

Till Stadsbyggnadskontoret och ledamöterna i Stadsbyggnadsnämnden

Cc: Ansvarig handläggare Martin Bretz

Cc: Enhetschef Karin Norlander

Synpunkter på planärende 2018-04943 i Bromma Kyrka

Bromma Kyrka Eneby Villaförening tillskriver er i Stadsbyggnadsnämnden och på Stadsbyggnadskontoret, då vi är allvarligt bekymrade över den utveckling som sker med förtätning av området och i synnerhet det planärende 2018-04943 som rör fastigheterna Lillskogen 5, 45 och 46. Det leder till förändringar av vårt och andras villaområden som inte går att stoppa.

Vi yrkar att nämnden avslår planärendet och dessutom fattar ett antal beslut för att styra upp den framtida förtätningen av området, så att det kulturhistoriska värdet och områdets unika karaktär bevaras.

Vi i villaföreningen är inte emot att området utvecklas, men det måste ske på ett varsamt sätt. Ni politiker har ett ansvar för HUR villaområdet utvecklas.

Kort historik: Kvarteret Bromma kyrkväg, Attundavägen, Lillskogränd består av sex tomter. För ca fem år sedan köptes två tomter upp av två olika byggföretag. Dessa byggföretag ville därefter köpa angränsande tomter för att kunna exploatera kvarteret. Detta ledde till att ägarna till tre grannfastigheter kände stor oro över kvarterets framtid, då de inte ville bo kvar om kvarteret skulle exploateras. Dessa villaägare hade just då inga planer på att flytta, men osäkerheten ledde till att de sålde till byggföretagen. Byggföretagen betalade ett högre pris än gängse prisnivå vid den tiden.

Byggföretaget som köpt tre tomter utmed Attundavägen och Lillskogsgränd (Lillskogen 36, 37 och 47) ansökte om att få bygga identiska parhus på respektive tomt. Villor från olika decennier revs och tomterna skövlades. De parhus som byggts är stora och dominerande och skiljer sig markant från övrig bebyggelse.

Det byggföretag som köpt Lillskogen 45 och 46 på Bromma kyrkväg ansökte om att ändra tomtindelningen. Två tomter skulle delas i fyra och bebyggas med parhus och Attefallshus.

Stadsbyggnadsnämnden avslag detta ärende med motiveringen att ny bebyggelse ska ha samma karaktär som befintlig bebyggelse i området. Stadsbyggnadskontoret beslutade därutöver att anföra följande: *"Den grundläggande principen för bebyggelse i våra villastäder ska vara den enskildes makt att besluta över tomt och hem. Samtidigt ser vi allt fler byggen där exploatörer kommer in och köper upp villatomter för att förtäta med byggnader som förvanskar områdets karaktär och bryter från de normer om byggnation som finns på platsen. Enformiga lådor bryter mot den brokiga och vildvuxna natur som hör villaområdena till. Den omstörtande utvecklingen för många av våra villastäder vill vi förhindra. Stadsutvecklingen behöver ske i samklang med områdets bebyggelse. Detta är en överordnad princip, som måste präglade Stockholms utveckling i sin helhet."*

Stadsbyggnadskontoret och byggföretaget som äger Lillskogen 45 och 46 har nu inkommit med ett nytt förslag till detaljplaneändring där även den sjätte tomten i kvarteret ingår (Lillskogen 5).

Nytt förslag till detaljplan: Förslaget till ny detaljplan för Lillskogen 5, 45 och 46 innebär att nuvarande detaljplan frångås och att en särskild detaljplan för de tre fastigheterna fastställs. Tre villor föreslås rivas och ersättas med 16 radhus och ett flerfamiljshus med tre våningar och 9 lägenheter. Detta resulterar i 25 hushåll totalt. Stora parkeringsplatser etableras, och fruktträd, blommor och grönska försvinner.

Villaföreningen anser att förslaget inte alls ligger i linje med det tjänsteutlåtande (2020-04-08) som låg till grund för beslutet att ta fram en ny detaljplan för de tre tomterna. I tjänsteutlåtandet står att *"detaljplanens syfte är att möjliggöra en småskalig bebyggelse i Bromma Kyrka med utgångspunkt från och med hänsyn till befintlig karaktär i området. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse så att den småskaliga karaktären behålls. Gestaltningen ska utredas under planarbetet och bör fokusera på att den nya bebyggelsens karaktär och detaljer passar in i områdets befintliga bebyggelse. Värdefulla träd inom planområdet ska sparas så långt det går, vilket främjar den biologiska mångfalden i området och minskar den negativa påverkan på habitatnätverken."*

Sammantaget innebär det att alla sex villorna i kvarteret rivs, och Bromma Kyrkas karaktär med villor från olika decennier går förlorad.

Denna rivningsvåg som nu drar fram genom att byggföretag ansöker om att få bygga parhus, radhus och flerbostadshus lite här och där inom villaområdet får mycket stora konsekvenser både för Bromma kyrka och många andra villaområden. Det kan liknas vid rivningsvågen av stadskärnorna på 1960-talet. Skillnaden nu är att det sker i villaförorterna.

Om Stadsbyggnadsnämnden tillstyrker detta förslag, som innebär att 3 hushåll ersätts med 25, så frångår man helt principerna att förtäta med varsamhet och att anpassa ny bebyggelse till den omgivande miljön.

Bevara den kulturhistoriska villastaden Bromma Kyrka – följ Plan- och bygglagen

Villaområdet Bromma Kyrka (tidigare Bromma Trädgårdar och Bromma villastad) med bebyggelsestart i början av 1900-talet har ett starkt kulturhistoriskt värde. I området finns Stockholms äldsta byggnad, Bromma kyrka från 1168, och stadens äldsta skolbyggnad, Bromma Kyrkskola, från 1864. Bebyggelsen har tillkommit under olika decennier. Det gör att området är unikt till sin karaktär. Detaljplanen som tillkom 1944 har styrt utbyggnaden i Bromma Kyrka och lett till den unika karaktären.

Den stora charmen med Bromma Kyrka till skillnad mot trädgårdsstäder är att det är en varierad bebyggelse från många olika decennier. I förslaget till detaljplan beskrivs området som en brokig sammansättning av bebyggelse och att det endast är grönskan som sammanbinder området.

Villaföreningen anser att detta är en mycket anmärkningsvärd beskrivning. Då har man inte förstått det kulturhistoriska värde som en villastad har. Gällande detaljplan har bidragit till den variation i bebyggelse som finns i området.

Villaföreningen anser att Stadsbyggnadskontoret inte har tillämpat Plan- och bygglagens (PBL 2010:900) krav på hänsyn och god helhetsverkan i förslaget till detaljplan för de tre tomterna. En prövning mot hänsynskravet innebär en bedömning av hur åtgärden påverkar omgivningen och om åtgärden tillgodoser behovet av hänsyn. Vid prövning av bygglov inom detaljplan ska åtgärden placeras och utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och

kulturvärdena på plats. Det ska även prövas om åtgärden uppfyller kravet på att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Det ska vidare prövas om ändringar och tillägg görs varsamt, så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I bedömningen av förslaget till detaljplan måste Stadsbyggnadsnämnden också ta hänsyn till tidigare domar rörande hänsynskravet. I ett rättsfall bedömde domstolen att ett litet flerfamiljshus i ett villaområde påverkade omgivningen på sådant sätt att det stred mot hänsynskravet.

I det här aktuella planärendet finns ett antikvariskt utlåtande. Det är mycket kortfattat beskrivet i detaljplaneunderlaget.

Villaföreningen yrkar att nämnden även tar hänsyn till följande synpunkter i utlåtandet vid bedömning av förslaget till detaljplan. Dessa ligger helt i linje med kraven på hänsyn och god helhetsverkan i PBL.

- "Om man successivt river och förtätar utan att ta ett större grepp om helheten finns en risk att man på sikt utplånar ursprungliga intentioner. I en del av kvarteret som nu berörs kan också konstateras att en del av helheten redan gått förlorad då man i ett tidigare skede rivit och ersatt enfamiljshusen invid gatan med nya parhus som inte harmoniserar med ursprunglig arkitektur. **Ett större helhetsgrepp om kvarteret skulle tagits i ett tidigare skede. Om enskilda tomter styckas av och enskilda hus rivs är inte av stor betydelse för helheten, men när hela kvarter rivs och ersätts av ny kompaktare bebyggelse innebär det stora negativa konsekvenser för kulturmiljön**".
- "**Att uppföra flerfamiljshus i ett område som karaktäriseras av enbostadshus har stora negativa konsekvenser på områdets karaktär av villastad.** Flerfamiljshuset bör förslagsvis ändras till parhus".
- "**Nuvarande exploateringsavtal måste minskas och viss omarbetning måste göras**".

Det är med stor förvåning vi läser i underlaget att kvarteret redan påverkats genom att tre tomter bebyggt med parhus och att det därmed inte skulle vara något problem att fortsätta denna typ av exploatering. Det är en mycket märklig slutsats. Ett dåligt beslut bör inte följas av flera.

Det förvånar oss också att "Föreslagen bebyggelse är en värdeskapande komplettering till kvarteret samt att Bromma Kyrka kan bli attraktivare för tillkommande och befintliga boende". Villaföreningen håller inte med om något av detta. Det leder snarare till motsatt effekt. Långa radhuslängor och flerbostadshus hör inte hemma i en villastad. Det är för många och alldeles för stora byggnader i förhållande till kringliggande hus, och de ger ett mycket dominerande intryck. Detta kan inte kallas småskalig bebyggelse.

Förslaget till ny detaljplan och fastighetsindelning får mycket stora negativa konsekvenser för inte bara det närmsta kvarteret utan även den framtida utvecklingen av villastaden:

- Tomterna tillåts bebyggas med fler bostäder än i nuvarande detaljplanebestämmelser, som har en begränsning till två bostäder.
- Byggföretag kan fortsätta att köpa upp villatomter och exploatera dessa genom att ansöka om ny detaljplan med många fler bostäder.
- Villastaden riskerar ersättas med radhus och flerfamiljshus i form av bostadsrätter.
- Det kan även bli lönsamt för enskilda villaägare att ansöka om ny detaljplan för att riva villan och bygga radhus. Skulle en villaägare som har en tomt på 1000 - 1200 kvm få tillstånd att bygga 4 radhus om ett byggföretag får göra det?

- Många små detaljplaner som medger fler bostäder på varje tomt förändrar ett helt område. Hur många små detaljplaner kan politikerna tillåta i en villastad?
- Många radhus och flerbostadshus på en liten yta innebär att grönskande trädgårdar skövlas, i detta fall ett helt kvarter. Endast 9 av 37 träd på tomterna Lillskogen 5, 45 och 46 bevaras. Grönskan ersätts med hårdgjorda ytor, parkeringsplatser, nya gator, förråd och avfallsbod.

Ingen mark sätts av för nya villor idag i Stockholm, samtidigt som efterfrågan är mycket stor. Denna rivningsiver av villor leder till att det bara är bostadsrätter i form av radhus, parhus och flerfamiljshus som byggs. Villastaden försvinner.

Enligt uppgift från Stadsbyggnadskontoret är det endast genom att besluta om en ny detaljplan som Stadsbyggnadsnämnden kan påverka gestaltningen av ny bebyggelse och att denna möjlighet inte finns inom ramen för nuvarande detaljplanebestämmelser. Det kan inte vara rimligt att det endast är genom en ny detaljplan som Stadsbyggnadsnämnden kan reglera gestaltningen av nya byggnader. Det måste kunna ske även inom ramen för nuvarande detaljplan och i samband med bygglov.

Villaföreningen yrkar att Stadsbyggnadsnämnden avslår detaljplanen och fattar ett beslut för de tre tomterna som innebär att kvarteret behåller karaktären av blandad bebyggelse och bibehåller Bromma Kyrka-områdets unika villastadskaraktär:

- Fortsätt att tillämpa nuvarande detaljplanebestämmelser.
- Hantera varje tomt separat, när det gäller eventuella styckningsmöjligheter. Angränsande tomter får ytmässigt inte slås ihop innan delning.
- Bygglov ges separat för varje tomt och det säkerställs att det inte byggs identiska hus på angränsande tomter samt att hela kvarter inte består av parhus.
- Inför rivningsförbud och krav på renovering av befintliga villor, eller bygg nya villor på några av tomterna.
- Inga flerfamiljshus tillåts inom området.

Det är oerhört angeläget att ni politiker tar ett helhetsgrepp och inte tillåter nuvarande rivning och omformning av villastaden. Speciellt mot bakgrund av att förtätningen idag i stor utsträckning styrs av byggföretag vars affärsidé är att riva funktionsdugliga villor. Byggföretagens exploateringsfokus ligger på att maximera antalet hushåll i varje projekt för att skapa så god lönsamhet som möjligt. Ju fler hushåll på varje villatomt, desto mer kan de betala för de villor som är till salu. Byggföretagens framfart skrämmer bort villaägare när granntomten köps upp.

Vidga synen på vad som är villa- och flerfamiljshusområden

Vi har svårt att förstå motiven bakom att flerfamiljshus ska integreras i gamla villaområden. När man betraktar ett område och tillgången till boende i flerbostadshus måste man ha ett bredare perspektiv än enbart villastaden Bromma Kyrka. I flera angränsande områden till Bromma kyrka finns ett mycket stort antal flerfamiljshus, och fler kommer att byggas utmed Spångavägen. Det saknas alltså inte lägenheter att kunna flytta till i närområdet för dem som så önskar när de säljer sin villa.

Säkerställ att villaområdet Bromma Kyrka får fortsätta vara villaområde.

Sammanfattningsvis vill vi som villaförening och boende i Bromma Kyrka bidra till att utveckla vårt trevliga och vackra område samt möjliggöra för nya familjer att kunna flytta hit till de villor som säljs.

Vi vädjar till er politiker att vidta de åtgärder som krävs. Det är ni, som folkvalda, och vi, som känner vårt område bäst, som ska få vara med och påverka områdets framtid. Det kan inte få vara

vinstdrivande byggföretag som när de byggt klart lämnar området för att exploatera andra villaområden. Det gäller därför att fatta rätt beslut nu.

Vi i Villaföreningen vill bjuda in er politiker till en träff på plats för att diskutera detaljplaneförslaget, så att ni med egna ögon kan se hur kvarteret exploaterats hittills.

Bromma den 17 februari 2021

Magnus Wallander
Styrelseordförande i Bromma Kyrka Eneby Villaförening

Telefon: 070-235 00 86
Adress: Urban Hjärnes väg 27
168 58 Bromma