

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

Startpromemoria för Gökuret 7 i stadsdelen Olovslund (centrumändamål, 5 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en komplettering med bostäder på fastigheten Gökuret 7 i stadsdelen Olovslund. Befintlig huvudbyggnad med centrumändamål föreslås bevaras men kompletteras med ytterligare bostäder. Huruvida delar av byggnadens två flyglar föreslås rivas eller byggas på kommer att utredas under planprocessen. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Olovslund så det är av vikt att gestaltningen anpassas till områdets kulturmiljövården.

Fastigheten ägs av staden där Gökuret 7 AB är tomträttsinnehavare med ett befintligt centrum- och bostadshus. I dagsläget innehåller byggnaden klädesbutik, hyreslägenhet och en nedlagd restaurang. Exploateringsnämnden markanvisade den 30 september 2021 till befintlig tomträttshavare för fem bostadsrätter och en lokal.

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse som ger ett tillskott av bostadsrätter i stadsdelen. Detaljplanen möjliggör ett aktivt gaturum med fortsatt publik bottenvåning med lokal service.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

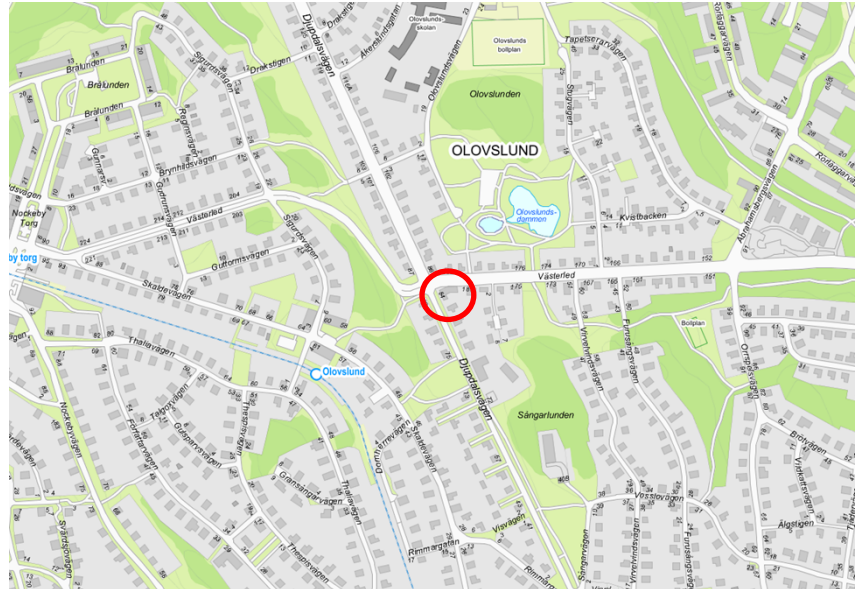
Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bostadsbebyggelse för cirka fem bostäder och lokal för centrumändamål. Ny bebyggelse ska förhålla sig till platsens befintliga bebyggelseskala, kulturmiljö och grönsstruktur samt utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet.

Planförslaget bidrar till att stärka en lokal mötesplats och ett utökat utbud av boendeformer i Olovslund.

Bakgrund

Plandata



Karta som visar planområdets avgränsning.

Gällande detaljplan

Inom Gökuret 7 gäller plan Pl. 1022 från 1931 som tillåter användningen bostäder och hantverkslokal. Detaljplanen anger att en våning får uppföras och att vind får inredas för bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Pågående detaljplaner i området

Väster om Gökuret 7 har ny detaljplan för seniorbostäder vid Olovslunds station (Dp 2016-07042) fått laga kraft den 19 januari 2021.

Utmed Västerled har planarbete för vårdboende inom Geografiboken 1 (Dnr 2018-18571) antagits den 22 juni 2021 men är överklagad till mark- och miljödomstolen.



Detaljplan för Olovslunds station, svart ring, fick laga kraft i år. Inom blå cirkel antogs i juni ny detaljplan för vårdboende inom Geografiboken 1.

Markägoförhållanden

Tomträttsinnehavare är Gökuret 7 AB. Exploateringsnämnden markanvisade den 30 september 2021 för fem bostadsrätter och en lokal till Gökuret 7 AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Södra Bromma har enligt översiktsplanen vissa möjligheter till stadsutveckling. Stadsdelarna behöver kompletteras för en större variation i bostadsbeståndet. Västerled är en av de vägar som i översiktsplanen bedöms ha framtida potential att omvandlas till ett urbant stråk med fler serviceinriktade funktioner.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen framgår att småstugeområdets sammanhållna gatubild ska bevaras samt att lokala centrum och stråk kan utvecklas. Nya byggnader ska utformas på platsens villkor samt att gaturummets tydlighet och vegetationsprägel bibehålls.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan utformas på ett sådant sätt att den följer bebyggelsemönstret i området. Byggnationen kan anpassas i utformning och material till det sammanhang den placeras i och kan således utföras i enlighet med strategin.

Riksintressen

Gökuret 7 ligger i Olovslund som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att områdets kulturhistoriska värden är av vikt ur nationellt hänseende.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planmönstret i småstugeområdet Olovslund är, till skillnad från den klassiska trädgårdsstadens slingrande gatumönster, mer strikt utformade med gator som bildar tydliga kvarter. Vid torg, platsbildningar och stråk består bebyggelsen av flerfamiljshus i två till tre våningar, ofta med lokaler i bottenvåningarna. De breda huvudgatorna är ofta markerade med alléträd och förgårdsmark.



Snedbild från norr. Småstugeområdet Olovslund i nedre bild med Gökuret 7 (röd cirkel) och trädgårdsstäderna Högländet och Ålsten bredvid.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö som är känslig för ingrepp och bebyggelse som kan påverka dessa miljöer negativt.

Olovslund består av en egnahemsmiljö från 1920-talets slut som utgör ett av de första exemplen på den kommunala bostadspolitik, med självbyggda hus för arbetare. Husen utformades som enkla volymer och uteslutande i trä med fönster placerade i fasadliv. Fasadmaterialet är än idag stående träpanel och taken längs med Västerled är täckta med tvåkupigt rött lertegel. Färgsättningen är begränsad till ett fåtal kulörer i ljusa nyanser av grått, grönt och gult. Byggnaden på Gökuret 7 uppfördes 1927-31 och har byggts om samt förändrats över tid, men en servicefunktion i bottenvåningen har varit konsekvent sedan byggnadens uppförande.



Gökuret 7 till höger i bild med matbutik i bottenvåningen. Vy från Djupdalsvägen mot Västerled, troligtvis slutet av 1930-talet. (Stadsmuseet)

Restaurangen i huvudbyggnaden är idag nedlagd och byggnaden ger ett slitet uttryck. I de två flyglarna finns en klädesbutik och i det nedlagda restaurangköket ett kontor. Vindsvåningen inhyser en hyreslägenhet.



Gatuvy mot Gökuret 7 i korsningen Västerled/Djupdalsvägen. Lokalen i huvudbyggnaden står i dagsläget tom, tidigare pizzeria.

Trafik och kollektivtrafik

Södra Bromma karakteriseras av smala gator som följer topografin. Nockebybanan ger närhet till god kollektivtrafik. Planområdet ligger inom 260 meters gångavstånd till Olovslunds station.

Vid Gökuret 7 finns i dagsläget begränsade möjligheter för bilar att stanna eller parkera för stopp.

Naturmiljö

Planområdet ingår i ESBO som livsmiljö för skyddsvärda arter samt i stadens habitatnätverk för groddjur och barrskogsfåglar. Då Gökuret 7 till stora delar består av bebyggd och hårdgjord mark bidrar fastigheten i dagsläget inte till den gröna infrastrukturen.

Vattenfrågor

Dagvattnet från området leds idag i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten till Bromma reningsverk och därefter vidare till Strömmen. Vid exploatering får inte dagvattenmängderna och föroreningarna öka och behöver omhändertas lokalt enligt stadens riktlinjer.

Buller

Gökuret 7 utsätts för trafikbuller från omgivande vägnät och ny bostadsbebyggelse behöver planeras utifrån bullerexponeringen för att klara riktvärdena för bostäder.

Markföroreningar

Staden har ingen kännedom om markföroreningar på platserna.

Service, idrott och kultur

Planområdet ligger 650 meter ifrån Nockeby torg som är ett mindre lokalt centrum med hållplats för Nockebybanan. Olovslundsskolan och närliggande bollplan ligger 450 meter norr om planområdet.

Planförslaget

Fastigheten har ett kulturhistoriskt och strategiskt läge vid korsningen Västerled/Djupdalsvägen för funktionen centrumändamål. Lokalen i bottenvåningen i befintlig huvudbyggnad ska behållas och på resterande fastighet provas ny- eller tillbyggnad i två våningar för cirka fem bostäder. Planprocessen kommer studera huruvida de två flyglarna, rivs eller byggs på. Nytt tillägg ska harmonisera med områdets karaktär och den arkitektoniska idén utgå från byggnadsordningen samt arkitekturpolicyn. Huvudbyggnadens fasad föreslås återfå ursprunglig gestaltning och huvudbyggnaden skyddas med bevarandebestämmelser. Planen innebär även att gränsen mellan gata och kvartersmark regleras och angöring studeras.



Befintlig huvudbyggnad med lokal ska bibehållas och sidobyggnaderna (blå markering) rivs eller byggs på med ny tillbyggnad för bostäder i två våningar.

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. Platsen saknar till stor del växtlighet. Planarbetet kommer att studera möjligheten att skapa gröna värden för hantering av dagvatten samt knyta an till och förstärka Olovslunds lummiga karaktär.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

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.

Lägenheter i flerbostadshus är en boendeform som inte finns i någon större utsträckning i stadsdelen idag och kan därför ge en större variation och bli en värdeskapande komplettering.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Lokal i bottenvåningen för verksamhet, handel, restaurang eller liknande bibehålls och säkerställs inom Gökuret 7, vilket bidrar till

att några arbetsplatser och centrumverksamhet fortsatt kan finnas i en stadsdel präglad av bostäder.

Kulturmiljö i en växande stad

Ombyggnad och tillbyggnad inom planområdet ska ta hänsyn till kulturhistoriska värden bland annat att fasaderna mot gatan med sina skyltfönster och ursprunglig funktion förblir avläsbara.

Planförslaget medför rivning eller påbyggnad av äldre bebyggelse samt ett nytt tillägg till befintlig byggnad vilket kan påverka småstugeområdets historiska karaktär. Befintlig huvudbyggnad tillförs skydds- eller varsamhetsbestämmelser och restaureras till ursprungligt utseende. Kontoret bedömer att tillkommande bebyggelse kan bibehålla områdets karaktär samt bevara det centrumändamål, som tidigare funnits på platsen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Varken befintliga lokaler eller vindsbostaden är tillgänglighetsanpassade. Lägenheter med hiss bedöms komplettera områdets bostadsbestånd som till största del består av ej tillgänglighetsanpassade villor. Planförslaget främjar en större lokal, variation i boendeformer och ger ökade möjligheter för närboende vid förändrade bostadsbehov.

Trygghet

Den nedgångna byggnaden och platsen utanför den nedlagda restaurangen ger ett slitet uttryck och kan vid mörkrets inbrott uppfattas som otrygg. Planförslaget bidrar till att befolka området en större del av dygnet genom komplettering av centrumändamål med tillhörande arbetsplats. Bebyggelse i form av bostäder och lokaler med entréer mot gatan kan bidra till att öka den upplevda tryggheten i området.

Trafik och mobilitet

Angöring och biltrafik vid Gökuret 7 kommer att studeras under planprocessen för att förbättra dagens trafiksituation.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Nytt bostadshus ska utformas med god och kvalitativ arkitektur som passar in i området och kan bidra till att öka områdets arkitektoniska värde.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Enligt stadens hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark kommer grönytefaktor (GYF) att tillämpas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Marken inom Gökuret 7 utgörs av lera vilket kan medföra risk för vibrationer i byggnaderna orsakad av passerande trafik. Om risk föreligger och hur eventuell risk omhändertas kommer studeras under planarbetet.

Planprocess

Process

Detaljplanen planeras att bedrivas med standard förfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

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 kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Start-PM i SBN	25 november 2021
Samråd	november 2022
Granskning	april 2023
Antagande i SBN	oktober 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med Gökuret 7 AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en småskalig utveckling av Olovslund och bedömer att det är lämpligt att pröva ett tillskott av lägenheter och en möjlighet till att stärka den lokala centrumplatsen.

Planförslaget innebär att delar av befintlig byggnad rivs eller byggs om vilket kan påverka småstugeområdets historiska karaktär.

Samtidigt bidrar planförslaget positivt till kulturmiljön då huvudbyggnaden kommer bevaras med skydds- eller varsamhetsbestämmelse och restaureras till ursprungligt utseende. De värdeskapande målen för planarbetet är att öka utbudet av olika boendeformer i området och tillskapa en byggnad med god och kvalitativ arkitektur. Möjligheten att skapa gröna värden för hantering av dagvatten samt knyta an till och förstärka Olovslunds lummiga karaktär kommer studeras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens syfte överensstämmer med översiktsplanen och följer stadsbyggnadsstrategin att möjliggöra värdeskapande kompletteringar.

I den fortsatta planprocessen kommer stadsbild, påverkan på kulturmiljön, placering, volym och arkitektoniskt idé att studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT