området, då det ligger nära Spånga stations goda kollektivtrafik och planeras med god tillgång till cykelparkering samt bilpool.

Planprocess

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 18 november 2010 till den 12 januari 2011. Under samrådet inkom 18 skrivelser från allmänheten. Bland de privatpersoner som svarat var flera positiva till förslaget som helhet. Dock riktades kritik mot den tilltänkta bebyggelsens möte med befintliga villakvarter, i synnerhet invid hörnet av Cervins väg/Winquists väg. Kritik riktades också mot trafikökningen i området och de olägenheter som uppstår under byggtid. Efter plansamrådet inkom ca 1245 namnunderskrifter till stöd för bevarandet av graffiti målningen Fascinate, vilket också hade framförts av flera remissinstanser. Andra remissinstanser efterlyste framförallt att vatten-, mark- och miljöfrågorna utreds närmare. Det anmärktes också på delar av stadsdelens föreslagna arkitektur.

Utställning

Planförslaget skickades ut för utställning under tiden den 25 mars till den 22 april 2015. Under utställningen har 22 yttranden inkommit, varav sju yttranden från remissinstanser. Flertalet remissinstanser tillstyrker och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller genomförandefrågor, markförhållanden, översvämningrisk samt tydliggörandet av ekonomiskt ansvar. De flesta sakägare och boende framför oro för sättningar och begär undersökning av deras byggnader före planens genomförande. Flera sakägare och övriga boende önskar en lägre exploatering närmast villorna samt och befarar ökad biltrafik i området samt brist på parkeringsplatser.

Revidering efter utställning

Efter utställningen har planen reviderats enligt följande:

Plankartan har försetts med bestämmelserna:

- ”Startbesked får ej ges förrän markförorening är avhjälp inom fastigheten.”

- ”Samtliga byggnader ska grundläggas med pålning. All övrig mark ska stabiliseras med kalkcementpelare eller påldäck.”
- ”Känslig inredning, utrustning eller samhällsviktig infrastruktur ska utformas/placeras så att de ej skadas vid en vattennivå till en höjd av +6,30.”
- Plankartan har även försatts med skraffering på de ytor på allmän plats där fördröjning av dagvatten ska anordnas och på kvartersmark med bestämmelsen m- Fördröjningsmagasin för dagvatten eller motsvarande åtgärd för fördröjning av dagvatten ska anordnas.
- Byggrätter har justerats i mindre omfattning för att säkerställa genomförandet, både vad gäller utrymme för teknisk utrustning och ekonomi.
- Fastigheten Botvid 7 har tagits bort ur planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med:

- En förtydligande motivering angående planens påverkan på MKN.
- Text som beskriver uppföljning av skydd av känslig inredning och exempel på genomförande.
- formuleringen ”skibords ska utformas på ett sådant sätt att de inte ska utgöra vandringshinder”.
- Fastigheten Botvid 7 har tagits bort då den inte längre ingår i planområdet.

Kompletterande utredningar som tagits fram och som kommenteras i planbeskrivningen:

- Rapport porluftsprovtagning, WSP, 2015-06-25
- Rapport grundvattenprovtagning, WSP, 2015-07-09
- Geoteknisk riskanalys, Structor, 2015-09-02

Stadsbyggnadskontoret bedömer dessa som mindre justeringar av förslaget samt tillägg av bestämmelser på plankartan som stärker de åtgärder som redovisats i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Flertalet remissinstanser tillstyrker och har framfört synpunkter i sak, framför allt vad gäller genomförandefrågor, markförhållanden, översvämningrisk samt tydliggörandet av ekonomiskt ansvar. De flesta sakägare och boende har framfört oro för sättningar och begär undersökning av deras byggnader före planens genomförande. Flera sakägare och övriga boende har önskat en lägre exploatering närmast villorna och befarar ökad biltrafik i området samt brist på parkeringsplatser.

Kontoret bedömer att inkomna synpunkter från sakägare, boende och allmänhet, i stort sett kommit in redan under samrådet och att synpunkterna har hanterats i utställningsförslaget. Kontoret gör bedömningen att den täthet och bebyggelsehöjd

som planen medger är förenlig med villabebyggelsen skala. Bebyggelsestrukturen fastslås redan i programmet för Bromstens Industriområde som stadsbyggnadsnämnden godkände den 20 november 2008. Platsen lämpar sig väl för bostäder med närhet till Spånga centrum och god kollektivtrafik. Spånga är dessutom utpekad som en tyngdpunkt i översiktsplanen.

Inkomna synpunkter föranleder endast mindre administrativa justeringar av förslaget samt tillägg av bestämmelser på plankartan som stärker de åtgärder som redovisats i planbeskrivningen. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottner (KD) enligt följande.

1. Att bifalla kontorets förslag.
2. Att bygglov inte får ges på delegation.
3. Att därutöver anför följande:

Vi ställer oss frågande till varför parkeringstalet för bilar redan i detta skede har preciserats ned på decimalen. Inte minst med tanke på att den rödgrönrosa majoriteten så sent som i somras beslutade om en ny parkeringsnorm i staden, där ett mer flexibelt tillvägagångssätt för projektspecifika parkeringstal ska tillämpas. Eftersom vi ännu inte vet något om den slutliga fördelningen av storleken på lägenheterna så är det onödigt att låsa fast ett parkeringstal till antal lägenheter i detta skede. Förslaget till detaljplan frångår således den nya parkeringsnormen endast någon månad efter beslutet.

Vi anser att det projektspecifika parkeringstalet bör få större genomslagskraft, och att flexibilitet inom ramen för detta tillåts utifrån det faktum att storleken på lägenheterna och dess antal varierar under projekts gång.

Trots att vi länge uttryckt att taklandskapet ska vara av varierad art konstaterar vi att gestaltningsbilderna uteslutande illustrerar en arkitektur med platta tak. För att säkerställa ett varierande taklandskap finner vi att kommande beslut i bygglovsärenden inte ska fattas på delegation utan av nämnden.

Särskilt uttalande gjordes av Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

Detaljplanen omfattar den första etappen i omvandlingen av industriområdet till ett bostadsområde och utgör ett viktigt tillskott av flerbostadshus i området som i övrigt domineras av villabebyggelse. I det fortsatta arbetet i följande etapper ser gärna nämnden att byggnader och takutformning får ett mera varierat uttryck och att andelen platta tak minskar.

Med tanke på det kollektivtrafknära läget och besvärliga grundläggningsförhållanden ska möjligheterna att sänka p-talen och genomföra mobilitetslösningar studeras i kommande etapper. Med tanke på den goda kollektivtrafikläge vore det exempelvis möjligt att garagen i etapp 1 också kan bidra till parkeringsmöjligheter för tillkommande fastigheter genom uthyrning.

Nämnden anser att stadsbyggnadskontorets förslag med en ny modern byggnad intill Fascinate är mycket lovvärt.