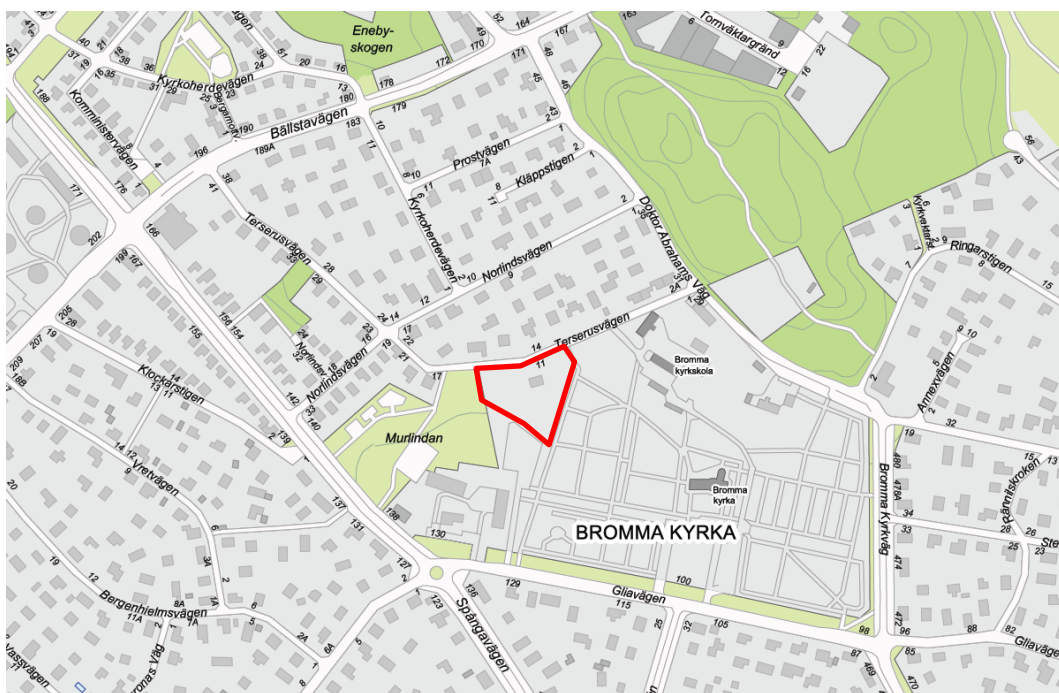


## Planbeskrivning Detaljplan för Kyrkbyn 4 i stadsdelen Bromma Kyrka, S-Dp 2017-05152



Planområdet, fastigheten Kyrkbyn 4, markerat i rött.

### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget i stadsdelen Bromma Kyrka och ligger vid utkanten av kyrkogårdens nordvästra hörn. Fastigheten Kyrkbyn 4 har fram till 2015 ingått i samma fastighet som kyrkan. Aktuell fastighet har en befintlig villa, Nya Klockargården (nedan nämnt Klockargården), och har ursprungligen använts som klockarbostad till kyrkan. Klockargården ingår tillsammans med Bromma kyrka, kyrkogården och kringliggande område i en kulturhistorisk värdefull miljö vilken är utpekad av Stadsmuseet.

Nuvarande fastighetsägares avsikt är att behålla befintlig villa med omgivande trädgård samt att utveckla resterande del av tomten med ny bostadsbebyggelse. Fastigheten är i privat ägo.

Detaljplanens huvudsyfte är att ändra användning av fastigheten Kyrkbyn 4 till bostadsändamål (idag kyrkligt ändamål), tillföra varsamhetsbestämmelse på Klockargården, införa bygglovsplikt för attefallshus samt att pröva tillkomsten av två nya bostäder på den västra delen av fastigheten.

Planförslaget innebär en komplettering av villabebyggelsen i en kulturhistorisk värdefull del av Stockholm, med ett nytt inslag som samspelar med den befintliga miljön.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens huvudsyfte är att ändra användningen av fastigheten Kyrkbyn 4 från kyrko- till bostadsändamål, med ett huvudsakligt bevarande av den befintliga byggnaden, Klockargården. Därtill möjliggörs en byggrätt för två blivande bostäder med god inpassning till den värdefulla kulturmiljön. För att värna om den kulturhistoriskt värdefulla miljön åläggs en utökad lovplikt för attefallsåtgärder samt varsamhetsbestämmelse på Klockargården och den stenrad vilken utmärker gränsen mellan kyrkogården och Klockargårdens tomt.

Planen bidrar både till att skydda en del av det kulturhistoriska arvet och samtidigt tillföra nya bostäder i stadsdelen Bromma Kyrka.

### **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	8 maj till 19 juni 2018
Granskning	3:a kv. 2018
Antagande i SBN	4:a kv. 2018

## Innehåll

Sammanfattning .....	2
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>6</b>
Handlingar .....	6
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	8
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Dagvatten .....	12
Befintlig bebyggelse .....	12
Landskapsbild/stadsbild .....	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	14
Offentlig service .....	19
Kommersiell service .....	19
Gator och trafik .....	19
Störningar och risker .....	20
<b>Planförslag .....</b>	<b>21</b>
Klockargården .....	22
Ny bebyggelse .....	22
Gestaltungsprinciper och utformning .....	27
Park .....	31
Ändring av lovplikt .....	32
Gator och trafik .....	32
Teknisk försörjning .....	33
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>33</b>
Behovsbedömning .....	33
Naturmiljö .....	34
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	34
Landskapsbild/stadsbild .....	34
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	35
Störningar och risker .....	36
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	36
Barnkonsekvenser .....	37
Jämställdhet .....	37
<b>Tidplan .....</b>	<b>37</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>38</b>
Organisatoriska frågor .....	38
Verkan på befintliga detaljplaner .....	38

Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Ekonomiska frågor.....	40
Tekniska frågor.....	41
Genomförandetid.....	41

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöutredning och analys, Bromma församling, Stockholm - Församlingshuset 6, Famnen 6 samt Kyrkbyn 2 och 4* (Nyréns, 2014)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys av Kyrkbyn 4* (Nyréns, 2015)
- *Antikvarisk kommentar* (Nyréns, 2016)
- *Antikvariskt utlåtande* (Nyréns, 2018)
- *Markbuller Kyrkbyn 4* (Swedavia, 2018)
- *Solstudie* (Stadsbyggnadskontoret, 2018)

#### Övrigt underlag

- *Gestaltning- och illustrationsmaterial* (Arklab, 2018)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Martin Bretz på Stadsbyggnadskontoret. Arkitekt är Arklab, genom Tomas Lauri, Alexander Marek och Anders Ohlin.

### Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren inkom i september 2015 med en ansökan om planändring för Kyrkbyn 4. Fastighetsägarens ansökan syftade till att behålla befintlig villa för bostadsändamål samt utveckla resterande del av tomten för bostadsbebyggelse.

Detaljplanens huvudsyfte är att ändra användningen av fastigheten Kyrkbyn 4 från kyrko- till bostadsändamål, med ett bevarande av den befintliga byggnaden, Klockargården. Planen syftar även till att pröva två alternativa placeringar för byggrätt med två nya bostäder med god inpassning till den värdefulla kulturmiljön.

Planen bidrar både till att skydda en del av det kulturhistoriska arvet och samtidigt tillföra nya bostäder i stadsdelen Bromma Kyrka.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Aktuell fastighet finns i stadsdelen Bromma Kyrka, som är ett relativt tätbebyggt, småskaligt, äldre villaområde i Västerort, huvudsakligen från 1900-talets början.

Kyrkbyn 4 har tidigare ingått i samma fastighet som Bromma kyrka, tillsammans med ett antal bostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är 4776 kvm och ligger vid kyrkogårdens utkant i området mellan kyrkotomten och Terserusvägen.

Fastigheten ägs sedan 2015 av privatpersoner, vilka också är byggaktörer i aktuellt detaljplaneprojekt.



Ortofoto med fastighetsgränsen markerat med rött.

## Tidigare ställningstaganden

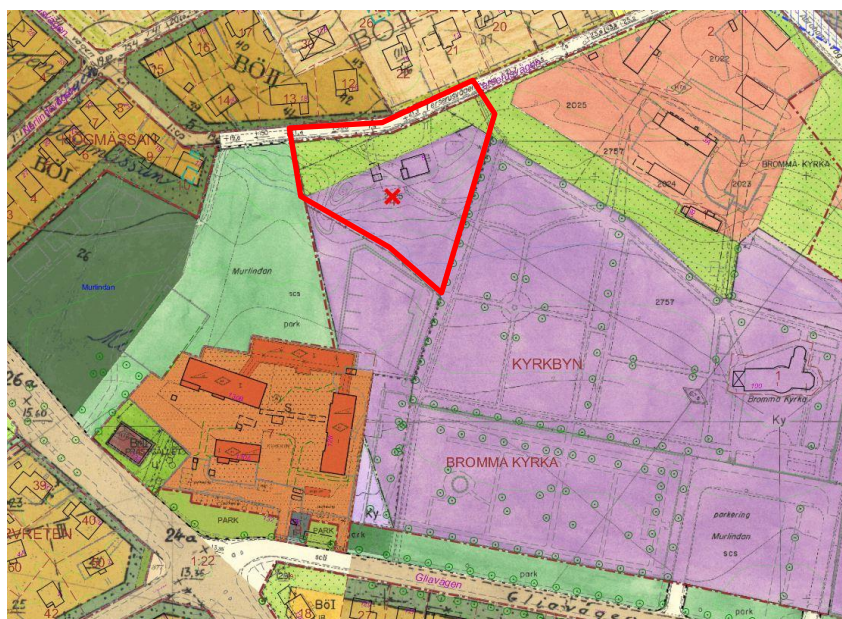
### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Stockholm (antagen i februari 2018) pekas Bromma kyrkskola ut som en *viktig mötesplats* med stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. *Viktiga mötesplatser* har besökare från olika delar av staden och därigenom bidrar den till att människor med varierande bakgrund möts samtidigt som stadsdelens lokala identitet stärks.

Planområdet ligger nära Spångavägen, ca 200 m, vilken i översiktsplanen är utpekad att på kort eller lång sikt ha förutsättning att omvandlas till ett urbant stråk med levande stadsmiljöer.

### Detaljplan

För aktuellt område gäller stadsplan 6412 från år 1970 med bestämmelsen Ky, dvs kyrkligt ändamål. Enligt en tidigare definition kan Ky även inbegripa bostadsändamål.



Planmosaik med aktuell fastighet markerad i rött, lila område visar kyrkligt ändamål, ljusgrön prickad mark får ej bebyggas. Mörkgrönt visar allmänt ändamål för parkmark.

### Riksintressen

Kyrkbyn 4 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.

## **Förutsättningar**

### **Natur**

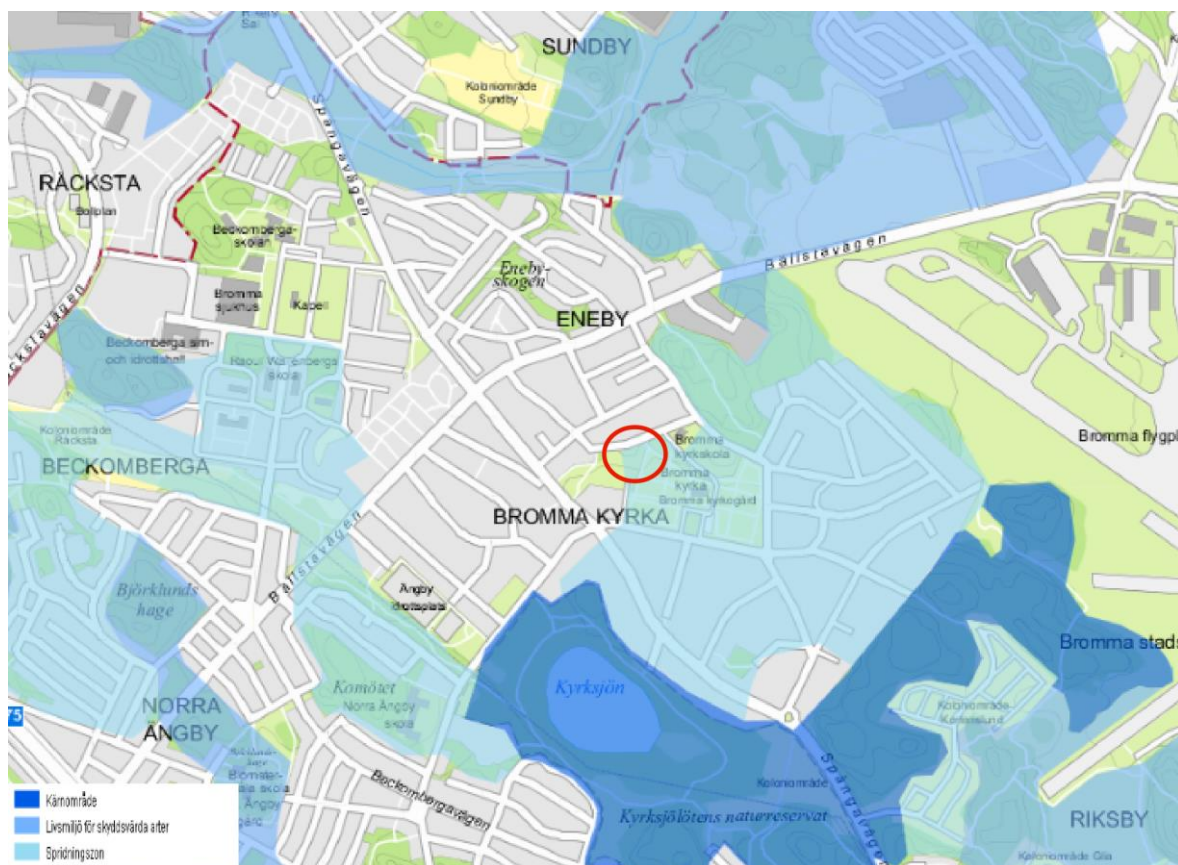
#### Mark och vegetation

Tomten består idag av platt till mycket kuperad trädgårdsmark i nära anslutning till kyrkogården. Vegetationen består främst av lövträd, enstaka barrträd, äldre fruktträd och buskage, vilken bildar en grön zon mot de angränsade fastigheterna. När Klockaregården uppfördes hade skogspartiet en parkkaraktär som på senare år gått förlorad då undervegetationen tillåtit växa fritt. På västra delen av fastigheten finns en kulle och på dess högsta punkt finns några stenblock, möjligtvis resterna av en ändmorän. Även på mitten av fastigheten finns stenblock vilka troligtvis kommit dit i samband med tomtens iordningställande.

Värdefull vegetation är främst en ek vilken står på den södra delen av tomten.

#### Naturvärden

Fastigheten befinner sig i utkanten av stadens gröna infrastruktur och ingår i en del av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO), med ett habitatnätverk för groddjur samt möjlig spridningszon för groddjur.



Kyrkbyn 4 (inringat i rött) ingår som spridningszon för skyddsvärda arter i ESBO.

#### Rekreation och friluftsliv

Fastighetens västra del angränsar direkt till en populär källbacke med startpunkt på kullen inne på Kyrkbyn 4.

Backen övergår i en långsträckt öppen sluttning mot en stor gräsbeklädd parkyta, Murlindan, som används aktivt av närliggande bebyggelse, framförallt förskolan Guldkronan. Murlindan har även en grusplan för bollspel och lekplats.

Kyrkogården används förutom för andlighet och högtider även som promenadstråk.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Inom planområdet består jordmånen till största del av lera, men i västra delen huvudsakligen morän.

##### Ras/skred

Eventuell ras- eller skredrisk är inte utredd. SGIs stabiliseringskarta pekar inte ut någon risk på planområdet.

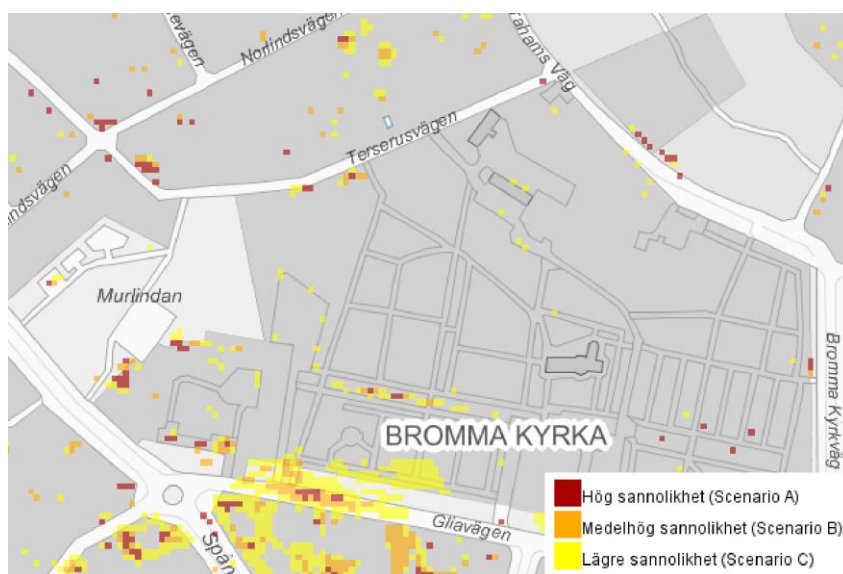
## Markradon

Ingen utredning om markradon har genomförts.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Stockholm stads miljödata visar att det finns två små lågpunkter med hög risk för översvämning vid kraftiga regn i planområdets norra och nordöstra del.



Sannolikhetskarta för skyfall (2015) som visar hög sannolikhet inom planområdet med ett maxdjup på 0,1-0,3 m.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) september 2017 har Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

### Dagvatten

Utgångspunkten i Stockholm stads dagvattenhantering är lokalt omhändertagande av vatten (LOD). LOD ska eftersträvas inom planområdet, genom bl.a. fördröjning och infiltration. Val av byggnadsmaterial får ej försämra dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Naturmark utgör den dominerande ytan inom planområdet, dagvatten avrinner till ledningsnätet (Bromma ARV) och recipient Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten som leds från planområdet får inte bidra till att ytvattenförekomstens ekologiska eller kemiska status försämras.

### Befintlig bebyggelse

Klockargården är ursprungligen planerad som klockarbostad till kyrkan och har 109 kvm byggnadsarea. Ytterligare har fastigheten carport med förråd på totalt 26 kvm, delvis placerat på prickad mark.



Vy tagen ifrån Terserusvägen som visar befintlig byggnad, Klockargården, och bakom häcken sticker fastighetens garage upp.

### Landskapsbild/stadsbild

Mot den smala Terserusvägen ansluter Klockargården till den omgivande småskaliga villastadsbebyggelsen. Byggnaden är tidstypiskt placerad i mitten på tomten, omgiven av trädgårdsmark och med en trädgård som tydligt vänder sig mot Terserusvägen. Längs gatan markerar låga häckar trädgårdarna och villorna är generellt 1-1,5 våningar höga. Bebyggelsemönstret med från gatan väl indragen bebyggelse och grön förgårdsmark är värdebärande och av stor vikt för upplevelsen av platsen.



Snebild tagen från väst som visar Kyrkbyn 4 (inringat i rött) och intilliggande bebyggelse.

Intilliggande bebyggelse är öster om planområdet Bromma kyrka. Närområdet kring kyrkan är välbevarat med låg, rödfärgad träbebyggelse i mindre grupper norr om kyrkan, bl.a. Bromma kyrkskola. Söder om planområdet ligger kyrkans grustag och en förskola, i väster det öppna fältet Murlindan och i norr villabebyggelse.



Sett ifrån Murlindan ser Klockargården ståtlig och stor ut.

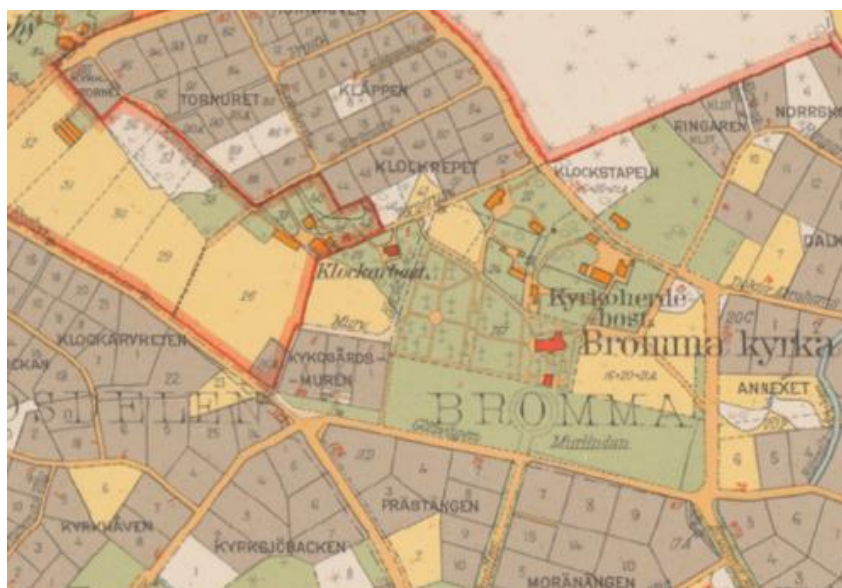


Vy över Bromma kyrkas grustag, sett ifrån söder. Fastighetsgränsen för Kyrkbyn 4 börjar strax bakom muren.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Kulturlandskap

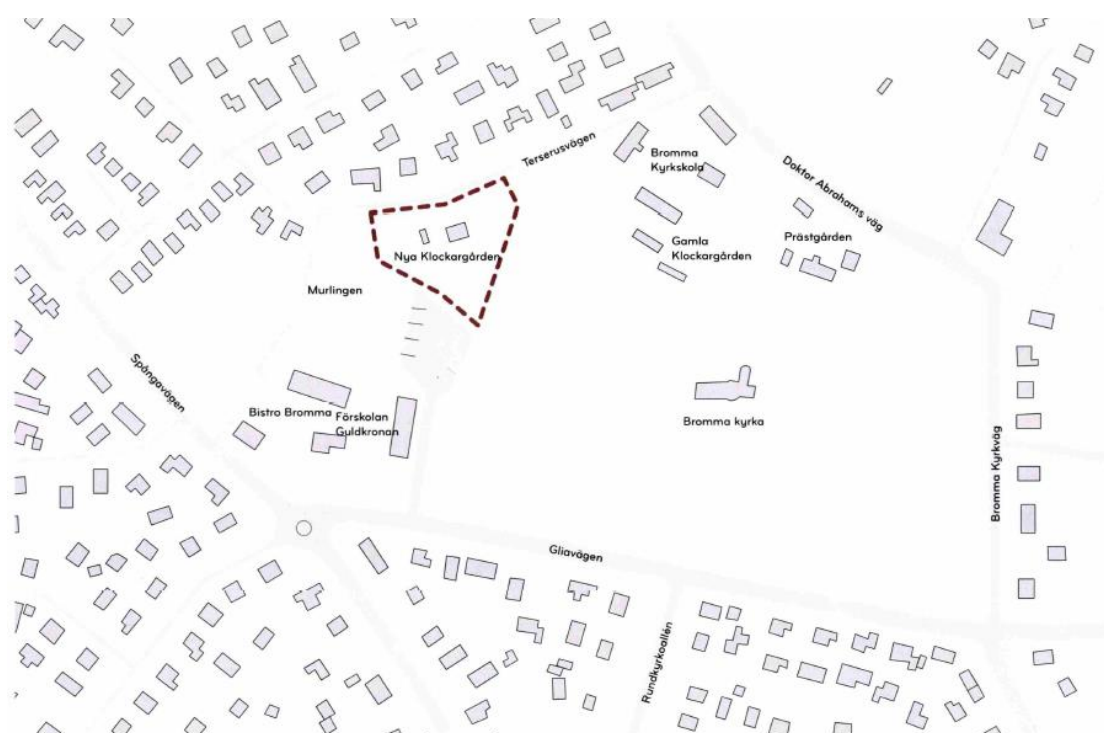
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, dock går det ej att utesluta att nya fynd görs under byggtiden.



Historisk karta från 1934 med Klockargården namngiven.

Stadsdelen Bromma Kyrka utgörs övervägande av en tät villabebyggelse med varierad arkitektur, både gällande volymer och material. Kyrkan och dess omgivning bildar en ö i

villabebyggelsen. Den omkringliggande bebyggelse som finns där, förutom kyrkan, bildar olika gårdsformationer. Prästgården, Bromma kyrkskola och förskolan Guldkronan är alla utformade som gårdsbildningar. Prästgården, som ligger i den norra delen av området fungerar än idag som prästbostad. Nordväst om prästgården ligger Bromma kyrkskola som med sina gräsfält angränsar till kyrkogården.



Befintlig bebyggelsestruktur med Kyrkbyn 4 markerat med rött.  
Bildkälla: Arklab

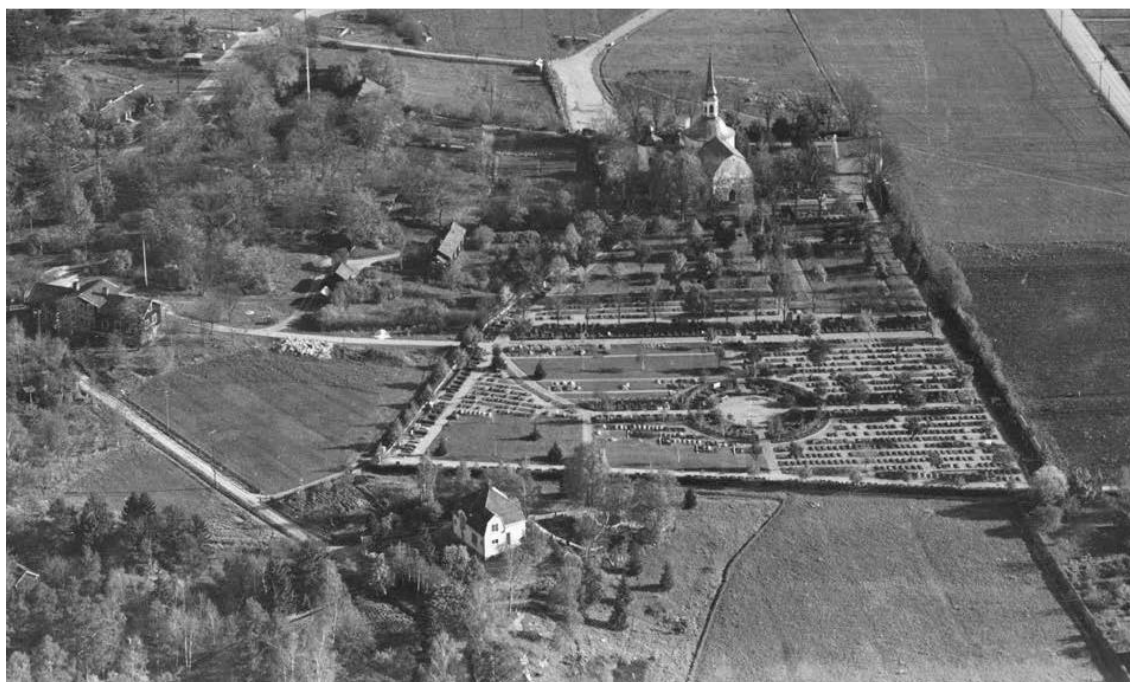
Terserusvägen, som Klockargården ansluter till, följer villamönstret i Bromma kyrka. Första etableringen, från 1864-talet var de hus som i dag inrymmer Bromma kyrkskola. De flesta villorna har tillkommit under 1900-talet och är i varierad stil och utförande.

I övrigt dominerar grönskan stora delar av området. Villastaden är signifikativ för området och även för Bromma som stadsdel. Detta är en bebyggelsestruktur som har stort bevarandevärde och ger stadsdelen en stark prägel.

#### Kyrkomiljöer

Bromma kyrka är en så kallad rundkyrka och räknas som en av Stockholms äldsta. Den uppfördes på 1100-talet och har idag en utformning från 1600-talet, med omkringliggande mark i kyrkans ägor. Stockholms Stadsmuseum har kring kyrkomiljön än så

länge bara klassificerat Kyrkbyn 2, där Bromma kyrkskola huserar. Byggnaden är blåklassad, dvs fastighet med bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Trots att all bebyggelse ännu inte klassats är hela området utpekats som en kulturhistorisk värdefull miljö.



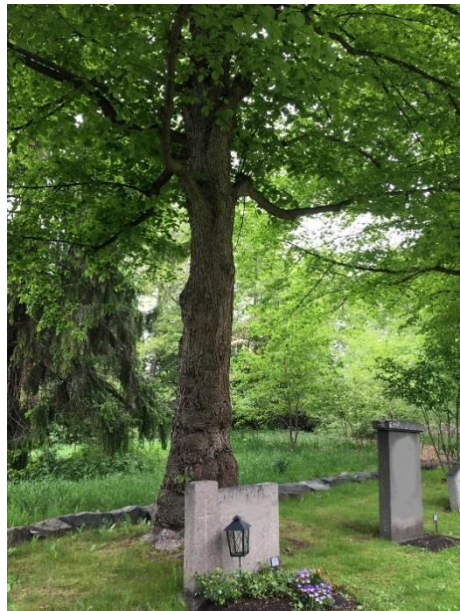
Flygfoto (beskuret) över kyrkbyn och dess omgivning. Klockargården syns centralt i bildens nederkant och Kyrkbyn 2 till vänster. Bildkälla: SSM:s arkiv

I den kulturhistorisk värdefulla miljön ingår den omgivande kyrkogården, en klockstapel, klockmästarbostad och en grupp rödfärgade byggnader norr om kyrkan, bland annat ovan nämnd skola och församlingshem. Byggnaderna har haft stor betydelse i socknens och kyrkans historia. Området har en ålderdomlig landsbygdskaraktär som visar hur människor nära kyrkan bott och verkat under århundraden.

Kyrkans nuvarande entré och parkering utgörs av den övre delen av Rundkyrkoallén. Allén har även historiskt fungerat som entré till Bromma kyrka och skapar en tydlig axel i kyrkans riktning. Kyrkans omgivning präglas av sin lummiga kyrkogård.



Den historiska kopplingen mellan Klockargården och kyrkomiljön är idag otydlig, gränsen mellan de båda fastigheterna markeras av en låg gråstensmur och en rad med högväxta lindar. Men endast en äldre järngrind i muren som via en igenvuxen



gångväg visar tydligt den gamla kopplingen mellan kyrkotomten och Klockargården. En bidragande orsak är den tätbevuxna växtligheten, eftersom den gör att huset skymms från stora delar av kyrkogården, trots att huset endast står 22 m från fastighetsgränsen.

Gränsen mellan Kyrkbyn 4 och Kyrkbyn 6 (Bromma kyrka) markeras av en låg stenrad.



Vy från kyrkogården mot Klockargården, vilken trots att det är vinter och inga löv på buskage och träd delvis är skymd.



Vy från kyrkogården mot Doktor Abrahamsväg visar visuell kontakt mellan kyrkogård och bostadsbebyggelse.

### Bebyggelse

Den aktuella fastighetens bostadshus är inte värderat av Stockholms Stadsmuseum, men ingår i det kulturhistoriskt värdefulla området kring Bromma kyrka, som är en av de äldsta kyrkobyggnaderna i landet. Klockargården, byggd 1911, har en välbevarad jugendarkitektur med få yttre ändringar.

Byggnaden hade gråmålad sockel och putsad fasad, troligtvis en ljusare kulör på fasad med mörka fönsterbågar, det valmade taket var brutet och täcktes av rött taktegel. 1968 utfördes omfattande renoveringsarbeten i byggnaden, fasaden omfärgades, kopplade fönster ersatte de gamla och kök och WC fick en upprustning. Den relativt väl bevarade exteriören, med undantag för den ändrade putskulören, ger byggnaden både autenticitet och placeringen av en villa omgiven av trädgårdsmark visar på då rådande stadsbyggnadstradition.



Idag har Klockargården en jordig kulör på fasaden. Bildkälla: Nyréns

### **Offentlig service**

#### Skola och förskola

Närmaste förskola, Guldkronan, finns på Gliavägen ca 60 m från planområdet. Dessutom finns förskoleverksamhet strax norrut i Bromma kyrkskola vilken är en F-2 skola, som tillsammans med Norra Ängby skola har skolverksamhet för elever upp till årskurs 6. Inom 2 km radie från planområdet finns flertalet andra grundskolor och ett gymnasium.

#### Sjukvård

Närmaste sjukhus, Bromma sjukhus, ligger i Beckomberga drygt 1 km från planområdet.

### **Kommersiell service**

Längs med Spångavägen finns enklare service som restauranger och matbutik. Närmaste större kommersiell service är Bromma Blocks och Brommaplan, båda cirka 3 km ifrån planområdet.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Gatunätet är finmaskigt och följer naturens topografi, med låg hastighetsbegränsning. Närmaste genomfartsväg är Spångavägen som leder till Spånga respektive Brommaplan samt Bällstavägen vilken leder västerut till Islandstorget och österut bort mot Annedal och Sundbyberg.

#### Biltrafik

Det totala trafikflödet på Terserusvägen är beräknat till 200 rörelser. Bilparkering sker främst på kvartersmark. Angöring till planområdet sker idag ifrån Terserusvägen via uppfart och en carport för parkering.

#### Gång- och cykeltrafik

Terserusvägen saknar cykelväg och trottoar, vilket medför att gående är hänvisade till gatan eller vägrenen. I närområdet används Murlindan, kyrkogården, Rundkyrkoallén och Bromma kyrkväg för gående och cyklister. Längs med Bällsta- och Spångavägen finns cykelpendelstråk.

#### Kollektivtrafik

Kyrkbyn 4 ligger relativt långt från spårbunden kommunikation. Närmaste tunnelbanestation Ängbyplan och Islandstorget ligger inom 2 km från aktuell tomt. Det går bussar längs Spångavägen, och Bällstavägen, med hållplatser ca 300 m och ca 500 m från fastigheten.

#### Tillgänglighet

Angöring och lutningar till befintlig byggnad följer stadens riktlinjer, men byggnaden är inte tillgänglighetsanpassad. Lutningen från korsningen Terserusvägen och Norlindsvägen upp mot fastigheten är brant.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om kända markföroreningar på platsen. Med utgångspunkt från historiska kartor och stadens miljödata är bedömningen att det är liten sannolikhet för markföroreningar inom planområdet.

#### Buller

Trafikbuller från Terserusvägen är lågt, 45-50 dBA ekvivalent per dygn och påverkar inte planförslaget. Gällande buller från Bromma flygplats, se ovan under rubriken Riksintresse.

#### Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

## Planförslag



Illustrationsbild tagen från Terserusvägen med Klockargården fortsatt dominant i stadsbilden och med en möjlig ursprunglig exteriör kulör. Ny bebyggelse kan ses bakom häcken och förhåller sig underordnat till Klockargården. Bildkälla: Arklab

Detaljplanens huvudsyfte är att ändra användningen av fastigheten Kyrkbyn 4 från kyrko- till bostadsändamål, med ett huvudsakligt bevarande av den befintliga byggnaden, Klockargården. Därtill möjliggörs en byggrätt för två blivande bostäder med god inpassning till den värdefulla kulturmiljön. För att värna om den kulturhistoriskt värdefulla miljön åläggs en utökad lovplikt för attefallsåtgärder samt varsamhetsbestämmelse på Klockargården och den stenrad vilken utmärker gränsen mellan kyrkogården och Klockargårdens tomt.

Planen bidrar både till att skydda en del av det kulturhistoriska arvet och samtidigt tillföra nya bostäder i stadsdelen Bromma Kyrka.

Plankartas planbestämmelser syftar till att säkerställa planens syfte och att förtydliga planens användning och utformning.

- **p1**, placering av bostadshus för att passa in i platsens terräng och kulturhistoriska miljö, för planförslagets bebyggelseförslag se sida 27

- **f1**, placering av entréer för att skapa en sammanhållen gårdsstruktur, se sida 27
- **f2**, gestaltning av nya bostadshus för att passa in med befintlig bebyggelse, se sida 30
- **f3**, utformning av tak för att ansluta till Klockargårdens takutformning, se sida 28
- **n1**, möjlighet att uppföra plank/mur för att ge boende och kyrkobesökare avskildhet, se sida 35
- **n2**, skydd av ek för att bevara naturvärden, se sida 31 och 40
- **k1**, varsamhet av Klockargården för att värna om byggnadens kulturhistoriska arv, se sida 22 och 35
- **k2**, varsamhet av befintlig stenmur för att värna om byggnadens kulturhistoriska arv, se sida 35
- **a**, bygglovsplikt för exteriört underhåll för att värna om byggnadens kulturhistoriska arkitektur och byggnadsstil, se sida 22 och 35
- Attefallshus, ändrad lovplikt för att minimera ett för högt fotavtryck av byggnader samt värna om kyrkofriden till in kringliggande kyrkogård, se sida 31 och 34
- **g**, gemensamhetsanläggning för att tillgodose nya fastigheter med angoringsväg och tekniska anslutningar, se sida 32 och 39

### **Klockargården**

Befintlig byggnad på Kyrkbyn 4, Klockargården, ändrar i och med planförslaget användning från kyrko- till bostadsändamål.

Klockargården har pålagts varsamhetsbestämmelse (**k1**) och ändrad lovplikt (**a**) för att den befintliga byggnaden exteriört i huvudsak ska bevaras och därmed viktiga kulturvärden skyddas.

### **Ny bebyggelse**

Den västra delen av Kyrkbyn 4 pekas i den kulturhistoriska utredningen ut som den plats som bäst lämpar sig för ny bebyggelse vilket planförslaget utgått ifrån. Den nya bebyggelsen har anpassats till terräng och natur samt försökt att skapa ett gemensamt sammanhang med befintlig byggnad, Klockargården. Planförslaget visar på två olika alternativa placeringar och volymer för ny bebyggelse, detta för att visa att platsen är möjlig att bebygga på olika sätt men utifrån samma gestaltungsprincip.

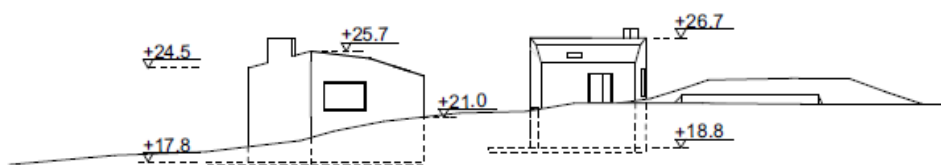
Förslaget med två villor har samma byggnadsarea (BYA) på 93,3kvm och bostadsarea (BOA) på 157 kvm vardera. Parhusets

totala BYA är 164,1 kvm och för vardera bostad är BOA 141,2 kvm. Båda förslagen presenterar ett p-tal för bil med fyra platser och tio för cykel.

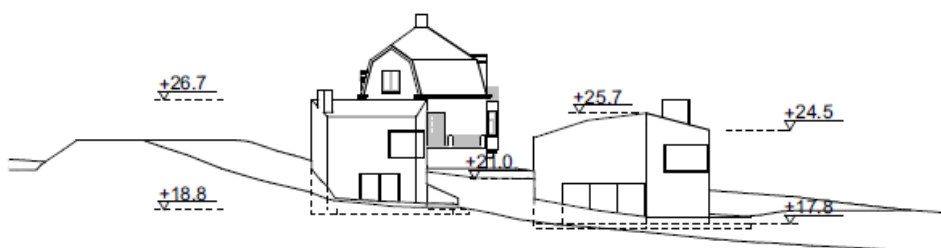
Av de två alternativen, villor eller parhus, är förslaget med två villor det vilken är mest studerat och presenteras därför med fler illustrationsbilder än förslaget med ett parhus. Vid nästa skede i planprocessen, granskning, kommer bara ett av bebyggelsealternativen att visas och vara aktuellt.



Situationsplan på alternativ 1, förslaget med två villor. Bildkälla: Arklab



FASAD MOT GÅRDEN

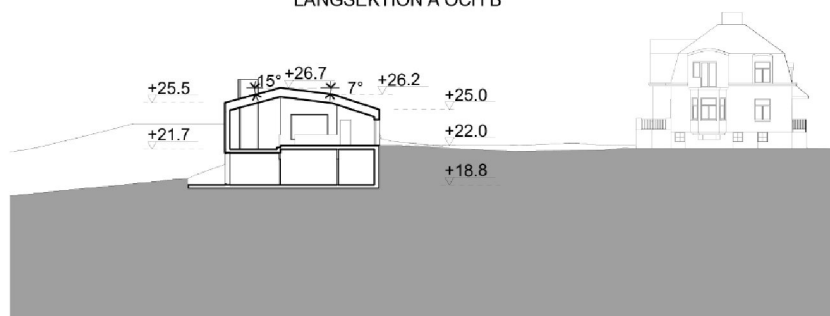


FASAD MOT MURLINDAN

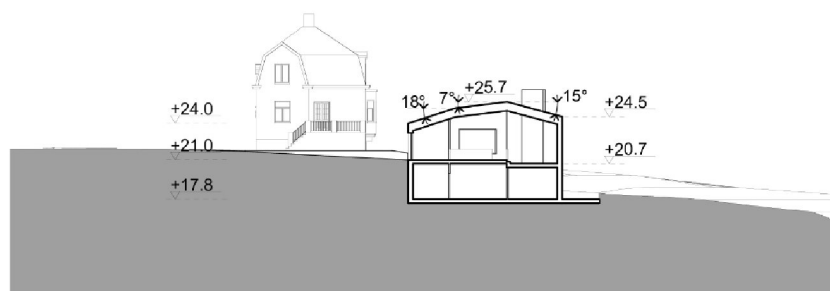
Fasadillustrationer på de två villorna och Klockargården. Bildkälla: Arklab



LÅNGSEKTION A OCH B



SEKTION A - HUS 1



SEKTION B - HUS 2

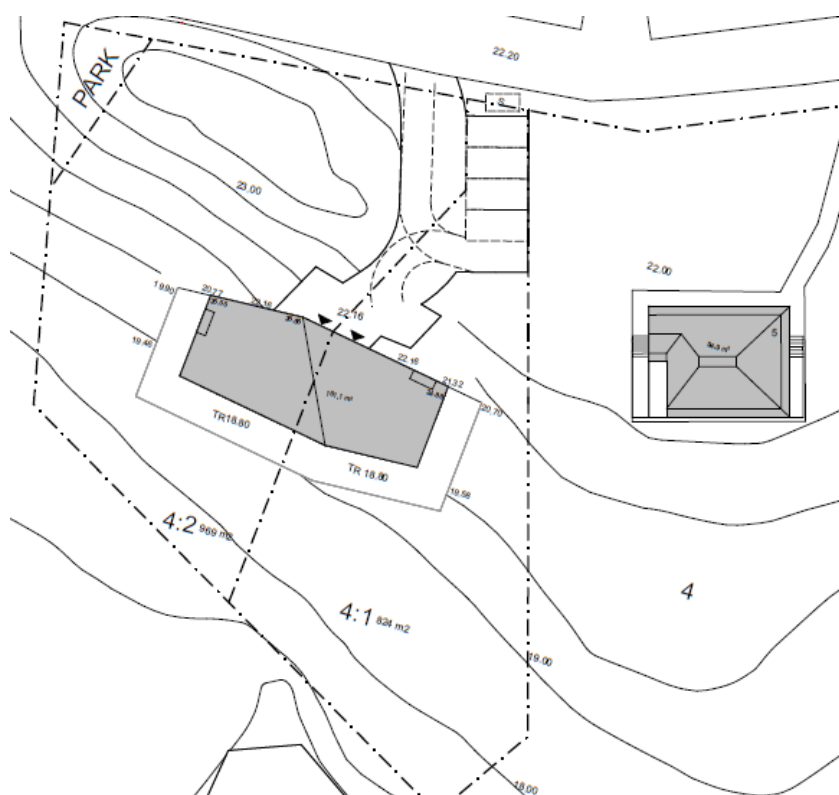
SKALA 1:500



Sektioner för vardera villakropp. Bilkälla: Arklab



Foto på modell med två villor.



Parhuset har liknande placering som den ena villan i alternativ 1, men har en större volym och skapar därmed en annan gemensam karaktär med Klockargården. Bildkälla: Arklab



Foto på modell med ett parhus.

## Gestaltungsprinciper och utformning

### Bebyggelse

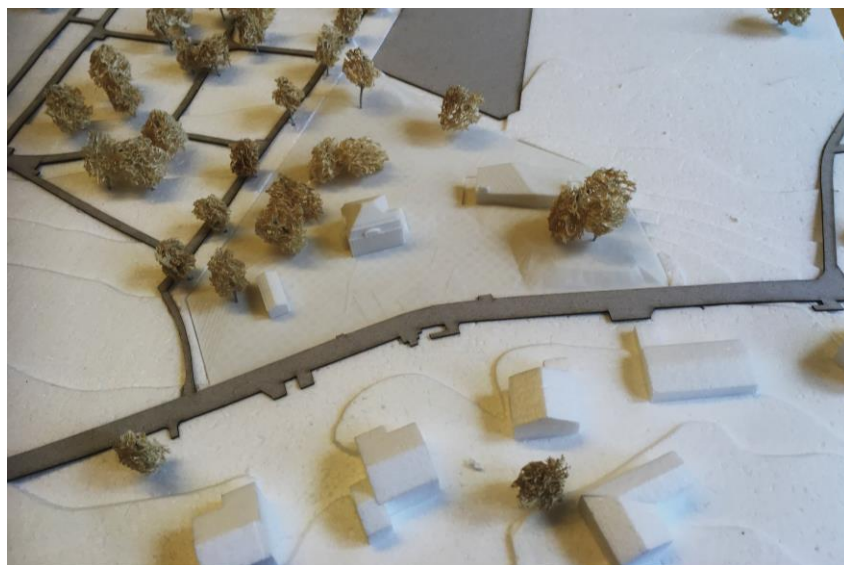
Utgångspunkten i planförslaget är att Klockargården ska kunna läsas som en huvudbyggnad. Därför är det av vikt att de omkringliggande bostäder får en form, en skala och en materialitet som komplimenterar Klockargården.

Lösningen med ett parhus eller två enskilda villor är utformade utifrån samma förutsättningar. Byggnaderna placeras väster om Klockargården där de inte påverkar relationen till Bromma Kyrka och på ett varsamt sätt kan införlivas med terrängen. De står också relativt nära varandra för att skapa en sammanhållen gårdsbildning tillsammans med Klockargården (**p1, f1**), snarare än vara utspridda volymer utan tydlig relation till varandra.

Gårdsbildningen skiljer sig i de två förslagen. I förslaget med två mindre villor bildas en gemensam gård, i dess klassiska bemärkelse, mellan de tre husgavlarna. I förslaget med ett parhus, bildas en gemensam yta längsmed parhusets norra fasad och Klockargårdens ena kortsida.

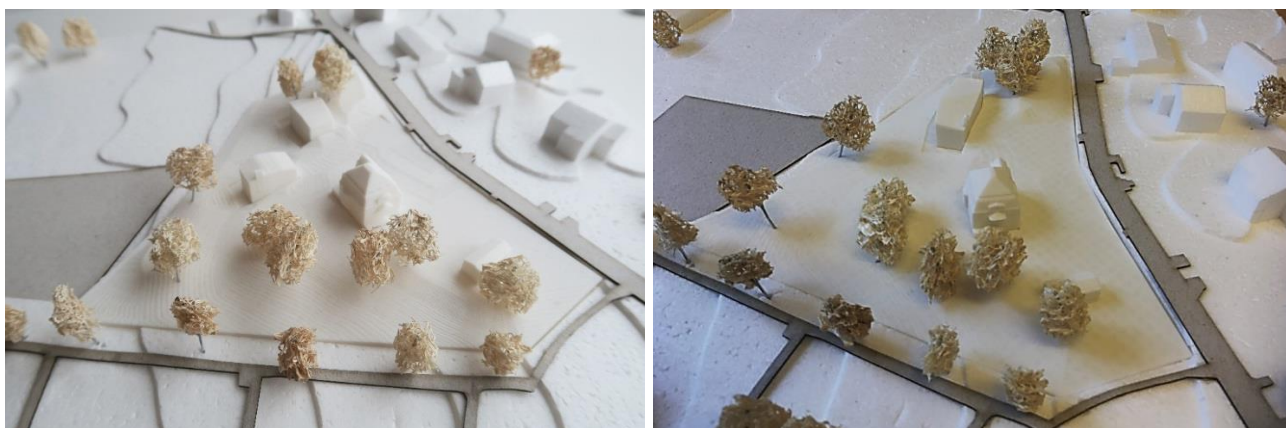


Alternativ ett med två villor, vilken visar en tydligare gårdsstruktur.



Alternativ två med ett parhus.

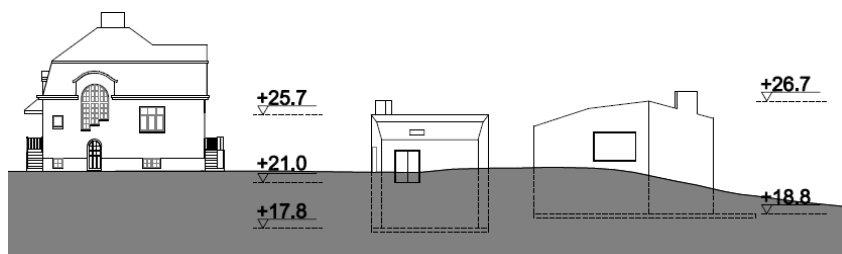
Klockargården uppfördes år 1911 och är präglad av Jugend-stil, men har också många klassiska inslag. Den nya byggnaden/byggnaderna ska på ett liknande sätt vara präglad av sin samtid. Det är samtidigt välkomnande att den/de relaterar till Klockargårdens stilidiom och en byggnadstradition. Detta kan med fördel ske genom att några av de mest karaktäriserande dragen transformeras till de nya byggnaderna. Klockaregården är en volym som formmässigt innehåller ett antal oregelbundenheter och ett accentuerat mansardtak, vilket ger en skulptural prägel. Ny bebyggelse ansluter till denna stil genom en utformningsbestämmelse (**f3**) med brutet pulpettak.



Utformning av nya byggnader ska ansluta till Klockargårdens karaktär.

Ett annat stildrag är den delvis oregelbundna fönstersättningen med en rad olikstora fönster där särskilt det stora fönster som husets trappa har sätter ordningen. Speciellt är hur just det

fönstret ligger mitt emellan tak och fasad och takfoten därför bryts upp.



Fasadelevation tagen från Terserusvägen vilken visar Klockargårdens stora fönster med bakomliggande trappa och oregelbundna tak. De nya villorna försöker med ett stilrent formspråk prata med det befintliga. För att Klockargården fortsatt ska vara formmässigt huvudbärande och dominerande på platsen överstiger inte de nya villornas nockhöjd Klockargårdens takfot. Bildkälla: Arklab

Den nya byggnaden/byggnaderna har liknande skulpturala drag genom lätt vinklade väggar och brutna tak. Fördelen med detta formspråk är, förutom att volymen får både ett exponerat tak och en varierad fasad, också att volymen från de flesta vinklar blir mindre exponerad och hela tiden ställer Klockargårdens gestalt i centrum. Genom att dra upp skorstenen och placera den i fasadliv skapas dels en eftersträvansvärd bruten takfotslinje, dels en upplevelse av att det nya refererar till ett traditionellt hus där precis som i Klockargården en murad och markerad skorsten spelar en viktig roll. Även kulörmässigt finns det en koppling mellan befintligt och nytt, där Klockargårdens sockel och villornas fönsterkarmar planeras att få samma mörka kulör och där fasaderna är putsade med ljus kulör, men där villornas fasad har en aning mörkare ton.



Illustrationsbild med vy från Murlindan som visar nya villor och Klockargården. Villorna är gestaltade för att på ett nutida sätt knyta an till Klockargårdens arkitektur och utseende samt placerade så att Klockargården fortsätter vara synligt tongivande på platsen. Bildkälla: Arklab

Ny bebyggelse ska ansluta till tidigare nämnda karaktärsdrag på Klockargården vilket regleras på plankartan med bestämmelsen **f2**.

Omgivande miljö, natur, gaturum

Klockargården kommer i och med planförslaget att ingå i en mindre gårdsstruktur som är typisk för fastigheterna kring Bromma kyrka. Det binder dem samman och skiljer sig från övrig bebyggelse i området som annars är enskilt placerade och orienterade efter vägnätet. På så vis kan Klockargården ingå i kyrkans strukturella sammanhang utan att för den delen tillhöra kyrkan.

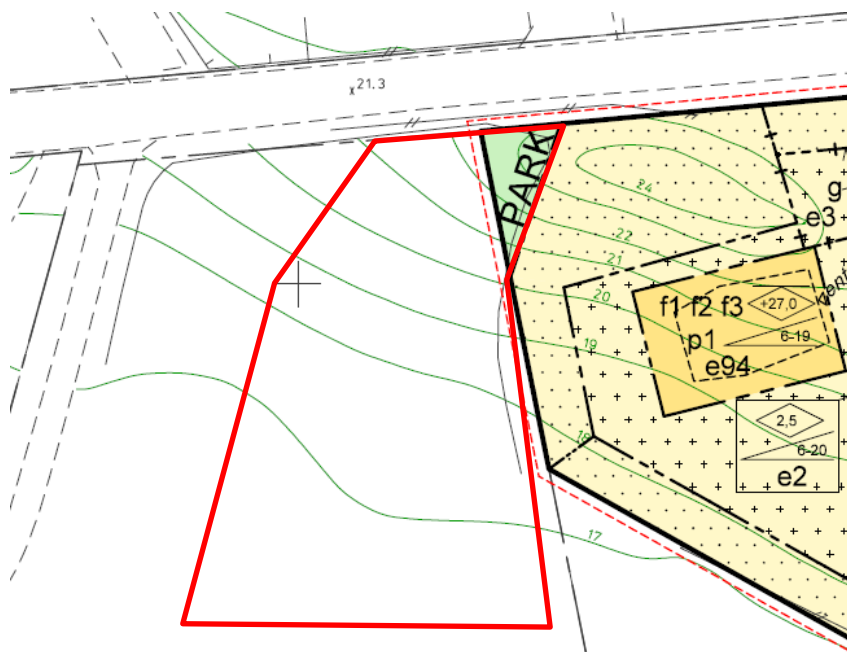
Förhållandet mellan Klockargården och kyrkogården är oförändrad och säkrad med en ”skyddszon” om 10 m in på den privata fastigheten, på vilken byggnader ej får uppföras. Som en buffert från båda sidor. Utöver den trädrad som står på kyrkans mark så växer idag en tät grön ridå mot kyrkogården på Klockargårdens tomt.



Förslaget innebär en mindre gårdsformation för att knyta an till befintliga gårdsstrukturer i kyrkomiljön.

### Park

Pulkabacken tillgängliggörs och säkras för allmänheten genom att en del av fastigheten övergår till allmän platsmark.



Pulkabackens start säkras för allmänheten då en del av den västra delen av Kyrkbyn 4 blir till parkmark. Ungefärlig utbredning av pulkabacken i rött.

## Ändring av lovplikt

### Attefallsreglering

Kommunen får med stöd av PBL 4 kap 15§ enligt 9 kap 7§ och 8§ i en detaljplan bestämma att bygglov krävs för attefallshus i ett område som utgör en värdefull miljö.

Bromma kyrka, kyrkogården och omgivande bebyggelse, i vilken Klockargården ingår, är en kulturhistorisk värdefull miljö och därmed känslig för större eller oaktsamma förändringar. En lovbefriad komplettnentbyggnad på 25 kvm vilken ej tar hänsyn till kulturmiljön, arkitektoniskt eller placering, kan därmed ha negativ påverkan på kyrkoverksamhet och det kulturhistoriska arvet.

Attefallshus är en möjlig bostad vilken går utöver byggrätten enligt detaljplan. Tillåtelse att uppföra ett attefallshus medför därför potentiellt fler boenden och allt vad det innebär med exempelvis trädgårdsmöbler, bil, sophantering, studsmattor, grill m.m. på en känslig plats nära en kyrkogård. Då planförslaget möjliggör för tre enbostadshus och därmed eventuellt även tre attefallshus innebär en tillåtelse att uppföra dessa ett ökat tryck på platsen och dess omgivning.

Planbestämmelsen för utökad lovplikt för attefallshus syftar till att lovbefriade åtgärder ska utföras så att det inte strider mot detaljplanens syfte och följaktligen till att inskränka möjligheten att uppföra attefallshus samt en ovarsam påverkan på kulturmiljön.

### Skydd av träd

Den stora eken ges skydd (**n2**) och får endast tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Fällning av eken kräver marklov.

## Gator och trafik

### Gatunät, biltrafik och parkering

Förslagen innebär att det tillkommer en infart från Terserusvägen till Kyrkbyn 4. En bilparkering för ny bebyggelse möjliggörs ungefär vid befintlig uppfart med en gemensam in- och utfart samt parkering utsatt på plankartan med (**g**). Planen tillåter gemensamt garage på max 40 kvm. För nya fastigheter tillkommer cykelparkering med tio platser. För Klockargården finns möjlighet till angöring och garage på den östra delen mot Terserusvägen.



#### Tillgänglighet

Lutning från väg till nya fastigheter blir ca 5% men regleras inte i plankartan.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vattenförsörjning/avlopp, el/Tele

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att anslutna till i planområdets direkta närhet.

##### Avfallshantering

Sophantering sker längs med Terserusvägen med sopkärl.

##### Räddningstjänst

Nya byggnader kan nås av räddningstjänst från Terserusvägen via den nya infarten.

##### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas, fördröjas och renas inom den egna fastigheten. Utredning kan behövas för att påvisa om flöden och föroreningshalter utan fördröjande och renande åtgärder ökar efter nybyggnationen, främst på grund av att gårdens andel hårdgjorda ytor ökar.

Stockholms stads dagvattenstrategi anger:

- *I första hand ska åtgärder vidtas vid källan så att dagvattnet inte förorenas.*
- *I andra hand ska dagvatten hanteras nära uppkomsten genom lokala dagvattenlösningar på kvartersmark och allmän mark.*
- *I tredje hand ska dagvatten renas i anläggningar som samlar vatten från flera källor.*

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

#### **Konsekvenser**

##### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget

berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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.

### **Naturmiljö**

Planförslaget kommer att innebära en viss negativ påverkan på naturmiljön inom planområdet då viss trädgårdsmark, med äldre vegetation, kommer att ersättas med bebyggelse, angoringsväg och ny trädgårdsmark. Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på habitatnätverket.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Med hänsyn till den kulturhistoriska miljön pekar planförslaget ut den västra delen av Kyrkbyn som lämplig för ny bebyggelse. Båda förslagen är utformade för att påverkan på stadsbilden längs med Terserusvägen ska bli liten, men ny bebyggelse kommer att synas från vägen. Bebyggelsen kommer även att synas från Murlindan och i viss mån från kyrkogården. De båda förslagen skiljer sig lite åt i hur de påverkar landskaps- och stadsbild. Villorna skapar en tydligare gårdsstruktur, ger enskilt mindre volymer vilka kan anpassas till topografin men tar i anspråk en större yta av trädgården. Parhuset har en större volym, har svårare att anpassa sig till topografin men tar mindre av naturen i anspråk.

Inkommit antikvariskt utlåtande bedömer att genom att gruppera den föreslagna nya bebyggelsen kring ett gemensamt gårdstun anknyts Klockargården tätare till kyrkbyns byggnadstradition. Samtidigt är förslaget ett sätt att medvetet kontrastera mot den väsensskilda villastrukturen som breder ut sig på andra sidan

Terserusvägen. Att de två villorna placeras i souterräng gör att de som volymer är återhållsamma och att Klockargården fortsatt kommer att vara något överordnad i miljön.

Vidare menar utlåtandet att villornas byggnadsvolymer är formade på ett sådant sätt att de påminner om prisman, dels med flacka sadeltak med ett brutet fall, dels med fasade byggnadshörn. Volymhanteringen och fönstersättning är inspirerad av Klockargårdens fasader, brutna takvolym, fasadlivförskjutningar och oregelbundet placerade fönster i skiftande storlek. Bebyggelsegrupperingen hämtar sin näring ur kyrkbyns historiska struktur och kontrasterar därmed på ett förtjänstfullt sätt mot den intilliggande villabebyggelsen, där tomt vid tomt ger en upprepningseffekt som kan undvikas vid Klockargården.

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Klockargården saknar enligt gällande plan tydligt skydd och planförslaget innebär därmed en förbättring för att skydda byggnaden. Varsamhetsbestämmelse (**k1**) tillförs för att värna att Klockargårdens exteriör och form tas om hand på ett kulturhistoriskt och varsamt sätt (**a**), underhåll av exteriör kräver därför bygglov. Även stemmuren (**k2**) får i och med planförslaget ett visst skydd mot förvanskning eller förstöring.

Begravningsverksamheten bedöms känslig att kombinera med nya, närliggande villor, då dessa ofta får en aktiv användning av tomten med trädgårdsmöbler och lekplatser m.m. Detaljplanen är utformad för att minimera att ny bostadsbebyggelse inte stör kyrkofriden och Bromma kyrkas verksamhet. Förslaget innebär planbestämmelse med ändring av lovplikt gällande bygglovsbefriade åtgärder för komplementbyggnad upp till 25 kvm (så kallat attefallshus), för att undvika ovarsam belastning på kulturmiljön. Andelen prickad mark är utökad mot kyrkogården och planen tillåter uppförande av plank/mur (**n1**) på fastighetsgränsen mot kyrkogården.



Villorna har anpassats för att ge ett lågmålt och tillbakadraget uttryck sett ifrån kyrkogården. Bildkälla: Arklab

Den antikvariska bedömningen är att planförslaget är förenligt med de kulturhistoriska värden som kulturmiljön Bromma kyrkby har, men trycker på vikten av att den bebyggelse som uppförs har hög kvalitet avseende utförande och att tomtens gröna möte med parkrummet bibehålls.

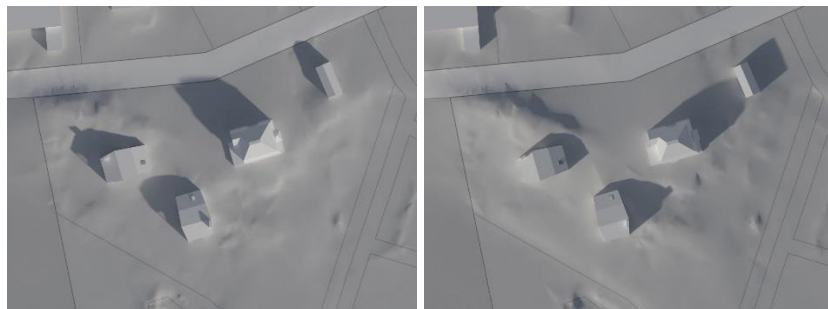
### **Störningar och risker**

#### **Buller**

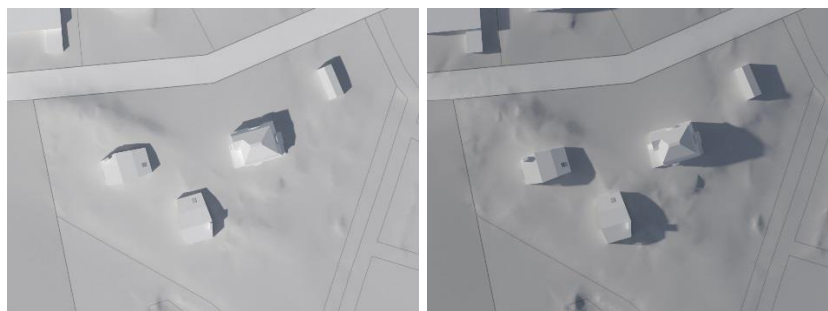
Markbullerutredningen visar att markbullret år 2038 från Bromma flygplats kommer uppgå till 47 dBA kvällstid vid Klockargårdens mest utsatta fasad samt 46 dBA dagtid. Genom den befintliga och de nya byggnadernas placering erhålls en bullerdämpad sida mot vilken hälften av boningsrummen kan placeras. Byggnaderna klarar således Boverkets kriterier avseende verksamhetsbuller för ”Zon B” med god marginal.

#### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Solstudien visar goda ljusförhållanden för alla tre villor samt att inget av bostadshusen skuggar varandra eller byggnader på angränsande fastigheter. Villornas placering och solläge skapar ett trivsamt lokalklimat med möjligheter för uteterraser och växthus.



Solstudie för den 20 mars kl. 9 och 15.



Solstudie för den den 21 juni kl. 15 och 18.

**Barnkonsekvenser**

Pulkabackens högsta punkt är i nuläget inne på fastighetens nordvästra hörn, påverkan på pulkabackens startpunkt kan inte uteslutas då ny bostadsbebyggelse troligen kommer medföra en ökad privat användning av hela tomten. Planförslaget möjliggör ett visst skydd av pulkabacken då en del av marken på Kyrkbyn 4 övergår till parkmark.

**Jämställdhet**

Planen medför ingen direkt positiv eller negativ påverkan gällande jämställdhet.

**Tidplan**

Samråd	8 maj till 19 juni 2018
Granskning	3:a kv. 2018
Antagande i SBN	4:a kv. 2018

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Byggaktören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark. Ombyggnader som påverkar anslutningar till kommunala vatten- eller andra ledningsnät utförs av byggaktören i samråd med ledningsbolag på byggaktörens bekostnad.

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägaren. Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Fastighetsägaren söker och bekostar fastighetsbildningen.

#### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

#### Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktör avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6412 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kyrkbyn 4 och ägs av privatpersoner.

#### Användning av mark

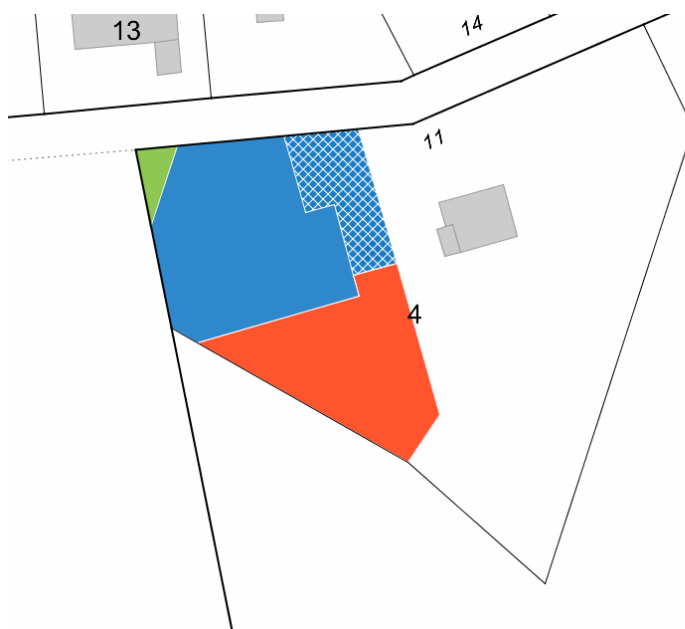
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder. På den allmänna platsmarken medges allmän platsmark (PARK).

För del av Kyrkbyn 4 ändras användning från kvartersmark för kyrkoändamål till kvartersmark för bostäder. Del av Kyrkbyn 4 ändras användning från kvartersmark för kyrkoändamål till allmän platsmark (PARK).

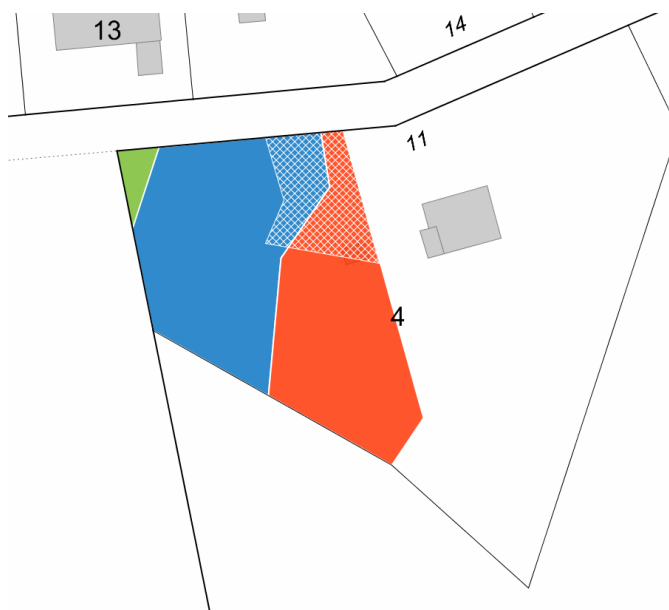
### Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostäder ska utgöra tre fastigheter som bildas genom avstyckning. Två nya fastigheter för bostadsändamål avser att bildas genom avstyckning från Kyrkbyn 4. Del av Kyrkbyn 4 som utgör parkmark avses föras till Bromma Kyrka 1:22 genom fastighetsreglering.



Alt. 1. Grönt område förs till Bromma Kyrka 1:22. Blått och rött område bildar egna fastigheter. Rastrerat område (g) inom blått område tillgängligt för gemensamhetsanläggning.



Alt. 2. Grönt område förs till Bromma Kyrka 1:22 Blått och rött område bildar egna fastigheter. Rastrerat område (g) tillgängligt för gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut  
Mark reservat för infart, gemensam parkering samt ledningar har avsatts (**g**) för ny tillkommen fastighets rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata, fastigheternas gemensamma parkeringsplatser samt rätt till ledningar för anslutning till det allmänna ledningsnätet. Utfart och parkering säkras lämpligast genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Rätt till ledningar kan säkras genom inrättande av servitut.

### **Ekonomiska frågor**

#### Anläggning

Byggaktören bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark.

#### Teknisk försörjning

Flytt av allmänna ledningar till följd av nya fastigheter ansvarar och bekostas av byggaktör.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ingen ersättning utgår till fastighetsägarna för Kyrkbyn 4 från staden gällande mark utsatt i planen som allmän platsmark (PARK).

#### Fastighetsbildning

Byggaktör ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder.



### Grönkompensation

Förutom nya byggnader kommer i huvudsak större delen av fastigheten att fortsatt bestå av trädgårdsmark. Ingen anspråktagen grönyta bedöms därmed behöva kompenseras.

### Tekniska frågor

#### Konstruktion

Betongplatta på mark med minst 300mm isolering under.

En väggkonstruktion om 400mm med utvändig puts och tak med 500mm isolering.

#### Vatten och avlopp

Ledningar för spillvatten, vatten, fjärrvärme och el berörs ej av planerade byggrätten.

#### Dagvatten

Inom planområdet bör tillräcklig fördröjningsvolym samt reningsåtgärder skapas för dagvatten för att undvika större flöden till det kommunala ledningsnätet samt för att undvika att föroreningsmängderna från området blir större jämfört med innan exploatering.

#### Skydd av träd

Träd betecknade med **n2**, som innebär förbud mot fällning, ska skyddas med fysiska skydd innan byggnadernas arbete påbörjas på platsen. Stor försiktighet ska iaktas om schakt och sprängning måste utföras inom en radie av 10 m från träden. Trädkundig ska kontaktas om större rötter påträffas vid schaktarbeten. Skyddade träd ska kontrolleras av trädkundig under byggtiden för att förhindra eventuella skador.

#### Uppvärmning

Området saknar fjärrvärme och därför föreslås luftvattenvärmepump som värmesystem med vattenburen värmekälla i betongplatta och i mellanbjälklag. Värmeåtervinning planeras med ett FTX-system kopplat till värmekällan.

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.