

Handläggare
Tua Sandberg
Telefon 08-508 27 190**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Örtuglandet 1 i stadsdelen Åkeslund (ca 100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorenzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

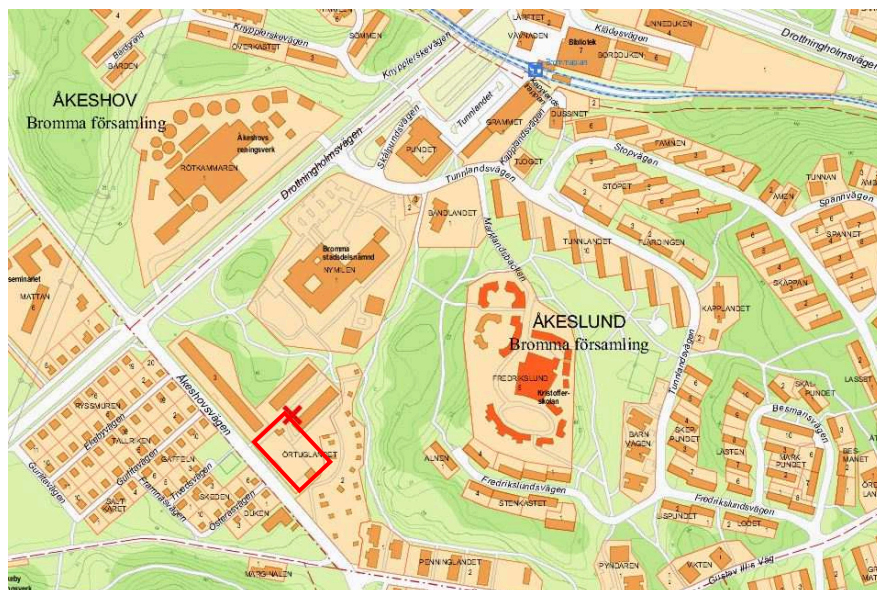
Planens övergripande syfte är att skapa nya bostäder i Åkeslund. Planområdet ligger inom gångavstånd till översiktsplanens tyngdpunktsområde Brommaplan och dess tunnelbanestation. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt skapa fler bostäder av god boendekvalitet för allmännyttan i ett kollektivnära läge.

Aktuellt planområde utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta. Området ägs och förvaltas av AB Stockholms hem. Målet med aktuellt planprojekt är att komplettera den befintliga bebyggelsen med ca 100 lägenheter uppdelade i flera volymer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

Stadsbyggnadskontoret

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



Planerad bebyggelsezon vid Åkeshovsgatan. Kartan visar bebyggelsens olika skalor, det fd sjukhuset Nymilens storskaliga punkt- och skivhus, Åkeshovs Reningsverk, Teologiska Högskolan och Kristofferskolan. Vid Brommaplan finns stora smalhus- samt småstugområden, huvudsakligen från 1930- och 1940-talet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen längs Åkeshovsvägen med ytterligare ca 100 hyreslägenheter. Bebyggelsen ska ta god hänsyn till gaturummets alléstruktur, omgivande stadsbilskaraktär samt kulturhistoriska värden. Projektet ska stärka de lokala gångstråken samt bidra till en högre kvalitet för närmiljön då befintlig asfalterad yta, som idag ianspråkats av bilar, görs om till en bostadsmiljö med grönytor.

Bakgrund

Byggherren AB Stockholms hem äger de två skivhusen med respektive åtta våningar på fastigheten Örtuglandet 1 intill det aktuella planområdet. Det två våningar låga lamellhuset intill planområdet har tidigare varit en del av samma fastighet, men är numera omvandlat till bostadsrätter. Båda byggnaderna använder idag planområdets markparkering.

Det aktuella planområdet ingår i programområdet för Centrala Bromma (Dnr 2010-20840), vilket även planprojektet Grammet (Dnr 2011-18029) om 850 lgh vid Brommaplan gör. Planområdet ligger strax utanför Åkeshovs reningsverks influensområde.

De äldre flerbostadshusen runt Brommaplan har oftast mindre och helt otillgängliga lägenheter. Ca 51 % av lägenheterna är mindre än 3 rok. Det finns en efterfrågan på tillgängliga tvåor i området. Fastigheten Örtuglandet 1 har 192 lägenheter, varav 64 st ettor, 55 st tvåor och 73 st treor. Ca 45% av bostäderna runt Brommaplan är hyreslägenheter (enl. statistik från 2012).

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i direkt anslutning till Åkeshovsvägen, en lokal genomfartsgata mellan Drottningholmsvägen och Västerled via Djupdalsgatan. Området begränsas i norr och öster av grönområdet runt kv. Nymilen respektive koloniområdet Örtuglandet 2. Örtuglandet 3 avgränsar området mot nordväst och Örtuglandet 2 i sydost. Genom planområdet går gångvägar mot kv. Nymilen och Fredrikslundstråket, som kopplar till Brommaplan.

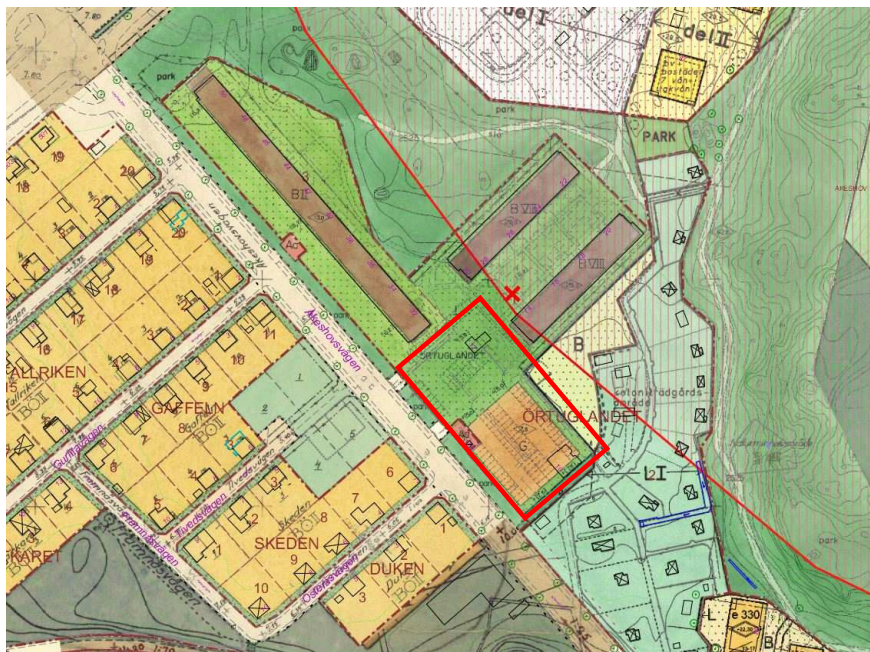
Markägoförhållanden

Aktuellt område ligger på mark som ägs av AB Stockholmshem. Intilliggande fastighet Örtuglandet 3 har omfattats av samma fastighet, men delades år 2010.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen är Brommaplan markerat som tyngdpunktsområde och tät stadsbebyggelse. Närmaste tyngdpunkter i Västerort är Vällingby och Spånga. Området kring Bergslagsvägen är markerat som utvecklingsområde. Kollektivnära lägen prioriteras som utgångspunkt för bostadsförsörjningen.

För planområdet gäller stadsplan 7089. Enligt den är området delvis markerat som område, som ej får bebyggas, delvis som garage.



Örtuglandets planmosaik med aktuell bebyggelsezon rödmarkerad. Planmosaikens visar tydligt de olika skalorna i stadsbyggnadsstrukturen samt den omgivande grönstrukturen med förgårdsmark i trädgårdsstaden.

Nuvarande förhållanden

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 120 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 kulturhistoriskt värdefullt småstugeområde med enkla trähus i två våningar. Sydost om Örtuglandet 1 finns även ett litet koloniområde, Örtuglandet 2, vilket i sin tur angränsar till nyare stadsvillor i tre till fyra våningar.

Området har således flera olika skalor och karaktärer: skivhus, lamellhus, stadsvillor, småstugor och kolonistugor. Den sammanhållande gestaltungsprincipen för flerbostadshusen avgränsar sig till 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.

Övrig bebyggelse

På det aktuella planområdet finns två mindre komplementbyggnader samt en mindre elnätsstation, vilka kan flyttas vid behov.



Karta från områdesanalys framtagen inom programarbetet för Centrala Bromma (Dnr 2010-20840), visar stadslandskapets karaktärer. Planområdet är rödmarkerat.

Terrängförhållanden

Aktuellt planområde utgörs av en flack, asfalterad parkeringsyta.

Befintlig bebyggelse ansluter till park- och naturmark med riksintressanta moräner och promenadstigar. Området ansluter även till ett sk ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefullt) område med kopplingar till Nockebyskogen, Judarns naturreservat samt Tunnlandsparken. Det är ca 600 m till Tunnlandsparken och ca 750 m till Judarnskogen. I den omgivande trädgårdsstaden är de lummiga gatuvyerna med tydlig förgårdsmark och den dominerande alléstrukturen karaktäristisk.

Buller/risker

Bullernivån vid Åkeshovsvägen bedöms vara ca 55 dbA. Området ligger på över 200 m avstånd från Drottningholmsvägen, som klassas som farled för farligt gods. Avståndet till Åkeshovs reningsverk är 240 m, vilket innebär att planområdet ligger utanför skyddsavståndet 200 m.

Kulturhistoriskt värde

Största delen av 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. Småhusområdet Olovslund är klassat som riksintresse för kulturmiljövården.

Kollektivtrafik

Det aktuella området ligger ca 550 m från Brommaplans tunnelbanestation.

Grönytor

Gångvägarna genom aktuell fastighet utgör viktiga entrévägar både till Brommaplans centrum och tunnelbanan. De utgör närmaste gångväg från både aktuellt område och Olovslundsområdet samt är viktiga entréer till Fredrikslundsstråket.

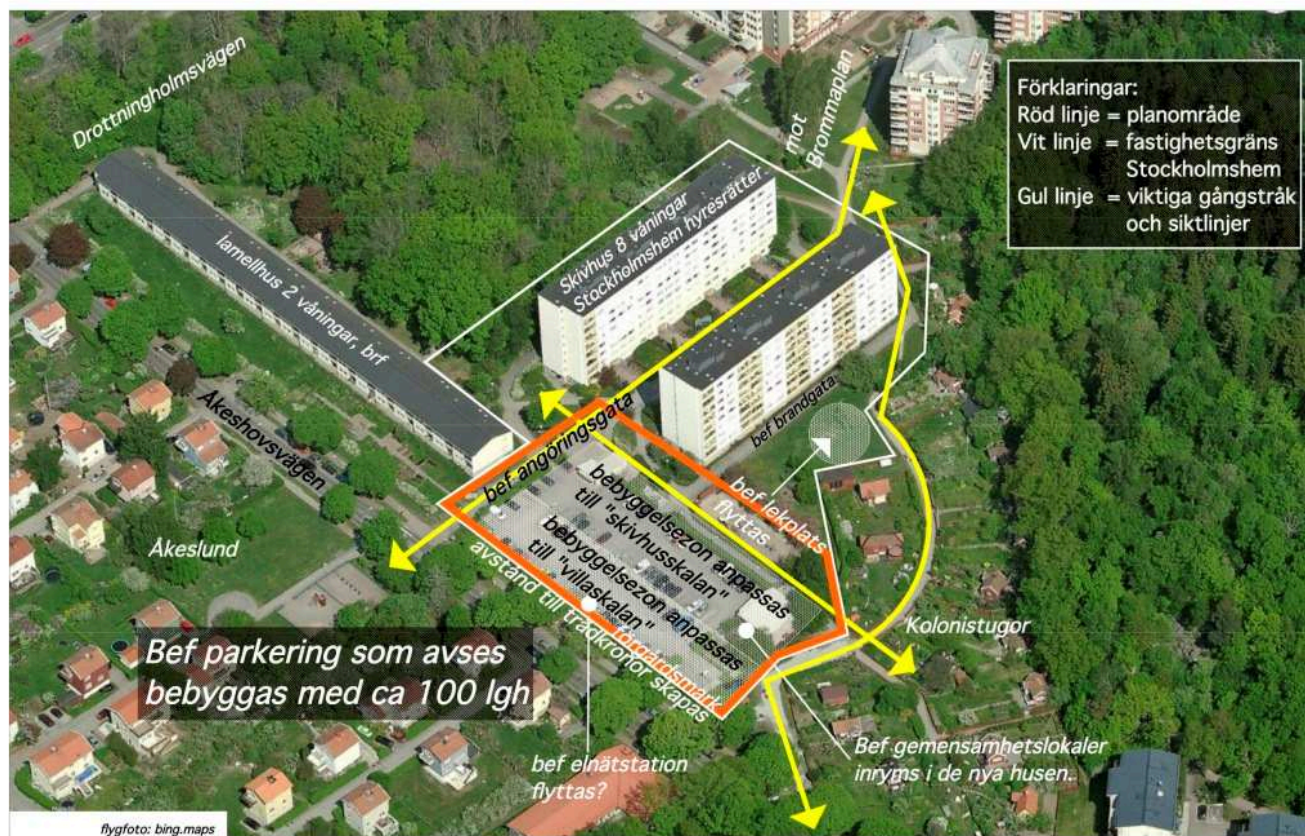
Förslaget

Utgångspunkterna i planarbetet är uppdelade volymer, vilka sammanbinder den närliggande bebyggelsens olika skalor. De nya husen ska förses med tydlig förgårdsmark mot Åkeshovsvägen, underliggande garage samt enstaka besöksplatser mm som markparkering.

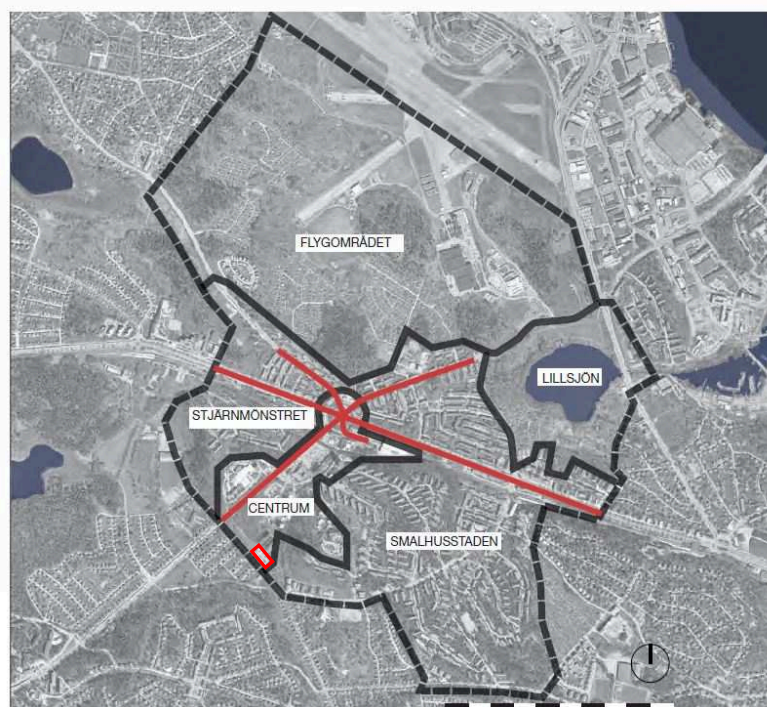
Terränganpassning, antal hus och dess detaljutformning ska studeras närmare under detaljplaneprocessen, när nödvändiga utredningar är klara och förutsättningar som kommer av dessa är fastställda.

Som målsättning för projektet föreslås:

- En detaljplan för ca 100 lgh ska utarbetas. Exakt antal lgh fastställs under planprocessen
- Den nya bebyggelsen ska anpassas till platsens olika skalor: det småskaliga småhusområdet samt de mer storskaliga skiv- och lamellhusen
- Förslagets volymer ska utformas uppbrutna för att motverka ett kompakt intryck, i synnerhet mot Åkeshovsvägen
- Fasaderna ska gestaltas så att de samspelar med intilliggande bebyggelse
- Parkeringen till befintliga och nya bostadshus ska förläggas under marknivå
- Förgårdsmarken ska breddas och anpassas till omkringliggande trädgårdsstads struktur
- Gaturummet med alléstruktur ska bevaras intakt och balkonger inrymmas inom fastighetsgräns
- Ny bebyggelse ska hålla tillräckligt respektavstånd från befintlig bebyggelse och befintliga entrévägar så att den allmänna kommunikationen inom kvarteret fortsatt upplevs publik



Byggherrens analyskarta illustrerar planområdets förutsättningar med bl.a. siktlinjer, gångvägar samt zonindelningar.



Programmet för Centrala Brommas (Dnr 2010-20840) kulturmiljöanalys visar stadsdelens karaktärområden.

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 från denna stadsbild, då det idag är en stor asfalterad markparkering som saknar växtlighet samt indelning i allmän och halvprivat mark.

Projektets utmaning är att behålla trädgårdsstadens värden även när platsen förtätas med 100 nya lägenheter och de befintliga markparkeringsplatserna ska inrymmas på samma plats. Med tillräcklig förgårdsmark och en tydlig uppdelning av byggnadsvolymer som tar hänsyn till siktlinjer bedöms gatans lummiga karaktär kunna bibehållas.

De tillkommande byggnaderna och deras parkeringslösningar kräver noggranna terrängstudier för att minimera risken för större ingrepp i terrängen vid garagedfarterna. Anslutningen till omgivande grö- och koloniområden kräver också ett medvetet förhållningssätt.

Ett tydligt respektavstånd mellan de nya husen och de befintliga gångvägarna krävs för att bibehålla gångstråkens publika funktion och förstärka kontakten till grönområdet Fredrikslundsstråket.

De nya byggnaderna påverkar sikten för en del grannfastigheter. Detta är en aspekt befintliga boende behöver räkna med när staden förtätas. Volym- och solstudier av den nya bebyggelsen kommer att genomföras med syfte att minimera påverkan. Med tillräcklig förgårdsmark, respektavstånd till befintlig bebyggelse, bibehållen

gångstråksfunktion och tydliga siktlinjer bedöms byggnaderna kunna samspela väl med den befintliga stadsbyggnadsstrukturen.

Konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde

I sitt utlåtande över behovsbedömningen har Stadsmuseet bl.a. konstaterat att det är möjligt att bygga på platsen. Konsekvenserna för den nya bebyggelsen bör särskilt studeras, framförallt i förhållande till villaområdet. Nya parkeringsplatser ska ordnas under det nya huset.

Konsekvenser för miljön

I sitt utlåtande över behovsbedömning har miljöförvaltningen bl.a. konstaterat att den viktigaste frågan är omhändertagandet av ESBO, d.v.s. det ekologiskt särskilt betydelsefulla området. Området ligger inom spridningsområdet för eklevande insekter och barrskogslevande fåglar samt habitatnätverk för groddjur. En bedömning om exploateringen påverkar övergripande viktiga ekologiska funktioner ska därför redovisas.

Bullret från trafiken på Åkeshovsvägen ska utredas, men bedöms överstiga 55 dBA, varför byggnaderna bör placeras en bit bort från gatan eller förses med tyst sida. Planområdet ingår i Mälarens tillrinningsområde. En dagvattenutredning ska därför utföras. Luftföroreningarna på området bedöms klara Miljökvalitetsnormen

Konsekvenser för service

De nya bostadshusen medför ett större behov av platser i förskola. Stadsdelsförvaltningen har bedömt att förskolan invid kv Duken, som har tillfälligt bygglov, kan nyttjas för detta ändamål. Förskolan behöver byggas till med tre avdelningar och få permanent bygglov, vilket kräver en markanvisning och ny detaljplan.

Projektet ökar även efterfrågan på övrig service. På gångavstånd vid Brommaplan finns bl.a vårdcentral, bibliotek, Kulturskolan, flera mataffärer, detaljhandel och en stor bussterminal och tunnelbana. Planprojektet Grammet (Dnr 2011-18029) om 850 lägenheter vid Brommaplan avser medföra ytterligare förbättrad service.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer 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.

Tidplan för projektet är plansamråd i juni 2016, granskning i december 2016 och antagande i april 2017.

Planarbetet finansieras med planavtal.



Vy från gångvägen/allén vid Åkeshovsvägen mot Örtuglandet 1



Vy från parkeringsområdet över Åkeshovsvägen



Vy mellan skivhusen mot kvarteret Nymilens nya punkthus.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget är ett positivt tillägg för att uppnå stadens bostadsmål samt tillför fler bostäder av god boendekvalitet för allmännyttan i ett kollektivnära läge. Planområde utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta och ligger inom gångavstånd till Brommaplan och dess tunnelbanestation.

Platsen kräver en särskilt god skalanpassning, då området har många olika byggnadstyper i olika skalor. Åkeshovsvägens gaturum med allé ska bevaras intakt. Projektet ska utformas med tydlig förgårdsmark mot Åkeshovsvägen och göra så små markingrepp som möjligt. Bebyggelsen ska ansluta väl mot den intilliggande naturmiljön, liksom ha tillräckligt respektavstånd till befintliga hus och gångstråk.

För att skapa en god helhetsmiljö ska den nya bebyggelsen utformas med uppbrutna volymer och hög kvalitet gällande de enskilda byggnaderna.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

SLUT