



Handläggare: Maria Pettersson  
Tfn 08-508 266 62

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för program för västra delen av stadsdelen Nockebyhov, (ca 250 lägenheter)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas genom att ett program upprättas samt uppdrar åt kontoret att genomföra samråd om programmet.

Susanne Lindh

Emelie Eriksson

### Sammanfattning

Under senare tid har ett flertal ansökningar om markanvisningar i Nockebyhov inkommit till exploateringskontoret. Såväl exploateringskontoret som stadsbyggnadskontoret anser att det är olämpligt att anvisa mark och påbörja planarbete slumpmässigt på de platser byggherrarna föreslagit innan stadsdelens förutsättningar som helhet är ordentligt utredda. En helhetssyn på stadsdelens utveckling leder till att lämpliga platser för bebyggelse identifieras samtidigt som brister kan åtgärdas och stadsdelen kan ges kompletterande värden och kvalitéer. Mot denna bakgrund föreslår stadsbyggnadskontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas, vilket startas med ett program och programsamråd för västra delen av Nockebyhov. Syftet är dels att utreda möjligheterna till komplettering med ca 250 nya bostäder, dels att möjliggöra anslutning till det kommunala VA-nätet för sommarbostäderna från 1910-talet.

Översiktsplanens strategi ger vägledning för programarbetet i Nockebyhov. En viktig ambition är också att åstadkomma en komplettering i samråd med dagens Nockebyhovsbor.

Stadsdelen Nockebyhov byggdes på 1930-talet ut med småhus mellan Judarsko-gen och Drottningholmsvägen. Den västra delen av stadsdelen byggdes ut på

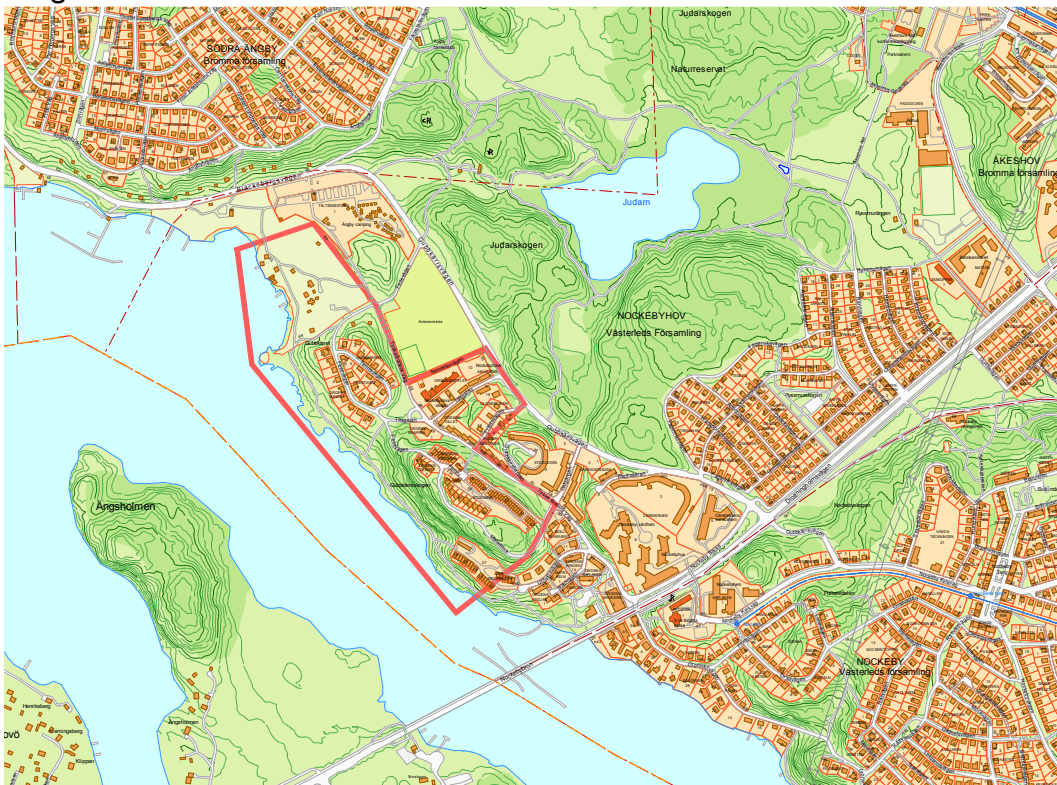
1950-talet. Sedan området byggdes har Nockebyhov bara kompletterats med ett äldreboende på sent 1970-tal, med drygt 200 lägenheter.

Stadsdelen ligger relativt centralt, endast 2 km från Brommaplan med tunnelbana och service, samt ca 7 km från Fridhemsplan. Området har många kvalitéer, t ex god tillgång till Mälarens strandpromenad och uppskattade rekreationsområden i Judarskogens naturreservat. Det är bl a dessa kvalitéer som gör området lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Ett tillskott av bostäder skulle dessutom förbättra förutsättningarna för Nockebyhovs demografi. Samtidigt måste också konsekvenserna för dessa kvalitéer beaktas och analyseras noga inför eventuell nybyggnation.

De kostnader som uppkommer i första skedet avser kostnader för olika utredningar. Dessa kostnader kommer att belasta exploateringskontoret. Staden kommer i samband med genomförandet att belastas av kostnader bl a för upprustning av gator och parkeringsplatser samt för kompensation för att grön mark tas i anspråk för bebyggelse liksom för utbyggnad av VA-system.

## Utlåtande

### Bakgrund



*Orienteringskarta, föreslaget programområde*

Nockebyhov ligger mellan Mälarens strand och Judarskogen i Bromma. I öster avgränsas området av Drottningholmsvägen och Nockebybron, i väster av Blackebergsvägen utmed Ängbybadet. Bebyggelsen är varierad och uppförd framför allt under 1950-talet. I nordöst ligger ett större småstugeområde från 1930-talet.

Det aktuella programområdet utgörs av stadsdelens västra del. All mark inom området ägs av staden. Nockebyhov har ett fantastiskt läge i staden, det är en stadsdel som gränsar till Mälaren med strandpromenad och Judarskogens naturreservat. Stadsdelen utmärks av dess goda och uppskattade boendemiljöer.

Under senare tid har ett flertal ansökningar om markanvisningar i Nockebyhov inkommit till exploateringskontoret. Såväl exploateringskontoret som stadsbyggnadskontoret anser att det är olämpligt att anvisa mark och påbörja planarbete slumpmässigt på de platser byggherrarna föreslagit innan stadsdelens förutsättningar som helhet är ordentligt utredda. En helhetssyn på stadsdelens utveckling gör att lämpliga platser för bebyggelse identifieras samtidigt som brister kan åtgärdas och stadsdelen kan ges kompletterande värden och kvalitéer.

I maj i år startade byggandet av nya bostäder i kvarteren Ordensgraden och Storlogen, invid korsningen Gubbkärrsvägen och Dalgången, med 29 respektive 16 lägenheter.

#### Sommarbostäder från 1910-talet

Söder om Tyska Bottens väg låg Gubbkärrets gård mellan åren 1867 och 1952, då den revs. Det tiotal villor som byggdes som sommarbostäder på 1910-talet finns kvar här. De är inte anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det är angeläget att lösa avloppsfrågan långsiktigt, dels med hänsyn till närheten till Ängbybadet, dels till det faktum att Östra Mälaren är stadens dricksvattenstäkt och därmed vattenskyddsområde.



#### Nockebyhov

Västra delen av Nockebyhov präglas till stor del av den för Sverige så typiska 1950-talsarkitekturen med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglat bostadsbyggande.

Nästan all bebyggelse mellan Gubbkärrsvägen och Tyska Bottens väg tillkom då. Området har en gles och låg bebyggelse, med radhuslängor och hyreshus som kunde anpassas till den starkt kuperade terrängen. Staden lät också bygga pensionärshem, ritade av arkitekterna Nils Sterner och Gunnar Larsén - loftgångshus och ett slags kedjehus. Sven Backström och Leif Reinius har ritat längan med spännande utformning som slingrar sig på en höjd utmed Gubbkärrsbacken. Fasadens oregelbundenhet bildar ett intressant mönster mot gårdsbildningen, där bergsknallar och vegetation har sparats. De ritade även kollektivhuset Nockeby familjehotell, även det uppfört under 1950-talet.

1959 ritade Göran Sidenbladh och H H Uddenberg stadsplanen för kvarteren på berget närmast Mälaren. Området utformades för enfamiljsradhus i 1 ½ – 2 våningar med största möjliga hänsyn till terrängen. Radhusen på den lägre delen av branten mot Mälaren är ritade av Björn Hedvall 1961. Den andra radhusgruppen ligger högst upp på berget, vilket ger somliga hus en svindlande utsikt. Dessa hus med svartkalkad souterrängvåning, gult fasadtegel och stora fönsterpartier är ritade av arkitekt Gösta Nordin. Han ritade även det hus i gult tegel som byggdes som barnhem i hörnet Utflyktsvägen och Tyska Bottens Väg.

Nockebyhov är idag ett mycket uppskattat bostadsområde. Läget vid Mälaren med strandpromenaden, närheten till Ängbybadet och naturreservatet Judarskogen bidrar till attraktionskraften. Bebyggelsens utformning och naturanpassade placering har också stor betydelse för stadsdelens kvaliteter. De många byggnadskategorierna inom stadsdelen som helhet med villor, punkthus, radhus och slingrande hyreshuslängor ökar den positiva upplevelsen. Pensionärsbostäder utgör en ovanligt stor del av bebyggelsen.

### Grönstruktur

En av de stora kvalitéerna i området är dess ”gröna anslag”. Naturmarken är ständigt närvarande i form av gröna gaturum och grönskande gårdar. Området är mycket rikt på grönska i jämförelse med andra stadsdelar. Enligt Stockholms sociotopkarta är mer än 75 % av marken inom bostadskvarteren i västra delen av Nockebyhov obebyggd. Park- och naturtillgången är också mycket god med målpunkter av hög kvalitet såsom Judarskogens naturreservat, målarstrandens promenadväg och Ängbybadet.

### Bebyggelse och kommunikationer

Nockebyhov består av mycket gles stadsbebyggelse av trädgårdsstadskaraktär. I den västra delen av stadsdelen består bebyggelsen av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Stadsdelen ligger relativt centralt. Busslinjer knyter, via tunnelbanan vid Brommaplan, ihop stadsdelen med centrala staden och med andra stadsdelar. Centrala staden nås efter 10-15 min tunnelbanefärd. Nockebyhov planerades som plats för boende. Arbetet skulle till största delen ske utanför stadsdelen varför kommunikationerna var viktiga.

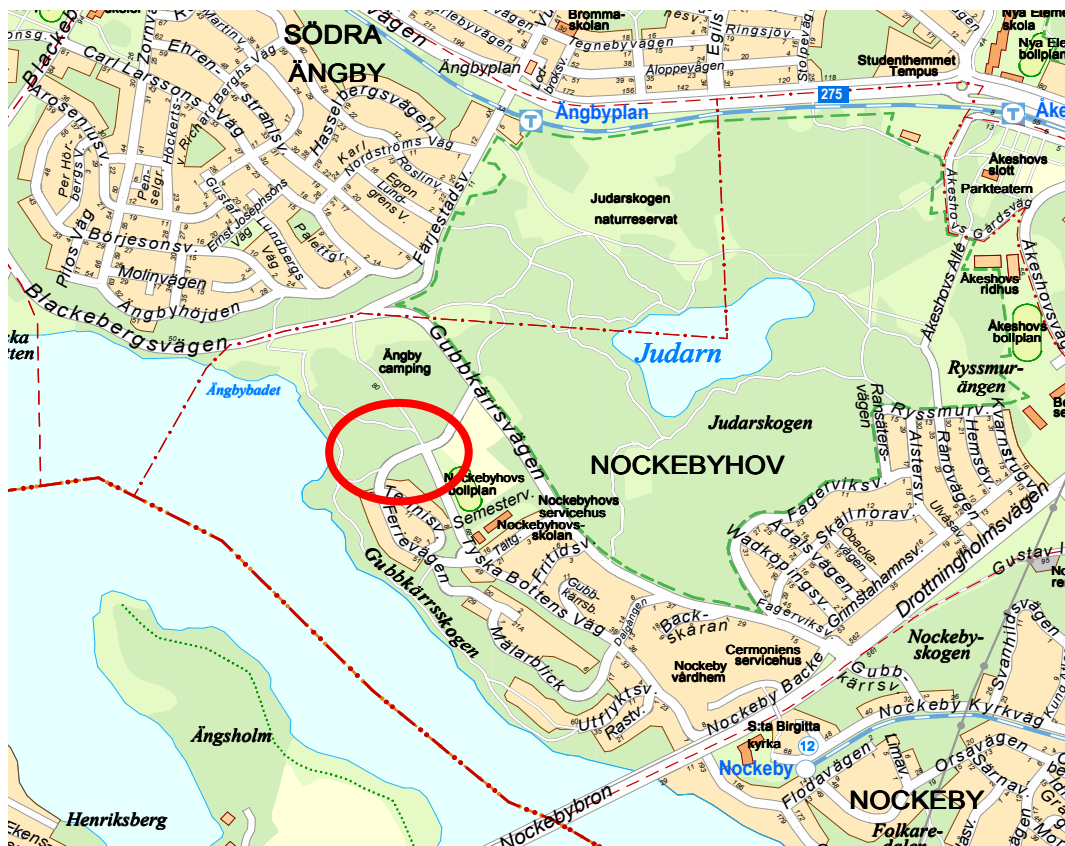
### Service

Nockebyhov har en låg servicenivå. Ett tydligt centrum saknas. Närmaste kommersiella centrum finns vid Brommaplan. I området finns Nockebyhovsskolan.

Inget specifikt arbetsplatsområde finns i stadsdelen men bebyggelsestrukturen har i vissa delar genererat lokaler i bottenvåningen med följd av att ett flertal mindre företag samt en viss service finns i stadsdelsområdet.

#### Tidigare beslut i exploateringsnämnden

En markanvisning har gjorts i Exploateringsnämnden, som i februari i år anvisade mark för nybyggnation av bostäder i form av stadsvillor och flerbostadshus invid Tyska Bottens väg. Genom intäkterna från markförsäljningen kan en lösning av problemen med de tidigare sommarbostädernas avlopp finansieras, liksom en upprustning av strandpromenaden.



Område där mark har anvisats för ny bostadsbebyggelse

Inom markanvisat område föreslås en nybyggnation av 22 radhus på bägge sidor om Ferievägen samt 4 stadsvillor med totalt 24 lägenheter i flerbostadshus invid Tyska Bottens Väg. Parkmarken mellan befintliga fritidshus och den nya bebyggelsen kommer att iordningställas av staden och kompletteras med en parkväg ner till strandpromenaden, som också föreslås rustas upp.

#### Föreslagna förändringar

Följande platser har identifierats av kontoren gemensamt som mest lämpliga för ny bebyggelse. De föreslås prövas för ny bostadsbebyggelse tillsammans med den tidigare gjorda markanvisningen. Orienteringskartan nedan visar ett tillskott av ca

200 bostäder, fördelat på ca 180 lägenheter och ca 20 radhus. Byggherrar utses efter genomfört programsamråd. Upplåtelseformen blir företrädesvis bostadsrätt.



## Konsekvenser

### Ekonomi

I samband med att mark anvisas till olika byggherrar kommer dessa att få ta ansvar för fortsatta utredningar och även kostnader kopplade till genomförandet. De ekonomiska konsekvenserna i samband med genomförandet måste dock utredas vidare i ett senare skede av projektet. Staden kommer att få kostnader för upprustning av gator, parkeringsplatser, strandpromenaden och grönkompensationsåtgärder samt för utbyggnad av VA-system för de tidigare sommarbostäderna.

Om det blir aktuellt med stora infrastrukturella åtgärder i form av nya gator m m kommer de framtida drift- och underhållskostnaderna att påverkas.

### Tidig miljöbedömning och kompensation för ianspråktagen grönyta

Nockebyhov har, jämfört med många andra stadsdelar, en god tillgång på fria natur- och miljökvaliteter området erbjuder. En exploatering måste dock ske varsamt och ta till vara och utveckla de stora natur- och miljökvaliteter området erbjuder. En viss del av naturmarken tas i anspråk för föreslagna nya bebyggelse, men bedöms inte ha någon större inverkan ur miljö-

synpunkt. Området är väl försörjt med grönområden och möjligheter till rekreation, bl a i Judarskogens naturreservat. Området ligger nära Mälaren med strandpromenad och Ängbybadet. Åtgärder kommer att föreslås för att kompensera intrång i grön mark.

Även frågor som rör stadsbild och arkitektonisk kvalitet måste beaktas i en kommande planprocess.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att kommande detaljplaners genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Programförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Programförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Programförslaget berör inte område av gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Bebyggelsen bedöms inte ha någon betydande inverkan på befintliga landskapsvärden.

### **Programarbete**

#### **Syfte**

Programmet skall med ett samlat grepp visa förutsättningarna för ny, kompletterande bostadsbebyggelse och ge riktlinjer för det fortsatta detaljplanearbetet. Programarbetet omfattar den västra delen av Nockebyhov.

Strategin i Översiktsplan 99 är att utveckla Stockholm på ett hållbart sätt genom att bygga staden inåt. Det innebär bland annat att Stockholms karaktär och övergripande grönstruktur ska bevaras och utvecklas samt att staden ska växa genom byggande i goda kollektivtrafiklägen och för lokala behov. I ÖP 99 markeras stadsdelen Nockebyhov som gles stadsbebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö.

Även i Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som gles stadsbebyggelse. Ett av de övergripande målen är att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Stadsdelen gränsar till Brommaplans tyngdpunkt. Målet för tyngdpunkter är att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med stor blandning av boende, parker, verksamheter och service etc.

Dessa inriktningar ger vägledning för programarbetet för Nockebyhov. En förtätning här stödjer även tyngdpunkten Brommaplan.



### Arbetsgång

Projektet kommer att drivas gemensamt av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, och i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Bromma.

Arbetet baseras på utredningar i form av bl a landskapsanalys och trafikutredning vilka ger en analys av nuläget i stadsdelen och förutsättningar för kompletterande bebyggelse. Utifrån detta har kontoren bedömt vilka områden som lämpar sig för ny bebyggelse, exploateringsens innehåll och utformning, lämpliga infrastrukturrela åtgärder m m.

Arbetet resulterar i ett förslag, ett program, vilket kommer att bli föremål för samråd.

Om stadsbyggnads- och exploateringsnämnderna ställer sig positiva till programförslaget och kommande förslag till markanvisningar kan planprocesser för olika områden påbörjas. Eftersom en stor del av utredningen är genomförd i programskedet kommer planprocesserna sannolikt att kunna bli kortare än normalt. Planarbetet bedöms kunna vara klart i slutet av år 2012/i början av år 2013.

### Tidplan

Programsamråd och remiss 4:e kvartalet 2011

Ställningstagande SBN och markanvisningar i ExplN 1:a kvartalet 2012

### Kontorets synpunkter

Den västra delen av Nockebyhov har många speciella förutsättningar som gör den väl lämpad för ny bebyggelse. Den ligger centralt, nära naturen, har relativt goda allmänna kommunikationer och är glest bebyggd.

Innan arbete med enskilda projekt påbörjas bör ett sammanhållet samråd hållas avseende västra delen av stadsdelen, för att beskriva områdets framtida utveckling. Ett samlat programsamråd leder till bättre planeringsunderlag och ger stadsdelen bättre förutsättningar att utvecklas på ett bra sätt. Ett helhetsgrepp ger möjligheter att ta tillvara och utveckla stadsdelens kvalitéer och åtgärda dess brister samtidigt som det troligen tillskapar fler nya bostäder än om arbetet bedrivs som många isolerade små projekt.

Sammantaget kan programmet rymma ca 200 lägenheter i flerbostadshus och ca 50 radhuslägenheter.

Tidplanen innebär att markanvisning och planprocesser för enskilda områden i stadsdelen bedöms kunna startas i början av år 2012. Byggstart i vissa av de enskilda projekten bör kunna ske tidigast under första halvåret 2013.

Mot redovisad bakgrund föreslår stadsbyggnadskontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas, vilket startas med ett program och programsamråd för västra delen av Nockebyhov.