

**Handläggare**  
Martin Bretz  
Telefon 08-508 27 527**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Åkeshov 1:1 m.fl. (intill kv. Famnen) i stadsdelen Åkeslund (ca 200 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

### **Sammanfattning**

I programmet för centrala Bromma pekas ett antal platser ut som möjliga till förtätning med ny bostadsbebyggelse. Föreslaget planområde utgör en av dessa platser och är beläget på den västra delen av Abrahamsbergsskogen nära Brommaplans tunnelbanestation.

Kontorets tidiga bedömning är att platsen kan inrymma ca 200 bostäder, i form av hyresrätter samt bostadsrätter. Stockholms stad äger merparten av marken inom planområdet. En del av de bostäder som projektet tillskapar föreslås markanvisas åt AB Svenska Bostäder. Planarbetet kommer att pröva möjligheten att bygga dessa som Stockholmshus.

Området är delvis stört av buller från tunnelbanan och är relativt otillgänglig på grund av kuperad terräng och tät vegetation. Ny bebyggelse behöver anpassas efter dessa förutsättningar samt varsamt förhålla sig till angränsande bebyggelsestruktur och natur.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.



Karta över Brommaplan och Åkeslund, med ungefärligt planområde markerat med rött.

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att planlägga för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Syftet stämmer väl överens med programmet för Centrala Bromma och utställningsförslaget för nya översiktsplanen med förtätning kring Brommaplan.

### Bakgrund

I syfte att beskriva hur området kring Brommaplan kan utvecklas i enlighet med gällande översiktsplan togs programmet för centrala Bromma fram. I programmet, godkänd av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017, redovisas en föreslagen bebyggelsestruktur som möjliggör ett tillskott på ca 3 000-4 000 nya bostäder inom stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund.

Det föreslagna planområdet, intill kvarteret Famnen i stadsdelen Åkeslund, utgör en av de platser som pekas ut i programmet för centrala Bromma där det är möjligt att pröva komplettering med ny bebyggelse.

En del av de bostäder som projektet tillskapar föreslås markanvisas åt AB Svenska Bostäder. Markanvisningen kommer att tas upp för beslut i exploateringsnämnden 2017-12-07.

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar del av fastigheterna Åkeshov 1:1, 2, och Ulvsunda 1:1, 12, samt Famnen 6 och Dussinet 2. Planområdet är ca 10.000-12.000 kvm stort.



*Snedbild tagen från söder med ungefärligt planområde markerad med vit ring. På den tomma grusplanen mellan Drottningholmsvägen och tunnelbanespåret står idag nybyggda bostäder (Linneduken 1).*

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 ägs av Stockholms stad. Famnen 6 och Dussinet 2 ägs av Bromma församling. Dussinet 2 har servitut med rätt att nyttja område på fastigheten Dussinet 1 för in- och utfart till gata.

Exploateringskontoret ämnar föreslå exploateringsnämnden anvisa hälften av de bostäder som projektet tillskapar, ca 100 bostäder, åt AB Svenska Bostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt. Resterande bostäder kommer anvisas vid senare tillfälle.

### Tidigare ställningstaganden

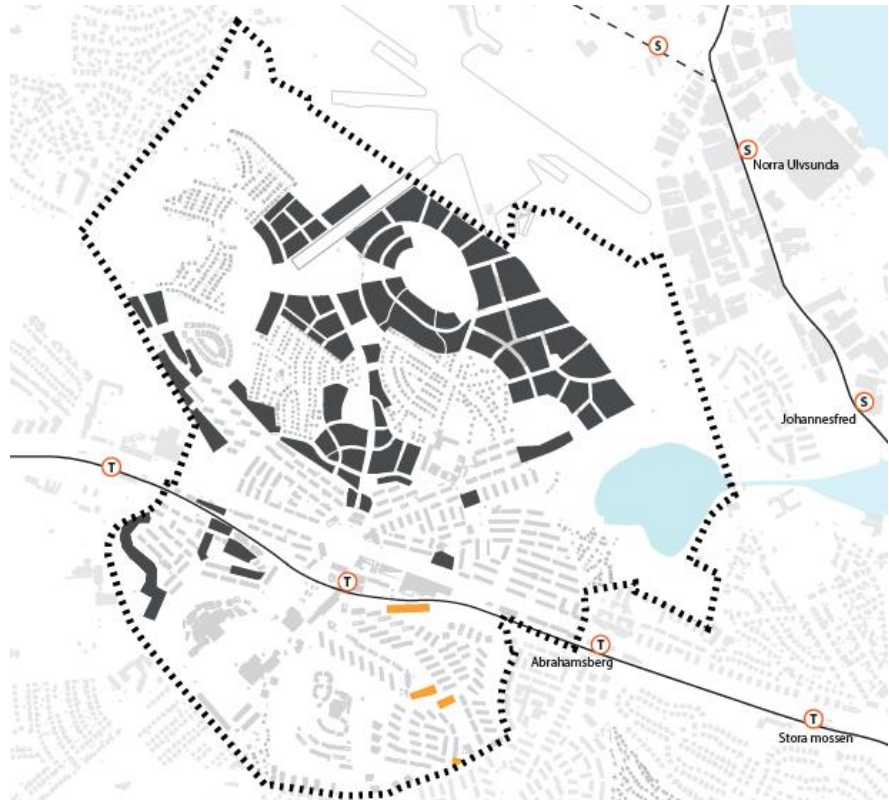
#### *Översiktsplan*

I gällande översiktsplan ingår området i tyngdpunkt Brommaplan, där det kring föreslaget planområde kan prövas med komplettering om planförslaget inte försämrar trafikkapaciteten på Drottningholmsvägen.

I utställningsförslaget till den nya översiktsplanen belyses Brommaplans strategiska läge med kommunikationer, service och handel. Brommaplan med omnejd pekas ut som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, utifrån kunskap om platsens nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### *Program*

I programmet för centrala Bromma som antogs 2017 beskrivs att utveckling av Åkeslund ska ske med utgångspunkt ur de lokala kvaliteterna, där en förbättrad tillgänglighet till de offentliga rummen, och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna beaktas. På så sätt kan en spännande kontrast skapas mellan den småskaliga, naturnära boendemiljön i Åkeslund och den täta och intensiva stadsmiljön kring Brommaplans centrum.



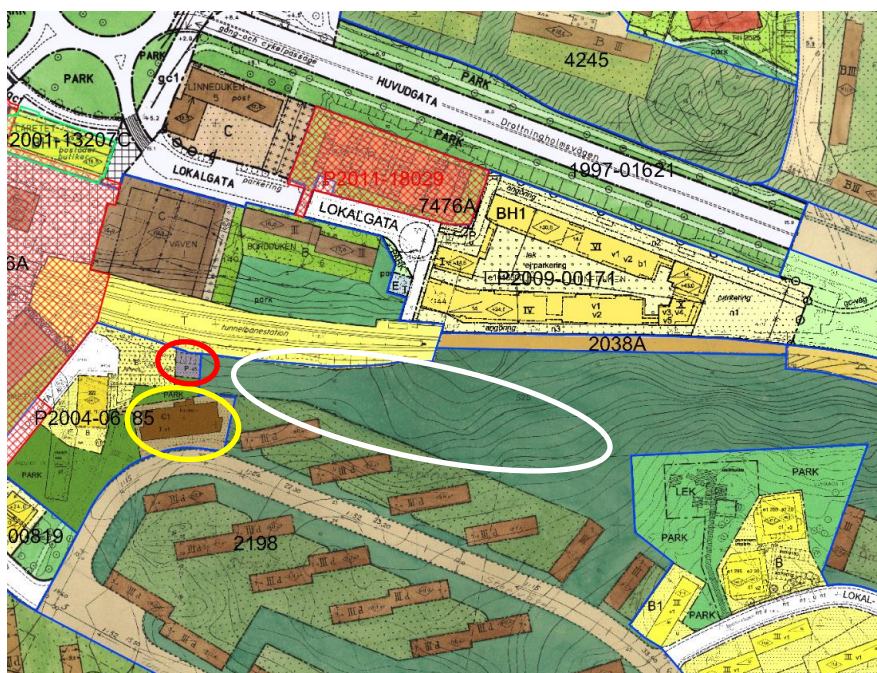
*Karta från programmet med möjlig ny bebyggelse markerat med svart. Gulmarkerade områden visar möjliga platser för förtätning inom Åkeslund.*

Det centrala läget nära Brommaplans och Abrahamsbergs tunnelbanestationer motiverar en förtätning vid föreslaget planområde med ny bebyggelse. Detta under förutsättning att buller och tillgänglighet kan lösas.

#### *Gällande detaljplan*

För fastigheterna inom planområdet gäller olika detaljplaner. För Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:10 gäller stadsplan PL 2198 (från år 1939) där föreslagen del inom planområdet utgör parkmark. För både Dussinet 2 och Famnen 6 gäller detaljplan P2004-06785 (från år 2004), där Dussinet 2 har bestämmelsen parkering som markanvändning och Famnen 6 har kyrka, församlingshem.





Planmosaik över planområdet. Fastigheterna Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:10 inom vitmarkerad ring, Dussinet 2 inom röd ring och Famnen 6 inom gul ring.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Åkeslund är tillsammans med Abrahamsberg ett av Stockholms bäst bevarade smalhusområden. Området byggdes efter en stadsplan av Albert Lilienberg mellan åren 1939-1943. I stadsdelen ville Lilienberg skapa luftiga, hälsosamma bostäder med närhet till naturen. Idealet krävde en anpassning till terrängen och vegetationen och resultatet blev en stadsdel med snirkliga gator, hus som följer de naturliga sluttningarna och mycket grönska sparat mellan husen. De flesta byggnader i Åkeslund är uppförda i tre till fyra våningar, vissa har suterrängvåning och/eller garage. De röda tegelfasaderna och de tegelklädda sadeltaken bidrar till ett enhetligt intryck, medan fönster- och portomfattningar, portar och mönster i fasadmurarna ger variation. Planområdets omkringliggande bebyggelse utgörs främst av bostäder i smalhus från 1940-talet, med vissa senare tillägg från 1980-talet och senare delen av 2000-talet.



Kartan visar olika årsringar på byggnadsbeståndet kring planområdet (markerat i rött). Bruna byggnader 40-tal, grå 60-tal, lila 80-tal och gula 00-tal.



Vy tagen mot nordväst längs med Stopvägen med 40-talshus i förgrunden, församlingshemmet på Famnen 6 från 80-talet och Dussinet 1 från 00-talet i fonden.

#### Kulturhistoriskt värde

Famnen 6 är den enda fastighet med utpekad kulturhistoriskt värde av Stadsmuseet. Församlingsbyggnaden är grönklassad, vilket innebär en bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden är från slutet av 1980-talet och inrymmer kyrksal, pastorexpedition och samlingssalar. Byggnaden ligger i souterräng i en norrlutning.





Planområdet markerat med rött, där fastigheten Famnen 6 är grönklassad av Stockholms stadsmuseum.

### Natur och rekreation

Största delen av planområdet består idag av vuxen till gammal trädbevuxen naturmark, med både löv- och barrträd. Tillgången till död ved är låg, och det finns ingen känd dokumentation av ek inom området. En del av naturmarken inom tänkt planområde används idag som hundrastområde.

### Planförslaget

AB Svenska Bostäder avser att upplåta bostäderna (ca 100 st) med hyresrätt samt att pröva möjligheten att bygga dessa som Stockholmsbostäder. Resterande andel bostäder som projektet tillskapar, ca 100 st, bedöms behöva anvisas för bostadsrätter.

I Åkeslund finns totalt 2 bostäder i småhus och 2 159 bostäder i flerbostadshus. Ägarfördelningen är 14 % hyresrätter i allmännyttan, 25% övriga hyresrätter och 61 % bostadsrätter sett till det totala bostadsbeståndet. Planförslaget ändrar inte fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i stadsdelen, men främjar dock en ökad mångfald av upplåtelseformer.

Volym, form, höjd och placering av nya byggnader behöver utredas under planprocessen för att på bästa sätt passa in i områdets karaktär samt skapa bra boendemiljöer. Bostädernas parkeringsbehov för bil ska lösas inom kvartersmarken och i första hand i undermarksgarage. Hur angöringen till den nya bebyggelsen ska ske är en annan viktig fråga som behöver studeras noga då området är kuperat och i dagsläget svårtillgängligt.

## Planförslagets konsekvenser

### Naturvärden

Marken för den föreslagna exploateringen utgörs huvudsakligen av trädbevuxen naturmark. Påverkan på habitatnät och spridningssamband för barrskogsfåglar och groddjur bedöms liten, men behöver utredas mer noggrant under planprocessen tillsammans med åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta.

### Befintliga byggnader

En ny bebyggelse på fastigheten Famnen 6 kommer att innebära en rivning av befintlig byggnad.

### Grannar och allmänhetens intresse

Den föreslagna bebyggelsen i slutningen mot Brommaplans tunnelbanestation kan till viss del påverka de befintliga bostäderna längs Stopvägen och Spannvägen. För allmänhetens intresse är det viktigt att planförslaget inte förstör utsikten från den allmänna uteplatsen vid fastigheten Tunnan 1.

### Buller och risker

Läget intill tunnelbanespåren kan eventuellt medföra problem med buller, elektromagnetiska fält och vibrationer. Markföroreningar kan utgöra en risk i form av lösningsmedel från en kemptvätt belägen i anslutning till planområdet. Eventuella miljökonsekvenser behöver utredas under planarbetet.

### Jämställdhet och trygghet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärläge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män. Viktigt är även att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för stadens medborgare.

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten i Åkeslund relativt god, dock finns det en betydande andel bland kvinnorna (mellan 42-57%) som mycket eller ganska ofta känner en oro över, alternativt undviker att vistas på den tåg-, pendel- eller tvärbastationen som ligger närmast där de bor. För männen ligger motsvarande siffra på 0-9 %. 18-27 % av kvinnorna uppger att det finns mörka områden med dålig belysning i området och att det är störande i stor utsträckning medan enbart 7-14 % av männen uppger samma svar.



### Barn och unga

En stor del av det föreslagna området utgör park- och naturmark som i parkplanen pekas ut som naturområde för promenader och lek. Det är därför viktigt att tillse att en exploatering inte minskar möjligheterna till lek i området. Behovet av lekplatser och förskolor behöver utredas vidare under planprocessen.

### Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

### Ekonomi

Kostnader för planarbetet regleras genom planavtal med byggaktören.

### Preliminär tidplan

Start-PM	4:a kv.	2017
Samråd	3:e kv.	2018
Granskning	1:a kv.	2019
Antagande i SBN	3:a kv.	2019

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret ser positivt på att planförslaget, i ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service, bidrar till en ökad mångfald av upplåtelseformer. Kontoret ser även positivt på att platsen eventuellt föreslås omfatta byggnader inom konceptet Stockholmshus.

En stor del av planområdet utgör idag naturmark och det är således viktigt att projektet utformas och anpassas till terrängen på bästa möjliga sätt, vilket behöver studeras närmare under planprocessen. Det centrala läget nära Brommaplans och Abrahamsbergs tunnelbanestationer motiverar en förtätning vid föreslaget planområde med ny bebyggelse under förutsättning att buller och tillgänglighet kan lösas samt att hänsyn tas till natur- och rekreationsvärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

SLUT