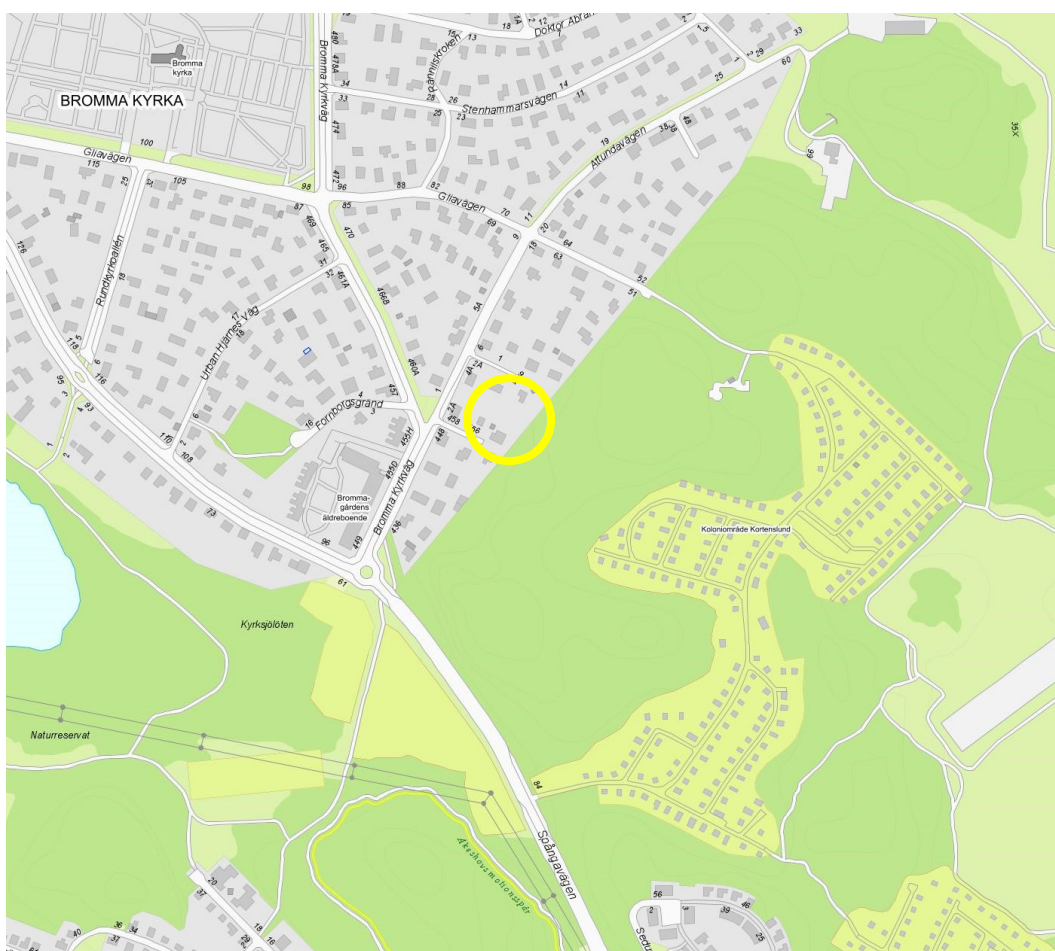


Planbeskrivning Detaljplan för Lillskogen 45 m.fl. i stadsdelen Bromma Kyrka, S-Dp 2018-04943



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Lillskogen 5, 45 och 46 med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Vidare syftar planen till att skapa ett nytt allmänt parkstråk mellan Bromma Kyrkväg och skogen i öster.

Planen möjliggör att tre villor kan ersättas med radhuslängor samt ett mindre flerfamiljshus. Totalt föreslås cirka 25 bostäder. Föreslagen typ av bostadsbebyggelse finns inte idag i någon större utsträckning i stadsdelen Bromma Kyrka och kan därför bli en värdeskapande komplettering till befintligt bostadsbestånd. Planen reglerar placering, volym och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Ett antal värdefulla och karaktärsskapande träd skyddas i planen. Ett allmänt parkstråk skapas mellan Bromma Kyrkväg och skogen i öster då en sådan koppling saknas idag. Genom planområdet planeras en angöringsgata mellan Bromma Kyrkväg och Lillskogsgränd.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	26 januari – 8 mars 2021
Granskning	Kvartal 3 2021
Antagande	Kvartal 1 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Markavvattning.....	14
Dagvatten.....	15
Befintlig bebyggelse.....	15
Stadsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig service	18
Kommersiell service.....	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker.....	19
Planförslag	20
Ny bebyggelse	22
Park/ naturmiljö.....	25
Gestaltungsprinciper	25
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning.....	28
Konsekvenser	29
Undersökning om betydande miljöpåverkan	29
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Landskapsbild/ stadsbild.....	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö	31
Natur	32
Störningar och risker.....	33
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	34
Barnkonsekvenser	36
Tidplan	37
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	38
Fastighetsrättsliga frågor	38
Ekonomiska frågor.....	39

Tekniska frågor	40
Genomförandetid	40

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Planen genomförs med standardförfarande.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Markbullenberäkningar för år 2038 (Swedavia Airports, 2020-06-30)*
- *Dagvattenutredning (Geosigma, 2020-12-08)*
- *Markmiljöutredning (Geosigma, 2020-12-08)*
- *Antikvariskt utlåtande och konsekvensanalys inför planerade förändringar (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2020-09-24)*
- *Analysplan över befintliga träd (ÅWL, 2020-12-08)*

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial (Ateljé Nord och ÅWL)*
- *Solstudier (Ateljé Nord)*

Medverkande

Planen är framtagen av Tengbom genom Eva Pålman och i samarbete med Martin Bretz, stadsplanerare, på Stadsbyggnadskontoret. Plankarta är ritad av Gunnar Swahn. Illustrationer är framtagna av Ateljé Nord.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Lillskogen 5, 45 och 46 med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Vidare syftar planen till att skapa ett nytt allmänt parkstråk från Bromma Kyrkväg till skogen i öster.

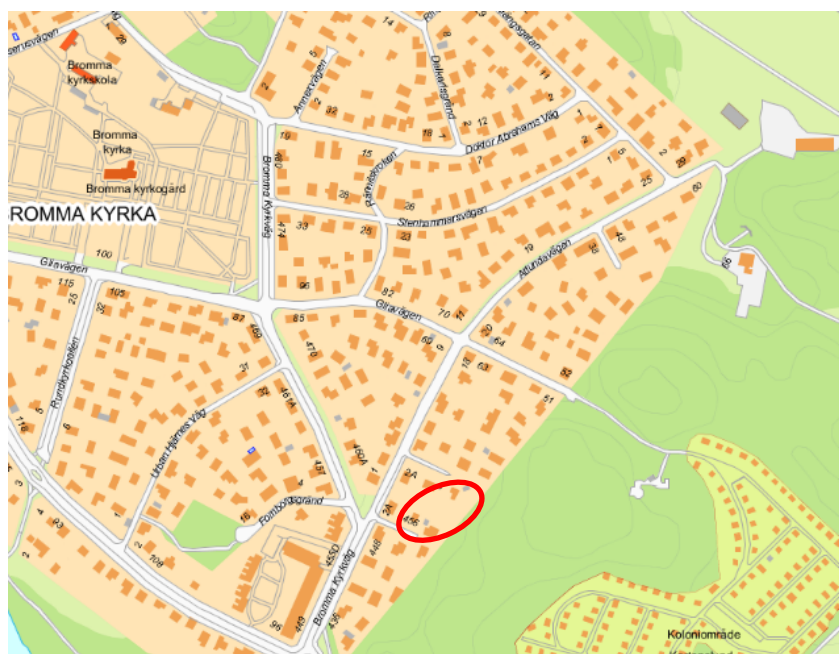
Planen möjliggör att tre villor kan ersättas med radhuslängor samt ett mindre flerfamiljshus. Totalt föreslås cirka 25 bostäder. Föreslagen typ av bostadsbebyggelse finns inte idag i någon större utsträckning i stadsdelen Bromma Kyrka och kan därför bli en värdeskapande komplettering till befintligt bostadsbestånd. Planen reglerar placering, volym och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Ett antal värdefulla och karaktärsskapande träd skyddas i planen. Ett allmänt parkstråk skapas då en sådan koppling idag saknas. Genom planområdet

planeras en angöringsgata mellan Bromma kyrkväg och Lillskogsgränd.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar tre villatomter (Lillskogen 5, 45 och 46), totalt cirka 4500 kvm, som ligger i den sydöstra delen av stadsdelen Bromma Kyrka. Planområdet gränsar i öster till skogbevuxen naturmark, i norr till Lillskogsgränd, i söder till Bromma Kyrkväg och i väster till bostadstomter.



Planområdets läge markerad med röd ring.

Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby är ägare till Lillskogen 45 och 46. Lillskogen 5 ägs av en privat fastighetsägare som byggaktören har markköpsavtal med.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Enligt RUF5 ligger området inom primärt bebyggelseläge. Som förhållningssätt anges bland annat att det är möjligt att förtäta bebyggelse utifrån platsens lokala förutsättningar, att planering ska ske för blandat bostadsbestånd och gröna stråk ska säkerställas.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet beläget inom område som huvudsakligen utgörs av villor från olika tidsepoker där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

En växande stad

Översiktsplanen framhåller att Stockholm ska fortsätta utvecklas mot de värden som gör staden levande. För att göra det möjligt behövs byggnation av bostäder, service och arbetsplatser. Därtill behövs en god tillgänglighet.

Genom förädling av befintliga fastigheter samt byggnation av bostäder och tillhörande funktioner kan stadsdelen Bromma Kyrka bli attraktivare för tillkommande och befintliga boende.

En sammanhängande stad

Stockholm ska värna möten mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter. Det är av vikt att skapa förutsättningar för en levande och intressant stad med minskat utanförskap och en större känsla av samhörighet och förståelse.

Genom att stärka kopplingen till Riksbyskogen blir det möjligt för fler människor att nå skogen. Med ett sammanhängande nätverk av park och stadsrum – gator, stråk och platser får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter.

Bromma Kyrkas befintliga bostadssammansättning är homogen. Bostadsbeståndet utgörs främst av stora villor samt ett mindre inslag av små lägenheter. En komplettering till områdets bostadsbestånd, tex genom radhus och lägenheter med hiss, möjliggör en mer varierad boendesammansättning i området.

God offentlig miljö

Enligt översiktsplanen är stadsdelarnas centrum den naturliga utgångspunkten för det lokala stadslivet. Det är viktigt att utnyttja stadsbyggandets möjligheter att stärka lokala centrum med befolkningsunderlag, utbud och kvaliteter som gör dem livskraftiga.

Med kompletterande bostäder i stadsdelen kan det bidra till mer levande lokala centrum och ett mer varierat bostadsbestånd.

En klimatsmart och tålig stad

Stockholm ska vara en klimatsmart stad. Marken i staden ska användas effektivt och klimatanpassade stadsmiljöer behövs. Det är av stor vikt att nya stadsdelar och kvarter byggs med stor hänsyn till grönska som utjämnar temperaturer. Därtill behövs en livskraftig grön infrastruktur för invånarnas livskvalitet och hälsa, likväl för ekosystemtjänster. Stadsbyggandet ska stärka grönstrukturen.

Inom det aktuella området finns uppvuxen natur som är en del av den lokala grönstrukturen med dess närhet till Riksbyskogen. Viktiga värden för natur, ekologi och rekreation bör värnas i och med förädling och bevarande av strategiska delar av den befintliga naturen. Ny bebyggelse bör i så stor utsträckning som möjligt anpassas efter terräng och viktiga naturvärden.

Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplanerna Pl 2881A och Pl 3394, fastställda 1944 resp. 1951. Detaljplan 2881A anger att området endast får bebyggas för bostadsändamål, dock får byggnadsnämnden medge inredning av garage samt lokaler för hantverk av mindre omfattning. Området får endast bebyggas med fristående småhus, men byggnadsnämnden kan medge undantag med två sammanbyggda hus i tomtgräns. Husen får byggas i högst två våningar (7,5 meter) som högst får inrymma två bostadslägenheter. Vind får inredas till högst 1/3 del av vindens bottenyta. Byggnadens bottenyta får inte överstiga 120 kvm, men byggnadsnämnden kan medge undantag om byggnaden uppförs endast med en våning och endast en bostadslägenhet. Minst fyra femtedelar (4/5) ska lämnas obebyggd av gård. Med två våningar får tak ges en lutning av högst 30 grader och med en våning får tak ges en brantare lutning. Planen saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Mot Lillskogsgränd och naturmark i öster anges ”prickmark” som anger att marken inte bebyggas. Detaljplan 3394 reglerar endast gatumark för Bromma Kyrkväg samt förgårdsmark som inte får bebyggas. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

För planområdet innebär gällande detaljplan en möjlighet till ny fastighetsindelning från nuvarande tre fastigheter till totalt cirka sju fastigheter, med minsta fastighetsstorlek på 600 kvm. En fastighetsindelning skulle kunna utifrån gällande detaljplan innebära sju parhus på 120 kvm vardera. Dessutom tillkommer bygglovbefriade åtgärder såsom attefallshus och friggebod vilket möjliggör sju attefallshus och sju friggebodar. Detta ger en total

byggnadsarea på 1155 kvm. Därmed möjliggör gällande detaljplan vid beslut om en ny fastighetsindelning att antalet bostäder skulle kunna öka från tre till maximalt 21 bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-11-08, §7, i ett tidigare ärende som innebar upphävande av fastighetsindelning och tillskapande av totalt fyra fastigheter med tillhörande byggrätter för Lillskogen 45 och 46, att en ny detaljplan behöver upprättas för området. Ny detaljplan behöver ställa krav om att ny bebyggelse ska ha samma karaktär som befintlig bebyggelse i området. Genom en ny detaljplan kan stadsbyggnadskontoret reglera gestaltningen av den nya bebyggelsen med utgångspunkt från och hänsyn till den befintliga karaktären i området.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-04-03 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade stadsbyggnadsnämnden att förslaget utgör ett bra exempel på varsam förtätning. Det är viktigt att villaområdets karaktär bevaras och att projektet anpassas till den omgivande miljön. Detta innebär att andelen hårdgjord yta bör minimeras och att så mycket befintlig grönska och fruktträd som möjligt bör sparas kring den nya bebyggelsen. Projektet ska sträva efter att ha en så hög GYF-andel som möjligt. Det är vidare angeläget att gestaltningen harmoniserar med omgivande bebyggelse och att de nya byggnaderna upplevs som ett positivt tillskott till området.

Öster om planområdet finns ett framtaget program för Centrala Bromma som föreslår nya bostäder, verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park- och grönstruktur. Närmast planområdet föreslås ingen förändring.

Söder om planområdet, mellan Spångavägen och Sedumbacken, pågår en detaljplan för flerbostadshus, Dnr 2017-15385.

Tomtindelning

Inom planområdet gäller tomtindelning fastställd 1951, akt B134/1951. Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är indelat i tre tomter.

Riksintressen

Planområdet ligger inom influensområdet för riksintresset Bromma flygplats. Planförslagets byggnadshöjd överskrider inte gällande höjdrestriktioner. Fastigheten ligger inte inom område påverkat av flygbuller, men påverkas däremot av flygplatsens

markbuller. Ekvivalent ljudnivå 2 meter över marken ligger på 45-50 dBA, kvällstid. Bostadsbyggnader bör enligt gällande riktlinjer kunna accepteras under förutsättning att tillgång till ljuddämpad sida finns eller att byggnaderna bulleranpassas.

Längre söderut finns riksintresset för De Geer-morän, planområdet ligger utanför riksintresset.

Naturreservat/Natura 2000

Söder om Spångavägen ligger Kyrksjölötens naturreservat som utgör Natur 2000 område (art- och habitatdirektivet).

Byggnadsordningen

Enligt byggnadsordningen kan villastäderna utvecklas och förändras utifrån nedanstående vägledning:

- Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Bibehåll gaturummens gröna karaktär genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgörande av grönytor.
- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och reoveringar. Utforma förändringar i sammanhållna grupper av villor, radhus och kedjehus utifrån ett helhetsperspektiv.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar tre villatomter som till större delen är planterade och där finns idag flera fruktträd, lövträd och buskar. I den västra delen av planområdet är marken relativt plan och i den östra delen ligger tomterna i en sluttning mot öster.

Nivåskillnaden är cirka 5 meter mellan öster och väster.

Planområdet gränsar i öster till skogbevuxen naturmark.



Snedbild från söder med planområdet markerat.

Naturvärden

Trädinventeringen bedömer att nio träd (äppelträd, skogsek, tall och hassel) är särskilt värdefulla. Dessutom finns ytterligare 22 träd som bedöms ha vissa värden, huvudsakligen äppelträd och vårtbjörk.

- A - värdefullt träd
- B - träd med vissa värden
- C - träd som kan tas ned



Inventerade träd inom planområdet. (ÅWL)

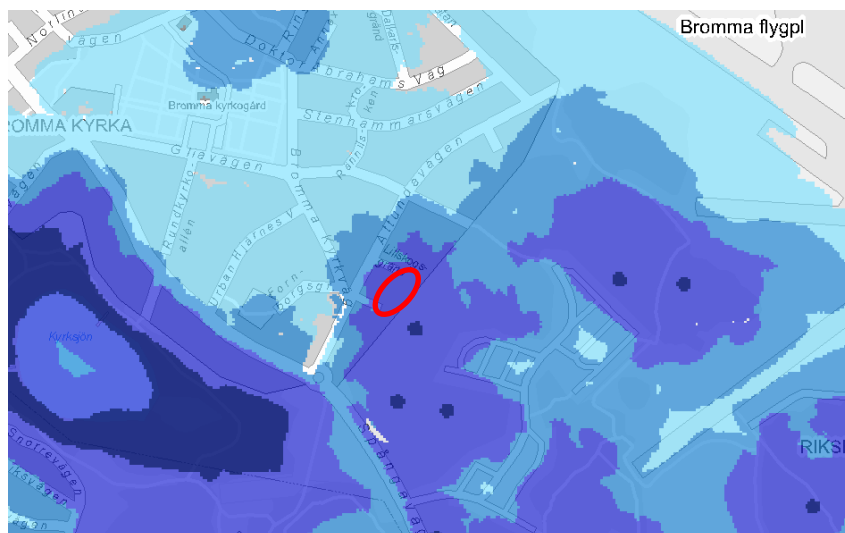


Äppelträd inom planområdet.



Ek och björk inom planområdet (Foton ÅWL)

Skogen öster om planområdet utgör kärnområde, har en stor andel ädellövträd och ingår i habitatområde för barrskogsfåglar och groddjur. Planområdet ligger inom ett större spridningsområde.



Utdrag ur habitatnätverk för groddjur. Mörka blå områden för potentiella lokaler och övriga områden är bedömda spridningsområden. Planområdet är markerat med röd ring.

Rekreation och friluftsliv

Riksbyskogen öster om planområdet skapar goda förutsättningar för rekreation och lek. Ingen allmän grönpassage finns mellan skogen och anslutande gator Lillskogsgränd och Bromma Kyrkväg. Närmast allmän koppling till skogen ligger cirka 300 – 400 meter från planområdet.

Grönområden med rekreativsmöjligheter finns även vid Kyrksjön cirka 300 meter söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordarterna inom planområdet till största del av glacial lera och till en mindre del av berg i dagen vid skogshöjden i öster. De ytliga jordarterna i planområdets närområde utgörs av berg i dagen, postglacial lera samt sandig morän. Markytans genomsläpplighet inom planområdet bedöms som låg. Vid borrhning inom planområdet har berg påträffats med 2 – 3 meter djup under leran.



Ytliga jordarter inom planområdet enligt SGU, utdrag ur dagvattenutredning Geosigma.

Inom planområdet finns el-, tele- och fiberledningar till befintliga hus.

Ras/skred

Risk för skred och ras bedöms inte föreligga då planområdet är relativt plant.

Markradon

Radonmätningar i befintliga bostadshus visar på riktvärden under 200 Bq/m³.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger strax utanför sekundärt vattenskyddsområde för Östra Mälaren.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom det tekniska delavrinningsområdet för det kombinerade avloppsnätet, som efter rening i Bromma avloppsreningsverk leds till Strömmen. Enligt VISS (2020-06-30) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Markavvattning

Nordöstra delen av planområdet dränerar ett förhållandevis stort skogsområde område öster om planområdet. Ytvatten rinner västerut genom planområdets nordöstra del.

Dagvatten

Enligt framtagen dagvattenutredning består planområdet huvudsakligen av lera och mindre del berg, varför infiltrationsförutsättningarna för dagvatten bedöms som låga. Inga grundvattenförekomster finns i området. Närmaste vattenbrunn återfinns cirka 415 meter nordväst om aktuellt planområde enligt SGU:s brunnsarkiv.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag tre villor med 1,5 till 2 våningar och tillhörande komplementbyggnader. Villorna är uppförda 1921 och 1943, men är senare tillbyggda. De har ljusa fasadkulörer och varierande takutformning. Husen ligger på stora tomter och är indragna från gatan.

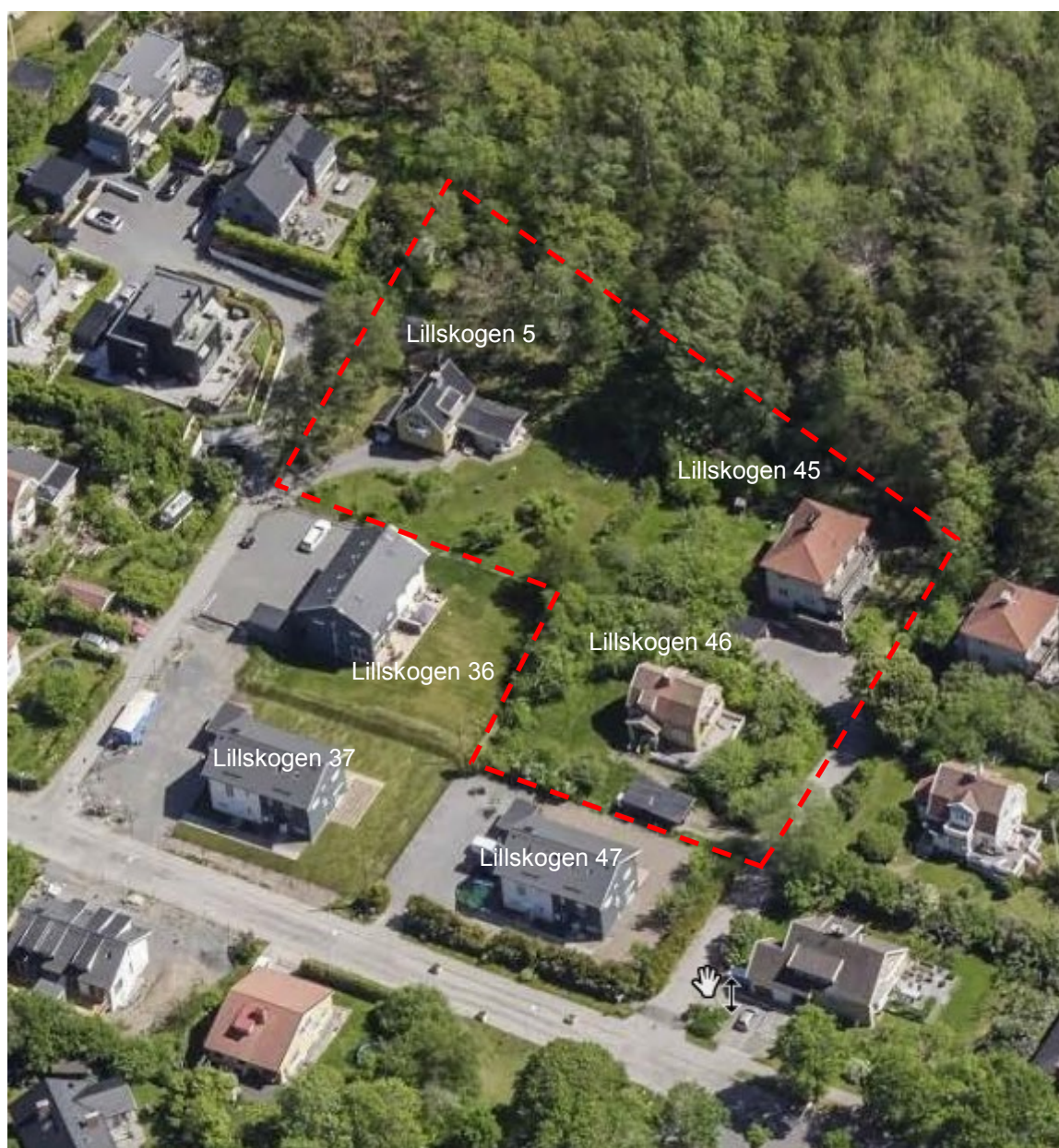
De tidigare villatomterna direkt väster om planområdet, Lillskogen 36 – 37 och 47 har nyligen förtätats genom rivning av de äldre bostadshusen och uppförande av parhus.



*Befintliga hus inom planområdet. Lillskogen 5 (högst upp).
Lillskogen 46 (till vänster) och Lillskogen 45 (till höger).*

Stadsbild

Planområdet ligger i kanten av stadsdelen Bromma kyrka. Området domineras av 1,5 – 2 plans hus i främst ljusa kulörer, men det finns även inslag av tegelhus i röda och gula nyanser. Många av husen har sadeltak med cirka 30 graders lutning, men det finns även valmade tak, mansardtak och platta tak i närområdet. Flera hus har takkupor eller frontespiser.



Snedbild från väster över planområdet. Planområdets gräns är markerad.



Vy från Attundavägen mot Lillskogsgränd.



Vy från Attundavägen mot korsning Bromma Kyrkväg.



Bebyggelse norr om planområdet.



Nybyggda parhus väster om planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Området är inte klassificerat i Stadsmuseets byggnadsklassificering.

Ett antikvariskt utlåtande har tagits fram för planområdet av Stiftelsen kulturmiljövård. Byggnaderna inom planområdet är uppförda 1921 och 1943, men är senare tillbyggda. Den antikvariska bedömningen är att de har ett visst kulturhistoriskt värde, vilket innebär att husen främst har byggnadshistoriskt och miljöskapande värde. Husen är tidstypiska till sin karaktär, men har förändrats genom ombyggnader. Utlåtandet anger även att ett tydligt karaktärsdrag av stor vikt för miljön är grönskan i form av häckar och träd som inramar bebyggelsen.

Kulturlandskap

Omkring år 1905 började villastadsdelen Bromma kyrkby byggas ut och allt eftersom har de stora fastigheterna successivt styckats av och förtätats med nya villor från 1900-talets alla decennier. Den långa utbyggnadsfasen (till en början utan stadsplan) och senare förändringar gör att bebyggelsen är brokig och ovanligt

heterogen. Tillkommande hus på tomter kring 600 kvm har kompletterat eller ersatt den äldre bebyggelsen. Radhus, parhus och mindre flerfamiljshus har uppförts både inom och i anslutning till den ursprungliga bebyggelsestrukturen. Detta innebär att olika tidsepoker finns representerade vilket i sin tur skapar en ännu mer varierad karaktär.

Den ökande efterfrågan på bostäder har inneburit att förtätningen av villastadsdelarna tagit ny fart under 2010-talet. Äldre stadsplaner som tillåter generösa byggrätter, som till exempel i Bromma kyrka och Älvsjö, har inneburit att flera äldre villor köpts in och rivits på privat initiativ. Tomterna har styckats av och flera villor, parhus eller flerbostadshus har uppförts på samma yta.

Istället för en enhetlig arkitektur är det stadsdelens grönstruktur som binder samman området. Karaktären i området utgår från den bärande idén om en luftig struktur med gröna trädgårdar som omgärdar friliggande bebyggelse i låg skala. Bromma kyrka ligger mitten av villaområdet och har anor från 1100-talet. Kvarteret Lillskogen ligger i villaområdets östra kant.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Offentlig service

Skola och förskola

Flera förskolor och grundskolor finns inom 1 km avstånd till planområdet.

Övrig service

Vid Brommaplan, cirka 1,5 km från planområdet, finns vårdcentral och bibliotek.

Kommersiell service

Kommersiell service finns främst i området kring Ballstavägen och Brommaplan.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheterna inom planområdets trafikförsörjs via Bromma Kyrkväg och Lillskogsgränd som är återvändsgator. Anordnade vändplaner enligt dagens riktlinjer saknas för båda gatorna.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana saknas utmed Bromma kyrkväg och Lillskogsgränd då båda körbanorna är smala, cirka 3,2 meter respektive 5,3 meter. Gångbana finns utmed Attundavägen. Regionala cykelstråk finns utmed Spångavägen och Ballstavägen.

Kollektivtrafik

Utmed Attundavägen ligger närmaste busshållplats, inom cirka 200 meter från planområdet, som trafikeras av busslinje mellan Spånga station och Brommaplan.

Tillgänglighet

Planområdet är i den västra delen relativt plant. Planområdet är möjligt att angöra från angränsande gator som har liten lutning. Befintliga hus är inte tillgänglighetsanpassade.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att föroreningar (PAH, Nickel och Kobolt) har påträffats i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom alla fastigheter. Provtagning visar att PAH och Nickel överskrider Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk. Inga föroreningar påträffades i grundvattnet vid provtagning.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

Ljudnivån från vägtrafik är låg i området (40-45 dBA ekvivalent ljudnivå), vilket är under riktvärden för trafikbuller.

Planområdet ligger cirka 750 meter från Bromma flygplats som orsakar industribuller (markbuller). En markbullerutredning är framtagen för år 2038. Med markbuller avses allt ljud som sprids från en flygplats från andra ljudkällor än luftfartyg. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer dag för prognossår 2038 uppfyller Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller avseende Zon A för samtliga fastigheter. Kvällstid däremot går ljudnivån över 45 dB(A) inom hela planområdet, vilket innebär att nya bostäder behöver ha tillgång till en ljuddämpad sida.

Skyfall

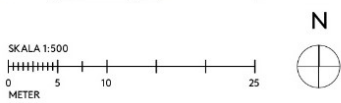
I dagvattenutredningen har en skyfallskartering för 100-årsregn tagits fram vilket visar på en övergripande låg risk för att planområdet ska drabbas av översvämning vid händelse av ett skyfall.

Planförslag

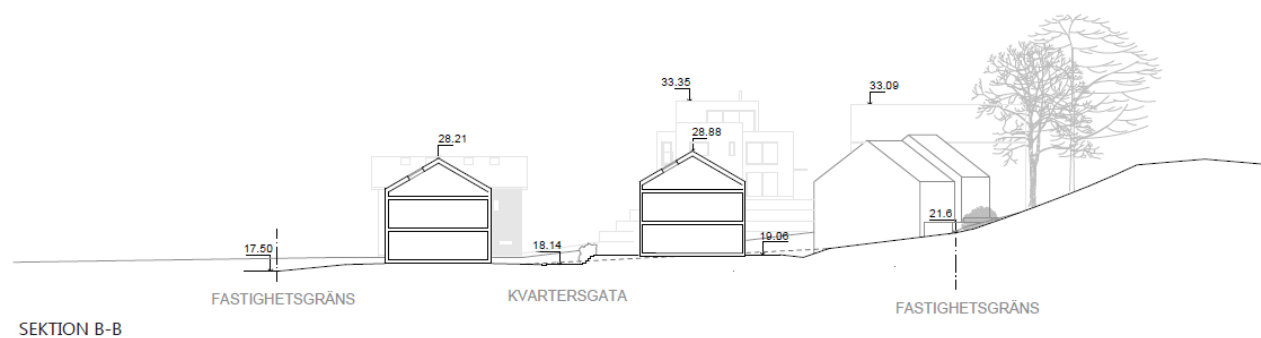
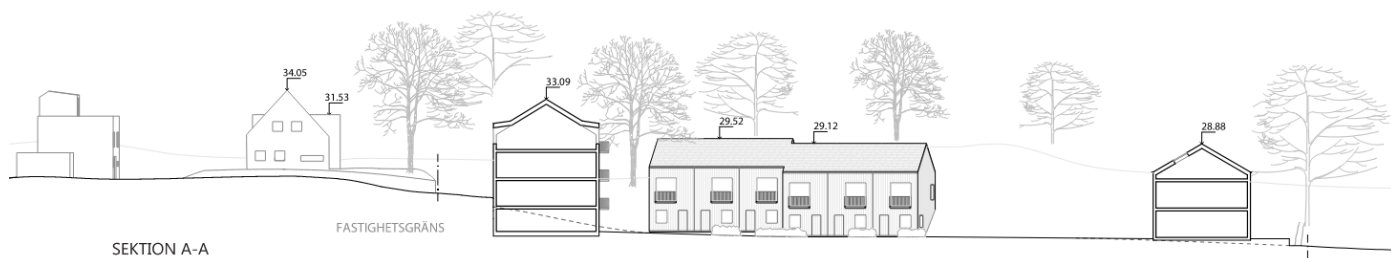
Planförslaget innebär att tre villor ersätts med radhuslängor och ett litet flerfamiljshus, totalt 25 bostäder. Radhus och lägenheter finns inte idag i någon större utsträckning i stadsdelen Bromma Kyrka och kan därför bli en värdeskapande komplettering till befintligt bostadsbestånd. Byggnaderna föreslås få träfasader och sadeltak med lertegel. En genomgående angöringsgata föreslås mellan Bromma Kyrkväg och Lillskogsgränd. Flera värdefulla och karaktärsskapande träd sparas samtidigt som nya träd och buskar planeras som ersättning för de träd som tas bort. I norr och söder planeras två parkeringsytor.



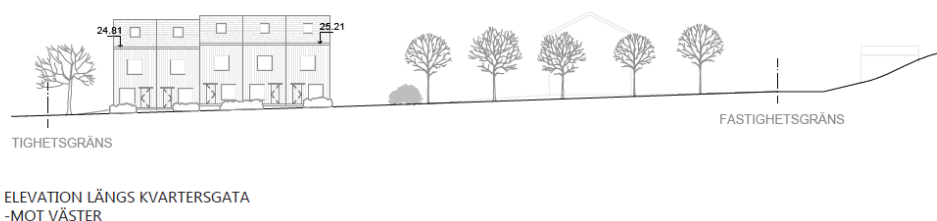
Flygvy över planområdet från sydväst (Ateljé Nord).



Illustrationsplan. Nya träd är mörkgröna och befintliga sparade träd är ljusgröna. (ÅWL)



Sektioner genom planområdet (Ateljé Nord).



Elevationer längs kvartersgata. Ny bebyggelse följer topografin och hushöjderna är underordnad skogens trädtoppar och angränsade bebyggelse. (Ateljé Nord)

Ny bebyggelse

Övergripande

Planen innebär att befintliga hus på fastigheterna Lillskogen 5, 45 och 46 rivs och ersätts med en ny tätare småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus samt ett mindre

flerfamiljshus i nordöstra hörnet. Totalt föreslås 25 bostäder varav 16 är radhus och nio är lägenheter. Bebyggelsen har placerats indragna från gator och grupperas så att gemensamma skyddade gårdar skapas för lek och vistelse.

Bebyggelseplaceringen tar hänsyn till siktlinjer mot skogen och hushöjderna underordnar sig trädtopparna. Centralt i området planeras komplementbyggnader för avfall och förråd. Planen möjliggör även cykelparkering under skärmtak.



Illustrationsbild från angöringsgatan sett från söder som visar volym och relation mellan bebyggelsen samt karaktär på byggnadernas gestaltning (Ateljé Nord).

Radhus

Radhusen planeras i uppbrutna volymer i två till tre enheter som har en liknade fotavtryck som befintlig bebyggelse. Radhusen planeras i två våningar med inredningsbar vind. I slänten mot naturmarken planeras radhus med suterrängvåning och ljusschakt till källarvåning.

Flerbostadshus

I det nordöstra hörnet av planområdet planeras ett mindre flerbostadshus. Denna plats bedöms ha förutsättningar för en något högre skala utifrån att närliggande bebyggelse ligger högre och att topografin med skogen bakom skapar möjlighet att gå upp i skala, men ändå underordna sig trädtopparna. e



Fotomontage, vy från korsningen Attundavägen/Lillskogsgränd. Flerbostadshuset är underordnad kringliggande bebyggelse och natur och föreslås få en fasadkulör som smälter in med omgivningen. (Ateljé Nord)



Fotomontage, vy från angöringsgatan på höjden norr om planområdet (Lillskogen 65 och 68). Avståndet mellan det nya flerbostadshuset och närmsta grannhus är ungefär den samma som mellan befintliga villor. (Ateljé Nord)



Fotomontage, vy från korsningen Attundavägen/ Bromma kyrkväg. (Ateljé Nord)

Park/ naturmiljö

I södra kanten av planområdet planeras ett nytt parkstråk, 2 meter brett, i södra kanten av fastigheten Lillskogen 45 för att skapa fler kopplingar till skogen i öster. En gångstig bör anordnas för att förtydliga förbindelsen.

Inom planområdet bevaras flera värdefulla träd och fruktträd för att bevara den gröna karaktären och ge värdeskapande kvaliteter till bostadsmiljön. Totalt bedöms 14 träd kunna sparas inom planområdet och 29 träd bedöms behöva tas bort. I planen skyddas tre karaktärskapande äppelträd utmed Bromma Kyrkväg och centralt i området samt tre stora träd (ek, hassel och tall) i östra kanten av fastigheterna Lillskogen 45 och 5. Ny kompletterande vegetation föreslås inom planområdet med bland annat 27 nya träd. Parkeringarna föreslås ramas in av häckar för att ansluta till gröna karaktären i området.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Ny bebyggelse ska utformas med en småskalig karaktär. I planen säkerställs en småskalig struktur där radhusen är uppbrutna mindre volymer med förskjutningar.

Bestämmelsen **e000** anger största byggnadsarea för radhusen, flerbostadshuset. I planen anges även en bestämmelse om att sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader (miljöhus, cykeltak och förråd) får högst uppgå till 70 kvm, dock får enskild byggnad uppta högst 40 kvm.

Angiven ”prickmark” i planen anger att byggnad inte får uppföras. Bilparkering medges heller inte, med undantag för ytor som anges för parkering samt parkering för rörelsehindrad. Lekstugor får uppföras med högst 1,5 meter byggnadshöjd.

En generell planbestämmelse anger att radhusen och flerbostadshuset ska utformas med träfasad i jordnära kulörer samt sadeltak med röda tegelpannor, för att få en enhetlig utformning som ansluter till befintlig bebyggelse i området. Komplementbyggnader får utformas med pulpettak. Balkonger får inte glansas in.

e000 – ”Största sammanlagd byggnadsarea utan balkonger inräknat.”

”Sammanlagd total byggnadsarea får maximalt uppgå till 70 kvm, dock får enskild byggnad uppta högst 40 kvm.”

”prickmark”

Utformning

”Byggnader ska utformas med träfasader i jordnära kulörer och ...”

Se exempel på färger i jordnära kulörer nedan:



Terra

Timmergrå

Verde

Höjd på byggnader

Nockhöjd

Högsta takvinkel

Alla hus ska utformas med flack takvinkel, 25 - 30 graders lutning, vilket överensstämmer med många av de närliggande husen. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet anges för samtliga bostadshus.

f1- ”Bostäder ska byggas samman till en byggnadsenhet. Gavlar får vara högst 10 meter breda. Balkonger...”

Radhusen får uppföras i högst två våningar med inredningsbar vind. I skogskanten föreslås radhus med suterrängvåning för att omhänderta höjdskillnaden mellan naturmarken och den gemensamma gården. Gavelbredden på radhusen får vara högst 10 meter, vilket är ett vanligt mått på de omgivande husen. Balkonger får skjuta ut utanför angiven byggrätt, dock högst 1 meter från fasad med frihöjd om minst 2,5 meter. Frontespis och takkupor tillåts inte (**f1**).

f2- ”Balkonger får skjuta ut utanför angiven byggnadsrätt....”

Flerbostadshuset får uppföras i högst tre våningar inklusive suterrängvåning. I suterrängvåningen får inte bostad inrymmas utan ska utformas med gemensamma lokaler mot gatan för att skapa en trivsamt och välkomnande miljö. Bottenvåning ska utformas med avvikande fasadmateriell från övrig fasad. Fasadelement med synliga skarvar tillåts inte. Hisschakt och andra tekniska utrymmen ska inrymmas inom takfall. Frontespiser planeras för översta våningen för att hålla nere byggnadshöjden där bestämmelse anger att de totalt får högst uppta 60 procent av fasadlängden och en frontespis får maximalt vara 3,5 meter lång. Balkonger får skjuta ut utanför angiven byggrätt, dock högst 1,4 meter från fasad. Minsta frihöjd på balkonger ska vara 1,5 meter (**f2**).

f3- ”Huvudentréer ska placeras mot angöringsgatan.”

Huvudentréer i flerbostadshuset och de flesta av radhusen utmed angöringsgatan ska placeras mot angöringsgatan (**f3**). En radhuslänga planeras med sekundära entréer mot angöringsgatan då det bedöms bättre på grund av marknivåerna. (**f4**).

f4- ”Sekundär entré ska finnas mot angöringsgata.”

”Stödmurar ska kläs med natursten eller trä.”

n1 –”Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjuddom eller om det utgör en fara, och ska i så fall ersättas med annat träd.”

b1 –”Marken får inte hårdgöras”

b2 –”Marken ska möjliggöra avledning av dagvatten genom svackdike eller liknade”

En generell bestämmelse anger att stödmurar, som kan uppkomma vid parkering i norr och i ett möte mellan tomt och angöringsgata, ska kläs med natursten eller trä.

Park- och gårdsmiljö

I planen skyddas karaktärskapande äppelträd och stora träd (ek, tall och hassel) genom bestämmelsen **n1** som anger att de inte får fällas, med undantag om sjukdom eller fara, och ska i så fall ersättas med annat träd.

Dessutom finns bestämmelse om att parkering inte får finnas utanför planerade parkeringsytor i norr och söder, med undantag för parkering för rörelsehindrad. Gårdarna är tänkt att möjliggöra för både lek, odling och umgänge mm. Runt parkeringarna är det värdefullt med inramande häckar. För att bevara karaktären i området är det viktigt att bevara häckar och komplettera med nya utmed gator och fastighetsgränser.

I planen finns flera områden med bestämmelse om att marken inte får hårdgöras för att möjliggöra för dagvattenhantering och samtidigt bevara den gröna karaktären (**b1**). För radhustomterna i kanten av skogen säkerställs möjlig gemensam avledning av dagvatten genom svackdike eller liknade (**b2**).

Bostadstomter som gränsar till parksläppet med gångstig i söder bör tydligt avgränsas mot parkmark.

Gator och trafik

Gatunät

En smal angöringsgata, 3,5 meter bred, planeras inom kvartersmark mellan Bromma Kyrkväg och Lillskogsgränd. Gatan underlättar för större fordon, t.ex. avfallsfordon, att passera genom området då vändplaner saknas vid anslutande befintliga gator. Mellan parkeringsytorna föreslås angöringsgatan vara enkelriktad.

Biltrafik

Inom planområdet planeras två parkeringsytor vid de olika väganslutningarna till området, vilket skapar en småskaligare struktur och ger förutsättningar för en mer bilfri gemensam gård. Totalt föreslås cirka 21 parkeringsplatser inom planområdet, vilket ger ett genomsnittligt parkeringstal om cirka 0,8 parkeringsplatser per bostad. Dessutom finns möjlighet att anordna en parkeringsplats för rörelsehindrad på gården vid

behov. Utfartsförbud anges mot Bromma Kyrkväg förutom in- och utfarten för angöringsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet planeras en smal angöringsgata med blandtrafik samt anslutande gångvägar till bostadsentréer. Anslutande gator har blandtrafik.

I planområdets södra kant, vid Bromma kyrkväg, planeras ett nytt parksläpp med en grusad gångstig mellan gata och naturområdet för att öka allmänhetens tillgång till skogen.

Cykelparkering planeras på flera platser inom planområdet. Totalt bedöms cirka 95 cykelplatser behövas inom planområdet. I flerbostadshusets entré/källarvåning planeras cirka 15 platser och i komplementhus på gården planeras för 4 - 6 platser för lådcyklar. På gården föreslås cirka 50 platser, vilka delvis är under tak. Dessutom bedöms cirka 30 cykelplatser rymmas inom förgårdsmark till radhusen. Tre laddstationer för elcyklar/elscooter planeras även inom planområdet.

Kollektivtrafik

En förtätning av bostadsbebyggelsen i området ökar underlaget för kollektivtrafik vilket på sikt kan leda till utökad turtäthet. SL (Storstockholms Lokaltrafik) ansvarar för turtäthet och linjedragning av kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Planområdet bedöms få god tillgänglighet då området är relativt plant mellan bostäder och parkering. Samtliga bostäder är möjliga att angöras med personbil inom 10 meter från bostadsentré. Vid varje parkeringsyta finns möjlighet att ordna parkeringsplats för rörelsehindrad. Dessutom finns möjlighet för en parkeringsplats för rörelsehindrad på gemensamma gården. Flerbostadshuset är tre våningar högt och ska därför utformas med hiss i enlighet med Plan- och byggförordningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdets bostäder ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Anslutningspunkt till kommunens dagvattennät behöver studeras vidare.

El/Tele

Planområdet ansluts till befintlig el- och telenät.

Energiförsörjning

Flerbostadshuset planeras att energiförsörjas med bergvärmepump. Radhusen planeras med luft-/frånluftvärmepump. Inga fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet.

Avfallshantering

Miljörum med återvinning planeras centralt i området och utmed angöringsgatan. Den nya angöringsgatan möjliggör avfallshämtning utan backning.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för räddningsfordon är längs angöringsgatan och på parkeringsytorna.

Från parkeringsytan i norr kan stegbil nå de angränsande bostäderna i flerbostadshuset. Utrymning med bärbar stegutrustning behövs för bostäderna på baksidan av flerbostadshuset. Gångvägen utmed de östra radhusen är körbar för ambulans.

Konventionellt brandpostsystem ska planeras. Avstånd till angreppspunkter och brandposter ska säkerställas.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berörs inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom det tekniska delavrinningsområdet för det kombinerade avloppsnätet, som efter rening i Bromma

avloppsreningsverk leds till Strömmen som har fastställda miljö kvalitetsnormer som ska följas.

För att möta erforderlig utjämningsvolym och reningsbehov av dagvatten från planområdet enligt Stockholm stads åtgärdsnivå föreslås ett dagvattensystem bestående en kombination av dagvattenanläggningar. Krossdiken och regnbäddar föreslås för rening och utjämning av dagvattnet, se förslag nedan.



Översiktlig dagvattenlösning för planområdet (Geosigma).

Föreslagna dagvattenlösningar med rening och fördröjning inom planområdet bedöms leda till en övergripande förbättring i vattenkemisk kvalitet på utgående dagvatten och kan möjligt leda till en förbättring i ekologisk och kan om möjligt leda till en förbättring i ekologisk samt kemisk status för ytvattenrecipienten. Om föreslagna dagvattenåtgärder implementeras indikerar föroreningsberäkningarna på att exploateringen inte försämrar recipientens möjligheter till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten

Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att befintliga villor rivs och att fastigheterna istället byggs med radhus och ett mindre flerbostadshus. Den småskaliga karaktären behålls genom att nya byggnader bryts upp med sammankopplade mindre enheter samt att byggnadshöjden huvudsakligen begränsas till två våningar med sadeltak samt bevarande av flera träd och buskar. De föreslagna

byggnadshöjderna underordnar sig trädtopparna. Nya byggnaders placering och avstånd till grannhus följer de avstånd som finns i området.

Närområdet är redan påverkat av en förtätning av parhus på några intilliggande fastigheter och planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på stadsbilden. Däremot påverkar flerfamiljshuset utsikten negativt för fastigheterna Lillskogen 65 och 68.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En konsekvensbeskrivning för förslaget är framtagen av Stiftelsen kulturmiljövård. Kvarteret ligger på behörigt avstånd från Bromma kyrka- och kyrkogård och ny bebyggelse kommer inte att påverka utpekad kulturhistorisk värdefull helhetsmiljö. Den nya bebyggelsen kommer också att ligga tillbakadragen från betydande gatustråk och ansluta till bevarad naturmark med kuperad skog.

Befintliga hus inom planområdet är inte unika och har till viss del förändrats genom tillbyggnader, men gårdarna är välplanerade och innehåller mycket grönska. Helheten för kulturmiljön i kvarteret har redan gått förlorad då enfamiljshusen invid Attundavägen rivits och ersatts med nya parhus som gestaltningsmässigt inte harmoniserar med ursprunglig arkitektur. Sammantaget bedöms uppförande av radhus i kvarteret, trots rivning av äldre hus, möjlig ur ett antikvariskt perspektiv. Ett flerfamiljshus i ett område som karaktäriseras av enbostadshus bedöms ha stora negativa konsekvenser på områdets karaktär av villastad.

Ny arkitektur tar hänsyn till befintlig arkitektur och är hämtad ifrån områdets karaktär avseende byggnadskroppar med förskjutning i sidled, sadeltak med cirka 30 graders lutning och tänkt färgsättning och fasadmaterial.

Förslagets markplanering med bevarade häckar och träd med komplettering som anknyter till nuvarande karaktär bedöms som viktigt för karaktären. Vidare bedöms det positivt att parkeringsplatser integreras med inramad växtlighet och att bebyggelse underordnar sig växtlighet.

Konsekvenserna för kulturmiljön i dess helhet har måttliga negativa konsekvenser på områdets karaktär. Det antikvariska

utlåtandet bedömer dock att exploateringstalet bör minskas och att flerbostadshuset sänks till två våningar eller ändras till parhus.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslaget flerfamiljshus kan prövas på platsen då byggnadshöjd följer topografin och är underordnad omkringliggande skog där trädtopparna fortsättningsvis utgör siluetten. Arkitektur och gestaltning är anpassade efter villastadens intentioner och karaktär. Planförslaget följer Byggnadsordningens vägledningar.

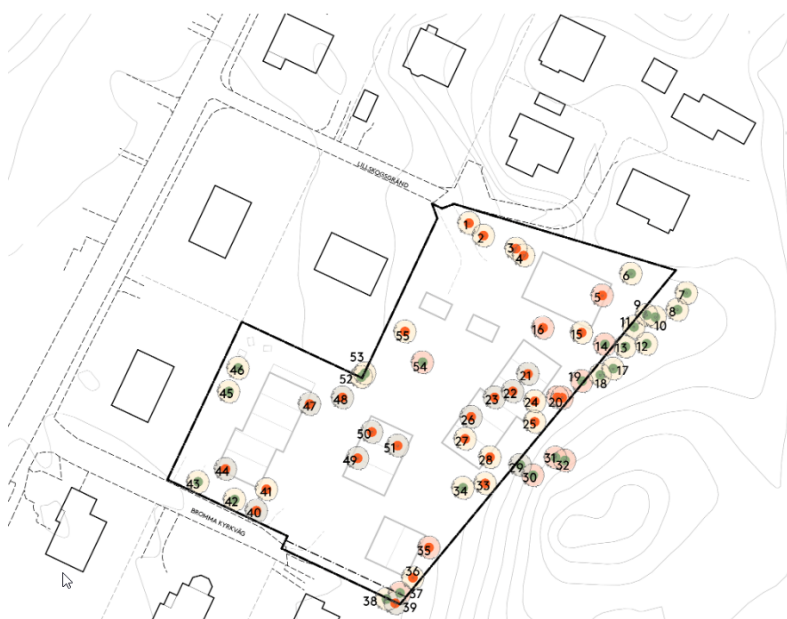
Natur

Planförslaget innebär att en ökning av hårdgjord yta jämfört med befintlig bebyggelse. Dock är den totala byggnadsarean (1031 kvm) mindre än vad gällande detaljplan med ny fastighetsindelning och bygglovsbefriade åtgärder skulle möjliggöra (1155 kvm). Planförslaget reglerar även andelen mark som får hårdgöras vilket inte gällande detaljplan gör.

Värdefulla träd har inventerats av ÅWL. Av de träd som inventerats bedöms 14 träd kunna sparas inom planområdet och 29 träd bedöms behöva tas bort inom planområdet. Några träd med höga värden skyddas i planen. Ny kompletterande vegetation föreslås inom planområdet med bland annat 27 nya träd.

- A - värdefullt träd
- B - träd med vissa värden
- C - träd som kan tas ned

Röd prick markerar träd som överkas i och med förslaget. Grön prick markerar träd som bevaras.



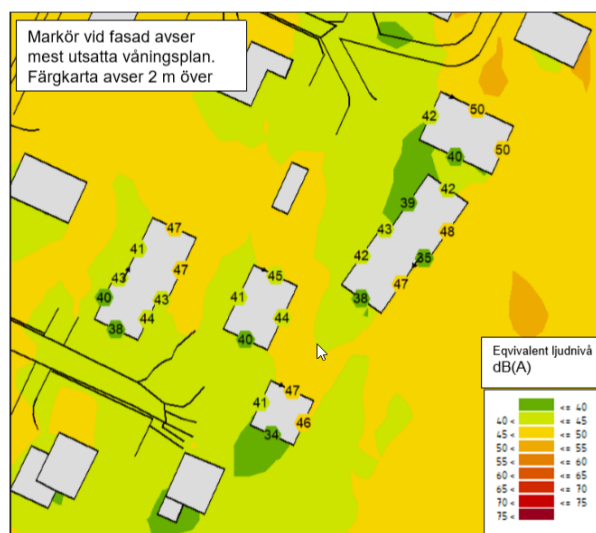
Karta som visar vilka träd som påverkas. (ÅWL)

Spridningsområdet för groddjur förändras när planområdet får mer hårdgjord yta, men bedöms inte påverkas negativt då planerade dagvattenlösningar kan stärka eventuella spridningsvägar.

Störningar och risker

Buller

Den föreslagna bebyggelsen bedöms klara gällande riktvärden för markbuller enligt markbullerberäkningar från Bromma Stockholm Airport för år 2038. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer dag för prognosår 2038 uppfyller Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller avseende Zon A inom planområdet. Dagtid beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 50 dB(A) vid den mest utsatta fasaden och våningen. Kvällstid får några fasader över riktvärdet 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå, dock har bostäderna tillgång till minst en ljuddämpad sida med ljudnivåer under 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå. På flerbostadshuset planeras en mindre utskjutande del på en gavel, vilket bedöms minska bullervärden. Natttid håller Bromma Stockholm Airport stängt.



Översvämningsrisker

Framtagen dagvattenutredning (Geosigma) konstaterar att dagvattenflöden ökar från planområdet även efter fördröjning. En skyfallskarteringen över planområdet visar dock på en övergripande låg risk för att planområdet drabbas av översvämning vid händelse av ett skyfall. Risk för en måttlig översvämning ($\leq 0,1$ m) ses dock vid parkeringen invid den södra infarten till planområde.



Skyfallskartering (Geosigma).

Markföroreningar

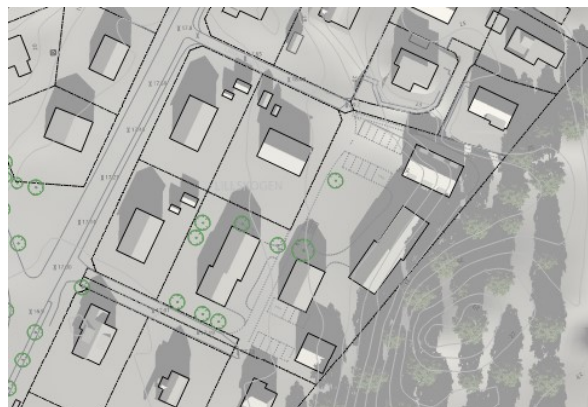
I framtagna markföroreningsutredning rekommenderas att under genomförande ska jordproverna från nivån under de analyserade proverna analyseras för att försöka avgränsa föroreningsutbredning i djupled. Dessutom rekommenderas att vid schaktning inför nya bostäderna bör en miljökontroll utföras i samband med schaktning, för att utreda föroreningsgrad på uppschaktat material, och därmed möjliggöra att förorenade massor kan klassas och hanteras på korrekt sätt vid eventuell borttransport och hantering på mottagningsanläggning. Fastighetsägaren ska informera tillsynsmyndighet och åtgärder ska utföras i samråd med Miljöförvaltningen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solförhållanden har studerats för förslaget. Studien visar att de föreslagna husen inte skuggar några befintliga hus under sommaren eller vid vår- och höstdagjämning (21 mars/september). Flerbostadshuset innebär en marginell skuggpåverkan vintertid för ett bostadshus i norr, fastigheten Lillskogen 68, vilket syns i 3D solstudie 14 februari nedan. De nya bostadshusen och gårdarna bedöms få goda solförhållanden.



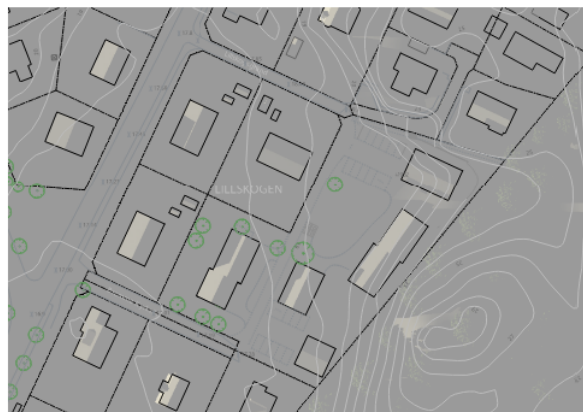
Solstudie 21 mars/september kl. 9.00



Solstudie 21 mars/september kl. 12.00



Solstudie 21 mars/september kl. 15.00



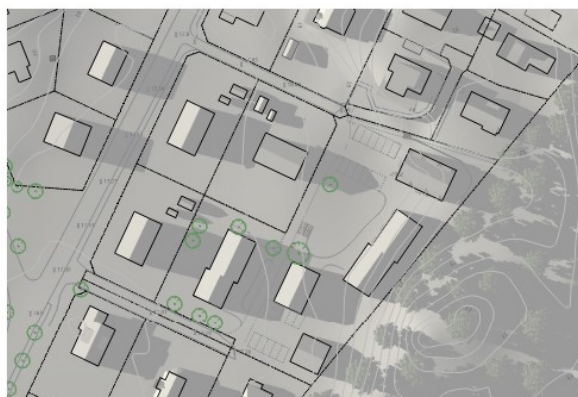
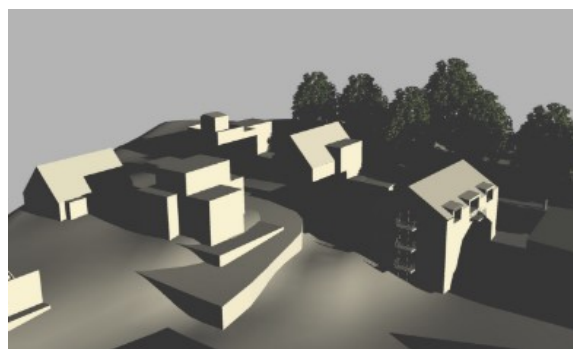
Solstudie 21 mars/september kl. 18.00



Solstudie 21 juni kl. 9.00



Solstudie 21 juni kl. 12.00

*Solstudie 21 juni kl. 15.00**Solstudie 21 juni kl. 15.00**3D solstudie, 21 mars/september kl. 15.00**3D solstudie, 14 februari kl. 14.00*

Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser

Planförslaget skapar möjlighet för fler att bo i ett område som har goda kvalitéer för barn. Området ligger naturnära och bilfria gårdar skapas mellan husen.

Den nya bebyggelsen kompletterar befintligt bostadsbestånd och ökar utbudet av boendeformer för olika skeenden i livet.

Parkstråket möjliggör för en bättre tillgång till Riksbyskogen för boende i området, men kan upplevas som otrygg under dygnets mörka timmar då samrådsförslaget ej föreslår en gångstig med elljus.

Planen medför ingen direkt positiv eller negativ påverkan gällande jämställdhet.

Ingen separat socialt värdeskapande analys eller barnkonsekvensanalys har tagits fram för projektet i och med projektets påverkan bedöms begränsad.

Tidplan

Samråd	26 januari – 8 mars 2021
Granskning	Kvartal 3 2021
Antagande	Kvartal 1 2022

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggaktören bekostar och genomför erforderliga skyddsåtgärder i anslutning till allmän mark (natur) samt återställande- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark (gatumark) intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ingen ersättning utgår till fastighetsägaren för Lillskogen 45 från staden gällande mark utsatt i planen som allmän platsmark (PARK).

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 2881A och Pl 3394 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B134/1951 upphör för Lillskogen 5, 45 och 46.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Lillskogen 5, 45 och 46. Ekonomiska föreningen Bromma Kyrkby är ägare till Lillskogen 45 och 46. Lillskogen 5 ägs av en privat fastighetsägare som byggaktören har markköpsavtal med.

Användning av mark

Inom kvartersmark anger planen markanvändning för bostäder. Södra kanten av fastigheten Lillskogen 45 utgör Parkmark i planen.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Området som är markerat ”Park” i planen (rött område i kartan nedan) överförs från Lillskogen 45 till någon av stadens fastigheter.

Kvartersmarken i planen kan ombildas till en eller två fastigheter (blå områden i figuren) för att klara stadens krav på endast en in- och utfart per fastighet.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Gemensamhetsanläggningar

Planen medför inget behov av gemensamhetsanläggningar så länge bostadskvarteret hålls ihop till en bostadsrättsförening.

Ledningsrätter

Planen medför inget behov av inrättande av ledningsrätt.

Servitut

Planen medför inget behov av inrättande av servitut.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar planarbetet. Byggaktören står för kostnaderna för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt ska svara för genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgift till befintliga vatten- och avloppsledningar samt omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

Dagvatten

Anslutningsavgift till befintliga dagvattenledningar samt eventuell nyläggning/omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för och bekostar övriga dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

Gatukostnader

Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Exploatören bekostar ledningsflytt inom planområdet.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Skyddande av träd inom naturmark bekostas av exploatören.

Grönkompensation

Ingen allmän naturmark tas i anspråk i planen. I planen skapas ett allmänt grönsläpp i södra kanten av planområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt VA-nät som finns framdraget till planområdet. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningar fram till och men förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

Dagvatten

Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark. Se vidare dagvattenutredning. Exploatören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

EI/Tele

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningsnät som finns framdraget till planområdet. Ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av respektive ledningsslag fram till förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

Fjärrvärme

Inga ledningar för fjärrvärme finns i närområdet och därför planernas ingen anslutning.

Skydd av träd

Inom naturmark bör alla träd inom 10 meter från bearbetad mark inspekteras innan byggnation. Under byggtiden ska träd inom anslutande naturmark och värdefulla träd inom planområdet skyddas under byggtiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.