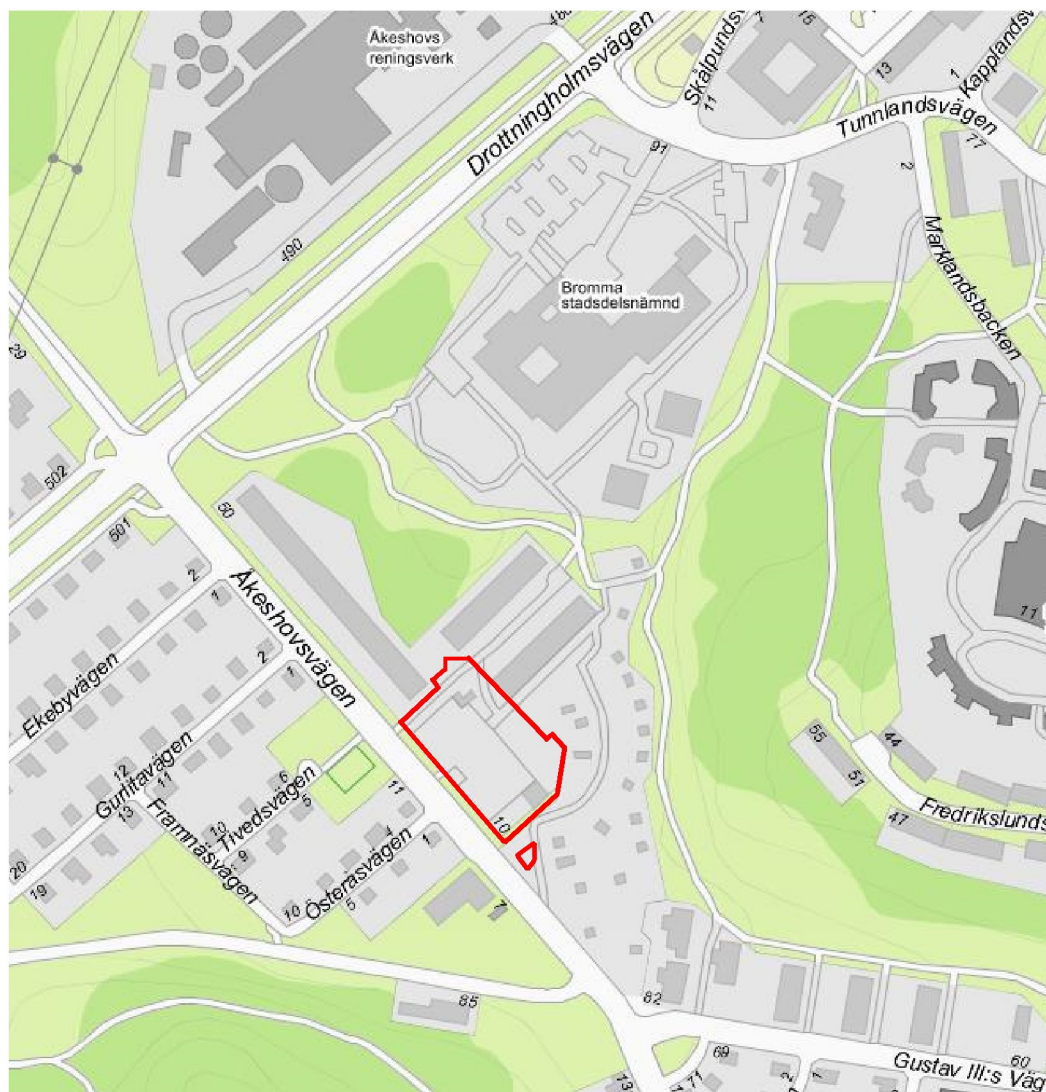


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Örtuglandet 1 mm. i stadsdelen Åkeslund,

Dp 2015-11165

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

*Ungefärligt planområde vid Åkeshovsvägen. Längst i norr Drottningholmsvägen och
Bromma/Åkeshovs Reningsverk. Nordost om planområdet syns Brommaplan.*

Sammanfattning

Planens huvuddrag

Syftet med det aktuella detaljplanearbetet är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Åkeshovsvägen med ytterligare ca 95 lägenheter i sex punkthus.

Bebyggelsen ska ta god hänsyn till omgivande stadsbildskaraktär, kulturhistoriska värden samt det omgivande gaturummets alléstruktur.

En förutsättning för projektet är att parkeringen till befintliga och nya bostadshus på fastigheten förläggs helt under marknivå med ett överbyggt, planterat däck som ansluter väl mot omgivande terräng. Terränganpassningen är viktig för att siktlinjer och gångstråk ska hållas öppna. Vid entréer och ramper kan lägre stödmurar byggas.

Projektet ska bidra till en grönare och lummigare stadsbild, då den parkeringsplats som nu är asfalterad byggs om till en grönare och tystare gård mellan de nya husen. För att det begränsade gårdsrummet inte ska bli igenbyggt och skuggigt ska utkragande balkonger hållas öppna.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Miljöbedömning

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

Planprojektet genomförs med standardförfarande.

Tidplan

Samråd i juni-augusti 2016

Granskning i januari-februari 2017

Antagande i maj 2017

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar:

- Geotekniskt utlåtande (*Tyréns 2014-03-31*)
- PM Geotekniska frågeställningar (*Tyréns, 2016-10-14*)
- Ekologi och naturvärden, Örtuglandet (Conec & Vide Ohlin 2016-04-07)
- Dagvattenutredning (*WSP, 2016-04-08*)
- Förtydligande Pm angående Östra Mälarens vattenskyddsområde (*WSP, 2016-10-24*)
- Bullerutredning för detaljplan (ÅF Infrastructure, 2016-10-28)

Planeringsunderlag:

- Samlingskarta (*Stockholm Vatten 2016-10-24*)
- Parkeringsutredning (*Stockholmshem, 2017-01-13*)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Tua Sandberg på Stockholms Stadsbyggnadskontor i samarbete med Sofia Iderheim på Exploateringskontoret. Från Trafikkontoret har Pernilla Knutsson deltagit och från Lantmäterimyndigheten Micael Johansson.

Representanter för AB Stockholmshem har varit Linda Scherdin, och Maria Meurling. Arkitekterna bakom förslaget är ÅWL Arkitekter genom Malin Pappila och Lovisa Berg.

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera den befintliga bebyggelsen längs Åkeshovsvägen med ytterligare ca 95 lägenheter i sex bostadshus. Detaljplanen ska ta god hänsyn till omgivande stadsbilda karaktär, kulturhistoriska värden och gaturummets grönstruktur.

Förutsättningar för projektet är att parkeringen till befintliga och nya bostadshus på fastigheten förläggs helt under marknivå med ett överbyggt, planterat däck som ansluter till omgivande terräng. Förgårdsmarken är anpassad till omkringliggande trädgårdsstads struktur så att områdets lummiga karaktär stärks. Gaturummets alléstruktur ska bevaras intakt.

Den nya bebyggelsen är anpassad till platsens olika skalor: det småskaliga småhusområdet samt lamellhuset i två våningar och de storskaliga, åtta våningar höga skivhusen. Byggnadernas volymer är uppbrutna för att samspela med de småskaliga fasaderna vid Åkeshovsvägen. Fasaderna är indelade i olika material för att samspela med intilliggande flerbostadshus gestaltning.

Projektet stärker de lokala gångstråken med en ny trottoar till parkeringsdäcket vid befintlig kvartersgata och bidrar till en lummigare stadsbild då befintlig asfalterad yta, som idag ianspråkats av bilar, görs om till en bostadsmiljö med gröna gårdar. Anpassningen till terrängen har bedömts viktig för att minska behovet av stödmurar och branta garagenedfarter.

Ny bebyggelse är planerad att hålla tillräckligt respektavstånd till både befintlig bebyggelse och entrévägar så att siktlinjerna och kommunikationen genom kvarteret upplevs tydliga och öppna. Då planområdet ligger på gångavstånd till tunnelbanestationen Brommaplan är de lokala gångvägarna av central betydelse.

Plandata

Det aktuella planområdet utgörs av ett totalt ca 0,51 ha stort område på en del av fastigheterna Örtuglandet 1, Örtuglandet 2 samt Åkeshov 1:1. Planområdet ligger i direkt anslutning till Åkeshovsvägen, en lokal genomfartsgata mellan Drottningholmsvägen och Västerled via Djupdalsgatan.

Planområdet avgränsas i norr och öster av resterande del av Örtuglandet 1 samt koloniområdet på Örtuglandet 2. Örtuglandet 3 avgränsar området mot nordväst, Örtuglandet 2 i sydost och Åkeshov 1:1 i sydväst. Genom fastigheten går idag en kvartersgata mot kv. Nymilen och Fredrikslundsstråket, som kopplar till Brommaplan.

Markägoförhållanden

Örtuglandet 1 ägs i sin helhet av AB Stockholms hem. Örtuglandet 2 ägs av Stockholms stad och är upplåtet med arrende till Åkeshovs koloniförening. Åkeshov 1:1 ägs av Stockholms Stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

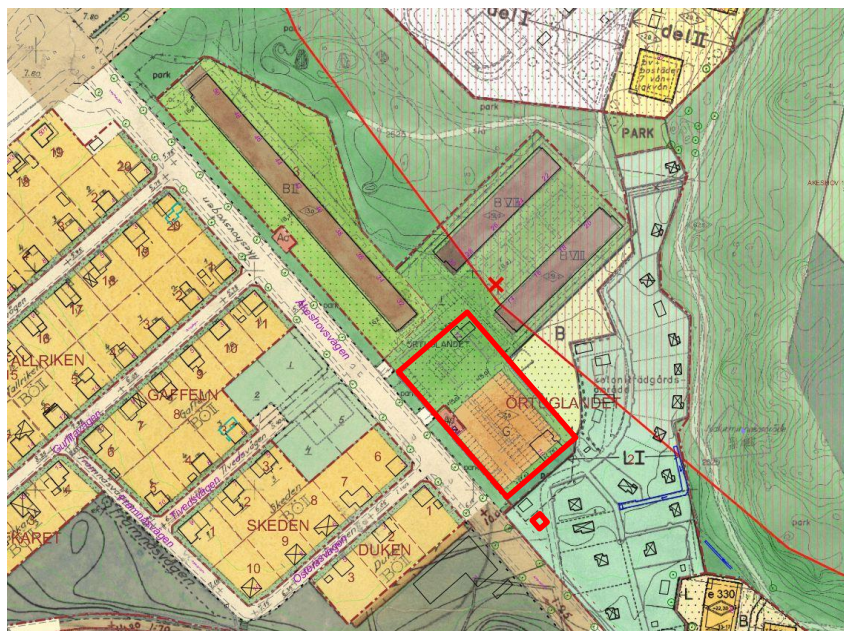
Närmaste tyngdpunktsområde är Brommaplan. I översiktsplanen är Brommaplan markerat som tät stadsbebyggelse. Kollektivnära lägen prioriteras som utgångspunkt för bostadsförsörjningen.

Program

Det aktuella planområdet ingår i programområdet för Centrala Bromma (Dnr 2010-20840).

Detaljplan

För planområdet gäller Pl 7089 från år 1972 samt Dp 96054 från 1994. Enligt dessa är det större bebyggelseområdet dels markerat som parkering som ej får bebyggas, dels som garage. Mot sydost finns även en liten parkremsa. Befintlig transformatorstations plats är idag märkt som elnätstation och dess kommande plats är idag märkt som koloniområde.



Plankarta från år över området. Grönt visar obebyggt område. Röda rutor markerar de huvudsakliga bebyggelseområdena.

Markanvisning

Platsen för befintlig transformatorstation har markanvisats till byggherren.

Riksintressen

I närliggande skogsområde direkt norr samt öster om Örtuglandet 3 finns riksintressanta De Geer moräner. Närmaste riksintresse för kulturmiljövården är Kristofferskolan samt Olovslunds småstugeområde. Dessa riksintressen ligger en bit bort från planområdet och bedöms inte påverkas av den nya bebyggelsen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av ett asfalterat, svagt sluttande område som i nordväst ansluter till bebyggelsen på Örtuglandet 3 samt i sydost koloniområdet på Örtuglandet 2. Mot sydväst ansluter planområdet direkt till ett smalt parkområde mot Åkeshovsvägen och mot norr mot två flerbostadshus på den egna fastigheten. Det finns viss vegetation i anslutning till gemensamhetshuset och lekplatsen, som finns i utkanten av planområdet.

Naturvärden

Det finns idag inga väsentliga naturvärden inom planområdet, då detta huvudsakligen utgörs av en asfalterad parkeringsyta.

Området tillhör Nockebyskogens spridningszon, vilket är ett s.k. ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefullt) område med kopplingar till Judarns naturreservat. Området ligger även inom spridningsområdet för eklevande insekter och barrskogslevande fåglar samt habitatnätverk för groddjur.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns en liten basketplan och en liten lekpark. Snett mittemot planområdet på andra sidan Åkeshovsvägen finns ytterligare en allmän lekpark. Fastigheten ansluter till Fredrikslundsstråket, ett värdefullt gångstråk i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den geotekniska undersökningen visar att marken på planområdet enligt jordartskartan huvudsakligen består av postglacial lera. Resultat från tidigare utförda undersökningar visar att jorden längs med Åkeshovsvägen består av ca 8-19 m lera. Undersökningsområdets norra del består av ca 0,5 m fyllningsjord utlagd på ca 16,5 m lera. Preliminärt bedöms därför framtida grundläggningar behöva utföras med slagna pålar till fast botten.

Ledningar:

En fjärrvärmeledning går idag genom planområdets östra del.

Markradon

Inga markradonundersökningar är genomförda på planområdet.

Hydrologiska förhållanden**Vattenskyddsområde**

Vattenskyddsområdet består av en primär och en sekundär skyddszon. Det aktuella planområdet ligger geografiskt utanför gränsen för vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, men eftersom delar av dagvattnet leds via dagvattenledningar i Åkeshovsvägen till Mälaren, betraktas området ändå som en del av den sekundära skyddszonen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE 657865-161900). Enligt VISS i maj 2016 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är bibehållen god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med tidsundantag till 2027 för TBT och antracen samt mindre stränga krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Markavvattning**Dagvatten**

Planområdet ingår i Mälarens tillrinningsområde och dagvattnet leds delvis ut i den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden. De geologiska förutsättningarna på planområdet innebär begränsade möjligheter till naturlig infiltration.

Befintliga dagvattenbrunnar i planområdet är utplacerade på den befintliga parkeringen och går ut i Åkeshovsvägens allmänna dagvattenledningar. I nuläget ansluter ett lokalt ledningsnät under parkeringen till det allmänna nätet.

Dagvattenledningarna i Åkeshovsvägen är under 400 mm i dimension och är sammankopplade med spillvattennätet i vissa punkter. Ledningsnätet är därmed delvis kombinerat och går vidare till reningsverk.

Stadens skyfallskartering indikerar att det finns ytor som riskerar att översvämmas vid skyfall och hänsyn ska tas till detta samt hur planprojektet påverkar avrinningen som helhet.



Snedbild över området, där de olika byggnadsskalorna (punkthus, skivhus, lamellhus och villor) m.m. framgår. Vy mot Drottningholmsvägen.

Befintlig bebyggelse

Stadsbild

Örtuglandet 1 är en del av ett f.d. sjukhusområde. Det f.d. sjukhuset, Nymilen 1, som är sex våningar högt, byggdes kring 1990 om till bostadsrätter och kompletterades med två åttavånings punkthus. På Örtuglandet 1 finns två åtta våningar höga skivhus från 1960-talet, med totalt 192 lgh. Örtuglandet 3 är en lång, låg tvåvåningslamell från 1960-talet med totalt 40 lgh.

Både det f d sjukhuset, punkthusen och skivhusen har en stor skala som närmast ansluter till bebyggelsen kring Brommaplan. På södra sidan om Åkeshovsvägen ligger ett småstugeområde med enkla trähus i två våningar med visst kulturhistoriskt värde. Örtuglandet 2 utgörs av ett litet koloniområde vilket i sin tur angränsar till nyare lamellhus i tre till fyra våningar.

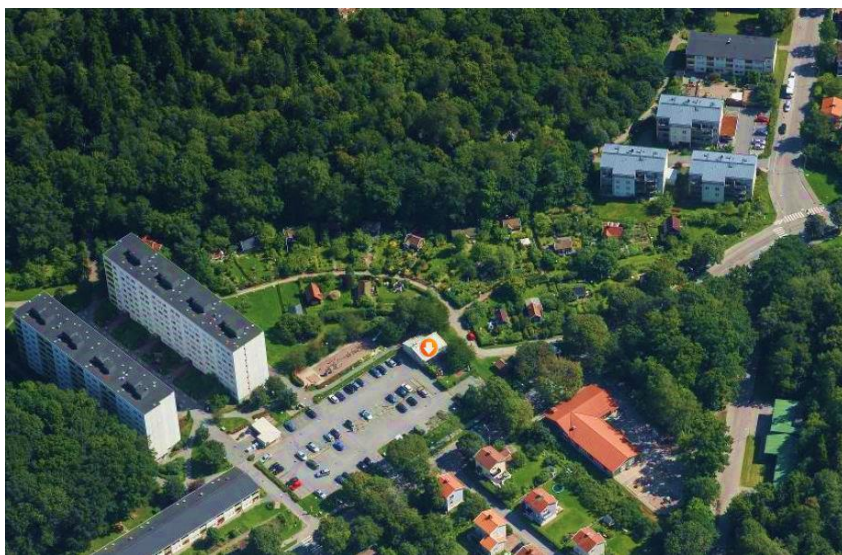
Området har således flera olika skalor och karaktärer: punkthus, skivhus, lamellhus, småstugor och kolonistugor. Den sammanhållande gestaltungsprincipen för flerbostadshusen är en ljus färgskala med balkonger/färgfält i avvikande kulör. Småstugorna i trä har en större färgpalett och småskaligare detaljeringsgrad, liksom de höga punkthusen i kv. Nymilen.

Övriga byggnader

Inom planområdet finns två mindre komplementbyggnader, ett miljöhus samt en gemensamhetslokal och en liten elnätsstation.

Landskapsbild

Aktuellt planområde utgörs primärt av en relativt flack, asfalterad parkeringsyta. Befintlig bebyggelse på fastigheten ansluter till park- och naturmarker med riksintressanta moräner och promenadstigar samt koloniområdet med småskaliga trädgårdar.



Snedbild över skivhus samt parkering mot koloniområdet/Gustav III väg.

I den omgivande trädgårdsstaden dominerar de lummiga gatuvyerna med tydlig förgårdsmark och alléstruktur. Närmaste större parker utgörs av Tunnlandsparken, på ca 600 m avstånd och Judarnskogen, som är på ca 750 m avstånd. Ett längre promenadstråk, som går från Alvik via Nockeby vidare mot Grimstaskogen, ligger på ca 1250 m avstånd från planområdet.



Vy från Åkeshovsvägen mot befintligt parkeringsområde/skivhusen.



Vy mellan skivhusen i kvarteret Örtuglandet 1 mot kv. Nymilen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den närliggande bebyggelsen i Åkeslund har gulmarkerats av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. I närområdet finns även Kristofferskolan som är blåmarkerad, vilket motsvarar värde av byggnadsminnesklass samt riksintresse-området Olovslund söder om Gustav III:s väg.



Stadsmuséets kulturhistoriska klassificeringskarta, där gult anger det lägsta kulturhistoriska värdet, grönt ett högre värde och blått det högsta värdet.

Offentlig service

I närområdet finns flera förskolor, bl.a i kvarteren Nymilen, Duken samt Såskoppen. Det finns även flera grundskolor; Olovslundsskolan (F6-åk 6), Högländsskolan (åk 1-9) och Kristofferskolan (åk 1-9 + gymnasium). På ca 1 km avstånd finns Högländsskolan (åk 1-9), Nya Elementar (åk 1-9) samt Abrahamsbergsskolan (åk 1-9).

Kommersiell service

På gångavstånd vid Brommaplan finns bl.a. vårdcentral, apotek, bibliotek, Kulturskolan, flera detaljhandels- och mataffärer.

Gator och trafik**Gatunät**

Åkeshovsvägen är en lokal genomfartsgata, som i väster ansluter till Drottningholmsvägen (och fortsätter mot Bergslagsvägen) och i öster mot Djupdalsvägen, som fortsätter till Alviksvägen.

Biltrafik

Åkeshovsvägen är under morgonrusningstid stängd för genomfart från Drottningholmsvägen, i övrigt fungerar denna som lokal genomfartsled ända från Drottningholmsvägen mot Alvik.

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns gångvägar från koloniområdet till Fredrikslundsstråket fram till Brommaplan. Den befintliga kvartersgatan utgör en viktig gångväg till Brommaplan. Denna utgör närmaste gångväg från både aktuellt område och närmaste villaområde och är även en viktig entré till Fredrikslundsstråket, som passerar Tunnlandsparken. I cykelkartan 2016 är delar av Åkeshovsvägen markerad som cykelbana.

Kollektivtrafik

Det aktuella området ligger ca 550 m från Brommaplans tunnelbanestation och bussterminal. Vid Drottningholmsvägen finns närmaste busshållplats på ca 200 m.

Tillgänglighet

Området angörs idag direkt från Åkeshovsvägen. Marken på själva planområdet är relativt flack.

Störningar och risker**Elektromagnetiska fält**

Befintlig transformatorstation innebär sannolikt en viss elektromagnetisk strålning på planområdet idag.

Djurhållning

Äppelvikens Ridskola ligger ca 550 från planområdet, vilket innebär att detta inte bedöms som en risk för planområdet.

Luft, lukt

Avståndet till Åkeshovs reningsverk är ca 240 m, vilket innebär att detta inte bedöms som en risk för planområdet.

Buller

Bullernivån vid Åkeshovsvägen bedöms idag överstiga 55 dBA, vilket innebär att åtgärder behöver vidtas vid ny bebyggelse.

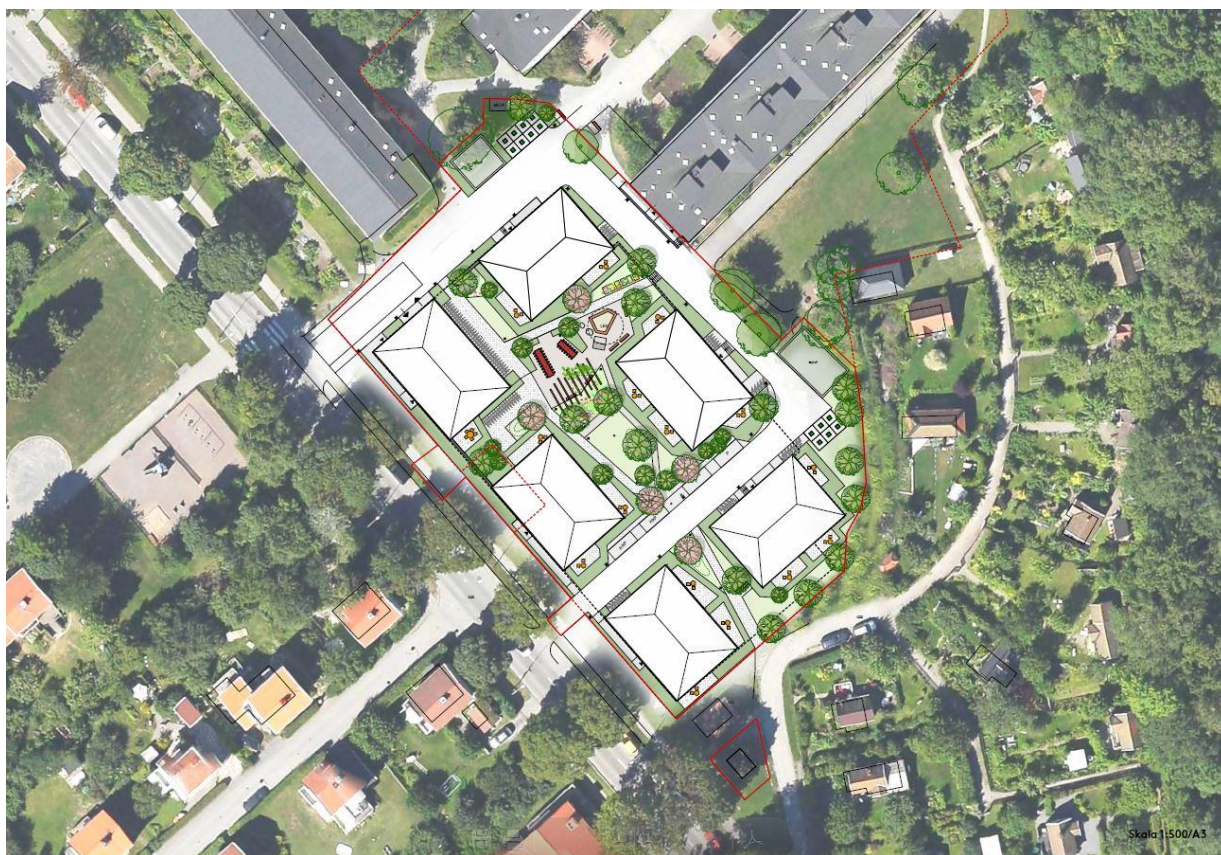
Farligt gods, risker

Området ligger på över 200 m avstånd från Drottningholmsvägen, vilken klassas som farled för farligt gods.

Planförslag**Bebyggelsestruktur**

Byggnadsvolymerna är placerade så att rumsligheterna mot både gata och gård blir så tydliga och luftiga som möjligt. Byggnaderna är indragna från gatulinjen för att skapa ett respektavstånd till befintlig allé samt en grön förgårdsmark mot den allmänna parkmarken längs gatan.

Den främre husraden är placerad med långsidan mot gatan som bullerskydd för att skapa tystare gårdsrum. Dessa kompletteras med ett indraget, lågt bullerplank och vegetation. De bakre volymerna har vridits för att ge mer ljus åt bakomliggande gård samt ett luftigare gårdsrum. I mitten är en gemensam gård.



Situationsplanen visar byggnadernas anslutning till gata och gårdsrum samt omgivande bebyggelse.

Byggnadsvolymer:

Den valda byggnadstypen utgörs av låga punkthus i två olika höjder och uppbrutna volymer, vilka samspelar med flerbostadshusen längs Gustav III:s väg, närliggande lamellhus och omgivande villabebyggelse samt ger en luftig situationsplan.

Den valmade sadeltaksformen är vald för att skapa en så låg, lugn och enhetlig takfotslinje som möjligt även när byggnaderna är vridna åt olika håll. Byggnadshöjden vid gatan samspelar med de närliggande flerbostadshusen längs Gustav III väg.

Fasader:

Byggnadernas entréfasader ska indelas med ett minst 3 m brett, indraget entré/balkongparti, som samspelar med omgivande bebyggelses skala och fasadindelning. Fasaderna ska utföras i ljus kulör och delas upp i mindre fält med kontrasterande material och kulör för att samspela med bakomliggande skiv- och lamellhus samt bryta upp fasaden i mindre partier. Bottenvåningarna ska utföras i kontrasterande färg och material för att skapa en varm fasadyta i ögonhöjd.



Fasaderna är ljusa och indelade med ett indraget mittparti och mindre fält i kontrasterande material. Vy mot Åkeshovsvägen.

Balkonger

De utkragande balkongerna ska utföras med max 1,6 m djup samt dras in minst 1 m från hushörn för att minska deras slagskugga och inverkan på gården. Balkongerna ska vara oinglasade för att säkra att det begränsade gårdsrummet blir luftigt. De balkonger som är bullerutsatta förses med tätt räcke eller en enkel skärm samt absorbent i balkongtak för att säkra aktuella bullerkrav. Mot Åkeshovsvägen får utkragande balkonger ej utföras.

Gården

Gården mellan byggnaderna förses med växtlighet, en lekplats och flera gårdsrum. Siktlinjerna tydliggörs med gångvägar mellan de olika byggnadsvolymer. Entréplanens lägenheter har uteplatser mot gården, medan de övre planerna har balkonger. Ett lågt bullerplank mellan husen mot Åkeshovsvägen skapar en tyst gårdssida. Marken på det överdäckande bjälklaget ska ansluta naturligt till omgivande terräng, men vid anslutningar mot omgivande byggnaders entréer kan lägre stödmurar byggas.



Den överdäckade gården ger fria siktlinjer, grönska och uteplatser.

Punkthusen i fyra våningar

De tre byggnaderna närmast gatan är planerade i fyra våningar för att samspela med bebyggelsen på andra sidan Åkeshovsvägen. Balkong/entrépartiet ska vara indraget för att möjliggöra en luftig förgårdsmark mot Åkeshovsallén och entréerna ska placeras mot gatan för att ge liv i gatuplan. Vid kvartersgatans infart är en gemensamhetslokal placerad.

Punkthusen i sex våningar

De tre byggnaderna mot skivhusen är planerade i sex våningar för att samspela med de åtta våningar höga skivhusens skala. Samtliga hus sockelvåningar är gestaltade med ett kontrasterande fasadmaterial för att bryta ner volymerna och skapa en varm fasad i ögonhöjd. Gestaltningen medger fönsterband och fri placering av balkongerna för att bryta ner fasaden även i höjddled.

Teknisk anläggning

På invidliggande koloniområde skapas en ny byggrätt för transformatorstationen, vilken angörs via koloniområdets väg. Brandskyddet mellan befintligt förråd och närliggande byggnader ska säkerställas i den fortsatta planeringen.

Gator och trafik

Gatunät

Planprojektet kommer inte att förändra det allmänna gatunätet förutom vid flytten av befintlig utfart, som görs om till parkmark. På kvartersområdet skapas en ny lokalgata för angöring till bostäderna. Alla byggnader som idag ansluter till gatan har även framöver rätt att använda denna.



Vy från Åkeshovsvägen vid kvartergatans utfart invid de nya bostadshusen.

Biltrafik

Projektet bedöms inte medföra någon väsentlig ändring av biltrafiken i området.

Parkering:

Parkeringen ska ske i ett nytt underliggande, planterat parkeringsdäck. Lägesfaktorn för p-talet för ny bebyggelse har beräknats utifrån det kollektivtrafiknära läget samt projektspecifika faktorer och bedömts till 0,4. I projektet kommer olika mobilitetstjänster, t.ex. bilpool, att införas. Slutligt p-tal fastställs i bygglovsskedet.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Åkeshovsvägen finns en gångväg samt en anvisad cykelled. Vid den nya kvartersgatan anordnas en trottoar så att gångtrafikanter på ett säkert sätt kan ta sig från Åkeshovsvägen förbi garaget vidare mot Brommaplan. Cykelparkering anordnas i garaget samt vid flera cykelställ inom planområdet. Projektet innehåller ett cykeltal på över 3,2 cyklar per 100 kvm BTA.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik bedöms ha tillräcklig kapacitet för den kommande bebyggelsen.

Tillgänglighet

Projektet följer stadens riktlinjer för tillgänglighet och samtliga ramper utformas med max 5 % lutning. Vid Åkeshovsvägens entréer överskrider stadens riktlinjer på max angränsningsavstånd på 10 meter med upp till 5 m. Avståndet varierar om ca 10-15 meter. De nationella reglerna uppnås dock, vilket är 25 meter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till befintligt vatten- och avloppsnät.

El/Tele

Byggnaderna ansluts till befintligt el/telenät.

Energiförsörjning

Byggnaderna ansluts till befintligt fjärrvärmenät. Delar av ledningen flyttas och förses med u-område i planen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker via sopkassuner i anslutning till kvartersgatan.

Räddningstjänst

Utrymning sker via stegutrymning. Uppställningsplats för stega och stegfordon har utretts och säkerställts, exakta platser definieras i samband med bygglov. Träd samt utstickande grenar får ej begränsa stegutrymningen. Gårdsbjälklag under kvarters-gata ska dimensioneras för att klara tyngden av höjdfordon.

Befintliga brandposter har utretts. Dessa finns på södra sidan av Åkeshovsvägen, intill lekplatsen samt i gatan vid Österåsvägen 1. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt (byggnadsentrén) för räddningstjänstens fordon får maximalt vara 125 meter vilket klaras för alla nya hus. Avståndet uppgår maximalt till ca 90 m.

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 översiktplan.

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 nedan i planbeskrivningen.

Konsekvenser för stadsbilden

Planstrukturen i området utgörs av trädgårdsstad med en lummig gatubild samt tydlig förgårdsmark, där byggnaderna omgärdas av grönska mot både gård och gata. Planområdet skiljer sig idag från denna stadsbild, då den stora asfalterade markparkeringen saknar växtlighet samt indelning i allmän och halvprivat mark.

Planprojektets parkeringslösning är noggrant anpassad till platsen och löses genom ett underliggande parkeringsgarage. Vid anslutningen till det omgivande koloniområdet är de planerade byggnaderna noggrant utplacerade för att bevara siktlinjerna från omgivande bebyggelse och gångstråk.

Detaljplanen bedöms förstärka trädgårdsstadens värden genom den gröna förgårdsmarken mot Åkeshovsvägens parkområde, en tydlig uppdelning av byggnadsvolymer och en planterad, grön gårdsyta. Byggnaderna är även placerade med hänsyn till omgivande bebyggelses siktlinjer och stråk, varför stadsbildens karaktär bedöms bli mer sammanhållen.



Vy mot Åkeshovsvägen. Befintligt lamellhus i två våningar till vänster, nya punkthus i fyra våningar till höger.



Vy från koloniområdet. Villa och Åkeshovsvägens gaturum till vänster i bilden, befintligt skivhus till höger.

Konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde

Planförslaget tar fasta på den omgivande bebyggelsens skala, volymindelning och karaktär. Stadsbilden präglas främst av trädgårdsstaden med dess lummiga gaturum. Då Åkeshovsvägen har alléradar på båda sidor om gatan och planområdet även förses med viss förgårdsmark samt gröna gårdar bedöms planförslaget vara förenligt med stadsbildens trädgårdsstadskaraktär.

De sex våningar höga husen är successivt nedtrappade från de befintliga, åtta våningar höga skivhusen, varvid husen mot gatan blir fyra våningar. Den kringliggande gulklassade bebyggelsen bedöms generellt kunna bibehålla sitt kulturhistoriska värde, då planförslaget ansluter till dess olika skalor och typologi och har ett tydligt respektavstånd till omgivande byggnader.

Konsekvenser för miljön

Omhändertagandet av ESBO, dvs. det ekologiskt särskilt betydelsefulla området har bedömts vara den viktigaste miljö-frågan i projektet. Området ligger inom spridningsområdet för eklevande insekter, barrskogslevande fåglar och är habitatnätverk för groddjur.

En bedömning om exploateringen påverkar övergripande viktiga ekologiska funktioner har därför gjorts. Exploateringen av denna parkeringsplats bedöms inte påverka naturvärdet för själva området. Även gällande påverkan på spridningsvägar bedöms utbyggnadens påverkan blir ringa.

För att höja den biologiska mångfalden på planområdet är målsättningen att skapa förbättrande åtgärder som t.ex. plantering av nektarproducerande blommor, träd och buskar, insektshotell och holkar. Detaljplanen förbättrar förutsättningarna för att skapa ny naturmiljö på platsen, som idag är hårdgjord.

Konsekvenser för offentlig service

De nya bostadshusen medför ett större behov av platser i förskola och skola än idag. Stadsdelsförvaltningen har bedömt att befintliga förskolor kan nyttjas för detta syfte.

Projektet ökar även efterfrågan på övrig service. På gångavstånd finns ett småskaligt serviceutbud, en bussterminal och tunnelbana vid Brommaplan. Planprojektet Grammet (Dnr 2011-18029) avser medföra ytterligare förbättrad service i närområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det aktuella planområdet ligger geografiskt utanför gränsen för vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, men eftersom delar av dagvattnet leds via dagvattenledningar i Åkeshovsvägen till

Mälaren, betraktas området ändå som en del av den sekundära skyddszonen.

För Östra Mälarens vattenskyddsområde ska fastställda skyddsföreskrifter följas. Dagvattnet från planområdet rinner ut i den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden, för vilken även fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

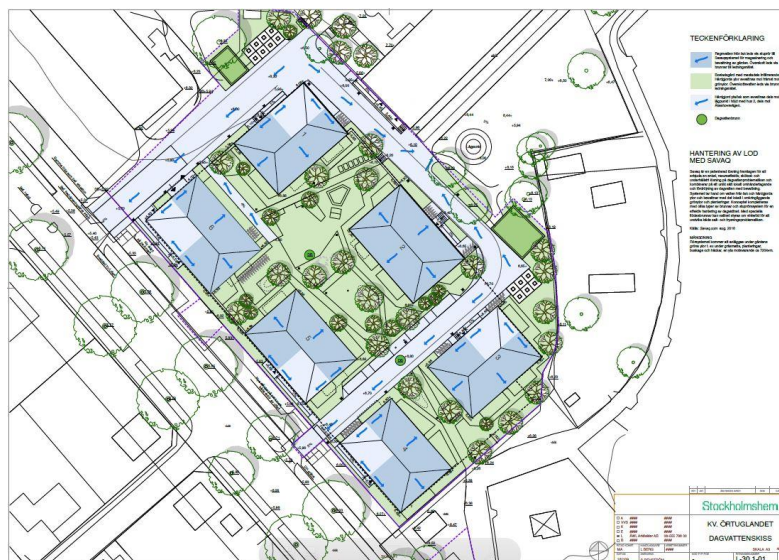
Enligt planförslagets dagvattenutredning ska dagvatten från planområdet fördröjas och renas inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning eller den kombinerade avloppsledningen i Åkeshovsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma-Åkeshovs reningsverk för att sedan släppas ut i Mälaren via kulvert.

Enligt planförslaget ändras markanvändningen från parkering till att huvudsakligen bestå av takyta samt underbyggd gårdsyta. Gårdsytan består av en växtbädd med grusgångar, gräsytor, gångstråk samt buskage vilket skapar en positiv förändring vad gäller föroreningshalter samt flödesmängder i dagvattnet. Möjligheten till naturlig infiltration inom planområdet är mycket begränsad pga. att marken huvudsakligen består av lera och gården ska underbyggas med garage.

Som huvudalternativ för dagvattenlösning föreslås en patenterad lösning som tar hand om vatten från tak och hårdgjorda ytor och bevattnar lokala grönytor och planteringar. Ett rörsystem anläggs under gårdens grönytor t ex under gräsmatta, planteringar, buskage och häckar. Konceptet kompletteras med olika typer av brunnar och stuprörssystem för en effektiv hantering av dagvattnet.

Dagvatten från planområdet får därmed en fördröjning och rening inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Åkeshovsvägen. Målsättningen är att skapa vegetationsbäddar invid de nya bostadshusen för att infiltrera dagvattnet. Vatten från avloppsledningen renas vid Bromma-Åkeshovs reningsverk innan det släpps ut i Mälaren via kulvert.

Stockholm Vatten föreslår att även vattnet från lokalgatan leds till sänkta växtbäddar, en markbädd eller liknande för fördröjning och rening. Denna anläggning kan sedan förses med ett bräddavlopp som sedan leds till avloppsledningen i Åkeshovsvägen. Slutlig dagvattenlösning detaljstuderas i den fortsatta planeringen och fastställs i bygglovsskedet.



Dagvattenskissen visar principerna för planområdets dagvattenhantering.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Enligt Stockholm stads dagvattenstrategi ska LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) tillämpas. Eftersom flödena samt föroreningstransporterna från fastigheten kommer att minska finns goda förutsättningar för att uppnå uppsatta riktlinjer och miljökvalitetsnormer. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planprojektet inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Vid skyfall som är så kraftiga att ledningsnätet når sin maxkapacitet kommer vatten att strömma ytligt mot Åkeshovsvägen och följa gångbanan mot en lokal sänka. Det finns en grönyta intill sänkan men då dennas kapacitet är begränsad fylls den sannolikt vid skyfall av vatten från de högre belägna fastigheterna.

Eftersom ledningarna i Åkeshovsvägen under den lokala svackan är kombinerade, är dessa extra känsliga vid skyfall. Därför är ett fortsatt arbete med minimering av dagvattenflöden viktigt i den fortsatta planeringen. Invid planområdet planeras därför en möjlig lågpunkt/gräsyta som översvämningsyta för ytligt avrinnande vatten från fastigheten Örtuglandet 1.

Ytlig avrinning från övriga delar av kvartersgatan kommer genom dess höjdsättning naturligt att rinna mot sydväst-mot Åkeshovsvägen. Dessa mängder beräknas bli lägre än idag pga. att de hårdgjorda ytorna minskas. Vatten från gården omhändertas genom ett Savaq-system och en breddning sker först när detta fyllts.

Buller

Eftersom trafikbullret från Åkeshovsvägen bedöms överstiga 55 dBA har man under planarbetet utrett bullerpåverkan och åtgärder för att reducera detta. Samtidigt som goda boendemiljöer och myndighetskrav ska uppnås behöver de nya byggnadsvolymer i placering och utformning samspela med den kringliggande bebyggelsen. Att bygga ihop byggnadskropparna mot gatan och göra genomgående planlösningar för skapa en tystare boendemiljö har inte varit möjligt med hänsyn till stadsbilden och den omgivande bebyggelsestrukturen.

Planförslagets byggnader är indragna från gatan med en grön förgårdsmark mot den allmänna förgårdsmarken längs Åkeshovsvägen. För att skapa tystare gårdsrum och gårdsfasader har byggnadernas långsida placerats som bullerskydd mot gatan. Den bakomliggande gården ligger ca en meter högre än gatunivån. Med ett ca 0,9 meter högt, något indraget bullerskydd mellan byggnaderna mot Åkeshovsvägen klaras riktvärden på den gemensamma uteplatsen mellan de nya husen enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Av de planerade 96 nya lägenheterna uppfyller 79 kraven enligt förordningen utan särskilda åtgärder. För de 17 lägenheter som har fönster mot Åkeshovsvägen samt en lägenhet på det övre våningsplanet i det nordligaste huset krävs bullerdämpande åtgärder vid fasad. Alla utom en smålägenhet har fönster mot en gavel där balkonger placeras längs med hela sovrummets fasad. Balkongerna har tätt räcke, absorbent i balkongtak/ en tät skärm på balkonggaveln, vilket skapar en tyst fasad varvid bullerkraven uppnås.

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra annat än försumbart ökade trafikbullernivåer i form av reflekterande ljud till befintliga bostäder i närområdet, söder om planområdet. De maximala bullernivåerna påverkas inte. För befintliga bostäder norr om planområdet innebär bebyggelsen viss skärmning av trafikbuller.

Farligt gods

Drottningholmsvägen är transportled för farligt gods, men bedöms inte utgöra en utökad risk för planprojektet.

Ljuförhållanden och insyn

Volym- och solstudier av den nya bebyggelsen visar att med en konsekvent placering av de olika byggnadsvolymer med största möjliga respektavstånd till befintlig bebyggelse och tydliga siktlinjer mellan husen smälter byggnaderna väl in i den befintliga byggnadsstrukturen.



Tydliga siktlinjer har sparats mellan de nya husen och omgivningen

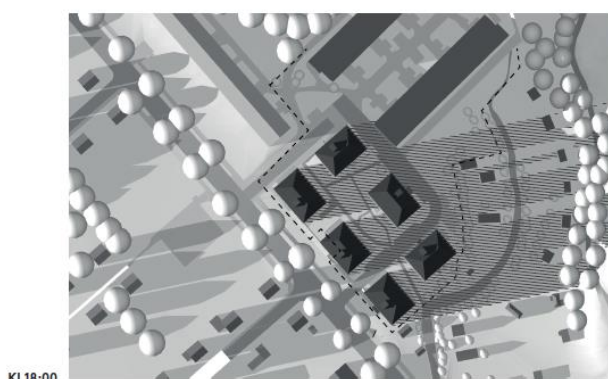
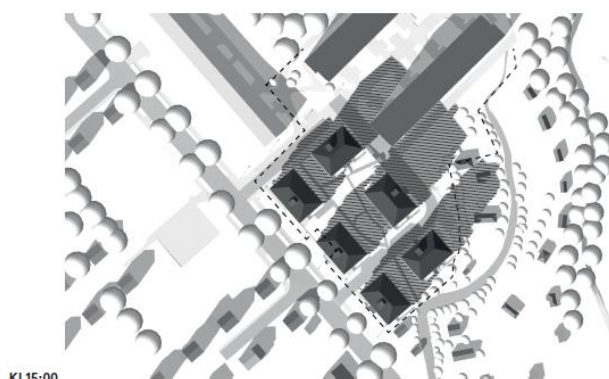
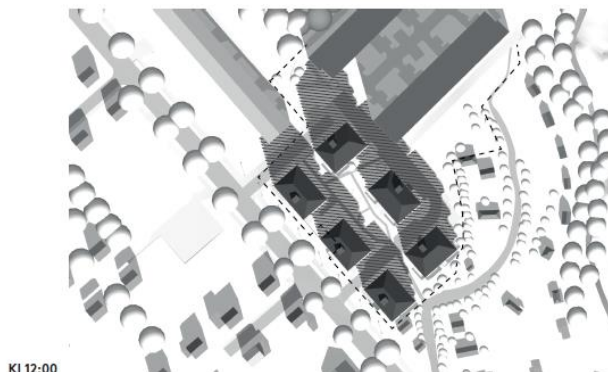
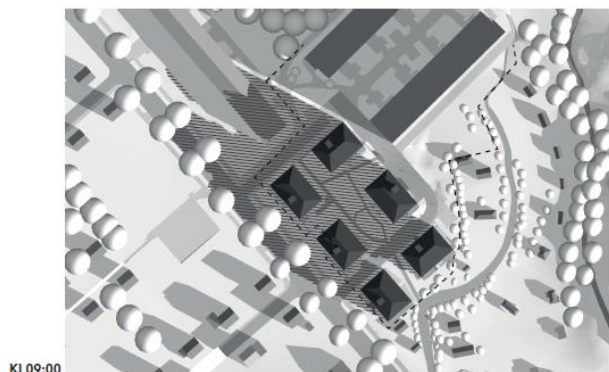
För att ta in största möjliga ljusinsläpp har de högre byggnaderna vridits vinkelrätt mot den bakre gården, varvid eftermiddagssolen från sydväst bättre når den bakomliggande gräsytan. Samtliga balkonger är även indragna minst en meter från hushörn för att minska deras slagskuggor.

Solstudierna vid vår- och höstdagjämning visar att det två våningar höga lamellhuset främst skuggas vid den södra gaveln, då detta hus ligger norr om planområdet. De åtta våningar höga skivhusen skuggas begränsat då dessa p.g.a. sin skala redan idag skuggar varandra relativt mycket. Gården sydost om skivhusen blir mest skuggad, detta under sen eftermiddag då solen står lågt.

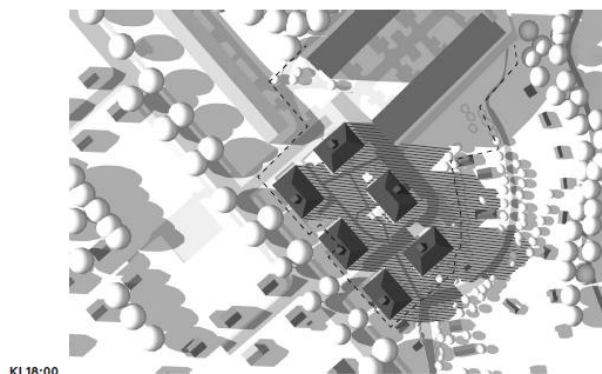
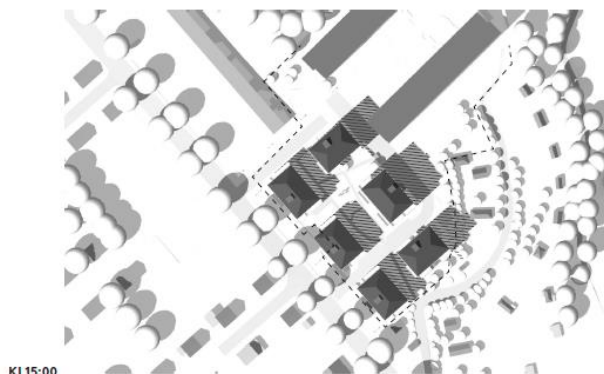
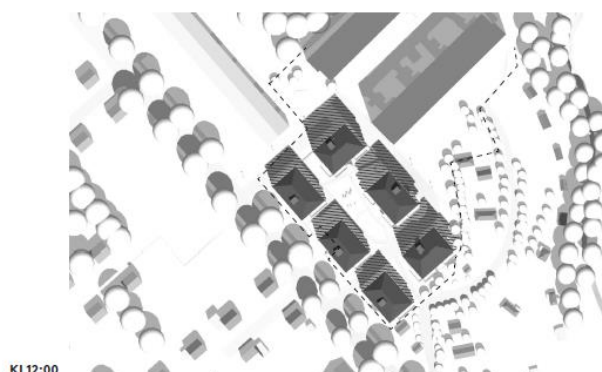
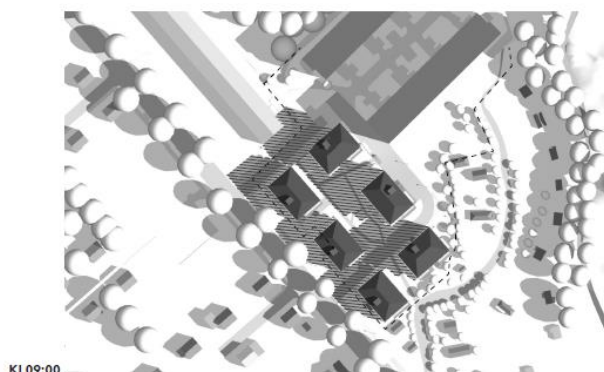
Vid sommarsolståndet då gården används mest är gräsytan dock belyst under största delen av dagen. Den nya bebyggelsen skuggar denna gårdsdel kvällstid, liksom även gaveln på det södra skivhuset, medan ljusinsläppet på den övre delen av gården förblir likartad. Störst skuggpåverkan får de två närmaste kolonistugorna, som under sommaren främst skuggas kvällstid.

De nya byggnaderna påverkar sikten för en del grannbyggnader. Det ena åtta våningar höga skivhuset har ett litet, sekundärt gavelfönster per våningsplan mot de nya husen. Lamellhuset har två bostadsfönster mot de nya husen, men dessa har en siktlinje mellan de nya bostadshusen.

Avstånden från närmaste bostadshus till det aktuella lamellhuset blir som minst bli ca 15 m. Mellan de nya bostadshusen blir det som minst ca 9-10 samt ca 14-15 meter.



Solstudie över vår och höstdagjämning den 20 mars samt 22 september.



Solstudie över sommarsolstånd den 21 juni.

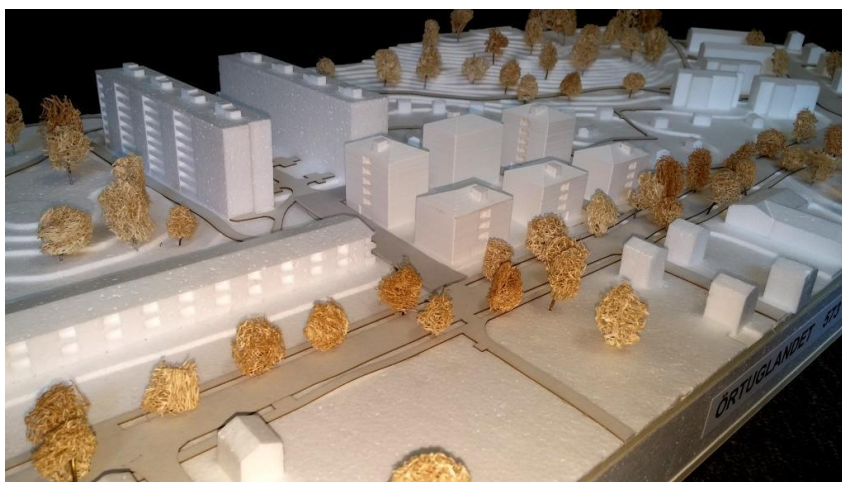
Skuggor från ny bebyggelse är skrafferade i båda solstudierna.



Vyn från gården mellan de befintliga skivhusen mot de nya punkthusen visar siktlinjen längs med infartsvägen mot ut sydväst/ Åkeshovsvägen.

Barnkonsekvenser

Inga barnkonsekvensanalyser har gjorts i planarbetet, då nuvarande markanvändning huvudsakligen är parkering och den befintliga lekplatsen ersätts med en annan lekyta.



Den nya bebyggelsen samspelar med omgivningens skala och gestaltning.

Tidplan

Samråd 160614 -160816 (ca 8 veckor)

Granskning i januari-februari 2017

Antagande i maj 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser. Byggherren ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Huvudman för den allmänna platsmarken är staden. Huvudman för allmänna va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom Stockholm Vatten AB respektive Ellevio och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggherren innan detaljplanen antas. I överenskommelsen regleras markförsäljning, flytt av transformatorstation samt genomförandet av detaljplanen.

Exploateringskontoret ansvarar för att nytt arrendavtal med koloniföreningen på Örtuglandet 2 tecknas då området för koloniföreningen ändras pga. av transformatorstationen. Separat avtal angående flytt av transformatorstation ska upprättas med Ellevio enligt Överenskommelse om exploatering. Byggherren tecknar avtal med koloniföreningen på Örtuglandet 2 om brandskyddsåtgärder på befintlig förrådsbyggnad inom koloniområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl.7089 samt Dp 96054 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Örtuglandet 1 och Örtuglandet 2 samt Åkeshov 1:1. Örtuglandet 3 berörs av planändringen pga. ändrat servitut/gemensamhetsanläggning.

Fastigheten Örtuglandet 1 ägs av AB Stockholmshem och Åkeshov 1:1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Örtuglandet 2 ägs av Stockholms stad och upplåts med ett arrendeavtal för koloniträdgård till Koloniträdgårdsföreningen Åkeshov III. Örtuglandet 3 är en privat bostadsrättsförening.

Användning av mark

Marken inom Örtuglandet 1 vilken är tänkt att exploateras används idag som parkering, Örtuglandet 2 är ett befintligt koloniområde och de delar av Åkeshov 1:1 som berörs utgör idag plats för befintlig transformatorstation.

En mindre del av Örtuglandet 1 (mot Örtuglandet 2) utgör parkmark som ändras till kvartersmark för bostadsändamål. En mindre del av Åkeshov 1:1 (befintlig yta för utfarten) ändras till park på allmän platsmark. Den nya utfarten ändras från park på allmän platsmark till allmän gata.

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, parkering och elnätstation inom kvartersmark samt gata och parkområde inom allmän platsmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Del av Åkeshov 1:1 (befintlig yta för transformatorstationen) överförs genom fastighetsreglering till Örtuglandet 1. Planförslaget möjliggör att bostäder och parkering kan separeras i olika fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Även bostadsdelen inom planområdet på Örtuglandet kan avskiljas från Örtuglandet 1 genom avstyckning. Del av Örtuglandet 2 styckas av för bildande av fastighet för ny transformatorstation.

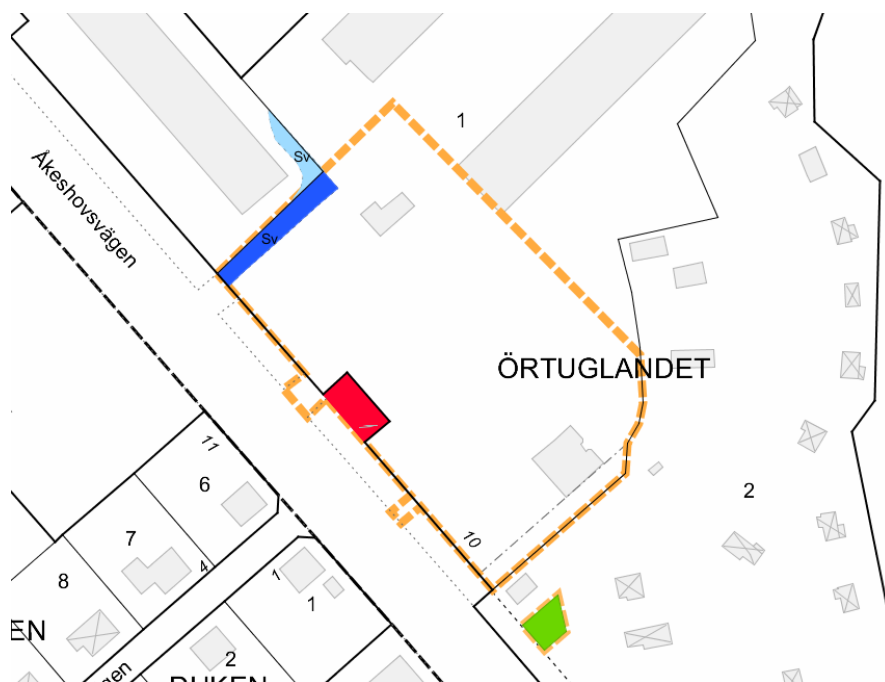
Ledningsrätter

Allmänna ledningar inom kvartersmark (markerade med u i planen) ska vid behov säkras genom ledningsrättsupplåtelser/ servitut.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Planen får till följd att befintliga servitut för väg berörande Örtuglandet 1 och 3 behöver ändras avseende utbredning. Detta kan ske i samband med lantmäteriförrättning då övrig fastighetsbildning genomförs. Servituten kan ersättas med gemensamhetsanläggning inom område markerat med g på plankartan. Innan servitut kan ändras eller gemensamhetsanläggning inrättas behöver avtal om detta upprättas.

Den nya fastigheten för elnätstation behöver få rätt till angöring genom officialservitut som bildas i samband med övrig fastighetsbildning alternativt genom upprättande av avtalsservitut innan övrig fastighetsbildning genomförs.



Figuren visar de områden som berörs av fastighetsbildning. Rött område förs från Åkeshov 1:1 till Örtuglandet 1. Grönt område kan styckas av från Örtuglandet 2 och bilda en egen fastighet, som angörs genom servitut som belastar Örtuglandet 2. Ljusblått område är servitut för väg till förmån för Örtuglandet 1 belastande Örtuglandet 3. Mörkblått område är servitut för väg till förmån för Örtuglandet 3 belastande Örtuglandet 1. Servituten kommer att behöva ändras vid lantmåteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggherren står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggherrarnas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Ombyggnad av infarter till Örtuglandet 1 bekostas av byggherren, liksom skydd av alléträd invid planområdet.

Vatten och avlopp

Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala va-nätet. Efter fastighetsbildning där fastigheter om- och nybildas enligt detaljplanen tas nya respektive tilläggsavgifter ut för anslutning till va-nätet.

Gatukostnader

Gatukostnader regleras i överenskommelse om exploatering.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Byggherren ska till Staden erlægga en ersättning för markövertälter (fastighetsreglering) enligt överenskommelse om exploatering

Fastighetsbildning

Byggherren bekostar fastighetsbildningen

El och tele m.m.

Byggherren bekostar anslutning till el- och telenät.

Grönkompensation

Grönkompensation är inte aktuellt inom ramen för detta projekt

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Byggherren svarar för att ledningar som eventuellt påverkas av exploateringen under hela tiden för genomförandet av exploateringen fungerar utan påverkan. Vid behov ansvarar byggherren för att ledningar läggs om

Dagvatten

Byggherren ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar vilka ska uppföras inom Örtuglandet 1 för att hantera dagvattensituationen inom fastigheten

El/Tele

Byggherren svarar för och bekostar erforderliga ledningsflyttar

Fjärrvärme

Byggherren svarar för att beställa en omläggning av den fjärrvärmeledning som idag passerar över planområdet. Nytt läge är avstämt med Fortum Värme och säkras med u-område.

Genomförandetid

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