

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

Antagande för del av Geografiboken 1 m.fl. i stadsdelen Abrahamsberg (vård- och omsorgsboende, 80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefKarin Norlander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende, innehållande 80 bostäder i Abrahamsberg, på en plats som idag främst utgörs av en markparkering. Syftet är även att området ska utvecklas till en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltning av hög kvalitet. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av Abrahamsbergs bebyggelse och natur.

Planförslaget skickades ut för granskning 2021-02-10 – 2021-03-09. Under granskningen inkom 28 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, några remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget, andra framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller vibrationer, dagvatten och utfart. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnaden sänks och har synpunkter gällande buller för befintliga flerbostadshus och småhus i närområdet. De anser vidare att kvartersgatan bör utgå och att barnperspektivet tillvaratas bättre.

Inkomna synpunkter föranleder mindre ändringar i planbeskrivningen samt plankartan. Ändringarna utgör mindre justeringar och innebär inte en väsentlig ändring av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget bidrar till ett mer blandat Abrahamsberg då det kompletterar utbudet av bostäder i livets senare skede och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

UTLÅTANDE

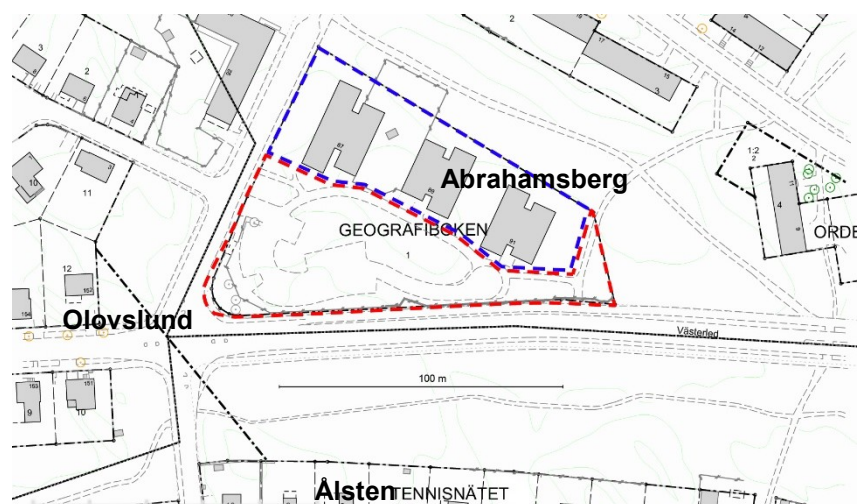
Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende innehållande 80 bostäder i Abrahamsberg. Syftet är även att området ska utvecklas till en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltning av hög kvalitet. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av Abrahamsbergs bebyggelse och natur.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar ca 4 300 m². Planområdet ligger i Bromma inom södra delen av Abrahamsberg, norr om Ålsten och angränsar till Olovslund i väst. Abrahamsbergsvägen avgränsar planområdet i väst och Västerled avgränsar området i söder. Tre flerbostadshus inom fastigheten Geografiboken 1 angränsar till planområdet i norr. I ett av husen finns det idag en förskola. Boende använder delar av planområdet som innergård.



Karta som visar planområdets avgränsning markerat med röd streckad linje. Befintliga byggnader inom fastigheten Geografiboken 1 inom blå streckad linje.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplanen för Geografiboken 1 (Dp. 87078) laga kraft 1988. Gällande markanvändning är bostäder och tillåter verksamhet i bottenvåning. En förskola och förskolegård finns nordväst intill planområdet. Planområdet omfattas idag av en

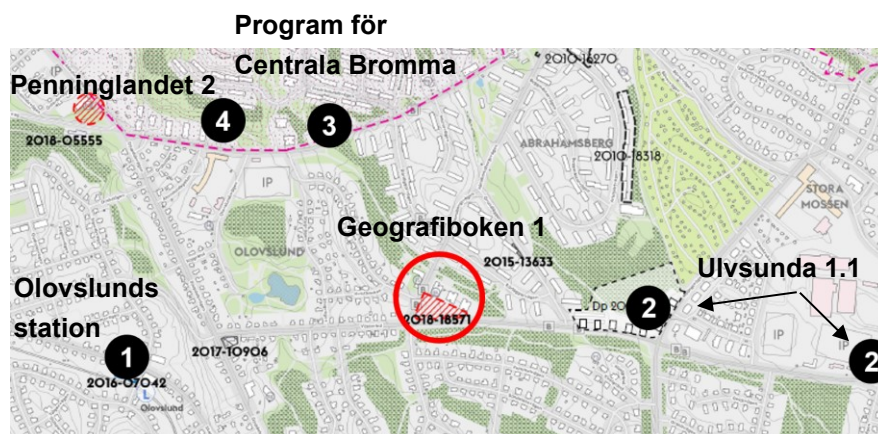
parkeringsyta på prickmark, vilket detaljplanen tillåter. Planområdet omfattas även av detaljplanen (*Pl. 1913*), stadsplan för Abrahamsberg, mot Västerled, där planområdet är planlagt som park och en del gata i den östra delen av planområdet.

Markägoförhållanden

Efib AB är tomträttshavare till fastigheten Geografiboken 1 där markägaren är Stockholms kommun. Planområdet omfattar även en del mot Västerled, fastigheten Stockholm Ulvsunda 1:1, som ägs av Stockholms kommun. Marken markanvisades av exploateringsnämnden 2018-08-30 till befintlig tomträttshavare, Efib AB, som även är fastighetsägare till intilliggande hyresfastigheter.

Pågående detaljplaner i området och program

1. Närliggande detaljplan för Olovslunds station (*2016-07042*) vann laga kraft i januari 2021 och medger 19 seniorbostäder.
2. I nära anslutning till området, längs Västerled, finns laga kraft vunnna detaljplan för Ulvsunda 1:1 m.fl. (*2009-19951*) som medger flerbostadshus med ca 120 bostäder uppdelat på två planområden.
3. Vid den yttre gränsen av Olovslund och Åkeslund börjar program för centrala Bromma (*2010-20840*).
4. Vid Gustav III:s väg pågår detaljplan för Penninglandet 2 (*2019-13873*) som avser att utveckla befintlig markparkering till två flerbostadshus på ca 40 bostadsrätter.



Karta som visar närområdet med pågående projekt. Ungefärligt planområde inom röd heldragen markering och program inom rosa streckad linje.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet omfattas översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Västerled är en av de trafikleder som i översiktsplanen bedöms kunna omvandlas till ett urbant stråk.

Byggnadsordningen

Abrahamsberg klassificeras som smalhusstad. Smalhusstaden kännetecknas av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt. De enskilda byggnaderna placerades ofta med små vinkelförskjutningar mellan gata och hus vilket skapade variation i gaturummen.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården. Olovslund ligger inom synhåll till planområdet och är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att Olovslunds kulturhistoriska värden även är av vikt ur nationellt hänseende.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger inom Abrahamsberg som präglas av en enhetlig smalhusbebyggelse i gult tegel. Angränsande till planområdet är Olovslund och Ålsten. Olovslund är ett av Stockholms första egnahemsområde med småstugor. Ålsten stadsbild präglas av enhetlig 1920-tals arkitektur och visar på stora variationer i detaljutförandet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom stadsdelen Abrahamsberg vilken är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet. Stockholms byggnadsordning kategoriserar stadsdelen som smalhusstad. Fastigheten Geografiboken 1 är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Olovslund och Ålsten som angränsar till planområdet är även de utpekade som kulturhistoriskt värdefulla av stadsmuseet. Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.

Trafik och kollektivtrafik

Längs Västerled finns gång- och cykelbana på vardera sidan av gatan som ansluter till Alvik. Vid planområdet slutar cykelbanan och går ut i Västerled som blandtrafik. Mot Abrahamsbergsvägen finns hållplats för busslinje 124 som ligger inom planområdet. Närmsta tunnelbanestation är Abrahamsbergs station som ligger 900 m från planområdet. Närmsta station på Nockebybanan är Olovslunds station, som ligger inom 700 m. Trafikmängden på Västerled är idag 6440 fordon/årsmedeldygn och beräknas öka till 9129 fordon/årsmedeldygn 2040. Hastigheten är 50 km/h. Abrahamsbergsvägen har cirka 2410 fordon/årsmedeldygn och beräknas öka till cirka 2750 fordon/årsmedeldygn år 2040.

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Västerled och Abrahamsbergsvägen. Ljudnivån är enligt stadens bullerkarta mellan 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå närmast dessa vägar. Mot Västerled finns ett bullerplank som dämpar buller och synintryck från vägen. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik (främst tung trafik) orsakar vibrationer i byggnaderna.

Natur

Planområdet består av asfalterade ytor i form av en parkeringsplats, bevarade klipphällar och vegetation. Mot Abrahamsbergsvägen samt mot Västerled finns smala naturstråk av främst tall och lövträd men även en och annan ek samt lärkträd. I mitten av planområdet finns en naturyta med främst tallar och delar av exponerat berg s.k. hållpartier. Det finns även grönytor med klippt gräsmatta och klippt häck runt omkring. I den östra delen av inventeringsområdet finns ett skogsområde som hör ihop med omgivande skogsområde norr utanför planområdet där det finns tall, ek och lövträd som exempelvis fågelbär. Ett promenadstråk sammanlänkar planområdet med omgivande skogsområden. Inga naturvärdsarter har noterats inom planområdet.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tillrinningsområde. Mälaren-Fiskarfjärdens är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig.

Trygghet

Planområdet utgörs idag till stor del av en parkeringsplats. Västerled är på denna del inte bebyggd. En stig som idag kopplar mot Västerled norrut, är blockerad av ett bullerplank. Detta kan bidra till otrygghet på omkringliggande gator.

Planförslaget

Planförslaget innebär möjlighet till uppförandet av ett vård- och omsorgsboende med cirka 80 bostäder. Byggnaden får uppföras i fyra våningsplan som relaterar i höjd till omgivande bebyggelse inom fastigheten Geografiboken 1.

Förslaget ska relatera till Abrahamsberg sett till skala, utformning, förgårdsmark och typ av naturmark samt följa översiktsplanens riktlinje om att etablera ett urbant stråk längs Västerled och möjliggör således användningen centrumändamål i entréplan. Förslaget ska förhålla sig till Abrahamsbergs bebyggelses enhetliga

utformning som bl.a. genom små variationer/detaljer i entrépartier, fönsterutformning och takfot skapar en variation i utformningen.

Övergripande utformning

Byggnaden är utformad med inspiration från omgivande bebyggelse i Abrahamsberg där bredd på gavlar relaterar till smalhusen i Abrahamsberg. Byggnadsvolymen är förskjuten längs Västerled för att skapa variation och bryta upp volymens upplevda skala. Liksom befintliga byggnader i Abrahamsberg skapas variation i uttrycket genom detaljer i bl.a. murning, fönsterutformning, entrépartier och takfot. Bottenvåningen har en högre höjd än resterande våningar samt en markerad sockel. En högre våningshöjd i bottenvåningen skapar möjlighet för användningen centrumändamål i framtiden, vilket ger en flexibilitet i byggnadens användning.



Vård- och omsorgsboendet längs Västerled (Åwl arkitekter).



Situationsplan för vård- och omsorgsboendet (Åwl arkitekter).

Gårdsyta

Marken på gården ska bestå av träd samt vegetation och ska ansluta naturligt till omgivande marknivå. Mot allmän plats ska det finnas

förgårdsmark. Träd som är markerade med (n1) i plankarta ska bevaras. Befintliga övriga träd bör sparas i den mån det är möjligt. Gårdsytan ska huvudsakligen vara genomsläpplig.

Bilparkering och kvartersgata

Befintliga parkeringsplatser som nyttjas och tillkommande parkeringsplatser för den nya bebyggelsen ska rymmas i underjordiskt garage under föreslagen bebyggelse. Detta möjliggörs i plankarta via markreservat för gemensamhetsanläggning inom avsedd yta för bilparkering. Kvartersgatan delas mellan vårdbyggnaden och den befintliga bostadsbebyggelsen.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Marken är redan ianspråktagen för parkering samt hårdgjord till stora delar. Förslagets bebyggelseskala är anpassad till den befintliga skalan i Abrahamsberg. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Abrahamsberg utgörs främst av bostadsbebyggelse. Planförslaget innehållande en vårdbyggnad bedöms påverka området positivt då det skapar en funktionsblandning i området. Tillförseln av 80 bostäder för vård- och omsorgsboende tillför ett boende för det sena skedet i livet.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget bygger vidare på Abrahamsbergs kulturhistoriska kvaliteter men bidrar med en ny årsring. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för Abrahamsbergs och Olovslunds kulturvärden.

En sammanhängande stad

Trygghet

Planförslaget vänder sig mot kvartersmark och gata. Detta är en trygghetsaspekt då fler ögon kan bevaka gatu- och gårdsrummet vilket kan ha en positiv inverkan på upplevelsen av trygghet på platsen. Föreslagen användning bidrar till en ökad funktionsblandning i området och resulterar i att fler människor kommer att röra sig under olika delar av dygnet.

Jämställdhet

Nytt tillskott av blandad bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära lägen ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Projektet ska bidra till att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Trafik och mobilitet

Vårdboendet innebär en ökad trafikalstring och medger in- och utfart från Abrahamsbergsvägen. Större delen av tillkommande trafik kommer att ta sig från Abrahamsbergsvägen till byggnadens garage men en utfart föreslås även mot Västerled. Denna utfart får konsekvenser på trafiksäkerheten för GC-banan och Västerled. Konsekvenserna är studerade och utfarten är utformad så att god sikt kan uppnås samt föreslås endast tillåta högersväng. Kvartersgatan föreslås även ha en port för att reglera fordon som kan nyttja utfarten. Antalet fordon som kommer nyttja utfarten bedöms som lågt och påverkan på GC-banan och Västerled bedöms således som acceptabel. Ett övergångsställe längs Abrahamsbergsvägen flyttas i och med det nya läget för in- och utfarten. Sammantaget anses konsekvenserna för trafik och mobilitet vara acceptabla.

Busshållplatsens läge planläggs vilket säkerställer framtida behov av buss inom området.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnaden är utformad med inspiration från omgivande bebyggelse i Abrahamsberg. Bredd på gavlar relaterar till smالhusen i Abrahamsberg. Byggnadsvolymen är förskjuten för att skapa variation och bryta upp volymens upplevda skala. Liksom befintliga byggnader i Abrahamsberg bör variation skapas i uttrycket genom detaljer i bl.a. murning, fönsterutformning, entrépartier och takfot.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Förslaget innebär att ytor med naturvärden inom planområdet kommer att påverkas. Ambitionen är att bevara del av naturmiljön i mitten och den östra delen av området. Nya träd föreslås också planteras inom planområdet för att skapa en sammanhängande naturmiljö som relaterar till Abrahamsberg. Förgårdsmark föreslås mot allmänna gator och ytan öster om planområdet övergår till parkmark. Ett stråk på kvartersmark som tidigare varit blockerat av ett bullerplank övergår till att bli allmän platsmark.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Föreslagen bebyggelse kommer att minska bullernivåerna för befintlig bebyggelse och gårdar för två av de tre befintliga byggnaderna. Bullernivåer kommer att öka i det östligaste huset, främst i de nedre våningarna. Skillnaden på trafikbullernivåerna mot fasad kommer vara 1-2 dBA på husens fasader. I enstaka lägen uppgår skillnaden till 3 dBA. Ljudnivåerna vid fasad ligger under

dagens riktvärden för ljudnivå på fasad från trafikbuller som är 60 dBA.

Föreslagen bebyggelse utsätts för buller från Västerled på 62-64 dBA ekvivalent bullernivå vilket klarar trafikbullerförordningens riktlinjer för smålägenheter. För att kompensera kring förutsättningarna för trafikbuller ska ljudklass B utföras i fasad mot Västerled, där bullernivåerna är högst. Eftersom marken i planområdet delvis utgörs av lermark har det efter granskningsskedet säkerställts med en planbestämmelse att byggnaderna grundläggs och konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte uppstår i byggnaderna.

Radon

Planerad byggnad ska uppföras radonsäker. Planbestämmelse för byggnadsteknik anger att byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande.

Skuggning

Den föreslagna bebyggelsen kommer att skugga del av befintlig förskolegård, gårdsyta och del av befintliga byggnader. Kontoret anser att det är en acceptabel påverkan givet den nyttan planförslaget medför och ses inte som en betydande olägenhet.

Teknisk försörjning

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas inom fastigheten. Därefter får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till befintlig kombinationsledning i Abrahamsbergsvägen.

Planprocess

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Exploateringsnämnden beslutade 2018-08-30 om att anvisa mark till Efib AB. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-05-23 i enlighet med kontorets Start-pm att påbörja planarbete för del av Geografiboken 1 m.fl., samt beslutade enligt stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-26 att godkänna redovisningen av samrådet och gav i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag.

Samlade synpunkter

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, några remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget, andra framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller vibrationer, dagvatten,

utfart och planadministrativa frågor. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnaden sänks, har synpunkter gällande buller för befintliga flerbostadshus och småhus i närområdet, att det inte bör byggas här, att kvartersgatan utgår och att barnperspektivet tillvaratas bättre.

Inkomna synpunkter föranleder mindre ändringar i planbeskrivningen samt plankartan. Plankartan har kompletterats med planbestämmelse för att motverka vibrationer i byggnaden, gemensamhetsanläggningen har begränsats i yta med hjälp av en administrativ gräns, markeringen av parkering för rörelsehindrad har förtydligats, bullerutredningen har kompletterats med värden för befintliga småhus längs Kummelvägen mitt emot planområdet, trafikutredning har kompletterats med beräknade trafikmängder till planområdet och dagvattenutredningen har stämts av gentemot SVOA:s checklista. Ändringarna utgör mindre justeringar och innebär inte en väsentlig ändring av planförslaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, riksintressen, kulturarv eller människors hälsa. 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. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget bidrar till ett mer blandat Abrahamsberg då det kompletterar utbudet av bostäder i livets senare skede. Planområdet består idag till stor del av en markparkering. Det är fördelaktigt att använda markresursen mer effektivt och komplettera Västerled med bebyggelse och utveckla området till en attraktiv stadsmiljö.

Granskningen visar att förslaget tas emot väl av alla myndigheter och kommunala förvaltningar. Det är positivt att området ges en ny användning, att utformningens skala relaterar till omgivande bebyggelse samt att parkstråket öster om planområdet blir allmän plats och tillgängliggörs.

Närboende och lokala föreningar har synpunkter på förslaget. Granskningen tydliggör ett antal intressekonflikter, som går att koppla till ambitionen att utveckla en tät och sammanhållen stadsmiljö där täthet och trafik varit de mest påtagliga frågorna. De boende anser att kvartersgatan inte är lämplig på föreslagen plats. Stadsbyggnadskontoret anser att konsekvenserna för kvartersgatan har studerats och är acceptabla. Kontoret anser att trafiklösningen och dess konsekvenser utgör en lämplig avvägning mellan privata och allmänna intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

SLUT