

Handläggare
Hugo Barcelona Bergenwall
Telefon 08-508 27 463**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Geografiboken 1 i stadsdelen Abrahamsberg (80 lägenheter för vård- och omsorgsboende)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Fastigheten Geografiboken 1 är idag bebyggd med tre flerbostadshus och en markparkering. Planarbetets syfte är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse inom en del av fastigheten i form av ca 80 hyresrätter för vård- och omsorgsboende. Byggaktören EFIB AB är tomträttsinnehavare för fastigheten och förvaltar befintliga byggnader.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillkommande bebyggelse huvudsakligen påverkar stadsmiljön positivt. Gatumiljön mot Västerled har möjlighet att bli mer inbjudande och förslaget är ett bra komplement till stadsdelen. Att bygga på dagens markparkering ställer krav på att parkeringsbehovet tillgodoses i underjordiskt parkeringsgarage. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen bör förhålla sig till kulturmiljön i området avseende Olovslunds småstugeområde och Abrahamsbergs smalhusområde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor / Ange vilka bilagor som tillhör tjänsteutlåtandet*

UTLÅTANDE

Syfte och mål

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheterna för bebyggelse av ett vård- och omsorgsboende inom fastigheten Geografiboken 1 i stadsdelen Abrahamsberg.

Möjligheter finns att bättre länka samman området till den befintliga och framtida omgivningen sett till struktur, form och funktion. Västerled är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen varpå planförslaget vill stärka denna utveckling genom att placera huvudentréer och rum av offentlig karaktär mot gatan. Syftet är även att bidra med fler vård- och omsorgsboenden inom södra Bromma för att stärka den sociala hållbarheten där man i större utsträckning möjliggör för närboende att leva hela sina liv inom området.

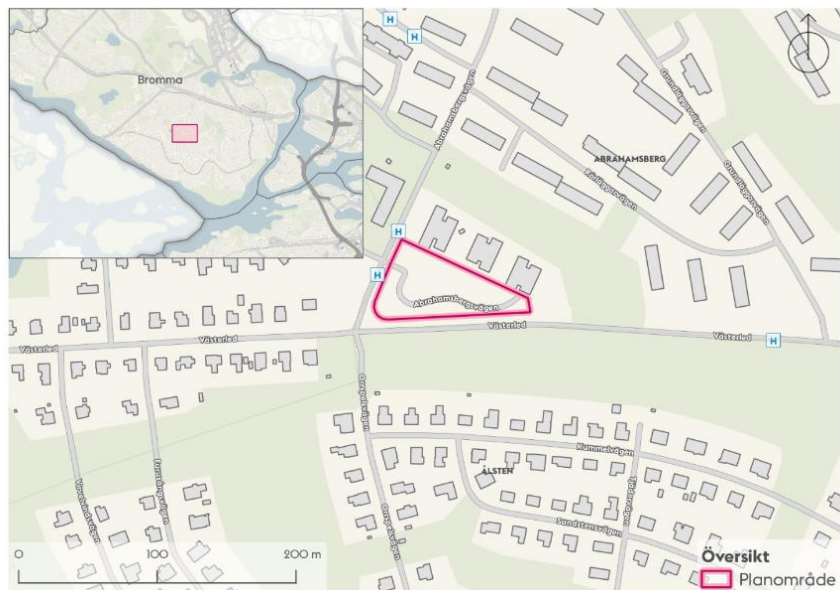
Planområdet innehåller idag markparkering som i planarbetet föreslås bebyggas. Viktiga frågor att utreda är angöring, gårdsmiljö, kulturhistoriska värden, byggnadsskala och gestaltning.

Bakgrund

Tomträttsinnehavaren EFIB AB har ansökt om en ändring av detaljplanen för att utveckla fastigheten. Stadsbyggnadskontoret anser att ny bebyggelse inom fastigheten är möjlig med stöd i översiktsplanens stadsbyggnadstrategi att möjliggöra värdefulla kompletteringar.

Plandata

Planområdet ligger i Bromma inom södra delen av Abrahamnsberg, norr om Ålsten samt gränsar till Olovslund i väst och Stora Mossen i öst. Abrahamsbergsvägen avgränsar det markerade området i väst och Västerled avgränsar området i söder. Tre flerbostadshus inom fastigheten Geografiboken 1 angränsar till planområdet.

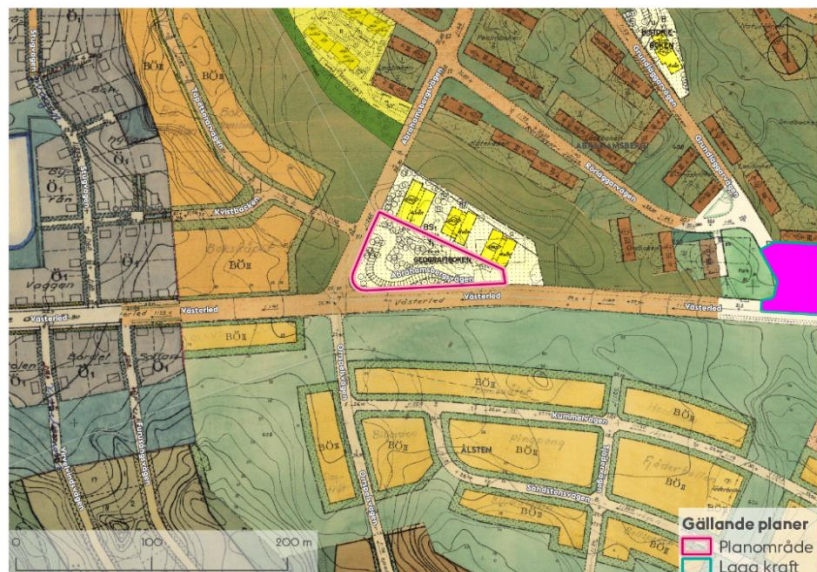


Karta som visar planområdets avgränsning.

Gällande detaljplan/-er

Området omfattas av detaljplan för område söder om kv. Katekesen mm. inom stadsdelen Abrahamsberg i Stockholm, Dp. 87078, laga kraft 1988.

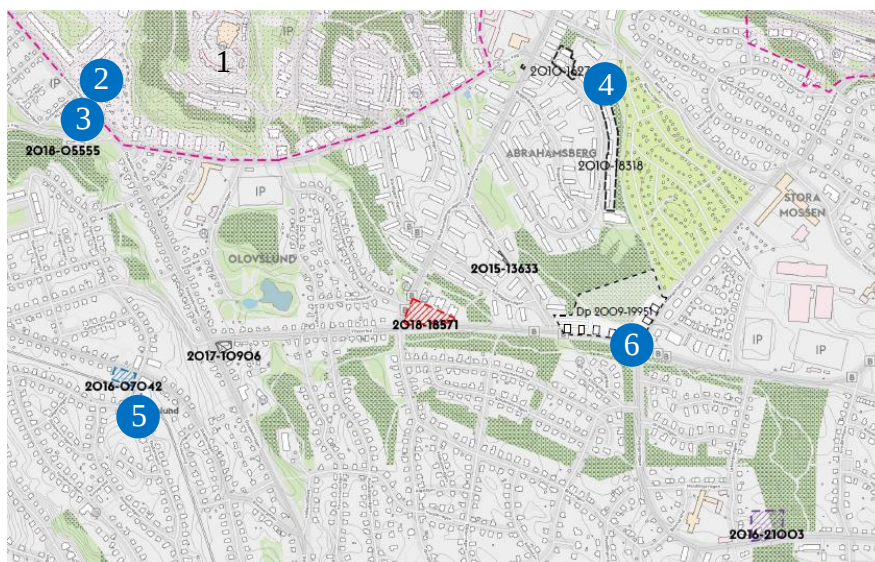
Fastigheten är upplåten via tomträtt och har en yta på ca 8000 kvm. Den är bebyggd med tre flerbostadshus som innehåller 40 stycken hyresrätter, tre kontorslokaler, en förskola som hyrs av Stockholms stad samt markparkering. Huskropparna består av två lameller i gult tegel som sammanbundits med en mellanliggande entrébyggnad utförd i glas. Utformningen av bebyggelsen tar avstamp i Abrahamsbergs smalhus gällande skala, utformning och materialval.



Utdrag från planmosaiken.

Pågående detaljplaner, program och detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft i området

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. Pågående planarbete.
6. Detaljplan för del av Ulvsunda 1:1 m.fl., dnr 2009-19951, flerbostadshus med ca 120 bostäder. Laga kraft.



Karta som visar närområdet med pågående projekt. Aktuellt planområde i röd skrafferad markering. Pågående detaljplaner och detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft med blå markering samt program inom rosa streckad linje.

Markägoförhållanden

Stockholms kommun äger marken och EFIB AB är tomträtthavare.

Markanvisning gjordes 14 juni 2018.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Projektet är i enlighet med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål och följer stadsbyggnadsstrategin att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Hela Stockholm växer och stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Det är viktigt att staden tillvaratar goda initiativ från aktörerna på marknaden och möjliggör kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden. Bostäder för service- och omsorgsboende är en värdeskapande komplettering för stadsdelen. Nybyggnad på markparkeringen utgör en mer effektiv markanvändning.

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

Riksintressen

Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att områdets kulturhistoriska värden även är av vikt ur nationellt hänseende. Området består av en egna hemsmiljö från 1920-talets slut som utgör ett av de första exemplen på den kommunala bostadspolitiken som gick ut på att skapa småstugeområden med självbyggda hus för arbetare.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och byggnadsordning

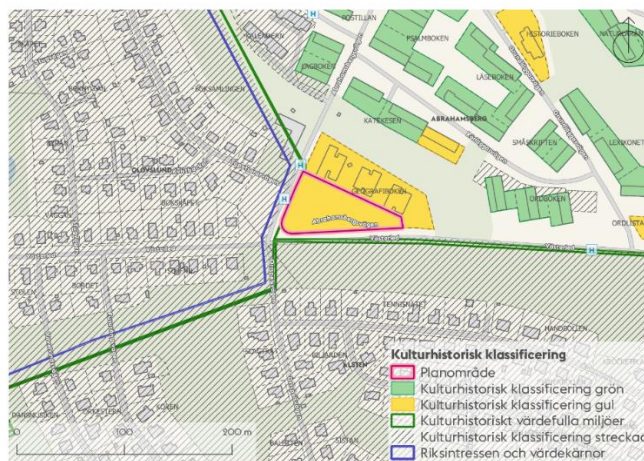
Planområdet ligger inom stadsdelen Abrahamsberg vilken är klassad enligt Stockholms byggnadsordning som smalhusstad. Bebyggelsen söder om Västerled i Ålsten utgörs av trädgårdsstad från 1920- och 30-talet. Bebyggelsen är till största delen enfamiljshus. I Ålsten finns skola och det lokala centrumet Ålstensvägen, där även spårvägen passerar.

Historik

Abrahamsberg är ett smalhusområde uppfört efter en stadsplan av Albert Lilienberg 1939. Tillsammans med området Åkeslund är Abrahamsberg ett av Stockholms bäst bevarade och representativa smalhusområden. Syftet var att skapa luftiga och hälsosamma bostäder med närhet till naturen, en ambition som delades med småstugeområdena som byggdes decennierna innan.

Kulturmiljö

Stadsdelarna Abrahamsberg och Ålsten är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla på kommunal nivå. Olovslund är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården.



Stockholm stadsmuseums klassificeringskarta.

Trafik och kollektivtrafik

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

Naturvärden

Det mesta av marken inom planområdet är hårdgjord, förutom ett mindre område med buskar, lövträd och äldre tallar. Planområdet ligger inom stadens gröna infrastruktur (ESBO) och i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. Det är framför allt i parkstråket norr och öster om planområdet som det finns naturvärden.

Dagvatten

Stockholms skyfallsmodell indikerar sannolikhet för översvämning vid skyfall (100-årsregn) samt hur vatten rinner av på markytan. Ingen betydande lågpunkt för vattenansamling har identifierats inom planområdet.

Markföroreningar

Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Markföroreningar kan ändå förekomma om det har bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen, alternativt kan det finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60

µg/m³. Föreslagen bebyggelse på platsen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Social hållbarhet

Inom fastigheten finns en förskola med förskolegård vilken är viktig att beakta i planarbetet. Brukare för service- och omsorgsboende rör sig mestadels inom boendet. Enligt Stockholms boendepplan för äldre ska 2200 äldreboendeplatser, ungefär 40 nya vård- och omsorgsboenden, planeras till 2040.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Västerled och Abrahamsbergsvägen. Ljudnivån är enligt stadens bullerkarta mellan 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå närmast dessa vägar.

Vibrationer

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik (framför allt tung trafik) orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Planförslaget

Planförslaget innebär ett vård- och omsorgsboende om cirka 80 hyresrätter. Byggaktören önskar uppföra en byggnad på fyra våningsplan med tio lägenheter per avdelning och två avdelningar per plan. Entré och kommunikation föreslås att placeras i mitten mellan de två avdelningarna. Boendet bör även innehålla gemensamma utrymmen, personalutrymmen och en innergård.

Förslaget utförs inom yta för befintliga bostäders markparkering och har en bruttoarea på ca 1300 kvm per plan. Förslaget ska täcka det nya och befintliga bostädernas behov av parkering inom ett underjordiskt garage. Skalan bör förhålla sig till Abrahamsberg och entréplanet ska vara resligare än resterande plan. Planförslaget kommer att utformas vidare under planarbetet och ska förhålla sig till följande stadsbyggnadsprinciper:

Hänsyn till kulturmiljö

Förslaget bör relatera till Abrahamsberg sett till skala, förgårdsmark och naturmark. Abrahamsbergs kvaliteter, luftiga karaktär med naturmark bör vävas in i projektet. Ny bebyggelse bör utföras utifrån ett medvetet gestaltungsgrepp.

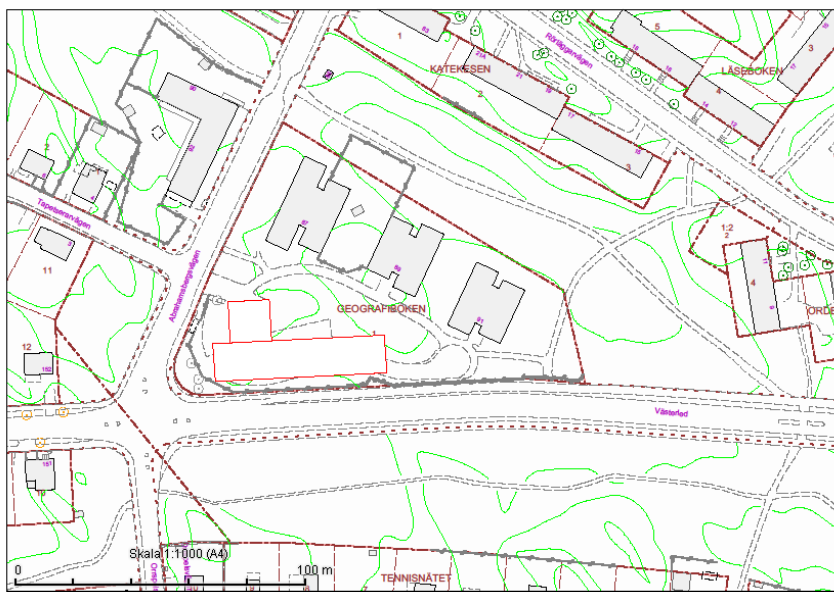
Urbant stråk i utkanten av Abrahamsberg

Förslaget ska svara på Översiktsplanens riktlinje om ett urbant stråk längs Västerled och därför bör det under planarbetet studeras

lämplig placering av lokal för service/handel eller rum av offentlig karaktär mot Västerled.

Utformning och detaljering

Förslaget bör förhålla sig till Abrahamsbergs enhetliga utformning som skapar skillnad genom små variationer/detaljer i entrépartier, fönsterutformning, burspråk och takfot.



Tidig skiss på uppskattat fotavtryck av föreslagen bebyggelse markerat i röd heldragen linje.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Stadsdelen domineras i dag av bostäder och behöver utvecklas med en större funktionsblandning. Funktionsblandningen bidrar till levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under större delar av dygnet.

En levande stadsmiljö gynnas av att människor med olika livsstil möter varandra i vardagen. En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer eftersträvas i hela staden för att skapa en socialt sammanhållen stad.

Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse bedöms påverka stadsbilden positivt och bedöms inte medföra några större negativa konsekvenser för Abrahamsbergs och Olovslunds kulturvärden. Det är viktigt att volymhantering och utförande utförs med hänsyn till Abrahamsbergs och Olovslunds befintliga kulturvärden. Ny bebyggelse kan genom en egen karaktär också kunna stärka stadsbilden.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Kommande planarbete bör aktivt hantera sociala frågor med mål att skapa ett trivsamt och fungerande vård- och omsorgsboende samt beakta nuvarande förskola och boende på platsen. Byggaktören bör studera möjligheten med lokal för handel/service i området alternativt att placera rum med offentlig karaktär i strategiskt läge. En faktor som har möjlighet att bidra till dels en starkare koppling mellan Ålsten och Abrahamsberg och dels till ökad trygghet längst Västerled.

Trafik och mobilitet

Projektet angränsar till ett urbant stråk. Hantering av rum med offentlig karaktär bör därför placeras mot Västerled eller Abrahamsbergsvägen. Placering av huvudentré bör också rikta sig dit och man bör i planarbetet utreda om angöring vid huvudentrén är möjligt.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Förslaget bör ta vara på områdets kvaliteter i form av grönska som tar tillvara Abrahamsbergs luftiga karaktär. Det är därför viktigt att medvetet tillföra och bevara grönska på möjliga platser. Gestaltningen av förslaget bör förhålla sig till tidigare presenterade gestaltungsprinciper.

Ny bebyggelse i korsningen Västerled / Abrahamsbergsvägen kan bidra positivt till att förändra Västerleds karaktär av genomfartsled till en mer trygg och tillgänglig gata. Genom att skapa nya offentliga platser kan platsen få en mer inbjudande karaktär och stärka kopplingen mellan Ålsten, Olovslund och Abrahamsberg. Ett vård- och omsorgsboende kommer skapa en större rörelse av människor i området genom t.ex. nya invånare, vårdpersonal och besökande anhöriga.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planområdet ingår i stadens gröna infrastruktur (ESBO) på grund av att det utgör livsmiljö för skyddsvärda arter. Naturmarken ingår även i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. Det är viktigt att värna om skogspartiet norr och öster om planområdet då det utgör viktig naturmark för detta samband. Aktuellt planområde består av hårdgjorda ytor i form av en parkering samt ett område med buskar, lövträd och äldre tallar. Byggnation kommer att utföras till stor del inom den hårdgjorda ytan och bedöms inte påverka områdets naturvärden.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

För att klara stadsbyggnadsuppdraget och stärka sambanden i Stockholm måste marken användas effektivt. Stora stadsutvecklingsmöjligheter finns på mark som idag är lågt utnyttjad, som till exempel parkeringsytor. Fastighetens parkeringsbehov kommer i planarbetet tas om hand inom ett underjordiskt parkeringsgarage där även tillkommande parkeringskrav löses.

För att möjliggöra en klimatssmart och växande stad ska byggnaden och gårdsytan kännetecknas av hållbara energilösningar, smart miljöteknik och anpassningar till framtida klimatförändringar i form av b.la. dagvattenhantering.

Planarbetet ska visa på hur man möter problematiken med lergrund och vibrationer.

Planprocess

Process

Planprocessen utförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid antagande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Maj 2019	Start-pm
Februari 2020	Samråd
December 2020	Granskning
Mars 2021	Antagande

Planavtal

Planavtal har tecknats med EFIB Geografiboken AB (dotterbolag till EFIB AB) för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Abrahamsberg är en stadsdel med höga kulturvärden men planområdet ligger i utkanten av Abrahamsberg där områdets kulturhistoriska värden inte är koncentrerade. De tilltagna grönriddarna i gränsen till både Olovslund och Ålsten avgränsar planområdet från stadsdelsområdena och gör platsen tålig att bebygga. Skalan och utformningen mot Västerled och Abrahamsbergsvägen bör studeras i planarbetet liksom mötet med befintlig bebyggelse inom fastigheten.

Fastigheten har möjlighet att ge större kvaliteter tillbaka till sin omgivning i form av stadsbild, funktion och utbud än nuvarande användning i form av markparkering. Befintliga parkeringsplatser ska hanteras och tas om hand i ett underjordiskt garage för att ge plats åt ny bebyggelse samt gårdsyta. Fotavtrycket är relativt stort sett till sin omgivning men efterfrågad yta är en förutsättning för att driva ett effektivt vård- och omsorgsboende. Byggnadens ytkrav är relativt stort i jämförelse med andra hustyper i området, därför kommer volymhantering bli en viktig fråga i framtida planer.

Bebyggelsen för vård- och omsorgsboende bidrar till den sociala hållbarheten i området då man utökar utbudet av boenden för den äldre generationen och ger invånare möjligheten att leva hela sina liv i området. Platsens förutsättningar som mötespunkt mellan tre stadsdelsområden ger möjligheter att skapa en entrépunkt till Abrahamsberg och stärka kopplingarna områdena sinsemellan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT