



## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att skapa förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende innehållande cirka 80 bostäder.

Syftet är också att planområdet ska utvecklas som en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltningsmässig helhet av hög kvalitet. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av Abrahamsbergs bebyggelse och natur. Bebyggelsen i Abrahamsberg består av så kallade smalhus där bebyggelsen är enhetligt utformad med smala gavlar och gult fasadtegel. Naturen runt husen består av orörd natur där förgårdsmarken bl.a. innehåller klipphällar och tall.

För att säkerställa att bebyggelsen får en hög arkitektonisk kvalitet ställer detaljplanen krav på kvarterets utformning. Bebyggelsen stärker gaturummet kring Västerled och kopplingar i området tillgängliggörs. Tillförseln av ett äldreboende i området bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i området genom att möjliggöra flera typer av boendeformer.

### Miljöbedömning

Inriktningen för planområdet överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Till detaljplanen behöver därför inte en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättas.

De miljö- och hälsoskyddsfrågor av vikt som har belysts i underlag för behovsbedömning som buller, dagvatten och skyfall, miljö kvalitetsnormer för vatten, markföroreningar och kulturmiljö har utretts under planarbetet. Konsekvenser av och för planen utifrån dessa aspekter beskrivs i denna planbeskrivning och redovisas i sin helhet i bilagda utredningar.

### Planförfarande

Planen är upprättad med normalt förfarande enligt PBL (2010:900).

### Tidplan

23 Maj 2019

Start-pm

24 Mars till 5 Maj 2020

Samråd

November 2020

Granskning

April 2021

Antagande

**Innehåll**

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Planförfarande .....	2
Tidplan .....	3
Innehåll .....	4
<b>Inledning .....</b>	<b>6</b>
Handlingar .....	6
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Bakgrund .....	7
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	8
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Dagvatten .....	14
Befintlig bebyggelse och stadsbyggnadskaraktärer .....	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	18
Offentlig service .....	19
Kommersiell service och funktioner i området .....	19
Gator och trafik .....	20
Störningar och risker .....	21

<b>Planförslag .....</b>	<b>22</b>
Förslagets målsättning .....	22
Stadsbyggnadsprinciper .....	24
Park och förgårdsmark .....	32
Gator och trafik .....	33
Teknisk försörjning .....	35
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>35</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	35
Naturmiljö .....	36
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	36
Stadsbild .....	37
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	37
Påverkan på riksintresset .....	39
Störningar och risker .....	39
Sol- och skuggförhållanden .....	40
Social hållbarhet .....	41
<b>Genomförande .....</b>	<b>41</b>
Organisatoriska frågor .....	41
Verkan på befintliga detaljplaner .....	42
Fastighetsrättsliga frågor .....	42
Tekniska frågor .....	44
Genomförandetid .....	44

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Salamanderinventering PM* (Calluna, 2019-06-24)
- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2019-07-31)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Tyréns, 2019-10-23)
- *Geoteknik PM* (Tyréns, 2019-10-23)
- *Dagvattenutredning PM* (Tyréns, 2019-12-16)
- *Barnkonsekvensanalys* (Åwl, 2019-12-19)
- *Solstudier* (Åwl, 2020-02-20)
- *Parkering- och mobilitetsutredning* (Sweco, 2020-02-21)
- *Trafikbillerutredning* (Acad, 2020-03-02)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Hugo Barcelona Bergenwall och kartingenjör Anette Jonsson från stadsbyggnadskontoret samt Erika Montelius, Sara Ellert Ezeldin och Serop Bidros på exploateringskontoret. Planen har tagits fram i samråd med Efib AB (Enskilda fastighetsägare i Bromma AB) och Åwl arkitekter.

### Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att skapa förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende innehållande cirka 80 bostäder.

Syftet är också att planområdet ska utvecklas som en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltningsmässig helhet av hög kvalitet. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av Abrahamsbergs bebyggelse och natur. Bebyggelsen i Abrahamsberg består av så kallade smalhus där bebyggelsen är enhetligt utformad med smala gavlar och gult fasadtegel. Naturen runt husen består av orörd natur där förgårdsmarken bl.a. innehåller klipphällar och tall.

För att säkerställa att bebyggelsen får en hög arkitektonisk kvalitet ställer detaljplanen krav på kvarterets utformning. Bebyggelsen stärker gaturummet kring Västerled och kopplingar i området tillgängliggörs. Tillförseln av ett äldreboende i området

bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i området genom att möjliggöra flera typer av boendeformer.

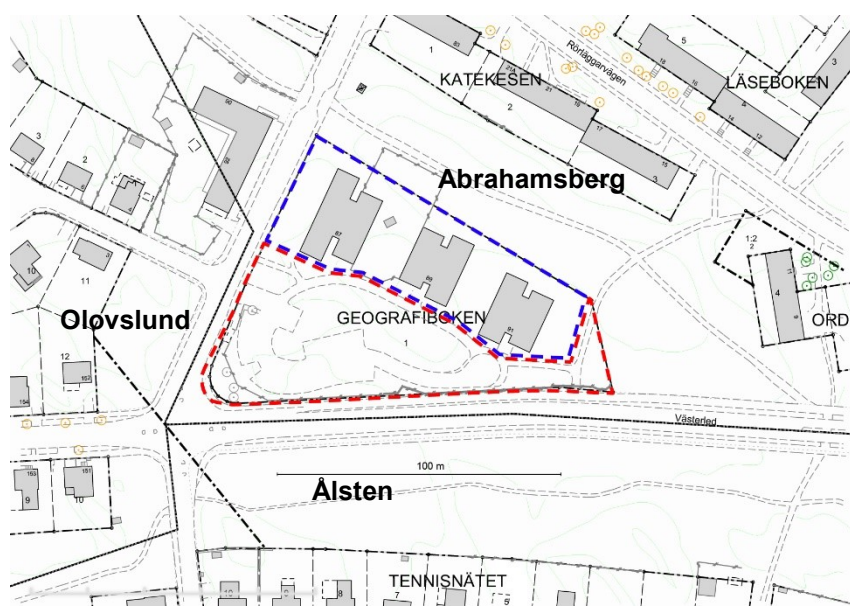
### Bakgrund

Den äldre befolkningen i Stockholm kommer att öka med cirka 40% till 2040, en ökning med cirka 2400 personer, detta redogörs i Stockholms stads boendeplan för äldre 2020 med utblick mot 2040. Detta innebär att fler platser inom vård- och omsorgsboenden behövs inom staden.

### Plandata

#### Läge och areal

Planområdet ligger i Bromma inom södra delen av Abrahamsberg, norr om Ålsten samt gränsar till Olovslund i väst och mot öst fortsätter Abrahamsberg för att sedan övergå i Stora mossen. Abrahamsbergsvägen avgränsar planområdet i väst och Västerled avgränsar området i söder. Tre flerbostadshus inom fastigheten Geografiboken 1 angränsar till planområdet. Planområdet är ca 4 300 m<sup>2</sup> stort.



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

### Markägförhållanden

Efib AB är tomträttsinnehavare 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.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2018 bör planarbetet gå inom ramen för de fyra stadsbyggnadsmålen: En växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

För att uppfylla stadsbyggnadsmålen och för att möta bostadsbehoven på kort och lång sikt behövs en tydlig stadsbyggnadsstrategi. Planområdet omfattas främst av en av de fyra stadsbyggnadsstrategierna: att möjliggöra värdeskapande kompletteringar.

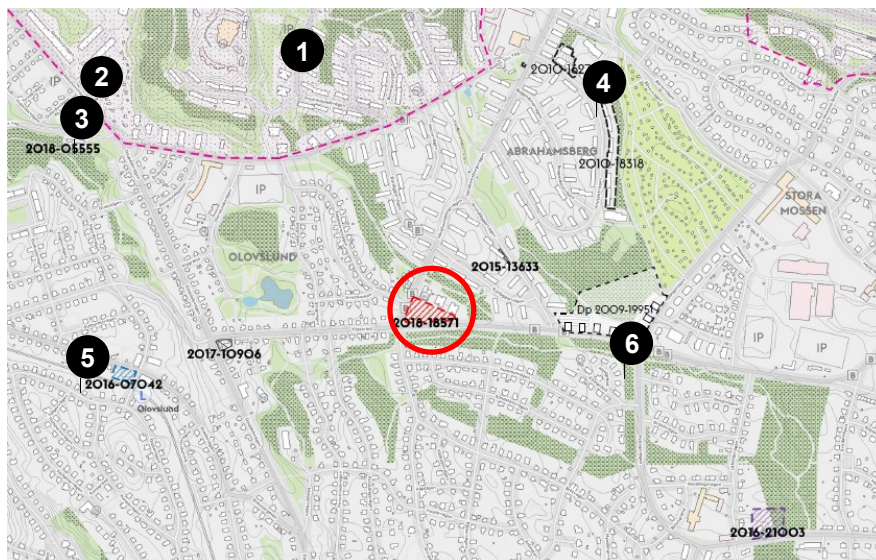
Hela Stockholm växer och stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Det är viktigt att staden tillvaratar goda initiativ från aktörerna på marknaden och möjliggör kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden. Bostäder för service- och omsorgsboende är en värdeskapande komplettering för stadsdelen som ökar variationen av bostadsbeståndet.

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

Pågående detaljplaner, gällande program och detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft i närområdet

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.



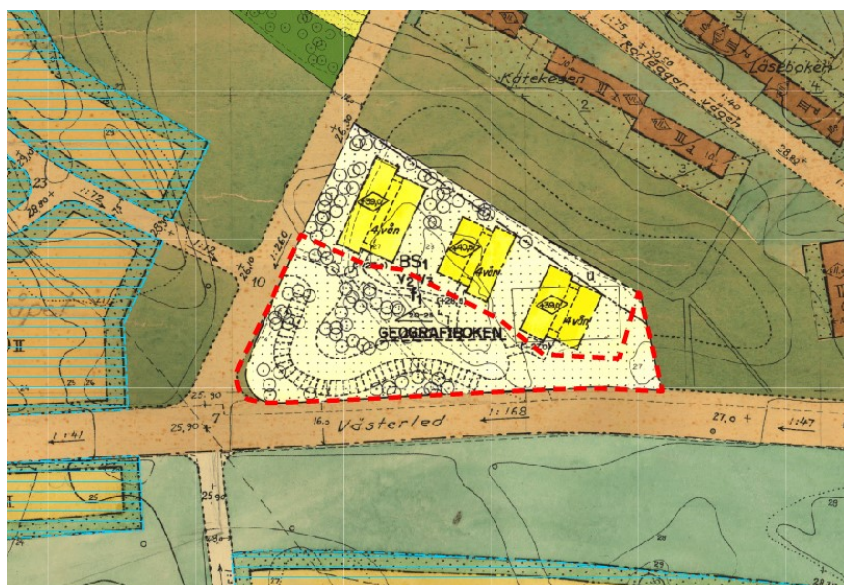


Karta som visar närområdet med pågående projekt. Ungefärligt planområdet inom röd heldragen markering och program inom rosa streckad linje.

#### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplanen för Geografiboken 1, Dp. 87078 som vann laga kraft 1988. Gällande markanvändning är bostäder. Bostäder i bottenvåning får användas för daghem och suterrängvåning får anordnas för lokaler. Byggnaderna är fyra våningar höga. De tre flerbostadshusen innehåller idag 40 hyresrätter, tre kontorslokaler, en förskola som hyrs av Stockholms stad. Markparkering sker södra delen av fastigheten, inom del av föreslaget planområde.

Planområdet omfattas även av Detaljplanen Pl. 1913 mot Västerled där planområdet är planlagt som park och en del gata i den östra delen av planområdet.



Planmosaik med planområdet markerat med röd streckad linje.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2019 att detaljplanearbetet för del av Geografiboken 1 m.fl. skulle påbörjas i enlighet med stadsbyggnadskontorets start-PM.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2018-06-14 att genom en markanvisning till Efib AB möjliggöra att marken inom fastigheten Geografiboken 1 kan prövas för en utökad byggrätt för lägenheter för vård- och omsorgsboende. Efib AB är tomträttshavare för fastigheten Geografiboken 1 och förvaltar befintliga bostäder inom fastigheten.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården.

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

### **Förutsättningar**

#### **Natur**

##### Mark och vegetation

Planområdet ligger inom stadens gröna infrastruktur (ESBO) och i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. Det är framför allt utanför planområdet, i parkstråket norr och öster om planområdet, som det finns naturvärden. Skogsområdena i Abrahamsberg och Ålsten fungerar som gröna korridorer och är ett viktigt inslag av natur i områdena.

Planområdet består av asfalterade ytor i form av en parkeringsplats, bevarade klipphöllar och vegetation. Mot Abrahamsbergsvägen samt mot Västerled finns smala naturstråk av främst tall och lövträd men även en och annan ek samt lärkträd. Mot Västerled finns även ett bullerplank som dämpar buller och synintryck från vägen.

I mitten av planområdet finns en naturyta med hållpartier där dominerar tallen huvudskiktet där några av tallarna börjar bli gamla. 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.



*Kartan visar inventeringsområdet med resultaten från naturvärdesinventering där naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass framgår. Gul markering indikerar visst naturvärde som är den lägsta markeringen sett till naturvärdesklassens fyra nivåer (Calluna, 2019-07-31).*

#### Groddjur

Planområdet bedöms inte vara en viktig eller lämplig plats för till exempel övervintring av groddjur eftersom tillgång till naturlig mark och skyddsmöjligheter i form av död ved, block eller sten är begränsade (Calluna, 2019-06-24). Planområdet är inte heller lämpligt som en plats för lek för groddjuren eftersom det inte hyser något vatten. Planområdet ingår i ett spridningsstråk för groddjuren men spridningen kan ske runt planområdet och behöver inte ske rakt igenom det.

#### Rekreation och friluftsliv

Närmsta park är Olovslundsparken, 800 meter från planområdet, med möjlighet för rekreation, vattenkontakt och promenad. Närmsta naturområde är Änkeleken som ligger cirka 100 meter från planområdet med kvalitéer som grön oas, promenad och rofylldhet. I direkt anslutning till planområdet finns gröna promenadstråk som ansluter till resterande Abrahamsberg, Ålsten, Olovslund och Åkeslund.



Stockholms sociotopkarta. Planområdet inom röd streckad linje. Omkringliggande sociotopsytor inom ljusgrön fylld markering. Identifierat grönstråk som ej ingår inom sociotopkartan inom mörkgrön markering.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Planområdet består i huvudsak av ca 0,5 – 1,5 m fyllningsjord på ca 0 – 3 meter lera till största delen som underlagras av ca 0 – 2,0 m friktionsjord. Fyllningsjorden består i huvudsak av sandigt grus. Lerlagret är som mäktigast i mitten av planområdet och sträcker sig mellan norr och söder (Tyréns, 2019-10-23).

Planområdet består även av berg, delvis exponerat i den mellersta och östra delen av planområdet och under befintlig marknivå på ett djup av 0,9 meter respektive 6,5 meter.



Byggnadsgeologisk karta från cirka 1980. Planområdet inom svart streckad linje. Berg i dagen (röd), morän (blå) och lera (gul).

#### Ras/skred

I dagsläget är området i stort sätt plant. Inga större nivåskillnader förväntas göras. På grund av detta finns inga förutsättningar för att ras eller skred ska kunna uppstå.

#### Markradon

Mätningarna av radongas i jordluften vid markprover visar värden inom intervallet 49 – 142 kBq/m<sup>3</sup> (Tyréns, 2019-10-23). Dessa värden ligger inom gränsen för klassning normal- till högradonmark.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Grundvattennivå och översvämningsrisker

Grundvattennivån inom planområdet varierar mellan 2,7 meter respektive 1,8 meter under befintlig marknivå (Tyréns, 2019-10-23). I nuläget har inte planområdet några instängda lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftigare skyfall (Tyréns, 2019-12-16).

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tillrinningsområde. Mälaren-Fiskarfjärdens (SE657865-161900) är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig.

Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2021. Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås med

undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter i denna vattenförekomst. För tributyltenn föreningar samt antracen finns en tidsfrist till 2027.

### Dagvatten

Inom området finns viss möjlighet till infiltration av dagvatten. Hantering av dagvatten på fastigheten sker idag via uppsamling i stuprör och rännstensbrunnar och avleds sedan till det kommunala kombinerade avloppsnätet via servis i fastighetens västliga gräns i Abrahamsbergsvägen (Tyréns. 2019-12-16). Det kombinerade nätet är anslutet till Bromma reningsverk. Recipient för Bromma reningsverk är Saltsjön.



*Servisanslutning vid fastighetsgräns som ansluter till kombinerad ledning med fall mot sydväst (Tyréns).*

### Befintlig bebyggelse och stadsbyggnadskaraktärer

Planområdet ligger i inom Abrahamsberg som präglas av en enhetlig smalhusbebyggelse. Angränsande till planområdet är Olovslund och Ålsten. Vägar och grönområden gör att sikten från och till angränsande stadsdelar är begränsad.

### Abrahamsberg

Abrahamsberg är ett smalhusområde uppfört efter en stadsplan av Albert Lilienberg 1939. Tillsammans med området Åkeslund är Abrahamsberg ett av Stockholms bäst bevarade och mest representativa smalhusområden.



Översiktlig karta över södra Bromma. Ungefärligt planområde inom svart markering och de olika stadsdelsområdena inom vit streckad linje. Abrahamsberg inom rosa ifylld markering och riktintresseområdet Olovslund inom orange markering (Åwl arkitekter).

Syftet var att skapa luftiga och hälsosamma bostäder med närhet till naturen, en ambition som delades med småstugeområdena som byggdes decennierna innan. Idealet krävde en anpassning till terrängen och resultatet blev en stadsdel med snirkliga gator, hus som följer de naturliga sluttningar med grönska sparat mellan husen. Grönska i form av främst tall och hällmark är sparat mellan husen.

Området visar på 1930-talets nya och ambitiösa sätt att skapa en bra och trivsam boendemiljö. De flesta av byggnaderna är uppförda i tre våningar med sadeltak. Nya tillägg som gjorts i området är ofta högre än tre våningar. De gula tegelfasaderna och de röda tegeltaken bidrar till en enhetlig stadsbild, medan utformningen av fönster, balkongfronter och entréportar ger en variation.



*Centrumbildning vid Rörläggargvägen, Abrahamsberg. Gaveln fungerar här som ett fondmotiv på gatan.*



*Ritarevägen i Abrahamsberg, byggnadsvolymerna har en förskjuten placering längs med vägen.*



*Mellan smalhusen i Abrahamsberg framträder grönska i form av främst tall och hällmark är sparad mellan husen.*

#### Olovslund

Olovslund är ett av Stockholms första egnahemsområde med småstugor byggda av så kallade självvbyggare efter ritningar av



Småstugebyrån. Området är ett uttryck för en ny bostadspolitisk inriktning som innebar att arbetare gavs möjlighet att flytta ut från trångboddheten i Stockholm till ett naturskönt område i ett eget boende.

Området fick många efterföljare både i Stockholm och i övriga landet vilket stärker områdets betydelse ur bostads- och samhällshistoriskt hänseende. Kravet på att husen skulle vara enkla och billiga att bygga gav byggnadernas enkla uttryck utan påkostade eller överflödiga dekor.



*Olovslund är ett av Stockholms första egnahemsområden.*

### Ålsten

Till skillnad från Olovslund är villorna i Ålsten byggda av byggföretag efter ritningar av en bredare skara av arkitekter. Ålsten ger ett enhetligt uttryck, men visar på stora variationer i detaljutförandet. Byggnaderna blir tillsammans som en exempelkarta på 1920-talets arkitekturideal.

### Befintlig byggelse inom Geografiboken 1

De tre huskropparna består av två lameller i gult tegel som sammanbundits med en mellanliggande entrébyggnad utförd i främst glas. Utformningen av bebyggelsen tar tydligt avstamp i Abrahamsbergs smalhus gällande skala, utformning och materialval men är utförd på sent 1980-tal vilket ger bebyggelsen en annan prägel.



*Bebyggelse inom fastigheten Geografiboken 1 som angränsar till planområdet till höger i bilden.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsdelarna Abrahamsberg, Olovslund och Ålsten är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla av stadsmuseet. Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger inom stadsdelen Abrahamsberg vilken är klassad enligt Stockholms byggnadsordning som smalhusstad.



*Stockholm stadsmuseums klassificeringskarta. Stadsdelarna Abrahamsberg, Olovslund och Ålsten är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla av stadsmuseet. Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.*

### **Offentlig service**

#### **Förskola**

I befintlig bebyggelse inom Geografiboken 1 finns en förskola med 35 barn.

#### **Vård- och omsorgsboende**

I Bromma stadsdel finns i nuläget sex vård- och omsorgsboenden:

- Brommagårdens vård- och omsorgsboende med 36 lägenheter, kommunalt, Bromma Kyrkväg 449.
- Ersta Hannahemmet med 54 lägenheter, privat, Räckstavägen 32.
- Mälarbackens vård- och omsorgsboende med 293 lägenheter, kommunalt, Blackebergsbacken 41.
- Nockebyhöjdens vård- och omsorgsboende med 67 lägenheter, privat, Backskåran 9.
- Nymilens äldreboende med 45 lägenheter, privat, Tunnländsvägen 95.
- Sörklippans vård- och omsorgsboende, med 44 lägenheter, kommunalt, Tranebergsvägen 47.

### **Kommersiell service och funktioner i området**

I Abrahamsberg finns en viss småskalig service i bostenvåningarna främst vid Abrahamsbergs centrum cirka 900 meter från planområdet. Centrumet angränsar även till Abrahamsbergsskolan. I Olovslund finns ett mycket litet utbud av service.

Det finns även mindre centrumbildningar i de omgivande områdena Ålsten, Äppelviken och Nockeby, med till exempel butik, restaurant och frisör. Ett större utbud av service finns längre bort i Alvik eller Brommaplan. Här finns även bibliotek och i Alvik finns ett kulturhus.



Översiktlig karta över funktioner i området. Ungefärligt planområde markerat med röd heldragen linje. Inom röd ring finns närmsta vård- och omsorgsboende: Nymilens äldreboende (Åwl arkitekter).

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Längs Västerled finns gång- och cykelbana på vardera sidan av gatorna som ansluter till Alvik. Precis vid planområdet slutar dock cykelbanan och går ut i Västerled som blandtrafik.

Det finns ett nät av grönstråk som kopplar planområdet till angränsande stadsdelar. Ett grönstråk som går öster om planområdet blockeras idag av ett bullerplank inom planområdet.

### Kollektivtrafik

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.

### Gator och trafik

Enligt Stockholms stads miljöbarometer är trafikmängden på Västerled västra 6440 fordon/årsmedeldygn, andelen tung trafik är 6 % och hastigheten är 50 km/h. Abrahamsbergsvägen har 2412 fordon/årsmedeldygn, andelen tung trafik är 6 %.

Trafikmängden för 2040 beräknas bli 9192 fordon/ årsmedeldygn på Västerled. Andelen tung trafik blir 6,9 % och hastigheten är 50 km/h. Antal fordon beräknas öka med 2752 fordon/årsmedeldygn. Abrahamsbergsvägen beräknas få 2736 fordon/årsmedeldygn där 6,9 % är tung trafik. Antal fordon beräknas öka med 324 fordon/årsmedeldygn. Området angörs idag via angringsgata på Abrahamsbergsvägen för att nå markparkeringen inom planområdet.

### Markparkering

Den befintliga markparkeringen inom planområdet består av 36 stycken parkeringsplatser avsedda för bostadshyresgäster varav 31 platser är uthyrda till bostadshyresgäster (Sweco, 2020-02-21).

### Tillgänglighet

Planområdet är någorlunda plant. I planområdet sydöstra hörn är höjden över nollplan +27,4 och går sedan nedåt mot den sydvästra sidan och når höjden över nollplan +26,6. Detta är en skillnad på 0,8 meter utmed planområdets södra sida. Lutningen är mindre längs Abrahamsbergsvägen. I planområdets sydvästra hörn är höjden över nollplan +26,6 och i det nordvästra hörnet är höjden över nollplan +26,8. Detta är en skillnad på 0,2 meter utmed planområdet västra sida.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Jorden inom planområdet visar på låga halter av förorenande ämnen. Halten PAH H har påträffats ytligt vid korsningen Abrahamsbergsvägen/Västerled och har med största sannolikhet sitt ursprung från de närliggande vägarna. Utbredningen av PAH H bedöms vara begränsad då det ej påträffades i någon annan punkt (Tyréns, 2019-10-31)..

Kobolthalter har påträffats på en punkt och tangerar riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Det återfinns inte i underliggande jordlager eller i närliggande provtagningspunkter. Då påträffade halter är låga och begränsade i sin utbredning bedöms de inte medföra några risker för människa eller miljö och utgör därmed ingen begränsning vid framtida markanvändning.

Grundvattnet inom området bedöms innehålla låga halter förorenade ämnen.

#### Radon

Mätningar av radongas i jordluften låg inom intervallet 49 – 142 kBq/m<sup>3</sup> (Tyréns, 2019-10-31). Dessa värden ligger inom gränsen för klassning normal- till högradonmark (Tyréns, 2019-10-31).

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet (Miljöförvaltningen, 2019-02-22).

#### Buller

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

#### Vibrationer

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik (framför allt tung trafik) orsakar vibrationer i byggnaderna.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär möjlighet till uppförandet av ett vård- och omsorgsboende med cirka 80 bostäder. Byggnaden medges fyra våningsplan som relaterar till omgivande bebyggelse inom fastigheten Geografiboken 1. Förslaget har en ljus bruttoarea på 5496 kvm och en mörk bruttoarea på 1518 kvm.

### **Förslagets målsättning**

Förslaget är utformat utefter tre projektmål, dessa skapar förutsättningar för projektets struktur genom stadsbyggnadsprinciper och målen följs upp konkret i förslagets gestaltungsprinciper som regleras i plankartan. Projektmålen syftar till att bygga vidare på Abrahamsbergs bebyggelsestruktur och omgivande bebyggelse på ett respektfullt sätt samt skapa förutsättningar för ett urbant stråk längs Västerled. Utformningen tar hänsyn till formulerade projektmål i förhållande till vårdboendets krav i form av yta och platsens förutsättningar.

Förslaget bygger på följande projektmål:

#### Hänsyn till kulturmiljö

Förslaget ska relatera till Abrahamsberg sett till skala, utformning, förgårdsmark och typ av naturmark.

### Ett urbant stråk i längs Västerled

Förslaget ska följa översiktsplanens riktlinje om att etablera ett urbant stråk längs Västerled och möjliggöra centrumändamål i entréplan.

### Utformning och detaljering

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. Bredd på gavlar relaterar till smalhusen 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.

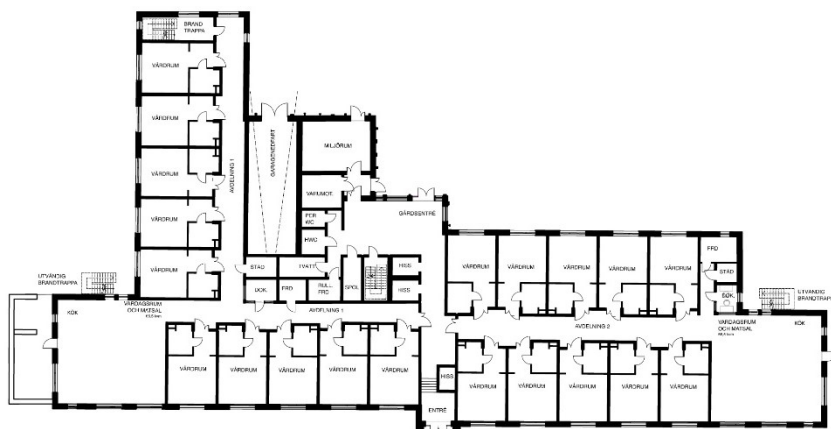
Bottenvåningen har en högre höjd än resterande våningar samt en markerad sockel. En högre våningshöjd i bottenvåningen skapar möjlighet för användningen centrumändamål, vilket ger en flexibilitet i byggnadens användning.



*Vård- och omsorgsboendet längs Västerled (Åwl arkitekter).*

## Byggnadens innehåll

Studerat förslag innehåller två avdelningar per plan och tio lägenheter per avdelning. Entré och kommunikation placeras i mittendel mellan de två avdelningarna. Planförslaget har gemensamma vardagsrum och matsalar i byggnadens västra och östra del. I anslutning till de gemensamma rummen finns balkonger. Då stora balkonger krävs i ett vård- och omsorgsboende får dessa ej vara utskjutande balkonger, utan är inbyggda balkonger, för att på så vis bidra till en mer sammanhållen byggnadsvolym. En annan placering av matsalar centralt i byggnaden kan bli aktuell beroende på vilken aktör som kommer driva boendet.



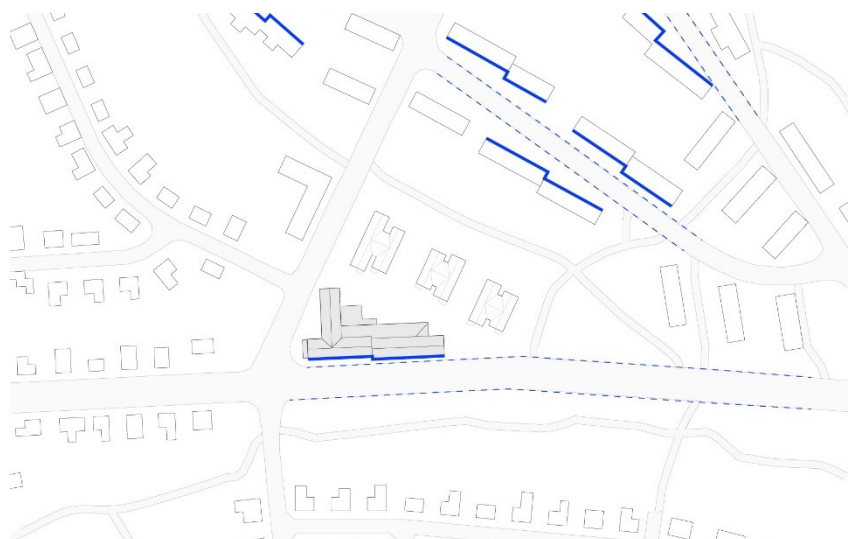
*Entréplan för vård- och omsorgsboendet. Kan komma att ändras till bygglovsansökan. (Åwl arkitekter).*

## Stadsbyggnadsprinciper

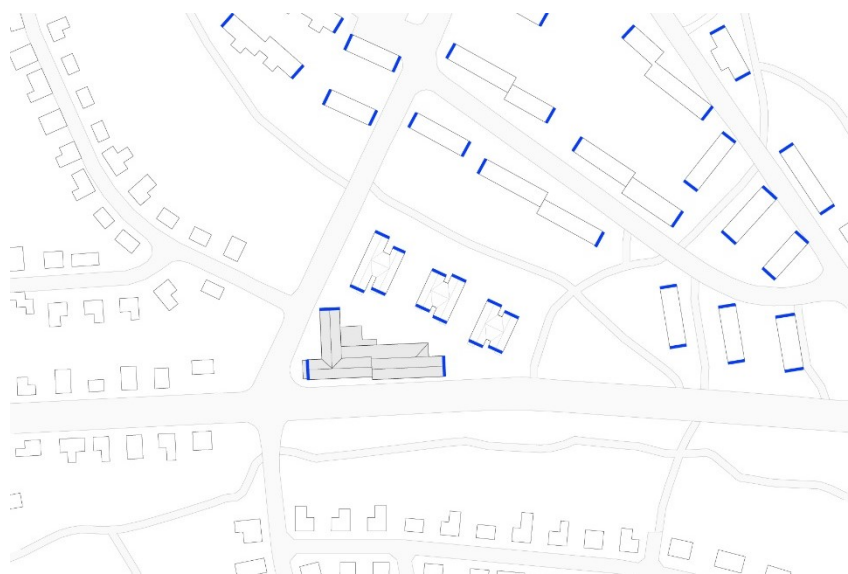
### Planstruktur och form

Planförslaget ansluter till existerande stråk och strukturer, Västerled och Abrahamsbergs smalhusstruktur. Bebyggelsen förskjuts i sidled för att ansluta till de kvaliteter Abrahamsberg har där lameller är förskjutna gentemot varandra. Gavlarna framhävs och relaterar till Abrahamsbergs smalhusstruktur där gavelmotiven är återkommande i stadsbilden. Byggnadens framsida är vänd mot Västerled.





*Bebyggelsen är förskjuten och möter gatan så som resterande bebyggelse i Abrahamsberg. Föreslagen bebyggelse med grå fylld markering och blå linjer som förtydligar byggnadernas förskjutningar i gaturummet.*



*Gavlar i förslaget relaterar till gavlar i Abrahamsberg.*

### Bebyggelsens skala

Byggnaden relaterar huvudsakligen till omgivande byggnaders höjder. Den föreslagna byggnadens skala varierar beroende på läge och innehåll. Den övergripande skalan är fyra våningar som relaterar till befintliga byggnader i norra delen av Geografiboken 1. Entré, sophantering och garageangöring mot innergården föreslås i en byggnadsvolym på en våning. Byggnadsdelen in mot gården är indragen för att framhäva östra gaveln, och skiljer sig från resterande byggnadsvolym då den har ett pulpettak.

Mot Abrahamsbergsvägen möter skalan upp med befintliga byggnader inom fastigheten Geografiboken 1 som är fyra

våningar. En uteplats föreslås i korsningen Västerled och Abrahamsbergsvägen.



Illustration av relation i höjd mellan bebyggelse. Mörkgrå är tre till fyra våningar. Ljusgrå är en till två våningar.



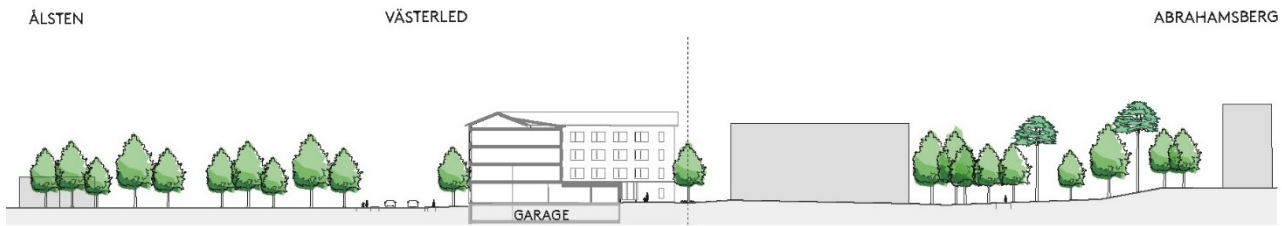
Situationsplan för vård- och omsorgsboendet (Åwl arkitekter).



Fasad mot Västerled (Åwl arkitekter).



Fasad mot Abrahamsbergsvägen (Åwl arkitekter).



Förslag i sektion och närområde (Åwl arkitekter).

### Gestaltungsprinciper

Utformningsbestämmelser som finns på plankartan och beskrivs i planbeskrivningen där det är aktuellt.

#### Gavlar

Ett modernt vård- och omsorgsboende har ett relativt stort och brett fotavtryck. För att byggnaden ska relatera till Abrahamsbergs smallhusbebyggelse framhävs gavelmotiven konsekvent i byggnadsvolymen. Gavlarnas bredd regleras i plankartan via byggrättens fotavtryck.

#### Byggnadsförskjutning

Genom att byggnaden förskjuts i sidled bryts fasaden upp i två byggnadskroppar som relaterar till skalan och byggnadslängderna i Abrahamsberg. Detta regleras i plankartan via byggrättens fotavtryck där mittendelen är förskjuten.

#### Indragna balkonger (f4 och f5)

Föreslagna balkonger är ytkrävande och större än balkonger i Abrahamsberg. För att balkongerna inte ska bli ett främmande element i Abrahamsberg, där balkonger finns men är mindre till yta, ska balkonger integreras i byggnaden. Balkongfronter ska bekläs i tegel, för att gaveln ska ha en enhetlig och solid tegelutformning. Balkongfrontens övre del ska bestå av smidesjärn, för att släppa in mer ljus.



*Vy från korsningen mellan Västerled och Abrahamsbergsvägen. Byggnaden bör ha en tunn takfot. Sockeln ska markeras i fasad. Sockel föreslås markeras med en tegellist, murning som skiljer sig från den övriga fasadens murning samt markering kring fönster. Byggnaden har en generell variation i teglets bränning/färg. (Åwl arkitekter).*

#### Byggnadens sockel (f6)

Sockeldel ska vara minst 3,5 meter mot allmän gata. Byggnadens sockel ska markeras i fasad. Sockel föreslås markeras med en tegellist och nedanför sockel föreslås en annan murning. Fönster i bottenvåning föreslås ha en högre markering i bottenvåningen. Centrumändamål får finnas i bottenvåning och regleras med C1. Byggnaden föreslås även ha en nedre sockeldel i mötet med marken som utformas i betong.

#### Byggnadens entré (f7)

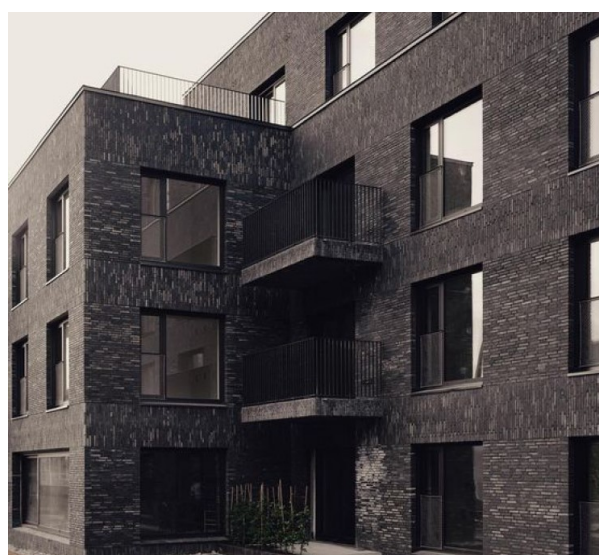
En entré ska finnas i mitten av fasaden mot Västerled. Denna bör markeras så att den framstår som en tydlig huvudentré. En huvudentré föreslås mot innergården där angöring möjliggörs. Entrépartier bör ha en stor omsorg i materialbearbetning förslagsvis portar i ek.



1. Referens från Abrahamsberg för entrédörr.
2. Illustration för entré mot Västerled (Åwl arkitekter).

### Fönster

Placering av fönster i fasader bör ske så att en fasad uppstår som påminner om de enhetliga och regelbundna fönsterplaceringarna i tegelhusen i Abrahamsberg. Fönster bör ge rikligt med ljusintag och ha en låg bröstningshöjd, detta för att vårdtagare ska ha möjlighet att ligga i sängen och titta ut genom fönster. Fönster bör placeras något indraget från fasadliv. Synlig del av fönsterprofiler bör utformas nätt och elegant. Dörromfattningar bör utföras i ek.



1. Referens från Abrahamsberg där fönsterplacering och proportioner är enhetlig och regelbunden. Takfoten är tunn och utstickande.
2. Modern referens för fönster, fönsterplacering indragen i fasadliv, murning och smidesjärnsräcken.

### Tak (f2 och f3)

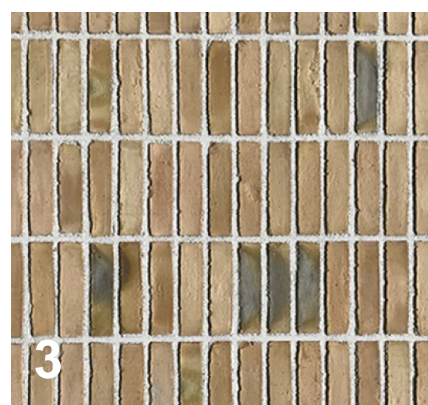
Taket ska ha en tunn utstickande takfot. Byggnaden ska ha sadeltak. På indragen byggnadsdel mot innergård ska pulpettak

uppföras. Taket bör utföras med tegelpannor eller som plåttak. Taket föreslås relatera till Abrahamsbergs smalhusbebyggelse i takvinkel och material.

#### Material (f1, f4, f8, f9 och f10)

Fasad ska vara utförd i gult tegel. Teglet ska ha en varierande tegelbränning. Teglet föreslås relatera till Abrahamsbergs smalhusbebyggelse och Abrahamsbergs karaktäristiska gula tegel som har varierande tegelbränning och tegeldetaljer.

Tegelsättningen bör variera beroende på sockel och mellandel av fasad och envåningsdel mot innergård föreslås med ett mörkare tegel.



1. Kulörer på fasadtegel samt förslag till fönsteromfattning i trä.
2. Förslag på variation och teknik vid markering av sockellist.
3. Stående murning föreslås till sockeldel.

#### Elementskarvar

I plankarta finns en generell utformningsbestämmelse som reglerar att elementskarvar inte får synas i fasad. Syftet är att skapa arkitektur av hög kvalitet.

#### Terrasser (f10)

Två inhängande uteplatser föreslås uppföras. En mot innergården ovanför envåningsdel för entré och garageangöring. Den andra i byggnadens sydvästra hörn. Murar som omgärdar terrasser ska utföras med smidesjärnsräcken och tegel.

#### Brandtrappor (f9)

Brandtrappor avses utföras på den norra sidan av gavlarna. Brandtrappor ska utformas enbart i smidesjärn och bör ha ett lätt uttryck.

#### Smidesjärn (f4, f9 och f10)

Metallarbete för balkongräcken och brandtrappor ska utformas i smidesjärn i syfte att uppnå en nätt och enkel utformning.

#### Gårdsyta (n1 och n2)

Marken ska bestå av träd samt vegetation och ska ansluta naturligt till omgivande marknivå. Träd som är markerade med (n1) i plankarta ska bevaras. Gårdsytan bör bearbetas med kvalitativa material och stor omsorg bör läggas kring hanterandet av befintliga ytor för klippvall. Befintliga träd bör sparas i stor mån. Gårdsrummet delas synligt av befintliga hus och bör förhålla sig till dessa. Så mycket växtlighet som möjligt bör sparas.



*Gårdsrummet mellan vårdboendet och befintliga bostäder. Befintliga träd och klippvallar bör sparas (Åwl arkitekter).*

### Parkeringsgarage under mark (g2)

Befintliga parkeringsplatser och tillkommande parkeringsplatser ska rymmas i underjordiskt garage under föreslagen bebyggelse. Detta möjliggörs i plankarta via markreservat för gemensamhetsanläggning inom avsedd yta för bilparkering.

### Park och förgårdsmark

Yta i östra delen av planområdet övergår till allmän plats och blir en del av det omgivande grönstråket. Gångstråket tillgängliggörs och möjliggör ett kontinuerligt parkstråk i nordsydlig riktning.

### Mur (f8)

Befintligt bullerplank ersätts med en tegelmur. Muren säkerställer bullernivå mot befintliga byggnader inom fastigheten Geografiboken 1. Denna kommer vara kortare än det befintliga bullerplanket för att den bryts upp av utfarten som föreslås mot Västerled och att befintligt gångstråk i östra delen av planområdet öppnas upp. Muren ska utföras i samma eller liknande tegel som föreslagen bebyggelse och får högst vara två meter hög.



*Referensexempel för förgårdsmark på Rörläggavägen.*

### Förgårdsmark

Mot Abrahamsbergsvägen respektive Västerled lämnas en förgårdsmark mellan fasad och trottoar för gång och cykelbana. Förgårdsmarken är mellan två och sju meter bred. Vid de bredaste partierna (längs Abrahamsbergsvägen och västra delen av huset mot Västerled) föreslås förgårdsmarken utformas på liknande manér som i övriga Abrahamsberg (exempelvis Rörläggavägen) med klippt gräsmatta och träd, företrädesvis tall med inslag av björk och ek. I de smalare partierna föreslås rabatter och buskar. Längs bullerskärmen planteras sektioner av klätterväxter.



Förgårdsmarken syftar till att bättre ansluta till omgivande kulturmiljö genom att skapa ett grönt och mjukare gaturum.

#### Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås ske genom infiltration i grönyta och ett perkolationsmagasin som föreslås öster om byggnaden. Infiltrationen av dagvatten från stora delar av utredningsområdet kan ske i den östra delen av planområdet. I den västra delen finns tillräckligt med grön yta för att omhänderta avrinningen från detta delavrinningsområde. I utförandet bör det inte anläggas mer hårdgjorda ytor än nödvändigt och användas genomsläppliga material där så är möjligt.

Genom att omhänderta dagvatten enligt föreslagna LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) -åtgärder förbättras dagvattensituationen i jämförelse med nuläget då belastningen på det kombinerade ledningsnätet (minskad risk för bräddning av orenat avloppsvatten) och reningsverk minskar.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Befintliga byggnader inom fastigheten Geografiboken 1 och föreslagna byggnad behöver angöring för parkering för rörelsehindrad (PRH) samt angöring för sopbil. En ny lokalgata föreslås, där sträckningen av lokalgatan grundar sig på det befintliga gångstråkets placering.

En ny enkelriktad utfart föreslås mot Västerled då den planerade lokalgatan inte har förutsättningar att klara trafik i dubbla riktningar. En eventuell vändplats skulle innebära förlorad byggbar yta och att värdefull växtlighet försvinner samt att vårdboendets gårdsyta i söderläge försvinner.

Övergångsställe på Abrahamsbergsvägen föreslås flyttas söderut då befintligt övergångsställe hamnar i linje med ny infart till planområdet.

##### Biltrafik

Privatbilar förväntas ta vägen mellan garaget och ut- och infarten vid Abrahamsbergsvägen. Ambulans och fordon under sju meter ska klara att angöra och vända framför gårdsentrén till vård- och omsorgsboendet då vändplats för denna bilstorlek klaras framför gårdsentrén till vård- och omsorgsboendet.

### Bilparkering

Inget platsspecifikt grönt parkeringstal föreslås för befintliga bostäder och alla parkeringsplatser som nyttjas kommer att ersättas i underjordiskt parkeringsgarage.

Boende inom vård- och omsorgsboende bedöms inte ha behov av parkeringsplatser. Personalen på boendet uppskattas till 20 personer där 30 % beräknas ha behov av parkeringsplats. Totalt kräver boendet 6 parkeringsplatser till personal.

Det totala parkeringsantalet i garage ska vara 37 parkeringsplatser. Alla parkeringsplatser klaras i föreslagen garageplan. Fem ytterligare parkeringsplatser kan utformas enligt ett så kallat mekaniskt parkeringssystem som möjliggör en effektiv parkering.

### Gång- och cykeltrafik

En cykelparkering med skärmtak vid muren mot Västerled föreslås till boende i befintliga hus inom fastigheten Geografiboken 1. Även cykelparkering vid huvudentrén till vårdboendet mot Västerled föreslås.

En del av fastigheten Geografiboken 1 övergår från kvartersmark till parkmark för att tillgängliggöra det gångstråk som idag är blockerat av ett bullerplank.

### Kollektivtrafik

Yta för busshållplats föreslås i västra delen av planområdet och planläggs som allmän gata. Måtten är preliminära och kan komma att justeras till granskningshandling i samråd med trafikkontoret och SL.

### Tillgänglighet

Alla gator klarar tillgänglighetskrav med en maximal lutning på 5 %. Gården för de boende på vårdboendet kan utformas med hänsyn tagen till dessa människors behov och förutsättningar. Hela gården kan göras tillgänglig för rullstol och rullator.

En angöringszon är föreslagen framför huvudentré vid innergård. Boendeparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska inrymmas inom kvartersmark och lokaliseras i garage inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. På gatan ska en tillgänglighetsanpassad angöringsplats för bilar finnas inom 10 meters gångavstånd från en entré. Om det inte är möjligt att anordna tillgänglig angöring och parkering inom 10 meter ska det kunna ordnas inom minst 25 meters gångavstånd

från en tillgänglig och användbar entré till arbetslokaler och bostadshus i enlighet med Boverkets regler.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya byggnaden ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar i Abrahamsbergsvägen.

#### EI/Tele

Tillkommande bebyggelse kan försörjas från befintligt nät och eventuellt kompletteras med nya ledningar.

#### Energiförsörjning

Tillkommande bebyggelsen föreslås försörjas med bergvärme.

#### Avfallshantering

Avfallshantering för hushållssopor föreslås ske inom den nya byggnaden i ett miljörum. Angöring för sopbil möjliggörs mot befintliga hus norr om vårdboendet. Avstånd mellan avfallsrum och entré uppfyller Boverkets riktvärden om 50 meter från ytterentré till avlämningsplats.

#### Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Föreslagen bebyggelse kan nå via allmänna gator.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och fortsatt projektering.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Underlag för behovsbedömningen har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell

skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har utretts och studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kontoret bedömer att planförslaget:

- Inte anger några förutsättningar för miljöpåverkande verksamhet i området.
- Främjar en hållbar utveckling genom ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark.
- Inte har någon betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen.
- Inte påverkar områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

De miljöfrågor som ha betydelse för projektet är påverkan på kulturmiljö och i första hand risken för människors hälsa och säkerhet avseende buller.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö**

Förslaget innebär att alla ytor med naturvärden inom planområdet kommer att påverkas. Ambitionen har varit att bevara naturmiljö i den mellersta och östra delen. Detta säkerställs inte, förutom i den östra delen där tre träd skyddas i plankartan. Anledningen är att det är svårt att avgöra vad som går att bevara i samband med uppförandet av föreslagen bebyggelse. Nya träd inom planområdet föreslås planteras för att skapa en sammanhängande naturmiljö. Genom plantering av flera träd, återinförandet av parkområdet i östra delen av planområdet och en grönskande gård hålls naturvärdena och ekosystemtjänsterna på en jämn nivå i jämförelse med idag.

Stadsbyggnadskontoret anser att påverkan på naturmiljö inom planområdet är acceptabel.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten

eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Mälaren-Fiskarfjärdens eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Abrahamsbergsvägen. Vatten från avloppsledningen renas vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i saltsjön. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Stadsbyggnadskontoret anser inte att förslaget medför en negativ påverkan på stadsbilden. Föreslagen bebyggelsestruktur har en skala som möter angränsande bebyggelse på ett lämpligt sätt. Förslaget bedöms förstärka gaturummet längs Västerled och Abrahamsbergsvägen och bedöms utgöra ett positivt inslag till stadsbilden. Förslaget bidrar till en mer levande stadsbild längs Västerled.

Den planerade strukturen bidrar till att stärka kopplingar till omgivningen. Den nya lokalgatan skapar en tvärkoppling mellan Abrahamsbergsvägen och Västerled. Det befintliga grönstråket i planområdets östra del öppnas återigen upp från att ha varit blockerat. Genom att området utökas med en ny funktion för området i form av ett vård- och omsorgsboende skapas en större social blandning i vilket bidrar till att stadslivet blir mer levande. Det anses bli en större rörelse av människor i området som främst består utav personal och besökare.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillkommande bebyggelse huvudsakligen påverkar stadsmiljön positivt. Gatumiljön mot Västerled har möjlighet att bli mer inbjudande. Då behovet av äldreboenden kommer att öka i framtiden bedöms förslaget vara ett bra komplement till stadsdelen. Att bygga på befintlig markparkering ger ett mer effektivt markutnyttjande.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget innebär att en utveckling av området kommer innebära en stor förändring av närområdet. Underlag från behovsbedömning har inhämtats från Stockholms stadsmuseum 2019-02-26 där det bl.a. konstaterats att planområdet tål att bebyggas. Stadsbyggnadskontoret har tagit

ett tydligt avstamp från stadsmuseets behovsbedömning och gjort bedömningen att ingen kulturmiljöutredning eller konsekvensanalys för kulturmiljön ansetts vara nödvändig att ta fram då påverkan på kulturvärden anses vara begränsad. Sammantaget anses påverkan på kulturmiljön vara acceptabel.

#### Abrahamsberg

Föreslagen bebyggelse tar avstamp i Abrahamsbergs bebyggelsetyp genom att framhäva sina gavlar och då fasaden består av gult tegel. Befintliga träd och klippvallar sparas där det är möjligt, vilket är ett typiskt inslag för Abrahamsberg.

Föreslagen bebyggelse kommer att utgöra en ny årsring i Abrahamsberg och bebyggelsen är tätare placerad än i övriga stadsdelen. Befintliga flerbostadshus inom Geografiboken 1 kommer att påverkas då de delvis täcks från omgivande vägar, att solljusförhållanden minskar och att buller ökar vid det östra huset.

Husens placering är tätare inom planområdet än i övriga stadsdelen vilket kan upplevas annorlunda jämfört med övriga Abrahamsberg som i stort har generellt större avstånd mellan byggnaderna.

Fasaderna i föreslagen bebyggelse mot de allmänna gaturummen bedöms ansluta till Abrahamsbergs karaktär och bidrar till en läsbarhet av Abrahamsberg som område. Det ses även som ett positivt inslag i stadsbilden att befintlig markparkering ersätts av ny bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse bedöms ha en acceptabel påverkan på Abrahamsbergs kulturmiljövärden som helhet.

#### Västerled och Ålsten

Föreslagen bebyggelse liknar bebyggelsen i Abrahamsberg i skala och material. Abrahamsbergs smalhus är delvis synliga från Västerled och även ny bebyggelse kommer att uppföras längs Västerled. Bebyggelse i tre till fyra våningars höjd längs Västerled är även något återkommande, främst i tidigare delar kring delar vid Västerleds kyrka och Äppelviken. Västerled omgärdas till stor del av grönområden. Planområdet ligger inom redan ianspråktagen mark med få gröna värden och därför kommer planförslaget ha en liten påverkan på upplevelsevärde av Västerleds grönområden som har ett kulturmiljövärde.

Påverkan på de kulturmiljövärden som finns i Ålsten och längs Västerled anses vara begränsad.

#### Olovslund

Föreslagen bebyggelse blir synlig från Olovslund. Avståndet och grönområdena i gränsen till Olovslund markerar tydligt gränsen mellan stadsdelsområdesgränserna där föreslagen bebyggelse hör samman med Abrahamsberg i skala och utformning. Föreslagen bebyggelse har en bred förgårdsmark mot delar i Olovslund som skapar möjlighet till växtlighet som i dessa delar mjukar upp gaturummet. På platsen finns idag bebyggelse som är synlig från Olovslund, även om planförslaget blir desto mer synlig så är vyn ianspråktagen redan idag.

#### **Påverkan på riksintresset**

Detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset för Olovslunds småstugeområde.

Läsbarheten av Olovslund som exempel för Stockholms första självbyggeriområde och som en egen helhet bedöms inte påverkas av planförslaget. Planområdet är redan idag ianspråktaget och befintlig bebyggelse inom fastigheten Geografiboken 1 är idag synlig från Olovslund. Olovslund har en tydlig definierad gräns i form av ett grönområde. Denna förändring som planförslaget medför anses vara acceptabel.

#### **Störningar och risker**

##### Trafikbuller

Resultatet av bullerberäkningarna, vad avser vägtrafikbuller, visar att gällande riktvärden kan uppfyllas.

Beräknade trafikbullernivåer (Acad, 2020-03-02) är som högst 64 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 78 dBA maximal ljudnivå. De högsta ekvivalenta och maximala ljudnivåerna uppkommer vid fasaden mot Västerled. Krav enligt förordningen 2015:2016 om trafikbuller vid bostadsbyggnad behöver klaras. Vårdboende planeras att bestå av små lägenheter där ytan är mindre än 35 m<sup>2</sup>. Buller ska inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Bullernivåer klaras på uteplatser.

Den befintliga bullerskärmen avses bytas ut. Ljudnivåerna på de nedre två planen på de befintliga husen inom fastigheten Geografiboken 1 kommer att påverkas. Den högsta ökningen av den ekvivalenta ljudnivån vid fasad i det nedre planet beräknas vara från 48 dBA till 56 dBA, vilket är en ökning från dagsläget på 6 dBA. Ökningen avser delar i entréplan och plan 1.

Ljudnivåerna vid fasad är under dagens riktvärden för ljudnivå på fasad från trafikbuller, som ligger på 60 dBA. Det finns ytor för tyst uteplats vid ytor mot lokalgatan.

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. Stadsbyggnadskontoret anser att ökningen är inom en acceptabel nivå.

#### Luftkvalitet

Då miljö kvalitetsnormen klaras väl idag inom planområdet har bedömning gjorts att ingen utredning av luftföroreningar behöver göras. Föreslagen bebyggelse på platsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

#### Radon

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

#### Översvämningsrisker

Preliminär höjdsättning av mark kring byggnaderna visar att hanteringen av dagvattnet är möjlig. Om föreslagna LOD-lösningar implementeras, ska omdaning inte påverka nedströms belägna områden negativt och bidra till en ökad kapacitet att hantera större regnhändelser.

#### Sol- och skuggförhållanden

För föreslagen bebyggelse har solstudier tagits fram (Åwl, 2020-02-20). Olika tidpunkter på året och tider på dygnet visas. Vårdagsjämning: kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Midsommar: kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Befintliga flerbostadshus skuggas vid vårdagsjämning på nedre del av befintlig byggnad i mitten kl. 12:00 och skuggning ökar mot kl. 15:00, då alla tre befintliga byggnader delvis skuggas. Delar av allmän plats och gård skuggas under alla utsatta tider.

Befintliga flerbostadshus skuggas lite eller ingenting vid skuggstudier för midsommar. Delar av allmän plats och gård skuggas under alla utsatta tider.

Påverkan på omgivande allmänplats och fastigheter bedöms som acceptabel. Skuggningen från den föreslagna bebyggelsen anses rimlig då skuggningen är begränsad sett till hela året och främst skuggar den föreslagna bebyggelsens egen innergård.



### **Social hållbarhet**

Den föreslagna bebyggelsen kommer påverka ljusförhållandena på befintlig förskolegård norr om planområdet. Den föreslagna bebyggelsen vänder sig mot innergård och gata vilket är en trygghetsaspekt då fler ögon kan bevaka gatu- och gårdsrummet. Detta kan ha en positiv inverkan på upplevelsen av trygghet på platsen. Planen föreslår inga ändringar av förskolebarnens gårdsyta. Det nya tillägget skapar en väl avgränsat och tydligt förhållande till omgivande gatustruktur och miljöer.

I föreslagen omdaning av den inre gångvägen till gata föreslås en trottoaryta som sedan övergår i gångtrafiksområde vilket skapar en tydligare och säkrare trafikmiljö i förhållande till dagens situation. Då övergångsstället på Abrahamsbergsvägen flyttas kommer hämtning och lämning som sker med buss påverkas genom att en något längre sträcka på cirka 25 meter blir till det nya övergångsstället.

Bullernivåerna sänks överlag vid befintliga byggnader som möter den nya bebyggelsen vilket kan vara positivt för förskolan.

Föreslagen bebyggelse kommer inte begränsa barns tillgång till grönytor negativt då barnen har en förskola idag och tillgång till grönytor i närheten. Vårdboendets nya gårdsyta kan bidra positivt till det visuella intrycket.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

De ledningsägande bolagen, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholm exergi m.fl. genomför nödvändig omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet. Detta bekostas av byggaktören.

Byggaktören ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till allmän platsmark.

#### Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats är Stockholms kommun.

#### Avtal

Ett föravtal om utveckling av del av fastigheten Geografiboken 1 m.fl. har upprättats mellan Stockholms stad (staden) och byggaktören Efib AB som innebär att byggaktören driver planarbetet i samråd med staden.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal skrivas mellan staden och byggaktören som reglerar marköverlåtelse, genomförandet samt ansvar för utbyggnad av allmän platsmark.

Åtgärder i befintliga ledningsnätet regleras i genomförandeavtal mellan byggaktören och ledningsägare för privat mark. För ledningssamordning ansvarar byggaktören.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 87078 och detaljplan Pl. 1913 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

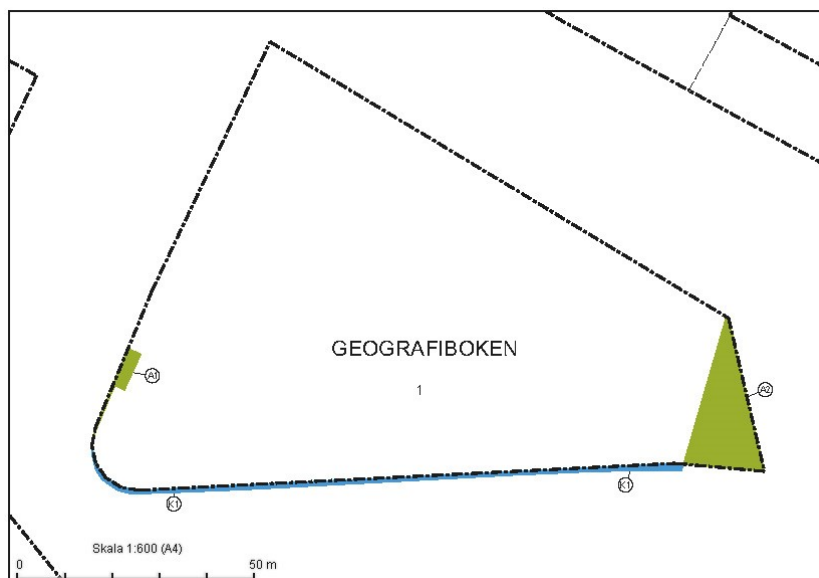
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar del av fastigheten Geografiboken 1 och del av fastigheten Ulvsunda 1:1 som båda ägs av Stockholms kommun. Efib AB är tomträttshavare för fastigheten Geografiboken 1.

#### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för vård, centrumändamål och parkering. Den allmänna platsmarken är planlagd som gata och park.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning, för att Geografiboken 1 ska överensstämma med planen behöver nedanstående fastighetsregleringar göras. Planen möjliggör också att de nya kvartersanvändningarna skiljs från fastigheten genom avstyckning. Planen möjliggör också tredimensionell fastighetsbildning.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå figur K1 förs från Ulvsunda 1:1 till Geografiboken 1. Gröna figurer A1 och A2 förs från Geografiboken 1 till Ulvsunda 1:1.

#### Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning har avsatts (g1 och g2). Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgata (g1) och marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage under mark (g2).

#### Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagandet av detaljplan enligt påskrivet planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och byggaktören. Stadens intäkter består av en tomträttsavgäld för den nya bebyggelsen.

Byggaktören svarar för kostnader för genomförandet av exploatering inom kvartersmark samt för genomförandet av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Byggaktören bekostar även utbyggnaden av ny allmän platsmark i planområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering som upprättas mellan Staden och byggaktören.

#### Vatten och avlopp

Anslutning av föreslagen bebyggelse till vatten och avlopp bekostas av byggaktören. Ledningsägaren svarar för utbyggnaden.

#### Gatukostnader

Byggaktören står för alla gatukostnader i samband med etableringen av byggnaden.

#### Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildningsåtgärder som behövs, medan byggaktören bekostar förrättningen ifråga.

#### El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören. Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Byggaktören ansvarar för hantering av markföroreningar i samband med anläggande av kvartersmark och allmän platsmark.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Inom planområdet behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen.

#### Dagvatten

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.

#### El/Tele

Befintlig elledning längs med Västerled behöver flyttas i samband med att mark övergår från allmän platsmark till kvartersmark och ny bebyggelse tillkommer.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.