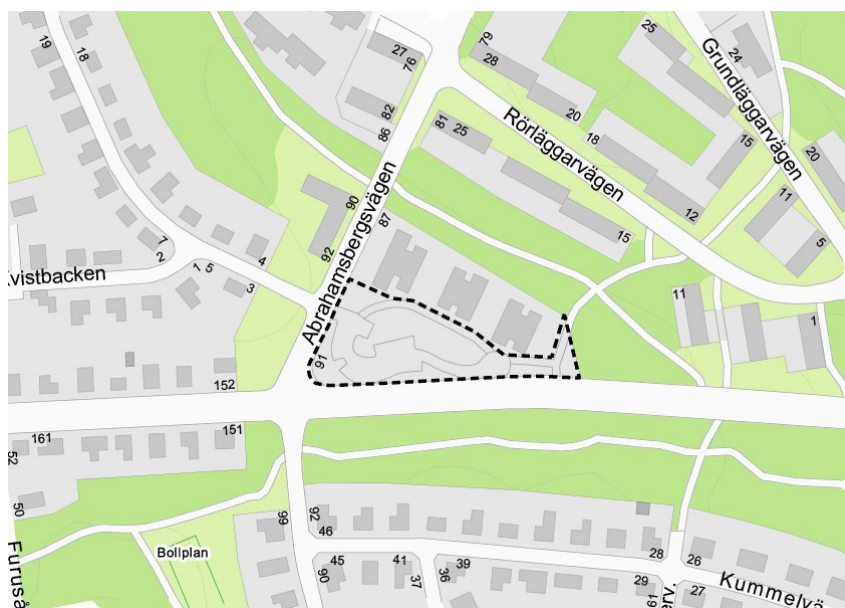


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Geografiboken 1 m.fl. i stadsdelen Abrahamsberg, Dp 2018-18571



*Översiktlig karta över området. Planområdet inom svart streckad linje.*

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende, innehållande cirka 80 bostäder i Abrahamsberg, på en plats som idag främst utgörs av en markparkering. Syftet är även att området ska utvecklas till en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltning av hög kvalitet. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av Abrahamsbergs bebyggelse och natur.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

De miljö- och hälsoskyddsfrågor av vikt som buller, dagvatten och skyfall, miljö kvalitetsnormer för vatten, markföroreningar och kulturmiljö har utretts under planarbetet. Konsekvenser av och för planen utifrån dessa aspekter beskrivs i denna planbeskrivning och redovisas i sin helhet i bilagda utredningar.

### Planförfarande

Planen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

### Tidplan

23 maj 2019	Start-pm
24 mars till 5 maj 2020	Samråd
10 februari till 9 mars 2021	Granskning
augusti 2021	Antagande

**Innehåll**

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Planförfarande .....	2
Tidplan .....	2
Innehåll .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	10
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse och stadsbyggnadskaraktärer .....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig service .....	15
Kommersiell service och funktioner i området .....	16
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker .....	17

<b>Planförslag .....</b>	<b>18</b>
Förslagets målsättning .....	18
Stadsbyggnadsprinciper .....	20
Gestaltningssprinciper .....	22
Park och förgårdsmark .....	27
Gator och trafik .....	30
Teknisk försörjning .....	33
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>34</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	34
Naturmiljö .....	35
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	35
Dagvatten .....	35
Stadsbild .....	37
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	37
Påverkan på riksintresset .....	38
Störningar och risker .....	39
Sol- och skuggförhållanden .....	41
Barnkonsekvenser .....	42
<b>Genomförande .....</b>	<b>44</b>
Organisatoriska frågor .....	44
Verkan på befintliga detaljplaner .....	45
Fastighetsrättsliga frågor .....	45
Tekniska frågor .....	47
Genomförandetid .....	47

## 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 till planarbetet är:

- *Salamanderinventering PM* (Calluna, 2019-06-24)
- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2019-07-31)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Tyréns, 2019-10-23)
- *Geoteknik PM* (Tyréns, 2019-10-23)
- *Parkering- och mobilitetsutredning* (Sweco, 2020-02-21)
- *Utrymning och räddningsinsats* (BSL, 2020-09-08)
- *Fladdermusvärden* (Calluna, 2020-09-30)
- *Solstudier* (Åwl, 2020-10-30)
- *Trafikutredning* (Sweco, 2020-11-20)
- *Dagvattenutredning PM* (Tyréns, 2020-11-26)
- *Barnkonsekvensanalys* (Åwl, 2020-12-02)
- *Trädinventering* (Arbor konsult, 2020-12-10)
- *Trafikbullerutredning* (Acad, 2020-12-18)

#### Kompletterande handlingar

- *Ritningar* (Åwl, 2020-10-30)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Hugo Barcelona Bergenwall. Erika Montelius, Sara Ellert Ezeldin och Serop Bidros från exploateringskontoret har bidragit.

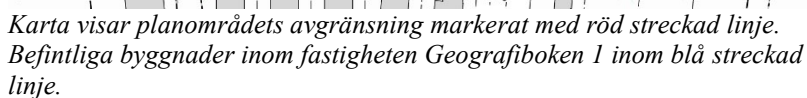
### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende, innehållande cirka 80 bostäder i Abrahamsberg, på en plats som idag främst utgörs av en markparkering. Syftet är även att området ska utvecklas till en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltning av hög kvalitet. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av Abrahamsbergs bebyggelse och natur. För att säkerställa att bebyggelsen får en hög arkitektonisk kvalitet ställer detaljplanen krav på kvarterets utformning. Tillförseln av ett vård- och omsorgsboende bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i området genom att möjliggöra flera typer av boendeformer.

Den äldre befolkningen i Stockholm kommer att öka med cirka 40% till 2040. En ökning med cirka 2400 personer. Det redogörs i Stockholms stads boendeplan för äldre 2020 med utblick mot 2040. Detta innebär att fler platser inom vård- och omsorgsboenden behövs inom staden.

## Läge och areal

Planområdet ligger i Bromma inom södra delen av Abrahamsberg, norr om Ålsten samt gränsar till Olovslund i väst och mot öst fortsätter Abrahamsberg för att sedan övergå i Stora mossen. Abrahamsbergsvägen avgränsar planområdet i väst och Västerled avgränsar i söder. Tre flerbostadshus inom fastigheten Geografiboken 1 angränsar till planområdet. Planområdet är cirka 4 300 m<sup>2</sup> stort.



Efib AB är tomträttshavare till fastigheten Geografiboken 1 där markägaren är Stockholms kommun. Planområdet omfattar även en del mot Västerled, fastigheten Stockholm Ulvsunda 1:1, som ägs av Stockholms kommun.

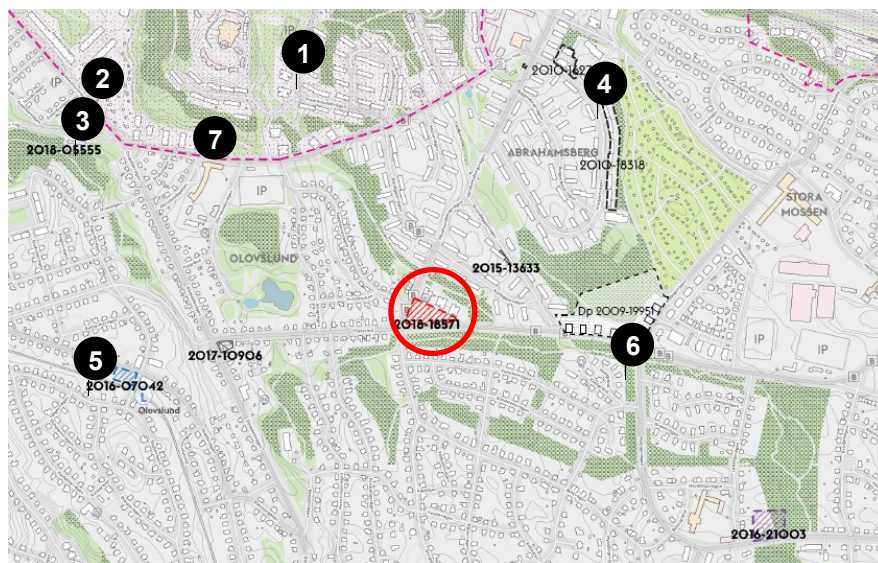
## Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplanens stadsbyggnadsmål om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. I översiktsplanen

pekas flera gator ut som på sikt kan omvandlas till urbana stråk. Västerled är en av de trafikleder som i översiktsplanen bedöms ha framtida potential att omvandlas till ett urbant stråk.

Pågående detaljplaner, gällande program och detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft i närområdet

1. Program för centrala Bromma, dnr 2010-20840.
2. Örtuglandet 1, dnr 2015-11165, flerbostadshus med ca 95 lägenheter. Laga kraft.
3. Åkeshov 1:1 invid kv. Duken, dnr 2018-05555, förskola, Start-PM finns.
4. Del av Ulvsunda 1:1 och Bibliotekarien 3, dnr 2010-16270, flerbostadshus med ca 30 lägenheter. Laga kraft.
5. Olovslunds Station, Del av Åkeshov 1:1, dnr 2016-07042, 19 lägenheter för seniorboende. Laga kraft.
6. Detaljplan för del av Ulvsunda 1:1 m.fl., dnr 2009-19951, flerbostadshus med ca 120 bostäder. Laga kraft.
7. Detaljplan för Penninglandet 2, dnr 2019-13873. Ca 40 bostäder. Pågående planarbete.

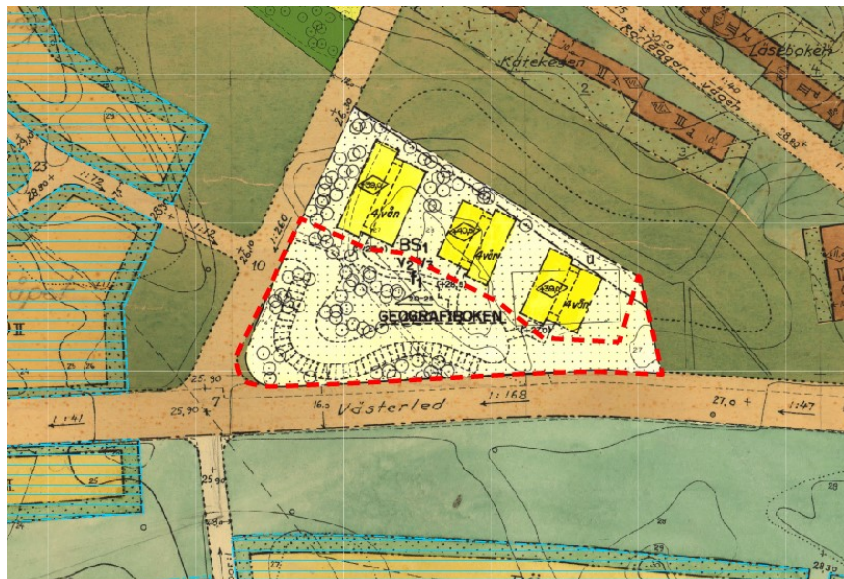


Kartan visar närområdet med pågående projekt. Ungefärligt planområdet inom röd heldragen markering och program inom rosa streckad linje.

#### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplanen för Geografiboken 1, Dp. 87078. Gällande markanvändning är bostäder där bottenvåning får användas för daghem (förskola) och suterrängvåning får anordnas för lokaler. Detaljplanen är genomförd. Inom planområdet gäller prickmark som används som parkering och gårdsmark. Planområdet omfattas även av *detaljplanen Pl. 1913* mot Västerled där planområdet är planlagt som park och en del gata i den östra delen av planområdet.





*Planmosaik med planområdet markerat med röd streckad linje.*

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 14 juni 2018 att genom en markanvisning till Efib AB möjliggöra att marken inom fastigheten Geografiboken 1 kan prövas för en utökad byggrätt för lägenheter för vård- och omsorgsboende. Efib AB är tomträttshavare för fastigheten Geografiboken 1 och förvaltar befintliga bostäder inom fastigheten.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2019 att detaljplanarbetet för del av Geografiboken 1 m.fl. skulle påbörjas i enlighet med stadsbyggnadskontorets start-PM.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2020 att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av samrådet samt gav i uppdrag att upprätta ett granskningsförslag för detaljplanen.

### Riksintressen

Planområdet ligger utanför riksintresse för kulturmiljövården. Olovslund ligger utanför planområdet men inom synhåll för planområdet. Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att Olovslunds kulturhistoriska värden även är av vikt ur nationellt hänseende.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger inom stadens gröna infrastruktur (ESBO) och i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. Det är främst



utanför planområdet, i parkstråket norr och öster om planområdet, som det finns naturvärden. Skogsområdena i Abrahamsberg och Ålsten fungerar som gröna korridorer och är ett viktigt inslag av natur i områdena. Planområdet består av asfalterade ytor i form av en parkeringsplats, bevarade klipphöllar och vegetation. Mot Abrahamsbergsvägen samt mot Västerled finns smala naturstråk av främst tall och lövträd men även en enstaka ek samt lärkträd. Mot Västerled finns även ett bullerplank som dämpar buller och synintryck från vägen.



*Kartan visar inventeringsområdet från naturvärdesinventering där naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass framgår. Gul markering indikerar visst naturvärde som är den lägsta markeringen sett till naturvärdesklassens fyra nivåer (Calluna, 2019-07-31).*

Centralt inom planområdet finns en naturyta med hållpartier och tall, där några av tallarna börjar bli gamla. Ytan består även av gräsmatta och klippt häck. Nordöst om planområdet finns ett skogsområde som hör ihop med omgivande skogsområde norr utanför planområdet där det finns tall, ek och lövträd som exempelvis fågelbär. Ett promenadstråk sammanlänkar planområdet med omgivande skogsområden. Inga naturvärdsarter har noterats inom planområdet.

#### Groddjur

Planområdet ingår delvis inom ett spridningsområde men inte inom ett hemområde för groddjur. Planområdet bedöms inte vara en viktig eller lämplig plats för till exempel övervintring av groddjur eftersom tillgång till naturlig mark och skyddsmöjligheter i form av död ved, block eller sten är begränsade (Calluna, 2019-06-24). Planområdet är inte lämpligt som en plats för lek för groddjuren eftersom det inte hyser något vatten.

#### Fladdermöss

Planområdet består främst av asfalterade ytor med parkeringsplatser och mindre områden med naturmark med löv-

och barrträd samt buskage och häckar. Träden är inte gamla och hålträd saknas i området. Inga särskilda värden för fladdermöss har påträffats inom planområdet (Calluna, 2020-09-30).

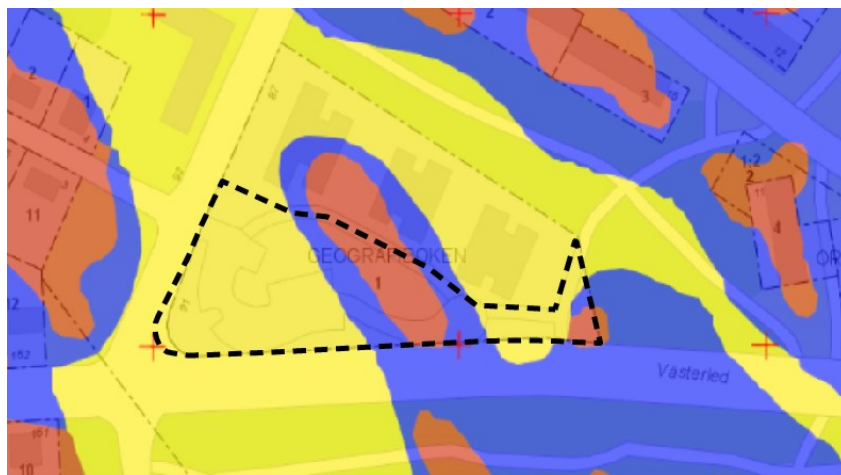
### Rekreation

Närmsta park är Olovslundsparken, 800 m från planområdet, med möjlighet för rekreation, vattenkontakt och promenad. Närmsta naturområde är Änkeleken som ligger cirka 100 m från planområdet med kvalitéer som grön oas, promenad och rofylldhet. I direkt anslutning till planområdet finns gröna promenadstråk som ansluter till resterande Abrahamsberg, Ålsten och Olovslund.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Planområdet består i huvudsak av ca 0,5 – 1,5 m fyllningsjord på ca 0 – 3 m lera till största delen som underlagras av ca 0 – 2,0 m friktionsjord. Fyllningsjorden består i huvudsak av sandigt grus. Lerlagret är som mäktigast i mitten av planområdet och sträcker sig mellan norr och söder (Tyréns, 2019-10-23). Planområdet består även av berg, delvis exponerat i den mellersta och östra delen av planområdet och under befintlig marknivå på ett djup av 0,9 m respektive 6,5 m.



Byggnadsgeologisk karta från cirka 1980. Planområdet inom svart streckad linje. Berg i dagen (röd), morän (blå) och lera (gul).

### Hydrologiska förhållanden

#### Grundvattennivå

Grundvattennivån inom planområdet varierar mellan 2,7 m respektive 1,8 m under befintlig marknivå.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tillrinningsområde. Mälaren-Fiskarfjärdens (SE657865-161900) är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig.

Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2021. Den kemiska statusen uppnår ej god status. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter i denna vattenförekomst. För tributyltenn föreningar samt antracen finns en tidsfrist till 2027.

### Dagvatten

Områdets underliggande mark består av lera, morän, samt en del berg vilket innebär en viss möjlighet till infiltration av dagvatten. I nuläget finns inga befintliga LOD-åtgärder vidtagna.

Hantering av dagvatten på fastigheten sker idag via uppsamling i stuprör och rännstensbrunnar och avleds sedan till det kommunala kombinerade avloppsnätet via servis i fastighetens västliga gräns i Abrahamsbergsvägen (Tyréns, 2020-11-26).

Baserat på tillgängligt kartunderlag måste därför allt dagvatten som påförs ledningssystemet anslutas via servispunkt i Abrahamsbergsvägen.

Det kombinerade nätet är anslutet till Bromma reningsverk och inte direkt till någon recipient. Recipient för Bromma reningsverk är Saltsjön. Bromma reningsverk ska läggas ner och avloppsvattnet föras över till Henriksdals reningsverk, detta innebär dock ingen skillnad avseende recipient för utsläpp från reningsverket.

### Skyfall

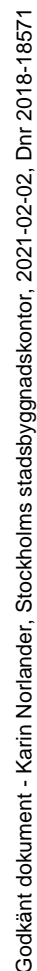
I nuläget har inte fastigheten några instängda lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftigare skyfall.

### Befintlig bebyggelse och stadsbyggnadskaraktärer

Planområdet ligger inom Abrahamsberg som präglas av en enhetlig smالhusbebyggelse. Angränsande till planområdet är Olovslund och Ålsten. Vägar och grönområden skiljer områdena åt och gör att sikten från och till angränsande stadsdelar är begränsad. Planområdet är idag ianspråktaget av en markparkering och gårdsmark och intill planområdet finns tre låga punkthus.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-02-02, Dnr 2018-18571

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-02-02, Dnr 2018-18571



Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-02-02, Dnr 2018-18571

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-02-02, Dnr 2018-18571





*Centrumbildning vid Rörläggargvägen, Abrahamsberg. Gaveln fungerar här som ett fondmotiv på gatan.*



*Ritarevägen i Abrahamsberg, byggnadsvolymerna har en förskjuten placering längs med vägen.*



*Mellan smalhusen i Abrahamsberg framträder grönska i form av främst tall och hällmark är sparad mellan husen.*

### Olovslund

Olovslund är ett av Stockholms första egnahemsområde med småstugor byggda av så kallade självbyggare efter ritningar av Småstugebyrån. Området är ett uttryck för en ny bostadspolitisk inriktning som innebar att arbetare gavs möjlighet att flytta ut från trångboddheten i Stockholm till ett naturskönt område och ett eget boende.

Området fick många efterföljare både i Stockholm och i övriga landet vilket stärker områdets betydelse ur bostads- och samhällshistoriskt hänseende. Kravet på att husen skulle vara enkla och billiga att bygga gav byggnadernas enkla uttryck utan påkostade eller överflödiga dekor.



*Olovslund är ett av Stockholms första egnahemsområden.*

### Ålsten

Till skillnad från Olovslund är villorna i Ålsten byggda av byggföretag efter ritningar av en bredare skara av arkitekter. Ålsten ger ett enhetligt uttryck, men visar på stora variationer i detaljutförandet. Byggnaderna blir tillsammans som en exempelkarta på 1920-talets arkitekturideal.

### Befintlig byggelse inom Geografiboken 1

De tre låga punkthusen består av två lameller i gult tegel som sammanbundits med en mellanliggande entrébyggnad utförd i främst glas. Utformningen av bebyggelsen tar avstamp i Abrahamsbergs smalhus men avviker generellt från denna då den är utformad på 90-talet. Främst avviker bebyggelsen sett till byggnadsvolym och detaljering i byggnadens utförande.





*Bebyggelse inom fastigheten Geografiboken 1 som angränsar till planområdet till höger i bilden.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsdelarna Abrahamsberg, Olovslund och Ålsten är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla av stadsmuseet. Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger inom stadsdelen Abrahamsberg vilken är klassad enligt Stockholms byggnadsordning som smalhusstad.



*Stockholm stadsmuseums klassificeringskarta. Stadsdelarna Abrahamsberg, Olovslund och Ålsten är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla av stadsmuseet. Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.*

### **Offentlig service**

#### **Förskola**

I befintlig bebyggelse inom Geografiboken 1 finns en förskola med två avdelningar, plats för ca 35 barn/förskoleelever.

#### **Vård- och omsorgsboende**

I Bromma stadsdel finns år 2021, sex vård- och omsorgsboenden:

- Brommagårdens vård- och omsorgsboende med 36 lägenheter, kommunalt, Bromma Kyrkväg 449.
- Ersta Hannahemmet med 54 lägenheter, privat, Råckstavägen 32.
- Mälarbackens vård- och omsorgsboende med 293 lägenheter, kommunalt, Blackebergsbacken 41.
- Nockebyhöjdens vård- och omsorgsboende med 67 lägenheter, privat, Backskåran 9.
- Nymilens äldreboende med 45 lägenheter, privat, Tunnlandsvägen 95.
- Sörklippans vård- och omsorgsboende, med 44 lägenheter, kommunalt, Tranebergsvägen 47.

### **Kommersiell service och funktioner i området**

I Abrahamsberg finns småskalig service i bottenvåningarna främst vid Abrahamsbergs centrum cirka 900 m från planområdet. Centrumet angränsar även till Abrahamsbergsskolan. I Olovslund finns ett mindre utbud av service.

Det finns även småskaliga centrumbildningar i de omgivande områdena Ålsten, Äppelviken och Nockeby, med till exempel butik, restaurant och frisör. Ett större utbud av service finns i Alvik och vid Brommaplan. Där finns bland annat bibliotek och kulturhus.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Längs Västerled finns gång- och cykelbana på vardera sidan av gatorna som ansluter till Alvik. Precis vid planområdet slutar cykelbanan och går ut i Västerled som blandtrafik.

Det finns ett nät av gångvägar, s.k. grönstråk, som kopplar planområdet till angränsande stadsdelar. Ett grönstråk som går öster om planområdet blockeras idag av ett bullerplank inom planområdet och ligger på kvartersmark.

#### **Kollektivtrafik**

Mot Abrahamsbergsvägen finns hållplats för busslinje 124 som ligger inom planområdet. Närmsta tunnelbanestation är Abrahamsbergs station som ligger 900 m från planområdet. Närmsta station på Nockebybanan är Olovslunds station, som ligger inom 700 m.

### Gator och trafik

Enligt Stockholms stads miljöbarometer är trafikmängden på Västerled västra 6440 fordon/årsmedeldygn, andelen tung trafik är 6 % och hastigheten är 50 km/h. Abrahamsbergsvägen har 2412 fordon/årsmedeldygn, andelen tung trafik är 6 %.

Trafikmängden för 2040 beräknas bli 9192 fordon/ årsmedeldygn på Västerled. Andelen tung trafik beräknas bli 6,9 % och hastigheten är 50 km/h. Antal fordon beräknas öka med 2752 fordon/årsmedeldygn. Abrahamsbergsvägen beräknas få 2736 fordon/årsmedeldygn där 6,9 % är tung trafik. Antal fordon beräknas öka med 324 fordon/årsmedeldygn. Området angörs idag via kvartersgata anslutande till Abrahamsbergsvägen.

### Markparkering

Den befintliga markparkeringen inom planområdet består av 36 stycken parkeringsplatser avsedda för bostadshyresgäster varav 31 platser är uthyrda till bostadshyresgäster (Sweco, 2020-02-21).

### Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant. I planområdets sydöstra hörn är höjden över nollplan +27,4 och går sedan nedåt mot den sydvästra sidan och når höjden över nollplan +26,6. Detta är en skillnad på 0,8 m utmed planområdets södra sida. Lutningen är mindre längs Abrahamsbergsvägen. I planområdets sydvästra hörn är höjden över nollplan +26,6 och i det nordvästra hörnet är höjden över nollplan +26,8. Detta är en skillnad på 0,2 m utmed planområdet västra sida.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Jorden inom planområdet visar på låga halter av förorenande ämnen. Halten PAH H har påträffats ytligt vid korsningen Abrahamsbergsvägen/Västerled och har med största sannolikhet sitt ursprung från de närliggande vägarna. Utbredningen av PAH H bedöms vara begränsad då det inte påträffats i någon annan punkt (Tyréns, 2019-10-31).

Kobolthalter har påträffats på en punkt och tangerar riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Det återfinns inte i underliggande jordlager eller i närliggande provtagningspunkter. Då påträffade halter är låga och begränsade i sin utbredning bedöms de inte medföra några risker för människa eller miljö och utgör därmed ingen begränsning vid framtida markanvändning. Grundvattnet inom området bedöms innehålla låga halter förorenade ämnen.

#### Radon

Mätningar av radongas i jordluften låg inom intervallet 49 – 142 kBq/m<sup>3</sup> (Tyréns, 2019-10-31). Dessa värden ligger inom gränsen för klassning normal- till högradonmark (Tyréns, 2019-10-31).

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

#### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Västerled och Abrahamsbergsvägen. Ljudnivån är mellan 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå mot Västerled. Ljudnivån är mellan 55-60 dBA mot Abrahamsbergsvägen (Acad 2020-12-18).

#### Vibrationer

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik (framför allt tung trafik) orsakar vibrationer i byggnaderna.

### Planförslag

Planförslaget innebär möjlighet till uppförandet av ett vård- och omsorgsboende med cirka 80 bostäder. Byggnaden medges fyra våningsplan som relaterar i höjd till omgivande bebyggelse inom fastigheten Geografiboken 1. Förslaget har en ljus bruttoarea på 5 496 kvm och en mörk bruttoarea på 1 518 kvm.

#### Förslagets målsättning

Förslaget är utformat utefter tre projektmål, dessa skapar förutsättningar för projektets struktur genom stadsbyggnadsprinciper och målen följs upp i förslagets gestaltungsprinciper som regleras i plankartan genom utformningsbestämmelser, höjdbegränsningar och fotavtryck. Projektmålen syftar till att bygga vidare på Abrahamsbergs bebyggelsestruktur och omgivande bebyggelse på ett respektfullt sätt samt skapa förutsättningar för ett urbant stråk längs Västerled. Utformningen tar hänsyn till formulerade projektmål i förhållande till vårdboendets krav i form av yta och platsens förutsättningar. Förslaget bygger på följande projektmål:

#### Hänsyn till kulturmiljö

Förslaget relaterar till Abrahamsberg sett till skala, utformning, förgårdsmark och typ av naturmark.



### Ett urbant stråk i längs Västerled

Förslaget följer översiktsplanens riktlinje om att etablera ett urbant stråk längs Västerled och möjliggöra centrumändamål i entréplan.

### Utformning och detaljering

Förslaget förhåller sig till Abrahamsbergs bebyggelses enhetliga utformning som bl.a. genom små variationer/detaljer i entrépartier, fönsterutformning och takfot skapar en variation i utformningen.

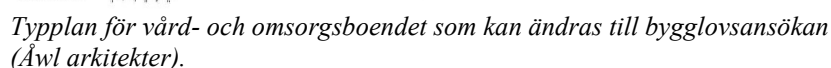


*Vård- och omsorgsboendet längs Västerled (Åwl arkitekter).*

### Övergripande utformning

Föreslagen byggnad är utformad med inspiration från omgivande bebyggelse i Abrahamsberg. Bredd på gavlar relaterar till smalhusen i Abrahamsberg. Byggnadsvolymen är förskjuten för att skapa variation och bryta upp volymens upplevda skala. Liksom befintliga byggnader i Abrahamsberg bör variation skapas i uttrycket genom detaljer i bl.a. murning, fönsterutformning, entrépartier och takfot. Bottenvåningen har en högre höjd än resterande våningar samt en markerad sockel. En högre våningshöjd i bottenvåningen skapar möjlighet för

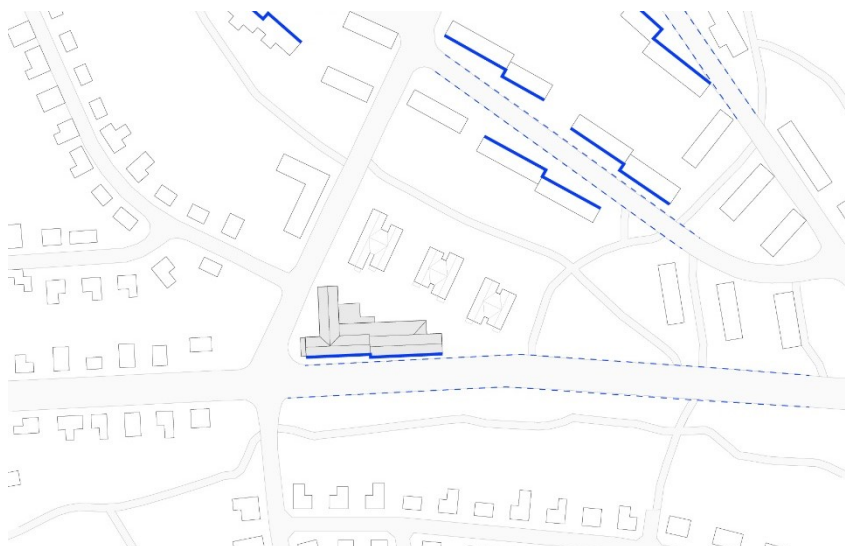
Planlösningen styrs inte av detaljplanen, alternativa utformningar kan därför bli aktuella till bygglovsskedet. Förslaget innehåller två avdelningar per våningsplan och tio bostäder per avdelning. Entré och kommunikation föreslås placeras i mittendelen mellan de två avdelningarna. Planförslaget har gemensamma vardagsrum och matsalar i byggnadens västra och östra del. I anslutning till de gemensamma rummen möjliggörs balkonger som ska vara integrerade i byggnadsvolymen.



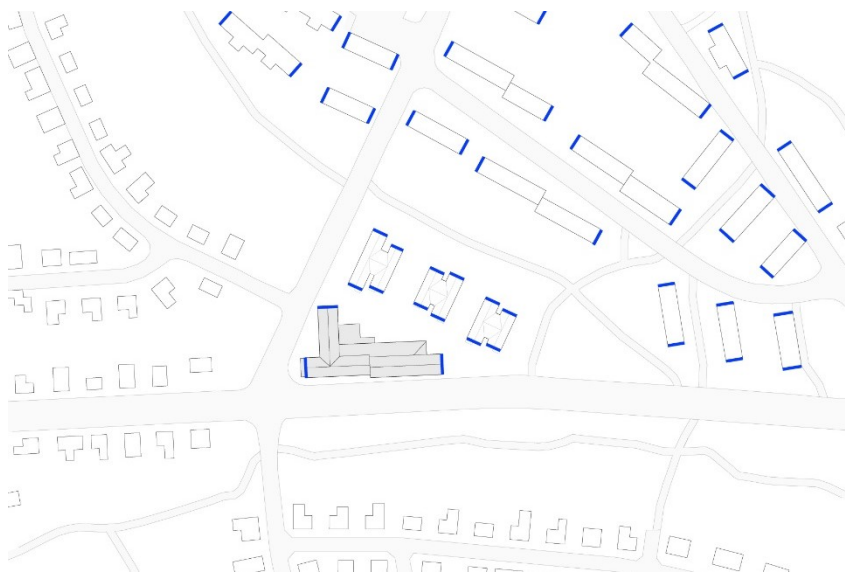
## Planstruktur och form

Planförslaget ansluter till existerande stråk och strukturer, Västerled och Abrahamsbergs smalhusstruktur. Bebyggelsen förskjuts i sidled för att ansluta till de kvaliteter Abrahamsberg har där lameller är förskjutna gentemot varandra. Gavlarna framhävs och relaterar till Abrahamsbergs smalhusstruktur där gavelmotiven är återkommande i stadsbilden. Byggnadens framsida är vänd mot Västerled.





*Bebyggelsen är förskjuten och möter gatan så som resterande bebyggelse i Abrahamsberg. Föreslagen bebyggelse med grå fylld markering och blå linjer som förtydligar byggnadernas förskjutningar i gaturummet.*



*Gavlar i förslaget relaterar till gavlar i Abrahamsberg.*

### **Bebyggelsens skala**

Byggnaden relaterar huvudsakligen till omgivande byggnaders höjder. Den föreslagna byggnadens skala varierar beroende på läge och innehåll. Den övergripande skalan är fyra våningar som relaterar till de angränsande låga punkthusen. Entré, sophantering och garageangöring mot innergården föreslås i en byggnadsvolym på en våning. Byggnadsdelen in mot gården är indragen för att framhäva byggnadens östra gavel och skiljer sig från resterande byggnadsvolym då den har ett pulpettak.



*Illustration av relation i höjd mellan bebyggelse. Mörkgrå är tre till fyra våningar. Ljusgrå är en till två våningar.*



*Situationsplan för vård- och omsorgsboendet (Åwl arkitekter).*

## Gestaltungsprinciper

### Gavlar och byggnadsförskjutning

Ett vård- och omsorgsboende har ett relativt stort och brett fotavtryck. För att byggnaden ska relatera till Abrahamsbergs smalhusbebyggelse framhävs gavelmotiven konsekvent i byggnadsvolymen. Gavlarnas bredd regleras i plankartan via byggrättens fotavtryck.

### Indragna balkonger (f3)

Föreslagna balkonger är ytkrävande och större än balkonger i Abrahamsberg. För att balkongerna inte ska bli ett främmande element i Abrahamsberg, där balkonger finns men är mindre till yta, ska balkonger integreras i byggnaden. Balkongfronter ska bekläs i tegel, för att integreras i byggnadsvolymen. Balkongfrontens övre del ska bestå av smidesjärn.

#### Byggnadens bottenvåning (f4)

Sockeldel ska vara minst 3,5 m mot allmän gata. Byggnadens sockel ska markeras i fasad. Fönster föreslås ha en högre markering i bottenvåningen.

#### Byggnadens entré (f5)

En entré ska finnas i mitten av fasaden mot Västerled. Denna bör markeras så att den framstår som en tydlig huvudentré. En huvudentré föreslås mot innergården där angöring möjliggörs. Entrépartier bör ha en stor omsorg i materialbearbetning med förslagsvis portar i ek.



*Vy från korsningen mellan Västerled och Abrahamsbergsvägen. Byggnaden bör ha en tunn utstickande takfot. Sockeln ska markeras i fasad. Sockel föreslås markeras med tegeldetaljer, murning som skiljer sig från den övriga fasadens murning samt markering kring fönster. Byggnaden har en generell variation i teglets bränning/färg. (Åwl arkitekter).*

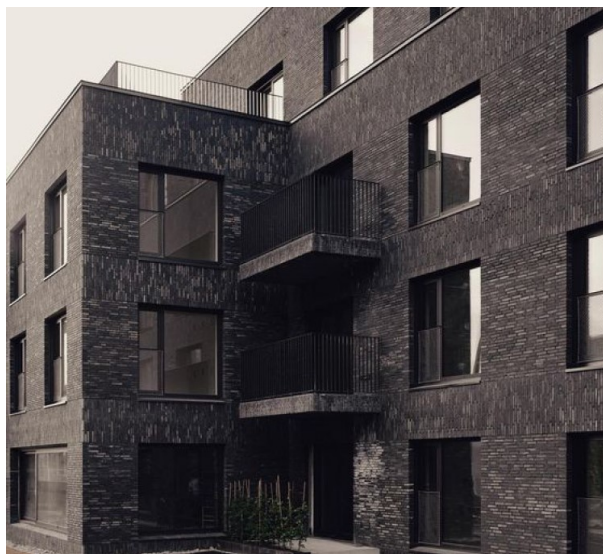


1. Referens från Abrahamsberg för entrédörr.
2. Illustration för entré mot Västerled (Åwl arkitekter).



### Fönster

Placering av fönster bör ske så att en fasad uppstår som påminner om de enhetliga och regelbundna fönsterplaceringarna i tegelhusen i Abrahamsberg. Fönster bör ge rikligt med ljusintag och ha en låg bröstningshöjd. Fönster bör placeras något indraget från fasadliv. Synlig del av fönsterprofiler bör utformas nätt och elegant. Franska balkonger föreslås i slutet av byggnadsvolymerna.



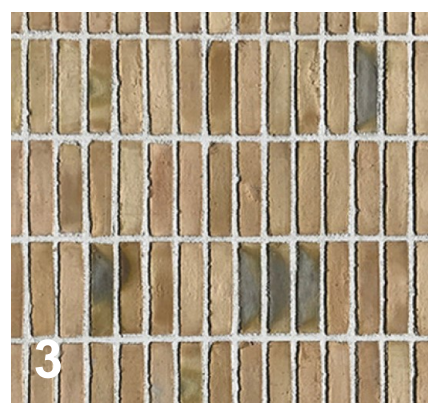
1. Referens från Abrahamsberg där fönsterplacering och proportioner är enhetlig och regelbunden. Takfoten är tunn och utstickande.
2. Modern referens för fönster, fönsterplacering indragen i fasadliv, murning och smidesjärnsräcken.

### Tak (f1 och f2)

Taket ska ha en tunn utstickande takfot. Byggnaden ska ha sadeltak. Takfoten markeras tydligt förslagsvis genom att skjuta ut ca 1,20 m från fasadliv. På indragen byggnadsdel mot innergård ska pulpettak uppföras. Taket ska utföras med tegelpannor eller som plåttak. Taket föreslås relatera till Abrahamsbergs smalhusbebyggelse i takvinkel och material.

### Material

Fasaden ska vara utförd i gult tegel. Teglet ska ha en varierande tegelbränning. Teglet föreslås relatera till Abrahamsbergs smalhusbebyggelse och Abrahamsbergs karaktäristiska gula tegel som har varierande tegelbränning och tegeldetaljer. Tegelsättningen bör variera beroende på bottenvåning och mellandel av fasad och en del mot innergård föreslås med ett mörkare tegel. Olika murningar föreslås över hela byggnaden men bör ha ett enhetligt uttryck generellt.



1. Kulörer på fasadtegel samt förslag till fönsteromfattning i trä.
2. Förslag på variation och teknik vid markering av sockellist.
3. Stående murning föreslås till sockeldel.

### Elementskarvar

I plankarta finns en generell utformningsbestämmelse som reglerar att elementskarvar inte får synas i fasad. Syftet är att skapa arkitektur av hög kvalitet.

### Terrasser

Två inhängande uteplatser föreslås. En mot innergården ovanför entré och garageangöring. Den andra i byggnadens sydvästra hörn. Murar som omgärdar terrasser ska utföras med smidesjärnsräcken och tegel.

### Brandtrappor

Brandtrappor avses utföras på den norra sidan av gavlarna. Brandtrappor ska utformas enbart i smidesjärn och bör ha ett lätt uttryck.



### Smidesjärn

Metallarbete för balkongräcken och brandtrappor ska utformas i smidesjärn eller av liknande karaktär i syfte att uppnå en nätt och enkel utformning.

### Användning (D, C1, B)

Vård- och omsorgsboendet möjliggörs genom användningen D. Centrumändamål får tillämpas endast i bottenvåning genom användningen C1. Gårdmark för angränsande bostäder möjliggörs genom användningen B på prickmark.

### Gårdsmark (n2)

Mark som är markerad med utförandebestämmelse n2 ska huvudsakligen vara genomsläpplig.



*Gårdsrummet mellan vårdboendet och befintliga bostäder. Befintliga träd markerade på plankarta ska sparas. (Åwl)*

### Stödmur

Stödmur får uppföras till en höjd av 2 meter men inte överstiga 1 meter ovanför marknivån. Avsikten med bestämmelsen är att tillåta stödmurens övre del att bli en avgränsande mur som avskiljer den lägre och högre belägna gårdsmarken.

### Parkeringsgarage under mark (g1)

Befintliga parkeringsplatser och tillkommande parkeringsplatser ska rymmas i underjordiskt garage under föreslagen bebyggelse. Detta möjliggörs i plankarta via markreservat för gemensamhetsanläggning inom avsedd yta för bilparkering.



**Kvartersgata och angöring garage (g2)**

Kvartersgatan delas mellan vårdbyggnaden och bostadsbebyggelsen. Detta möjliggörs i plankarta via markreservat för gemensamhetsanläggning inom avsedd kvartersgata och yta för angöring samt garagedfart.

**Park och förgårdsmark**

Yta i östra delen av planområdet övergår från kvartersmark till allmän plats och blir en del av det omgivande grönstråket. Gångstråket tillgängliggörs och möjliggör ett parkstråk i nordsydlig riktning.

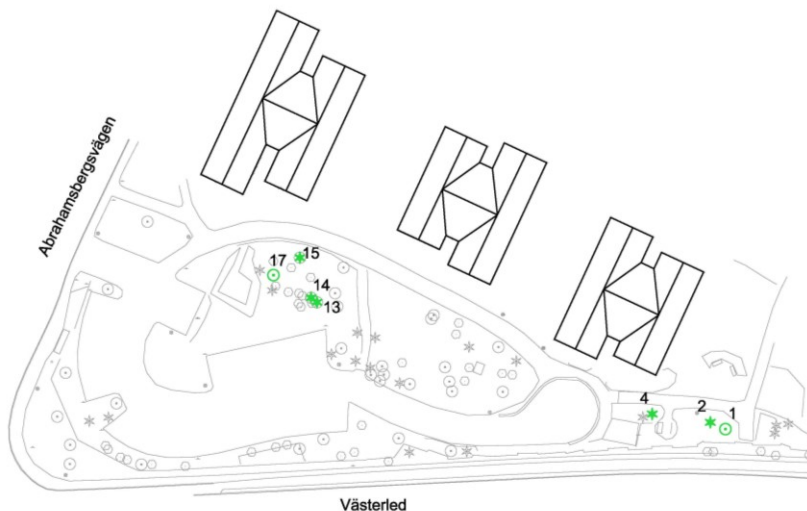
**Bullerskydd (f6, mur)**

Befintligt bullerplank ersätts med en tegelmur. Muren ska säkerställa en acceptabel bullernivå mot befintliga bostäder inom fastigheten Geografiboken 1. Befintligt bullerplank ersätts av muren som blir något kortare då ett grönstråk möjliggörs på föreslagen parkmark. Muren ska utföras i likadant eller liknande tegel som föreslagen bebyggelse och ska ha en lägsta höjd på två meter men får högst vara två och en halv meter. En grind föreslås vid utfart från fastigheten. Det är viktigt ur bullerhänseende att muren går hela vägen ner till mark och att grinden går så långt ner mot mark som möjligt.

**Skyddsbestämmelse träd (n1)**

Sju träd är markerade med (n1) i plankarta. Träden kopplar till kvaliteter i Abrahamsberg där de befintliga träden finns nära inpå byggnaderna och mellan bebyggelsen. Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.

Skyddsåtgärder specificeras i exploateringsavtalet, där även vitesbeläggning regleras. Skyddsåtgärden följs upp genom administrativ bestämmelse för ändrad lovplikt där marklov krävs för fällning av träd markerat med n1. Bestämmelsen omfattar träd som bedöms kunna bevaras, med minsta stamomkrets om 90 cm en meter ovan mark, vilket omfattar fyra stycken större tallar och en ek centralt inom planområdet och inte ett större antal mindre träd (av blandade arter). Tre träd i östra delen av planområdet omfattas av n1-bestämmelse och utgörs av en jätte ek och två tallar. En trädinventering (Arbor konsult, 2020-12-10) har tagits fram som beskriver träden.



*Nulägeskarta med markering i grönt av skyddade träd. De träd som skyddas är två skogsekar (nr. 1 och nr. 17) och fem tallar (nr. 2, 4, nr. 13-15).*

### Entréytor och trädgård

Vård- och omsorgsboendet har två entréer, en mot Västerled och en mot gården. Entréytorna bör ha genomgående samma markmaterial. Båda entréerna förses med sittplatser och cykelställ. Gården föreslås utformas med hänsyn till tillgänglighet. Bekväma sittplatser föreslås finnas i olika väderstreck för både solbelysta ytor samt skuggade för varmare dagar. Gårdsytan föreslås ha en varierande växtlighet.

### Förgårdsmark

Mot Abrahambergsvägen respektive Västerled skapas en förgårdsmark med en bredd mellan två och sju meter bred. Vid de bredaste partierna (längs Abrahambergsvägen och västra delen av huset mot Västerled) föreslås förgårdsmarken utformas på liknande manér som i övriga Abrahamberg (exempelvis Rörläggargvägen).



*Referensexempel för förgårdsmark på Rörläggargvägen.*

### Terrasser

Ovan garagedfart och miljörum föreslås det anläggas en större takterrass. Den kan fungera som ett bostadsnära komplement till trädgården. I anslutning till vårdboendets sydvästra gavel föreslås en mindre terrass. Terrassen ligger i soligt läge vid korsningen Abrahamsbergsvägen/Västerled och ger med sitt något upphöjda läge utblickar över folkliv och trafiken i området. Ytan är bullerutsatt och har en koppling till stadslivet. Bullerskyddade gårdsytor finns på gården.

### Dagvattenhantering

För att möta Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten krävs ett omhändertagande av 20 mm nederbörd. En dagvattenutredning (Tyréns, 2020-11-26) har tagits fram som visar på möjlig lösning för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och skyfallshantering som uppnår stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering. Föreslagna LOD-åtgärder möjliggörs i plankartan då dagvattenanläggning får finnas inom mark där byggnad inte får uppföras, på plankartan markerad med prickmark.

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås ske genom avledning till växtbäddar och svackdiken. Geotekniskt underlag visar att infiltration av dagvatten från mindre delar av utredningsområdet kan ske i den östra delen av planområdet. I den västra delen finns tillräckligt med grön yta för att omhänderta avrinningen från detta delavrinningsområde enligt stadens åtgärdsnivå.

LOD föreslås ske på flera platser och med olika metoder anpassade för att kunna fånga upp merparten av ytorna i planområdet enligt Stockholms åtgärdsnivå för dagvatten. I korthet kan åtgärder beskrivas på följande sätt:

- Tak med lutning mot norr och öster (gården) avvattnas mot växtbäddar i anslutning till husliv.
- Gårdsytor och lokalgata med lutning österut avvattnas ytligt mot växtbäddar på gård och öster om husgavel i den östra delen.
- Tak med lutning söderut mot Västerled avvattnas mot ett svackdike för perkolation i grönyta. Svackdiket föreslås försees med dräneringsledning som ansluts till internt ledningsnät längs med husets södra sida.
- En dagvattenledning föreslås anläggas på kvartersmark söder om planerad byggnad längs med Västerled. Denna ledning tar emot dagvatten från det östra delavrinningsområdet efter passage genom växtbäddar

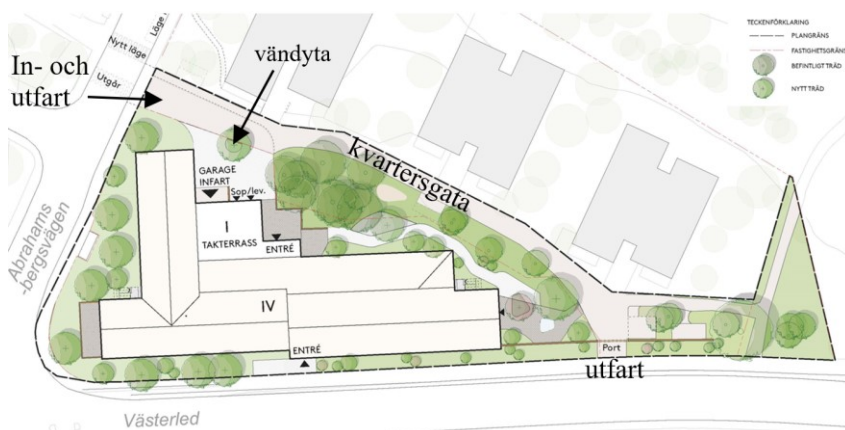
och perkolation i grönt svackdike. Ledningen fodrar troligen en ny anslutningspunkt i korsningen Abrahamsbergsvägen/Västerled.

- Tak med lutning mot Abrahamsbergsvägen avvattnas mot svackdike liknande det längs med Västerled. Dränledning ansluts till föreslagen ny anslutningspunkt enligt ovan.
- Lokalgata med lutning mot väster leds mot växtbädd längs med Abrahamsbergsvägen. Överskottsvatten kan ledas mot befintlig anslutningspunkt i Abrahamsbergsvägen.

## Gator och trafik

### Gatunät

Befintlig kvartersgata inom planområdet ska breddas med 0,5 m från nuvarande bredd för att möjliggöra gång- och angöringstrafik. Kvartersgatan nyttjas av vårdboendet, förskolan och befintliga bostäder.



Kvartersgatan är till en början dubbelriktad med en initial vändyta närmast Abrahamsbergsvägen avsedd för fordon att nå garage under vårdboendet samt angöring till vårdboende och befintlig förskola. Vändytan är avsedd för fordon under sju meter. Fortsatt sträckning av kvartersgatan är enkelriktad från vändytan till Västerled. Fortsatt sträckning är avsedd för fordon över sju meter.

En port föreslås vid utfart mot Västerled som enbart tillåter behöriga fordon att köra ut. Enbart högersväng föreslås ut mot Västerled för att skapa en trafiksäker utfart över gång- och cykelstråket. Detta regleras inte i detaljplanen.

Övergångsstället på Abrahamsbergsvägen flyttas norrut då befintligt övergångsställe hamnar i linje med ny in- och utfart till

planområdet. Flytt av övergångsställe innebär att busshållplats på västra sidan av Abrahamsbergsvägen flyttas norrut.

#### Biltrafik

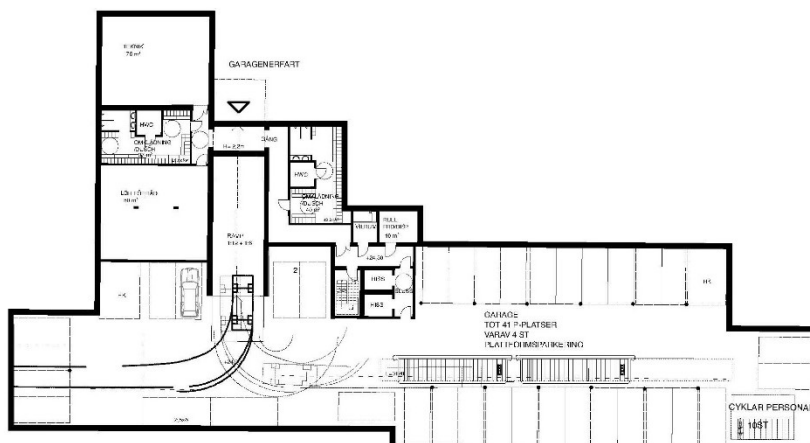
Vändyta vid Abrahamsbergsvägen möjliggör infart till garage, angöring för ambulans, hämtning och lämning för förskola samt övriga bilar under sju meter.

Kvartersgatan möjliggör angöring för fordon över sju meter såsom brandbil, sopbil och leveranser till vårdboende. Kvartersgatan möjliggör även angöring för mindre fordon och parkering för rörelsehindrad (PRH) samt flyttbil till befintliga bostäder. Yta för angöring PRH för befintlig byggnad i väst regleras inte i plankarta då detta redan tillåts inom befintlig kvartersmark utan krav på planändring.

#### Bilparkering

Markparkeringen som nyttjas inom planområdet innan genomförandet av detaljplanen ersätts i parkeringsgaraget. Markparkeringens 31 parkeringsplatser nyttjas av bostäderna norr om planområdet.

Parkeringsbehovet som uppstår genom etablerandet av vård- och omsorgsboendet genereras av personal och besökare. De boende bedöms inte ha behov av parkering. Personalen uppskattas till 20 personer där 30 % beräknas ha behov av parkeringsplats. Totalt kräver boendet 6 parkeringsplatser till personal och 4 parkeringsplatser till besökande. I garaget ska 2 av parkeringsplatserna utföras som PRH. Markparkeringen som finns inom planområdet innan genomförandet av detaljplanen ersätts i parkeringsgaraget. De 31 befintliga parkeringsplatserna nyttjas av bostäderna norr om planområdet.



Garageplan (Åwl arkitekter).

Totalt skapas 41 parkeringsplatser i garaget, varav fyra föreslås skapas i ett mekaniskt parkeringssystem.

#### Gång- och cykeltrafik

Totalt föreslås 30 cykelparkeringsplatser till vårdboendet samt 12 cykelparkeringsplatser till de befintliga bostäderna. Vid vårdboendets entré mot innergården föreslås åtta cykelparkeringsplatser utan väderskydd. Dessa är avsedda för besökare men kan även användas av personal. 12 platser utan väderskydd föreslås vid entrén mot Västerled. Tio platser för cykel finns i garaget under mark till vårdboendets personal, platserna kan samnyttjas med de befintliga bostäderna. Utöver detta föreslås 12 nya cykelparkeringar under skärmtak vid muren mot Västerled till de befintliga bostäderna.

#### Kollektivtrafik

Busshållplats föreslås i västra delen av planområdet och planläggs som allmän gata. Denna lösning är enligt befintlig busshållplats och lösningen har stämts av i dialog med trafikkontoret och SL.

#### Tillgänglighet

Kvartersgatan bedöms innan genomförande av detaljplanen användas av fotgängare och cyklister för att ta sig österut ut mot Västerled eller Rörläggarvägen samt västerut ut till Abrahamsbergsvägen.

I samband med genomförande av detaljplanen föreslås gång- och cykelbanan på Västerled få tydligare och förstärkta vägmarkeringar, t.ex. ny målning av skiljelinje och gång- och cykelsymboler. I planförslaget flyttas infarten från Abrahamsbergsvägen några meter norrut vilket innebär att det befintliga övergångsstället även flyttas norrut.





*Förslag på flytt av övergångsställe och busshållplats markerat med grön heldragen linje. Nuvarande placering av busshållplats samt övergångsställe markerad med röd heldragen linje.*

Det exakta läget för övergångsställe har studerats av exploateringskontoret. Vårdboendets entréer nås via tillgängliga gångbanor (maximalt 2 % lutning) från entréerna vid Västerled och Abrahamsbergsvägen. Idag har kvartersgatan en varierad lutning med sträckor på över 5 %. Den västra delens markhöjder justeras för att skapa en tillgänglig entré till den mellersta befintliga byggnaden. På den östra delen av kvartersgatan kommer befintlig höjdsättning behållas vilket innebär att tillgänglig gångyta till de befintliga bostäderna längst österut finns via Västerled.

På kvartersgatan finns möjlighet att uppföra en tillgänglighetsanpassad angöringsplats för bilar inom 10 meters gångavstånd från befintliga byggnaders entréer. Detta framgår av illustrationsplanen under rubriken planförslag. En angöringsplats kan skapas vid huvudentrén, vid innergården.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Den nya byggnaden ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar i Abrahamsbergsvägen.

**El/Tele**

Tillkommande bebyggelse kan försörjas från befintligt nät och eventuellt kompletteras med nya ledningar.

**Energiförsörjning**

Tillkommande bebyggelse föreslås bli försörjt genom bergvärme.

**Avfallshantering**

Avfallshantering för hushållssopor föreslås ske inom den nya byggnaden i ett miljörum. Angöring för sopbil möjliggörs mot befintliga hus norr om planområdet på kvartersgata. Avstånd mellan avfallsrum och entré uppfyller Boverkets riktvärden om 50 meter från ytterentré till avlämningsplats. Befintliga byggnaders sophantering har säkerställts och sker i nuvarande läge.

**Räddningstjänst**

PM för förutsättningar utrymning och räddningsinsats (BSL, 2020-09-08) visar föreslagen brandplan. Planförslaget påverkar inte utrymning och räddningstjänstens insats för intilliggande byggnader och utrymning klaras i planförslaget. Kvartersgatan föreslås ha bärighetsklass 2 för säkerställande av framkomlighet för större leveransfordon samt SSBF-fordon.

**Konsekvenser****Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag för behovsbedömningen har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum.

Kontoret bedömer att planförslaget:

- Överensstämmer med gällande översiktsplan.
- Främjar en hållbar utveckling genom ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark.
- Följer den gällande miljölagstiftningen.
- Påverkar inte områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

De miljöfrågor som har betydelse för detaljplanen är påverkan på kulturmiljö och risken för människors hälsa och säkerhet avseende buller och trafik.

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.

### **Naturmiljö**

Förslaget innebär att alla ytor med naturvärden inom planområdet kommer att påverkas. Ambitionen är att bevara delar av naturmiljö i den mellersta och östra delen. Detta säkerställs via skyddsbestämmelser för träd i plankartan. Nya träd inom planområdet föreslås planteras för att skapa en sammanhängande naturmiljö och kompensera för ianspråktaga ytor. Genom plantering av flera träd, återinförandet av parkområdet i östra delen av planområdet och en grönskande gård hålls naturvärdena och ekosystemtjänsterna på en jämn nivå i jämförelse med idag.

Stadsbyggnadskontoret anser att påverkan på naturmiljö inom planområdet är acceptabel.

### **Groddjur**

Framtagna utredningar som berör större vattensalamandrar är naturvärdesinventeringen (Calluna, 2019-07-31) samt salamanderinventeringen PM (Calluna, 2019-06-24).

Planområdet ingår inte inom ett hemområde för groddjuren.

Planområdet ingår i ett spridningsstråk för groddjur men utgör inte en viktig del av spridningsområdet då ingen flaskhals skapas till följd av föreslagen exploatering, spridningen kan ske runt planområdet och behöver inte ske rakt igenom det. Planen bedöms därför inte påverka salamanderpopulationens bevarandestatus negativt.

### **Fladdermöss**

Planområdet bedöms inte hysa boplatser samt inte vara ett viktigt jaktområde för fladdermöss. Framtagen utredning påvisar inga förlorade betydande värden i och med exploatering (Calluna, 2020-09-30).

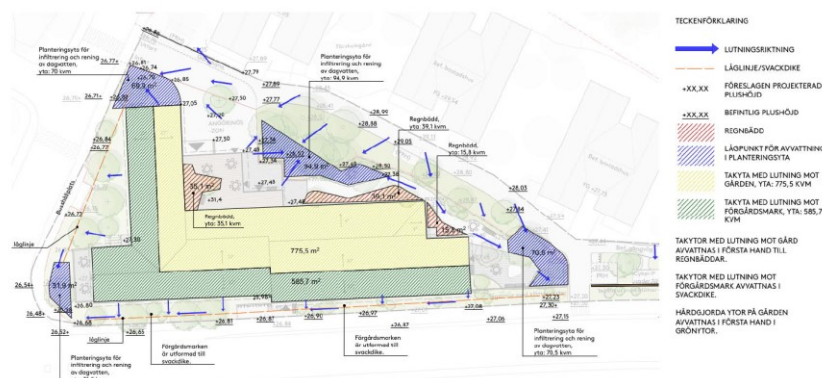
### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden.

### **Dagvatten**

All avrinning av dagvatten från planområdet leds till specifika åtgärder för lokalt omhändertagande (LOD), utom ett mindre område öster om kvartersgatan. Området är att betrakta som grön

parkmark undantaget en cykelparkering. För detta område föreslås inga specifika åtgärder då det endast bedöms ha en marginell påverkan på avrinningen från planområdet. Liksom för övrig avrinning från planområdet kommer dagvatten att avledas ytligt när infiltrationsförmågan i marken, kapaciteten i ledningsnät och LOD-åtgärder överskrids, i detta fall mot Västerled.



Föreslagna LOD-åtgärder inom planområdet. Blå markering visar planteringsytor och röd markering visar regnbäddar. Blå pil visar lutningsriktning.

## Skyfall

Stockholms stads skyfallskartering över utredningsområdet (100-årsregn med klimatfaktor) visar att det inte finns risk för instängda lågpunkter eller risk för inströmmande vatten från uppströms belägna områden.

Vid genomförande är det viktigt säkerställa att inga instängda lågpunkter skapas eftersom det kan skada bebyggelsen. Likväl ska flöden större än ledningsnätets kapacitet studeras så att ytlig avledning kan ske utan att orsaka skador på byggnader eller andra anläggningar, utom och inom fastigheten. Preliminär höjdsättning visar att detta är möjligt. Stadens översvämningsskartering visar inte på någon risk för ansamling av vatten eller höga flöden genom området vid extrema regnssituationer.

Om föreslagna LOD-lösningar implementeras, ska omdaningen inte påverka nedströms belägna områden negativt eller bidra till en ökad kapacitet att hantera större regnhändelser.



Ytliga rinnvägar inom planområdet markerat med blå pil (Tyréns).

### Stadsbild

Föreslagen bebyggelsestruktur har en skala som möter angränsande bebyggelse på ett lämpligt sätt. Förslaget bedöms förstärka gaturummet med en levande stadsbild längs Västerled och Abrahamsbergsvägen och bedöms utgöra ett positivt inslag i stadsbilden.

Den planerade strukturen bidrar till att stärka kopplingar till omgivningen. Den nya kvartersgatan skapar en tvärkoppling mellan Abrahamsbergsvägen och Västerled. Det befintliga grönstråket i planområdets östra del öppnas återigen upp från att ha varit blockerat. Genom att området utökas med en ny funktion för området i form av ett vård- och omsorgsboende skapas en större social blandning vilket bidrar till att stadslivet blir mer levande och dynamiskt. Planförslaget resulterar i en större rörelse av människor i området som främst består utav personal, besökare och boende på vårdboendet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillkommande bebyggelse huvudsakligen påverkar stadsmiljön positivt. Gatumiljön mot Västerled har möjlighet att bli mer inbjudande. Då behovet av äldreboenden kommer att öka i framtiden bedöms förslaget vara ett bra komplement till stadsdelen. Att bygga på befintlig markparkering ger ett mer effektivt markutnyttjande.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget innebär att en utveckling av området kommer innebära en stor förändring av närområdet. Underlag från behovsbedömning har inhämtats från Stockholms stadsmuseum där det bl.a. konstaterats att planområdet tål att bebyggas. Stadsbyggnadskontoret delar stadsmuseets bedömning. Sammantaget anses påverkan på kulturmiljön vara acceptabel.

### Konsekvenser för Abrahamsberg

Föreslagen bebyggelse tar avstamp i Abrahamsbergs bebyggelsetyp genom att framhäva sina gavlar och då fasaden består av gult tegel. Befintliga träd och klipphällar sparas där det är möjligt, vilket är ett typiskt inslag för Abrahamsberg.

Föreslagen bebyggelse kommer att utgöra en ny årsring i Abrahamsberg och bebyggelsen är tätare placerad än i övriga stadsdelen. Befintliga låga punkthus är även dessa en del av en ny årsring från 90-talet. Fasaderna och byggnadsvolumerna i föreslagen bebyggelse mot de allmänna gaturummen bedöms ansluta till Abrahamsbergs karaktär och bidrar till en läsbarhet av Abrahamsberg som ett enhetligt område. Det ses även som ett positivt inslag i stadsbilden att befintlig markparkering ersätts av ny bebyggelse.

Husens placering är tätare inom planområdet än i övriga stadsdelen vilket kan upplevas annorlunda jämfört med övriga Abrahamsberg som i stort har generellt större avstånd mellan byggnaderna. Befintliga låga punkthus utgör även dessa en större täthet än omgivande Abrahamsberg.

Föreslagen bebyggelse bedöms ha en acceptabel påverkan på Abrahamsbergs kulturmiljövärden som helhet.

### Västerled och Ålsten

Föreslagen bebyggelse liknar bebyggelsen i Abrahamsberg i skala och material. Abrahamsbergs smalhus och de befintliga låga punkthusen är delvis synliga från Västerled. Ny bebyggelse kommer att ansluta och synliggöras längs Västerled. Bebyggelse i tre till fyra våningars höjd längs Västerled är även något återkommande, främst i tidigare delar kring Västerleds kyrka och Äppelviken. Västerled omgärdas till stor del av grönområden. Planområdet ligger inom redan ianspråktagen mark med få gröna värden och därför kommer planförslaget ha en liten påverkan på upplevelsevärdet av Västerleds grönområden.

Påverkan på de kulturmiljövärden som finns i Ålsten och längs Västerled anses vara begränsad.

### Påverkan på riksintresset

#### Olovslund

Detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset för Olovslunds småstugeområde.



Föreslagen bebyggelse blir synlig från Olovslund. Avståndet och grönområdena i gränsen till Olovslund markerar tydligt gränsen mellan stadsdelsområdesgränserna. Föreslagen bebyggelse hör samman med Abrahamsberg i skala och utformning. Föreslagen bebyggelse har en bred förgårdsmark mot delar av Olovslund som skapar möjlighet till växtlighet som i dessa delar mjukar upp gaturummet. På platsen finns idag bebyggelse som är synlig från Olovslund, även om planförslaget blir desto mer synligt, är vyn redan ianspråktagen idag.

Läsbarheten av Olovslund som exempel för Stockholms första självbyggeriområde och som en egen helhet bedöms inte påverkas av planförslaget. Planområdet är redan idag ianspråktaget och befintlig bebyggelse inom fastigheten Geografiboken 1 är idag synlig från Olovslund. Olovslund har en tydlig definierad gräns i form av en grön krans.

### **Störningar och risker**

#### **Trafikbuller**

Beräknade trafikbullernivåer (Acad, 2020-03-02) är som högst 64 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 78 dBA maximal ljudnivå. De högsta ekvivalenta och maximala ljudnivåerna uppkommer vid fasaden mot Västerled. Vårdboende planeras att bestå av små enkelsidiga lägenheter där ytan är mindre än 35 m<sup>2</sup>. Buller ska därför inte enligt trafikbullerförordningen överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Bullernivåer klaras för gårdsmark.

I Stockholms stads vägledning för trafikbuller finns en ambition att även bostäder under 35 m<sup>2</sup> bör ha tillgång till skyddad sida där ljudnivåerna mot fasad är under 55 dBA.

En avvägning gällande bullernivåer har gjorts gentemot de interiöra kraven på vård- och omsorgsboendet, platsens förutsättningar och översiktsplanens mål. För att skapa effektiva verksamhetslokaler är det av stor vikt att möjliggöra för en dubbelsidig korridor. Planområdets utbredning begränsas av befintlig bostadsbebyggelse och gatustruktur, därtill anger sammanhanget med Abrahamsberg ett behov av anpassning.

Bullerproblematiken har vägts gentemot översiktsplanens ambition att skapa ett urbant stråk längs Västerled och stadens strategi kring urbana stråk. Stadsbyggnadskontoret anser att ett avsteg från stadens interna vägledning för trafikbuller är motiverat och acceptabelt. Krav enligt trafikbullerförordningen

2015:2016 om trafikbuller vid bostadsbyggnad klaras, där tillåts smålägenheter under 35 m<sup>2</sup> för bullernivåer upp till 65 dBA ekvivalent nivå i fasad.

För att kompensera kring förutsättningarna för trafikbuller ska ljudklass B i fasad utföras mot Västerled, där bullernivåerna är högst.

Den befintliga bullerskärmen avses att bytas mot en mur. Av de tre låga punkthus angränsande planområdet kommer de två västra byggnaderna få en lägre bullernivå, då vårdbyggnaden täcker buller från Västerled och Abrahamsbergsvägen. De två nedersta våningarna i byggnaden i öster kommer att få en ökad bullernivå med anledning av att befintlig bullerskärm byts ut. Skillnaden är i de flesta lägena 1 - 2 dB högre med den nya skärmen. I enstaka lägen uppgår skillnaden till 3 dB. Den högsta ekvivalenta ljudnivån på de två understa våningarna vid fasad beräknas till 58 dBA. Ljudnivåerna vid fasad är fortsatt under dagens riktvärden för ljudnivå på fasad från trafikbuller, som ligger på 60 dBA. Det finns ytor för tyst uteplats mot kvartersgatan.

Stadsbyggnadskontoret anser att ökningen är inom en acceptabel nivå.

#### Luftkvalitet

Då miljö kvalitetsnormen klaras väl idag inom planområdet har bedömning gjorts att ingen utredning av luftföroreningar behöver göras. Föreslagen bebyggelse på platsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrider inom planområdet.

#### Markföroreningar

Byggaktören ska säkerställa att tilltänka mottagare vid masshantering har erforderligt tillstånd att ta emot massor med aktuellt föroreningsinnehåll. Ytlig jord (0–0,5 m) som schaktas i samband med grundläggning inom området kan transporteras till mottagningsanläggning med tillstånd att deponera massor med halter mellan KM (känslig markanvändning) och MKM (mycket känslig markanvändning). Djupare liggande jord och naturlig jord bedöms kunna återanvändas inom planområdet efter samråd med tillsynsmyndigheten. Om avsättning inte finns kan dessa massor transporteras till behörig mottagningsanläggning.

Asfalt inom planområdet påvisade låga halter PAH16. Även asfalten bör, i samråd med tillsynsmyndigheten, kunna återanvändas inom arbetsområdet som slitlager eller bärlager vid anläggandet av vägar. I annat fall kan riven asfalt transporteras

till mottagningsanläggning med tillstånd att ta emot klass 1-asfalt.

#### Radon

Planerad byggnad ska uppföras radonsäker. Planbestämmelse för utförande anger att byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande.

#### Översvämningsrisker

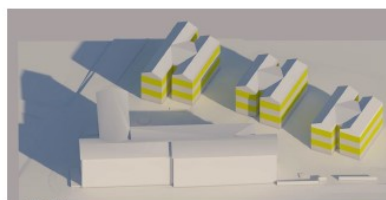
Preliminär höjdsättning av mark kring byggnaderna visar att hanteringen av dagvattnet är möjlig. Föreslagna LOD-lösningar bidrar till en ökad kapacitet att hantera större regnhändelser. Om föreslagna LOD-lösningar implementeras, ska omdaningen inte påverka nedströms belägna områden negativt.

#### Ras/skred

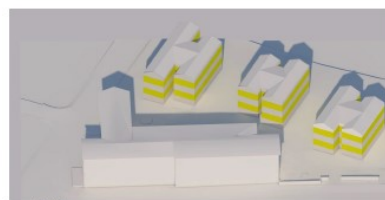
I dagsläget är området relativt plant och inga större nivåskillnader föreslås i och med planförslaget. På grund av detta finns inga förutsättningar för att ras eller skred ska kunna uppstå.

#### Sol- och skuggförhållanden

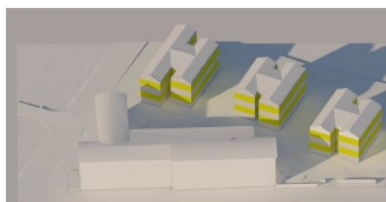
För föreslagen bebyggelse har solstudier tagits fram (Åwl, 2020-10-30). Olika tidpunkter på året och tider på dygnet visas. Vårdagsjämning: kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Midsommar: kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Befintliga flerbostadshus skuggas vid vårdagsjämning på nedre del av befintlig byggnad i mitten kl. 12:00 och skuggning ökar mot kl. 15:00, då alla tre befintliga byggnader delvis skuggas. Delar av Abrahamsbergsvägen skuggas på förmiddagen. Delar av gårdsmarken, som ligger norr om planförslaget, skuggas under alla utsatta tider. På solstudier utförda för midsommar skuggas befintliga flerbostadshus inte. Delar av Abrahamsbergsvägen skuggas på morgonen. Gårdsmarken skuggas, främst för delar nära vårdboendet.



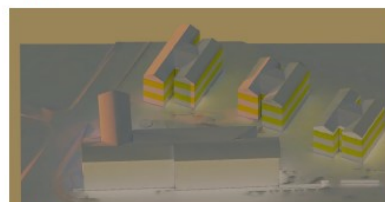
kl. 09



kl. 12

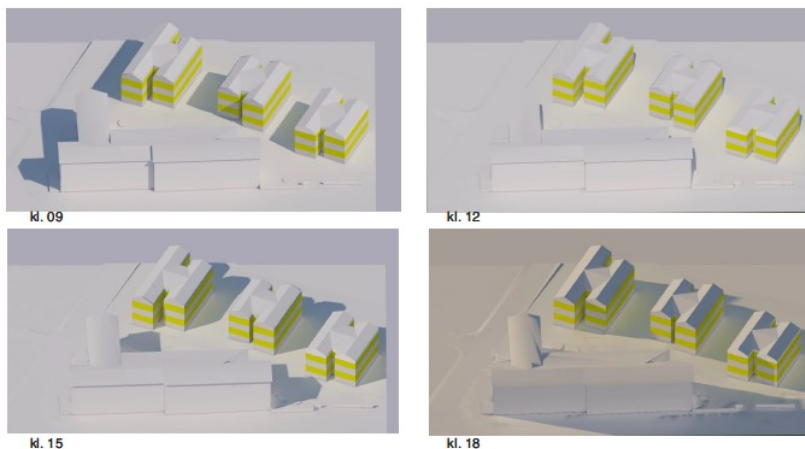


kl. 15



kl. 18

Solstudie vårdagsjämning (Åwl).



*Solstudie midsommar (Åwl).*

Skuggpåverkan på omgivande allmänplats och fastigheter bedöms som acceptabel. Byggnaden kommer att skugga delar av de befintliga byggnaderna under delar av dygnet på delar av året. Föreslagen bebyggelse är motiverad enligt översiktsplanens riktlinjer och de konsekvenserna det får på närliggande fastigheter är därför acceptabla.

### **Barnkonsekvenser**

Gårdsmarken som finns inom planområdet nyttjas innan genomförande av bland annat boende och förskolan i anslutning. En barnkonsekvensbeskrivning (Åwl, 2020-12-02) har tagits fram som visar hur gårdsmarken används samt föreslår åtgärder i och med planförslaget. Gårdsmarken har inventerats i dialog med boende och barn för att kartlägga användandet. Gårdsmarken med befintliga träd och berghällar som finns inom kvarteret och som kommer att minskas i storlek med planförslaget, vilket konsekvensutredningen lägger vikt vid. Den plats boende träffas och barnen leker på, är idag placerad i eftermiddagssol och är under uppsikt från balkonger. Det finns en oro hos föräldrar i angränsande bostäder att ökad trafik vid leveranser och angöring till vårdboendet ska påverka utemiljön och barnens möjligheter till en säker lek på gårdsmark.



*Inventering av befintliga ytor och hur de används har legat till grund för att ta fram kompensationsåtgärder (Åwl arkitekter).*

Som föreslagna åtgärder föreslås ett antal ytor för samvaro och lek inom gårdsmarken. Åtgärderna föreslås inom och utom planområdet. Central gårdssyta med berg i dagen och tallar ska tillhöra befintliga bostäder.



Kompensationsåtgärder föreslås för att ersätta de ytor som försvinner vid genomförande av detaljplanen. Den åtgärd som regleras i detaljplanen är: 1. Gårdsmark centralt placerad tillhör hyresbostäderna. Frågor som ej regleras i detaljplanen men föreslås av byggaktören att genomföra i genomförandeskede är: Kvartersgatan föreslås få en port för att hindra ej behörig trafik att använda kvartersgatan som genomfartsgata. 2. Avser förslag på ny grillplats. 3. Avser en ny lektya. 4. Yta för umgänge och lektya.

Ökad trygghet skapas genom att den föreslagna bebyggelsen vänder sig mot innergård och gata då fler ögon kan bevaka gatu- och gårdsrummet. Bullernivån sänks generellt på gårdsmarken i och med att den nya byggnaden och muren agerar skärm mot vägen.



Barnens tillgång till gårdsmark minskar i och med planförslaget. För boende barn finns ytor mellan de befintliga bostadsbyggnaderna samt central yta för gårdsmark.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget innebär en ökning av antalet fordon som angör planområdet. En ökning av antalet fordon på kvartersgatan är ofrånkomlig för att klara angöring till befintliga bostäder samt angöring till planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagna åtgärder tar tillvara på barnperspektivet. De befintliga bostäderna får tillgång till centralt placerad yta för gårdsmark. Hur gårdsmark utförs, med grillplatser och lekytor samt till vilken grad trafikregleringar tillsätts på kvartermark, är byggaktörens fråga att hantera i fortsatt genomförande och ingår inte i detaljplanen.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Fastighetsbildning utför av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägen (staden). Fastighetsbildningen bekostas av byggaktören.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal med byggaktören.

De ledningsägande bolagen, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholm exergi m.fl. genomför nödvändig omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet. Detta bekostas av byggaktören.

Byggaktören ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartermarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartermark och i anslutning till allmän platsmark.

#### **Huvudmannaskap**

Huvudman för allmän plats är Stockholms kommun.

#### **Avtal**

Ett planavtal om utveckling av del av fastigheten Geografiboken 1 m.fl. har upprättats mellan Stockholms stad och byggaktören

Efib AB som innebär att byggaktören driver planarbetet i samråd med staden.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal skrivas mellan staden och byggaktören som reglerar marköverlåtelse, genomförandet samt ansvar för utbyggnad av allmän platsmark.

Åtgärder i befintliga ledningsnätet regleras i genomförandeavtal mellan byggaktören och ledningsägare för privat mark. För ledningssamordning ansvarar byggaktören.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 87078 och detaljplan Pl. 1913 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

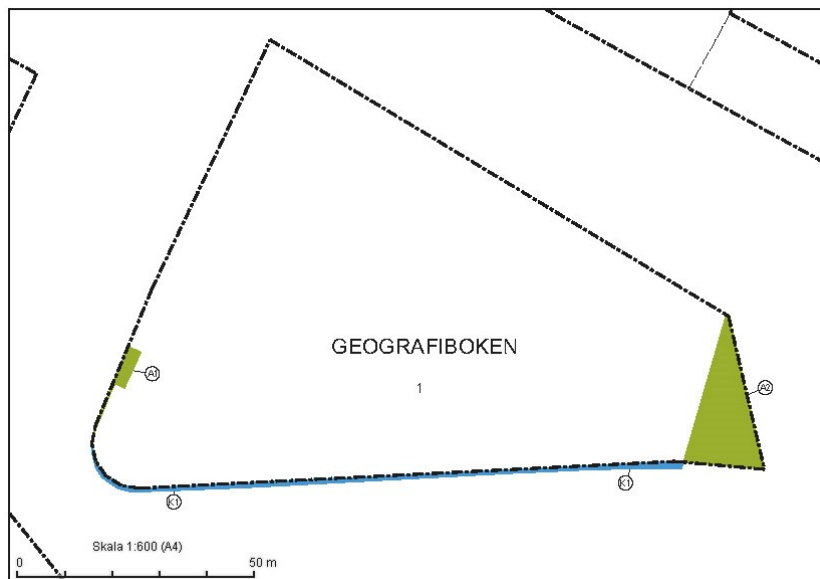
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar del av fastigheten Geografiboken 1 och del av fastigheten Ulvsunda 1:1 som båda ägs av Stockholms kommun. Efib AB är tomträttshavare för fastigheten Geografiboken 1.

#### **Användning av mark**

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för vård, bostäder, centrumändamål och parkering. Den allmänna platsmarken är planlagd som gata och park.

#### **Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs fastighetsbildning, för att Geografiboken 1 ska överensstämma med planen behöver nedanstående fastighetsregleringar göras. Planen möjliggör också att de nya kvartersanvändningarna skiljs från fastigheten genom avstyckning. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå figur K1 förs från Ulvsunda 1:1 till Geografiboken 1. Gröna figurer A1 och A2 förs från Geografiboken 1 till Ulvsunda 1:1.

#### Gemensamhetsanläggningar (g1 och g2)

Markreservat för gemensamhetsanläggningar har avsatts (g1 och g2). Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage under mark samt för angöring.

#### Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagandet av detaljplan enligt påskrivet planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och byggaktören. Stadens intäkter består av en tomträttsavgäld för den nya bebyggelsen.

Byggaktören svarar för kostnader för genomförandet av exploatering. Inom kvartersmark samt för genomförandet av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark. Detta är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Byggaktören bekostar även utbyggnaden av ny allmän platsmark i planområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Genomförandet av exploateringen ska regleras i en överenskommelse om exploatering som upprättas mellan exploateringskontoret och byggaktören.

#### Vatten och avlopp

Anslutning av föreslagen bebyggelse till vatten och avlopp bekostas av byggaktören. Ledningsägaren svarar för utbyggnaden.

**Gatukostnader**

Byggaktören står för alla gatukostnader i samband med etablering av byggnaden.

**Fastighetsbildning**

Staden ansöker om fastighetsbildningsåtgärder som behövs, byggaktören bekostar förrättningen.

**El och tele m.m.**

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören. Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Byggaktören ansvarar för hantering av markföroreningar i samband med anläggande av kvartersmark och allmän platsmark.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Inom planområdet behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen.

**Dagvatten**

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande.

Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas inom fastigheten. Därefter får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till befintlig kombinationsledning i Abrahamsbergsvägen.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen fått laga kraft.