

Utlåtande 2006:138 RII (Dnr 311-2159/2006)

Förslag till detaljplan för fastigheten Penninglandet m.m. inom stadsdelen Åkeslund, Dp 2004-04201-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Detaljplan för fastigheten Penninglandet 1 m.m. inom stadsdelen
Åkeslund, Dp 2004-04201-54, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendet

Seniorgården AB har ansökt om planändring för del av fastigheten Penninglandet i stadsdelen Åkeslund. Då planändringen har stöd i gällande översiktsplan beslutade stadsbyggnadsnämnden den 1 april 2004 att påbörja planarbete med normalt förfarande, utan föregående programarbete. Planförslaget har under perioden 25 april till 15 juni 2005 varit föremål för remiss och samråd. Planförslaget har slutligen ställts ut under perioden 10 februari till 10 mars 2006. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt planen samt hemställt att kommunfullmäktige måtte anta planförslaget.

Sammanfattning

Seniorgården AB önskar uppföra ca 30 lägenheter för seniorboende på den aktuella fastigheten. Förslaget innebär att tre bostadshus i tre till fyra våningar kan byggas. Husen är tänkta att uppföras med 3 lägenheter per plan och utformas så att alla lägenheter får tillgång till balkong i syd/västläge. Ägare till fastigheten Penninglandet 1 är AB Stockholmshem. Seniorgården AB har tecknat ett samarbetsavtal med fastighetsägaren om förvärv av planområdet.

Många kringboende är fortfarande mycket kritiska till förslaget och anser att tomten bör användas för förskola samt att föreslagen bebyggelse är för stor och innebär för stor skuggning m.m. på befintliga bostäder. De är också oroliga för trafiksituationen och de geotekniska förutsättningarna.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen bebyggelse är utformad och inplacerad på ett bra sätt i förhållande till kringliggande bebyggelse. Det finns ett behov av seniorbostäder i stadsdelen och föreslagen placering är en bra komplettering till bostadsutbudet i stadsdelen. En förskola på platsen skulle innebära betydligt större trafikalkstring morgon och kväll.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Remiss- och samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag anser att den föreslagna detaljplanen ger ett välkommet tillskott av bostäder i stadsdelen. Det finns ett behov av seniorbostäder som skapar ett komplement och frigör bostäder i stadsdelen, bostäder som istället kan gå till yngre par, barnfamiljer och ungdomar.

Trafiken på Gustav III:s väg och Åkeshovsvägen alstrar idag en del buller, men enligt planen skall de flesta lägenheter klara riktvärdet för buller, utom fasaden mot söder som får en högre bullernivå än riktvärdet. Avsteget motiveras med att bebyggelsen kompletterar befintligt område med nya handikappanpassade lägenheter för äldre. Seniorbostäder alstrar förhållandevis lite trafik och trafikökningen blir marginell.

Planområdet berör inte De Geer-moränerna i Bromma.

Stockholm växer. Vi måste se till att det finns bostäder för att möta behovet från de som vill studera i Stockholm. Den allmänna bostadsbristen leder till att huvudstaden blir mindre attraktiv som etableringsort för företag och organisationer. Staden måste fortsätta arbetet för att bygga billigare som alla kan efterfråga i kollektivtrafiknära lägen. Majoriteten skapar förutsättningar för 20 000 nya bostäder fram till 2006. Därefter måste vi ha en fortsatt hög takt för att täcka behovet av nya bostäder. Byggandet av fler bostäder ger inte bara fler företag möjlighet att flytta hit, det ger också många nya arbetstillfällen till stockholmsområdet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Det finns i dag ett stort behov av förskolor i Bromma. På den aktuella platsen har det tidigare funnits förskoleverksamhet. Vi anser med den bakgrunden att det borde finnas med en förskola i en av byggnaderna i förslaget.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för fastigheten Penninglandet 1 m.fl. inom stadsdelen Åkeslund, Dp 2004-04201-54, antas.

Stockholm den 31 maj 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp), *Ewa Samuelsson* (kd) och *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 april 2006 att godkänna förslaget till detaljplan för fastigheten Penninglandet 1 m.m. inom stadsdelen Åkeslund, Dp 2004-04201-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp), som hänvisade till sitt yrkande enligt följande.

Att stadsbyggnadsnämnden avstyrker planförslaget, och uppdrar åt stadsbyggnadskontoret att inleda arbetet med planläggning för ny förskola.

Platsen är mycket lämpad för att återuppbygga förskoleverksamhet och stadsdelen har länge lidit brist på bra lokaliseringar av permanenta förskolelokaler. Byggnaderna kommer att inkräkta på kvalitén av utemiljön för det näraliggande fritidshemmets område. Natur- och kulturmiljö och kolonistugeområdet påverkas negativt av detta projekt. Fastigheten är omgiven av riksintresseområden.

Bromma stadsdelsnämnd har avstyrkt projektet vilket borde vara ett tillräckligt argument för att avstyrka planförslaget i sin nuvarande form. Lokaldemokratin blir en chimär om inte stadsdelsnämndernas ställningstaganden beaktas i högre grad.

Detta är ett ärende där en barnkonsekvensutredning borde ha utförts.

Reservation anfördes av *Kerstin Rossipal* (kd), som hänvisade till sitt yrkande enligt följande.

Att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå förslaget till detaljplaneändring för fastigheten Penninglandet 1 m fl i Åkeslund samt uppdra åt stadsbyggnadskontoret att inleda arbetet med planläggning för ny förskola i stället för den som tidigare funnits här i enlighet med stadsdelsnämndens önskemål.

Vi har full förståelse för att behovet av seniorlägenheter är stort och att detta läge skulle kunna vara lämpligt även för detta. Men med tanke på den akuta bristen på förskoleavdelningar i stadsdelen bör man inte ändra planen till att gälla seniorboende utan här utnyttja möjligheten att tillskapa en ny, permanent förskola.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 22 mars 2006 har i huvudsak följande lydelse.

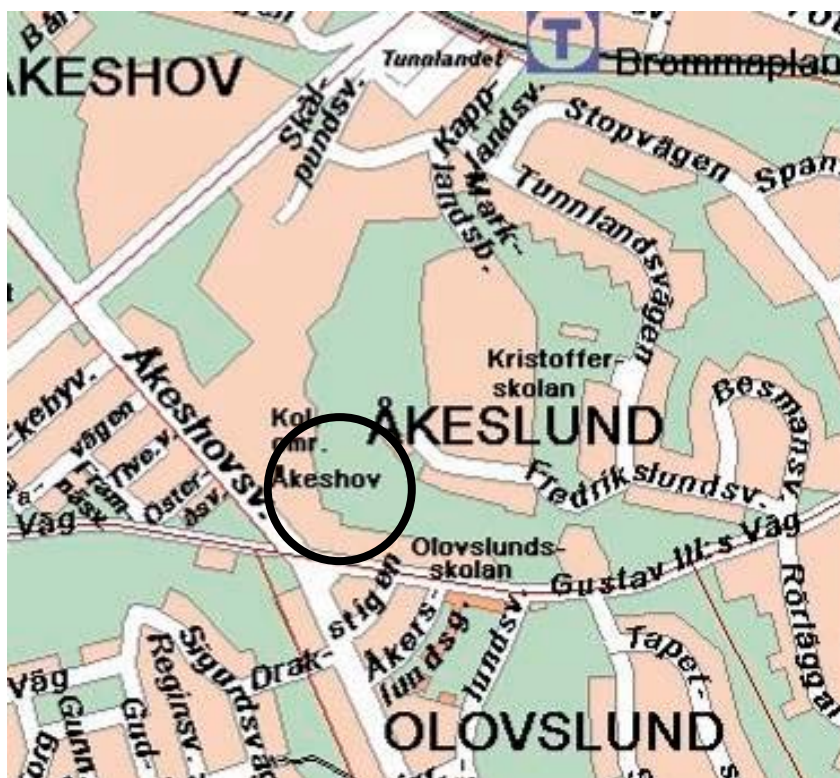
UTLÅTANDE

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder inom planområdet.

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Åkeslund, i korsningen mellan Gustav III:s väg och Åkeshovsvägen. Planen berör fastigheterna Penninglandet 1 samt delar av Penninglandet 2, Örtuglandet 2 och Åkeshov 1:1.



Bakgrund

Seniorgården AB har ansökt om planändring för fastigheten Penninglandet 1 med flera. Ansökan sker i enlighet med ett samarbetsavtal mellan Seniorgården AB och markägaren AB Stockholmshem. Den byggnad som finns på fastigheten idag har tidigare använts som förskola men denna verksamhet har flyttat. Byggnaden är i relativt dåligt skick och avses rivas.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 1 april 2004 att planarbete skulle påbörjas. Projektet ingår i det så kallade 20k-projektet med prioriterade bostadsprojekt i staden.

Planförslaget

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra tre bostadshus i 3-4 våningar på den norra sidan av Gustav III:s väg. Husen är tänkta att utföras som så kallade trespannare, med tre lägenheter per våningsplan. Totalt beräknas ca 30 lägenheter kunna rymmas i den nya bebyggelsen. Fasaderna ska utföras i puts med inslag av trä.

Angöring till bostäderna ska ske från Gustav III:s väg. Parkering ordnas i anslutning till husen inom tomtmark. Det allmänna gångstråk som korsar planområdet bibehålls allmänt tillgängligt.

Området är angivet som kvartersmark för barnvårdsändamål respektive bostadsändamål och garage. Mellan befintliga bostäder i kvarteret Penninglandet och Gustav III:s väg finns ett smalt parti parkmark som föreslås övergå till kvartersmark för att förenkla förvaltningen. Planområdet gränsar i väster till ett planlagt koloniområde. Planen innebär att fastighetsgränsen mot koloniområdet justeras något.



Illustrationsplan



Den nya bebyggelsen sett från Gustav III:s väg

Hushöjd och placering innebär att skuggpåverkan och påverkan på utsikt för befintliga lägenheter blir relativt liten.

Solstudier

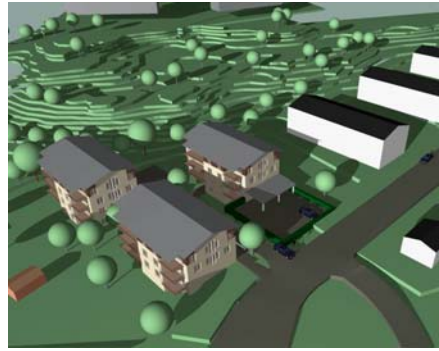


Höst- och vårdagjämning, 21/3 och 21/9,
kl 14.00

*Höst- och vårdagjämning, 21/3 och 21/9, kl
17.00*



Sommarsolstånd, 23/6, kl 14.00



Sommarsolstånd, 23/6, kl 17.00

Miljökonsekvenser

Planen möjliggör enbart småskalig bostadsbebyggelse på i huvudsak redan ianspråktagen mark och bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. De Geer-moränerna i norr och koloniområdet i väster berörs inte. Med föreslagen utformning bedöms riksintresset Olovslund inte påverkas negativt av den nya bebyggelsen. Planen påverkar därmed inte något område eller natur som har erkänt nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Planområdet är bullerstört från Gustav III:s väg och Åkeshovsvägen. Ljudnivåerna uppfyller i flertalet av lägenheterna gällande riktvärden för buller. Ekvivalentnivån uppfyller riksdagsbeslutet och stadens kvalitetsmål, utom vid fasaden mot söder närmast Gustav III:s väg som får ca 56 dBA. De avsteg som görs från riktvärdena motiveras av att bebyggelsen kompletterar befintligt område med nya handikappanpassade lägenheter för äldre. Befintlig infrastruktur och teknisk försörjning kan utnyttjas intensivare.

Befintligt allmänt gångstråk genom området bibehålls och säkras med planbestämmelse.

Eftersom ingen parkmark tas i anspråk för bebyggelsen föreslås inte heller några kompensationsåtgärder.

Behov av förskolor och skolor är stort i vissa delar av Bromma. Tillgången till skolor och förskolor bedöms dock, av stadsdelsförvaltningen, för närvarande vara relativt god i stadsdelen. Planförslaget påverkar inte dessa förutsättningar.

Förslaget tar en mindre grönyta i anspråk, men bedöms endast påverka barnens miljö marginellt.

Seniorbostäder alstrar förhållandevis lite trafik och trafikökningen bedöms bli marginell.

Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas lokalt i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Risk för föroreningar i dagvattnet föreligger inte.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet innebär inga exploateringskostnader för staden.

Tillgänglighet

Den tillkommande bebyggelsen får god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Inkomna synpunkter

Samråd

Under samrådstiden inkom 44 yttranden, varav 1 namnlista med 86 namn och en med 50 namn inkommit.

De boende var framförallt kritiska till att tomten ska bebyggas med bostäder i stället för att nyttja huset för förskola. Kritik mot höjden på de nya bostadshusen och närheten till befintliga flerbostadshus och kolonistugor framfördes också. Vidare framfördes stor oro för att bygget skulle medföra sättningar på kringliggande hus.

Många framförde också oro för ökad trafik med försämrad trafiksäkerhet som följd. Många tog också upp befintliga parkeringsproblem och framförde att många kringboende använder Gustav III:s väg för parkering. Många efterfrågade barnkonsekvensbeskrivning och en samlad konsekvensbeskrivning av samtliga pågående projekt i området.

Bland remissinstanserna hade länsstyrelsen och lantmäteriet inget att erinra, miljö- och hälsoskyddsnämnden och marknämnden ställde sig positiva medan stadsdelsnämnden avstyrkte förslaget. Stadsbyggnadsnämndens handikappråd och renhållningsförvaltningen framförde synpunkter på sophanteringen.

Efter samrådet reviderades förslaget. Det östra huset flyttades västerut så att samma avstånd erhöles mellan detta nya hus och gatans äldre flerbostadshus. Vidare sänktes hushöjden så att endast två våningar visas mot Gustav III:s väg, hushöjden blir då densamma som för de äldre byggnaderna och bredden. Husgavlarna smalnades också av till samma bredd som befintliga flerbostadshus. Sammantaget innebär dessa ändringar att de nya husen bättre anpassas till befintlig bebyggelse. Risken för skuggverkan under vinterhalvåret och påverkan på utsikt och risken för insyn minimeras. Bearbetningen innebär också att fasaden mot koloniområdet sänks.

Utställning

Under utställningen har 22 yttranden varav en namnlista med 17 namn inkommit

AB STOKAB har inget att erinra.

TeliaSonera framför att det finns 2 gamla blykablar som måste tas om hand av Telia enligt miljöbalken.

Stockholm Vatten framför att befintlig K1000-ledning saknar u-områdesmarkering i förslaget. Även u-område för tunneln med lägsta nivå för grundarbete saknas.

Några boende i närområdet är mycket positiva till förslaget och anser att det är ett mycket positivt tillskott.

BRF Penninglandet 2 och många närboende är mycket kritiska till förslaget och anser inte att man lyssnat på de synpunkter som framförts under samrådet. De framför igen i stort sett samma synpunkter som under samrådet avseende barns lekmiljö, trafiksäkerhet och negativ påverkan på befintlig bebyggelse. De anser inte att bearbetningen är tillräcklig, att husen fortfarande ligger för nära och kommer att bli mycket högre än de befintliga. De anser också att angivet parkeringstal är för lågt och att det öppna området bör bevaras och möjligen bebyggas med en förskola.

Vidare framförs kritik på hur barnkonsekvenser, utemiljö mm beskrivs i handlingarna. De anser att handlingarna innehåller faktafel och är vilseledande. Kritik framförs också på hur samrådsmötet genomfördes.

Både bostadsrättsföreningen och boende i intilliggande villor framför kritik och oro vad gäller den geotekniska utredningen. Man anser att den är tvivelaktig bl.a. beroende på att det är Seniorgården som tagit fram utredningen och vill ha garantier om bygget skulle påverka grund mm.

Bromma Hembygdsförening, anser att förslaget måste stoppas. De anser att föreslagen bebyggelse tillsammans med övriga projekt utmed Gustav III:s väg gör det omöjligt att överblicka konsekvenserna för såväl kultur-, som naturmiljö i området. Förslaget med bebyggelse i kv Pyndaren är vad området tål.

Nina Hjerpe med 17 namnunderskrifter, Sturevägen 5 i Järfälla, anser att man ska bevara alla naturtytor i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Stadens behov av bostäder och förskolor

Enligt Stockholms läns befolkningsprognoser (RUF5 2001) kommer Stockholm att få 150 000 nya invånare fram till 2030. Med nuvarande utrymmesstandard innebär det 80 000 nya bostäder. Staden har som mål att skapa förutsättningar för att 20 000 nya bostäder kan påbörjas under perioden 2003-2006. Denna detaljplan är ett av dessa projekt. Några projekt är större men det finns också medelstora och små projekt som detta.

Det finns ett behov av seniorbostäder i stadsdelen och föreslagen placering är en bra komplettering till bostadsutbudet i stadsdelen.

Det finns också ett stort behov av förskolor, bl.a. i Bromma. Den numera rivna byggnaden har inte använts av staden för detta ändamål de senaste 10 åren. Staden har inte framfört intresse för att nyttja lokalen varför fastighetsägaren tecknat ett samarbetsavtal med Seniorgården AB om att pröva möjligheten att bygga bostäder på fastigheten. En förskola skulle innebära betydligt högre trafikmängder vilket i sin tur skulle leda till ökade trafiksäkerhetsproblem. En ny lokalisering för förskola bör sökas på en bättre lämpad plats i området. Stadsbyggnadskontoret är berett att ta fram en sådan detaljplan utifrån en beställning från stadsbyggnadsnämnden.

Bebyggelse

Med anledning av samrådssynpunkterna, flyttades det östra huset så att man fick samma avstånd mellan detta och det närmaste flerbostadshuset som mellan de äldre flerbostadshusen utmed gatan. Vidare sänktes hushöjden så att endast två våningar visas mot Gustav III:s väg, hushöjden blev då densamma som för de äldre byggnaderna. Husgavlarna smalnades också av något för att få samma bredd som på befintliga flerbostadshus. Med dessa ändringar blev bebyggelsen bättre anpassad till befintlig bebyggelse, risken för skuggverkan under vinterhalvåret och påverkan på utsikt och insyn minimeras. Fasaden mot koloniområdet sänktes också.

Förslaget innebär ingen förändring av nuvarande väghöjder. Bebyggelsen anpassas i huvudsak till befintliga nivåer. En mindre höjdjustering görs i befintlig lågpunkt för att få en bättre anpassning mot befintlig gata och gångväg. Hushöjderna regleras med högsta totalhöjd över nollplanet för att säkerställa att husens höjd anpassas till de intilliggande. Över denna höjd får endast enstaka skorsten sticka upp. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen bebyggelse är utformad och inplacerad på ett bra sätt i förhållande till kringliggande bebyggelse.

Trafik

Föreslagen bebyggelse med seniorbostäder innebär marginell trafikökning i området. Boende i lägenheterna i de nya husen har inte heller några skäl att köra bil längre in på Gustav III:s väg under rusningstid. För att förbättra trafiksäkerheten för barn och övri-

ga oskyddade trafikanter studeras däremot möjligheten att stänga av infarten från Drottningholmsvägen under rusningstid. Detta skulle innebära minskad belastning under de tider de flesta barn rör sig i området. Mark- och trafikkontoren bedömer hur denna reglering kopplas till detta projekt.

Boendeparkering ska klaras inom den egna fastigheten. Stadens parkeringsnorm för seniorboende är 0.18 bilplatser per rumsenhet inklusive besöksparkering. För att säkerställa att det finns utrymme om ytterligare behov uppstår reserveras extra utrymme i planen. Ev färdtjänst o.dyl. har inte heller behov av parkeringsplats. Projektet bedöms inte påverka parkeringssituationen i närområdet.

En förskola på platsen skulle innebära betydligt större trafikstring morgon och kväll.

Geoteknik

Byggherren har strikt ansvar för att klara grundläggning och säkerställa att kringliggande fastigheter inte påverkas. Detta är ingen planfråga och regleras därför inte i detaljplan.

Dagvatten

Stockholm Vatten ansvarar för att stadens ledningar har tillräcklig kapacitet för förväntade flöden/vattenmängder.

Barnkonsekvensanalys och samlad konsekvensbeskrivning

Konsekvenser för barn beskrivs i planbeskrivningen. Någon särskild barnkonsekvensanalys är inte utförd i detta projekt. De frågor som beskrivs är hälsa och säkerhet, tillgång till skola och barnomsorg samt rekreation. Förslaget tar en mindre grönyta i anspråk, men bedöms endast påverka barnens miljö marginellt. I områdets närhet finns stora grönytor och trafikökningen bedöms bli marginell. Föreslagen parkeringsplats kommer sannolikt inte byggas ut i sin helhet, delar av den är reservyta. Avståndet till fritidshemmets gård blir då relativt stort. Solinstrålningen på fritidshemmet påverkas i mycket liten utsträckning. Planbeskrivningen kompletterades efter samrådet med avseende på dessa frågor.

Kompensationsåtgärder

Eftersom ingen parkmark tas i anspråk för bebyggelsen föreslås inte heller några kompensationsåtgärder. Viss parkmark övergår till kvartersmark för att förenkla förvaltningen, men ianspråk tas inte för bebyggelse.

Buller

Ljudnivåerna uppfyller i flertalet av lägenheterna gällande riktvärden för buller. De avsteg som görs från riktvärdena motiveras av att bebyggelsen kompletterar befintligt

område med nya handikappanpassade lägenheter för äldre. Befintlig infrastruktur och teknisk försörjning kan utnyttjas intensivare. Bebyggelsen kommer inte att alstra trafik i en omfattning som påverkar bullernivåerna på Gustav III:s väg.

Störningar under byggtiden

Arbetstider och bullernivåer för byggarbetsplatser regleras av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Byggtrafiken ska ordnas så att säkerheten för gående ordnas på ett tillfredsställande sätt. Detta regleras i samband med genomförande.

Övrigt

Byggherren har uppmärksammats på befintliga blykablarna inom området samt krav på avstånd till ledningar.

Revidering efter utställning

Med anledning av synpunkter från Stockholm Vatten revideras planen så att plankartan kompletteras med u-område och största schaktdjup.

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas enligt följande:

”Utöver högsta totalhöjd får enstaka skorstenar sticka upp.”

Byggherren har godkänt ändringarna.

Övriga inkomna synpunkter föranleder inga ytterligare ändringar av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplaneförslaget.

SLUT

PLANBESKRIVNING

Strategiska avdelningen
Peter Jacobsson
Tfn 08-508 269 06

2006-02-01
just 2006-03-22

Dp 2004-04201-54

Förslag

Detaljplan för

Kv Penninglandet m m

i stadsdelen Åkeslund i Stockholm

Dp 2004-04201-54

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

BAKGRUND

Seniorgården AB har ansökt om planändring för fastigheten Penninglandet 1 med flera. Ansökan sker i enlighet med ett samarbetsavtal mellan Seniorgården AB och markägaren AB Stockholmshem.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder inom planområdet.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra tre bostadshus i 3-4 våningar. Det allmänna gångstråk som korsar planområdet bibehålls allmänt tillgängligt. Planen gör det också möjligt att föra över parkmark till Penninglandet 1 och 2.

PLANOMRÅDET

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i stadsdelen Åkeslund, i korsningen mellan Gustav III:s väg och Åkeshovsvägen. Planen berör fastigheterna Penninglandet 1 samt delar av Penninglandet 2, Örtuglandet 2 och Åkeshov 1:1. Planområdet omfattar ca 4000 kvm.



Översiktskarta

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Penninglandet 1 ägs av AB Stockholms hem, Penninglandet 2 ägs av BRF Penninglandet 2. Nockeby 1:1, Örtuglandet 2 och Åkeshov 1:1 ägs av Stockholms kommun. Örtuglandet 2 upplättes med arrenderätt till koloniträdgårdsföreningen Åkeshov III.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

GÄLLANDE PLANER

Översiktsplan 99

Planområdet är i översiktsplanen angivet som gles stadsbebyggelse och är en miljö som ska visas särskild uppmärksamhet med avseende på kulturhistoriska värden.

Gällande detaljplaner

För huvuddelen av området gäller PI 7089, fastställd 1972, i vilken Penninglandet 1 avsedd för barnavårdsändamål och Penninglandet 2 för bostadsändamål och garage. Planområdet omfattar även en liten del av den i väster angränsande planen, Dp 96054,

fastställd 1997 i vilken Örtuglandet 2 är utsatt som koloniområde. Mellan befintliga bostäder i kvarteret Penninglandet och Gustav III:s väg finns ett smalt parti parkmark.

Riksintressen och fornlämningar

Planområdet gränsar i söder till Olovslund som är riksintresse för kulturminnesvården. Olovslund byggdes ut 1927-28 och är, tillsammans med Pungpinan i Skarpnäck, Stockholms första småstugeområde. Det är ett utmärkt exempel på Stockholms bostadspolitiska strävanden under 1920-talet.

I norr gränsar planområdet till ett naturområde med de Geer-moräner som är riksintresse för naturvården.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Då planförslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen hanteras detaljplanen med normalt förfarande utan program.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

BEBYGGELSE

Öster om planområdet finns tre bostadshus från 1960-talet och söder om området ligger Olovslund, ett småstugeområde från 1920-talet som är av riksintresse för kulturminnesvården. Väster om planområdet ligger ett kolonistugeområde med stugor och uppvuxna trädgårdar. Inom planområdet fanns tidigare en byggnad som hyrdes ut till förskoleverksamhet.



Befintliga bostäder vid Gustav III:s väg



Tidigare barnstuga på Penninglandet 1



Koloniområdet

Stadens behov av bostäder och förskolor

Enligt Stockholms läns befolkningsprognoser (RUF 2001) kommer Stockholm att få 150 000 nya invånare fram till 2030. Med nuvarande utrymmesstandard innebär det 80 000 nya bostäder. Staden har som mål att skapa förutsättningar för att 20 000 nya bostäder kan påbörjas under perioden 2003-2006. Denna detaljplan är ett av dessa projekt. Det finns också ett stort behov av förskolor i Bromma.

Bostäder

Förslaget innebär att tomten bebyggs med tre mindre flerbostadshus i två till fyra våningar med totalt ca 30 lägenheter. Bostäderna är tänkta att uppföras som seniorbostäder och anpassas för att fungera även för personer med rörelsehinder med mera.

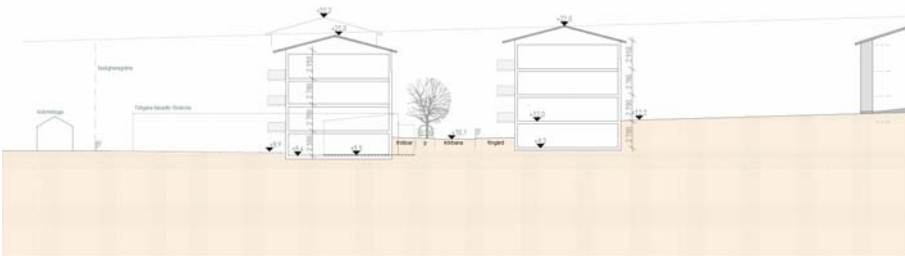
Den nya husgruppen placeras så att en tilltalande rytm i bebyggelsen utmed Gustav III:s väg uppnås. Avståndet mellan det östra huset och det närmaste flerbostadshuset är detsamma som mellan de äldre flerbostadshusen utmed gatan. Byggnaderna delas upp i mindre volymer och grupperas för att skapa en bra övergång till kringliggande bebyggelse. Gavelbredden är densamma som på intilliggande bostadshus.

Husens totalhöjd och takvinkel begränsas för att ansluta till intilliggande bostadshus. Utöver högsta totalhöjd får skorsten sticka upp. Mot Gustav III:s väg visar husen två våningar och totalhöjden motsvarar höjden på befintliga bostadshus. Fasaderna utgörs huvudsakligen av ljus puts.

Husen anpassas höjdmässigt till befintliga gatuhöjder. Lågpunkten vid befintlig vändplan höjs vilket ger bättre anpassning till anslutande gångvägsstråk.



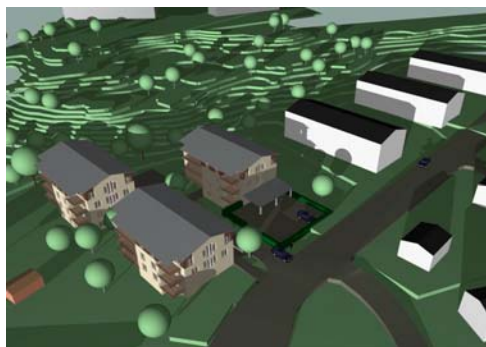
Illustrationsplan



Sektion som visar den bakre kolonistugan och den tidigare förskolans fasadliv.

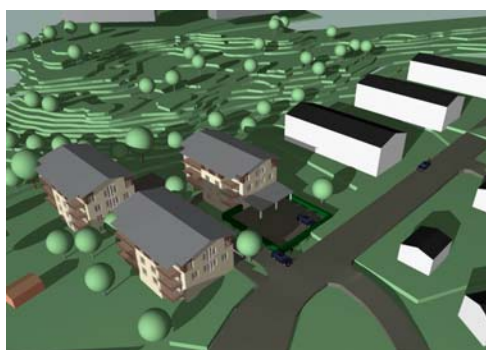
Hushöjd och placering innebär att skuggpåverkan och påverkan på utsikt för befintliga lägenheter blir mycket liten.

Solstudier



Höst- och vårdagjämning, 21/3 och 21/9, kl 14.00

Höst- och vårdagjämning, 21/3 och 21/9, kl 17.00



Sommarsolstånd, 23/6, kl 14.00

Sommarsolstånd, 23/6, kl 17.00

Förskola

Befintlig förskolebyggnad har inte använts av staden för detta ändamål de senaste 10 åren. Lokalen var i mycket dåligt skick och har därför rivits.

Med dagens förutsättningar bör en förskoleenhet, enligt Stadsdelsförvaltningen, bestå av minst tre avdelningar på mellan 550 och 600 kvm beroende på hur den planeras. Förskolan bör ha en direktanknytning till en inhägnad gård på ca 2 000 kvm.

Den totala tomtytan är ca 3 000 kvm och de planerade byggnaderna upptar ca 900 kvm av tomtytan. Att samlokalisera förskola och bostäder inom planområdet bedöms inte lämpligt. En förskola skulle dessutom ge mer trafik än enbart seniorbostäder. En annan lokalisering bör därför sökas på en bättre lämpad plats i närområdet.

Kommersiell och offentlig service

På södra sidan av Gustav III:s väg ligger Olovslunds skola och ca 200 m norr om området ligger Kristofferskolan. I nedre våningen på det närmaste bostadshuset finns idag ett fritidshem.

Området ligger ca 700 m från Brommaplan där det finns god kommersiell och offentlig service.

TILLGÄNGLIGHET

Bostäderna placeras och utformas så att god tillgänglighet för äldre och rörelsehindrade uppnås. Genom att entrégatan justeras i höjd förbättras tillgängligheten för gående genom området.



Den nya bebyggelsen sett från Gustav III:s väg

NATUR

Tomten som ligger lägre än Gustav III:s väg är öppen med ett fåtal träd. Området korsas av en gångväg som ansluter till det gångvägssystem som förbinder Olovslund, Åkeslund och Brommaplan.

Norr om planområdet ligger ett naturområde med de Geer-moräner som är av riksintresse för naturvården. I gångvägskorsningen norr om planområdet står en ek med en stamdiameter på 1,7 meter. Denna ska särskilt skyddas under byggtiden.

Föreslagen bebyggelse är placerad i befintlig tomtgräns mot norr. Tomten utvidgas något mot norr.

Planområdet omfattar också en parkmarksremsa utmed befintliga bostäder inom fastigheten Penninglandet 2. Markområdet, som är i stadens ägo, sköts redan idag av bostadsrättsföreningen och en del av området nyttjas för tillfart till befintliga bostäder. Detta område föreslås bli kvartersmark. Marken får inte bebyggas.

Geotekniska förhållanden

SWECO har 2004-11-18, rev 2004-11-23 gjort en arkivundersökning av tidigare utförda geotekniska utredningar i området. Marken inom planområdet består i huvudsak av lera. Överst består marken av fyllning och/eller torrskorpelera, under finns ett ca 3-8 m tjockt lerlager. Leran är ställvis lös. Det finns spår av sättningar i området. Marken norr om området består av morän.

Byggnaderna behöver enligt utredningen pågrundläggas.

Eftersom villabebyggelsen omkring den planerade bebyggelsen i kv Penninglandet är till stor del grundlagd på lera kan den vara känslig för ändring av grundvattennivån i området.

De geotekniska förutsättningarna har utretts av Seniorgården AB. Denna utredning visar att grundvattennivån inte kommer att sänkas i området eftersom de nya byggnadernas grundläggningsnivå enligt utförda geotekniska undersökningar (Sweco 2005) kommer att ligga över nuvarande grundvattennivå. Grundvattennivån kommer att bevakas under byggtiden.

Detta innebär att det med utgångspunkt från utförda grundvattenmätningar, inte finns någon risk för grundvattensänkning (på kort eller lång sikt) med anledning av den nya bebyggelsen och därmed inte heller sättningar. Inga särskilda skyddsåtgärder erfordras således under byggtiden. Erforderliga besiktningar ska utföras före och efter byggtiden.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Den gångväg som löper genom planområdet och stigarna genom koloniområdet är av betydelse för förbindelsen mellan Brommaplan och Nockebykogen. Backen mellan parkeringen och det närmaste bostadshuset nyttjas i någon mån för lek. Gångförbindelsen genom området säkras i detaljplanen med x-område.



*Planområdet sett från Gustav III:s väg,
österut*



*Parkvägen som löper mellan
planområdet och naturområdet i norr.*

Trafik, angöring och parkering

Trafiken till området matas via Djupdalsvägen/Åkeshovsvägen och Gustav III:s väg. På vardagar uppgår antalet bilar och bussar på Gustav III:s väg till ca 1 600 fordon/dygn, på Åkeshovsvägen till ca 3000 fordon/dygn och på Djupdalsvägen till ca 2 800 fordon/dygn. Föreslagen bebyggelse med seniorbostäder innebär marginell trafikökning i området. Bebyggelsen bedöms medföra ca 1½-2 fordonsrörelser per lägenhet och dygn.

Vissa problem med genomfartstrafik har framkommit. Boende i lägenheterna i de nya husen har inte några skäl att köra bil längre in på Gustav III:s väg under rusnings-tid. För att förbättra trafiksäkerheten för barn och övriga oskyddade trafikanter studeras dock möjligheten att stänga av infarten från Drottningholmsvägen under rusnings-tid. Detta skulle innebära minskad belastning på vägarna i planområdets närhet under de tider de flesta barn rör sig i området.

Infarten till Penninglandet 1 sker från Gustav III:s väg. Marken sluttar kraftigt från gatan. I norr finns en parkering. Infarten till det nya bostadskvarteret bibehålls i ungefär samma läge som nuvarande infart. Entrégatan justeras i höjd för att uppnå lämpliga lutningar på entrégatan. Vid denna infart finns också ett befintligt område för allmän gång- och cykeltrafik som säkerställs i planen.

Parkeringsbehovet kommer att lösas inom planområdet. Enligt erfarenhet från liknande områden är behovet av parkering relativt lågt för seniorbostäder. Stadens parkeringsnorm för seniorboende är 0,18 bilplatser per rumsenhet inklusive besökspar-
kering.

Områdets parkering delas upp i flera delar. Inom området finns utrymme för totalt 22 parkeringsplatser, varav 4 stycken i carport. En mindre parkering med tre platser anordnas vid entrégatans slut och två handikapplatser byggs i anslutning till entréerna. Detta ger totalt drygt 0,7 p-platser per lägenhet och motsvarar 0,18 platser per rumsenhet. Parkeringsytan vid infarten byggs ut delvis i ett första skede. Resterande yta byggs ut först om behov finns. Parkeringsituationen på kringliggande gator kommer därmed inte att påverkas.



Gångvägen utmed Åkeshovsvägen



Gångbanan utmed Gustav III:s väg

Kollektivtrafik

Bromma är väl försörjt med kollektivtrafik. Inom 300-700 m från planområdet finns bussar, tunnelbana och tvärspårväg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vattenanslutning kan ske till befintlig vattenledning i Gustav III:s väg.

Anslutning av spillvatten kan ske till befintlig spillvattenledning i Åkeshovsvägen

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Eftersom marken i huvudsak utgörs av lera kan det vara vissa problem med att infiltrera dagvattnet inom området. Om infiltration inte är möjlig får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till befintlig kombinationsledning i Gustav III:s väg. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Värme

En utbyggnad av fjärrvärme till området pågår. De nya bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Utrymme för hushållssopor ordnas i första hand i invändiga utrymmen vid entréerna dit sopbilen når. I separat sophus på gården intill fastighetsutfart lämnas grovsopor och eventuellt även hushållssopor. Inom planområdet finns utrymme för att om så krävs, placera utvändiga, delvis nedgrävda sopbehållare. Detta under förutsättning att de boende får rimligt avstånd utan nivåskillnader och att man kan kasta soporna på tillgänglig höjd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande:

Planen möjliggör enbart småskalig bostadsbebyggelse på i huvudsak redan ianspråktagen mark och bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. De Geer-moränerna i norr och koloniområdet i väster berörs inte. Med föreslagen utformning bedöms riksintresset Olovslund inte påverkas negativt av den nya bebyggelsen. Planen påverkar därmed inte något område eller natur som har erkänt nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Stockholms stad har som policy att alltid göra en beskrivning av konsekvenserna för miljön till alla detaljplaner, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. De väsentligaste frågorna för denna detaljplan bedöms vara hur störningar från intilliggande vägar förebyggs och hur angörings- och parkeringsfrågor avses lösas. Bullerfrågan redovisas nedan och angöring och parkering ovan under "Trafik, angöring och parkering".

Alternativa placeringar av tillkommande bebyggelse

Olika alternativ till placering av byggnader på tomten har studerats. Den föreslagna placeringen innebär att tillkommande bebyggelse bäst inordnas i stadsbyggnadsmönstret.

Trafikbuller

Planområdet är bullerstört från Gustav III:s väg och Åkeshovsvägen. En trafikbullerutredning har utförts av Bernström akustik.

Riktvärden, mål och avstegsfall

Riksdagen tog år 1997 ställning till riktvärden för trafikbuller i samband med behandlingen av propositionen *Infrastrukturinriktning för framtida transporter*. Enligt riksdagens beslut bör följande riktvärden normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena är inte rättsligt bindande normer, utan ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

För att skapa samsyn om tillämpningen av riktvärdena har staden och Länsstyrelsen i Stockholms län utarbetat rapporten *Trafikbuller och planering*, utgiven 2000. I rapporten konstateras att det i regionen råder brist på byggbar mark i lägen som är centrala eller gynnsamma med tanke på infrastruktur och kommunikationer. Samhälls-ekonomiska och sociala skäl motiverar i vissa fall att bostäder uppförs i dessa lägen trots att riktvärdena för buller överskrids. Avsteg bör som huvudregel endast ske i centrala lägen med god kollektivtrafik. Möjligheterna att ordna en tyst sida för samtliga lägenheter ska särskilt uppmärksammas. I rapporten fastslås två s.k. avstegsfall (A och B). Avstegsfall A innebär följande minimikrav på ljudmiljön:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dBA maximalnivå (mellan kl 19-07) inomhus.
- Samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida med betydligt lägre nivåer än 55 dBA, ner mot 45 dBA, ekvivalentnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för minst hälften av boningsrummen samt tyst uteplats i anslutning till bostaden.

Utförning och beräknade bullernivåer
Ekvivalentnivån uppfyller riksdagsbeslutet och stadens kvalitetsmål, utom vid fasaden mot söder närmast Gustav III:s väg som får ca 56 dBA. Maximalnivån utan tunga fordon uppfyller riksdagsbeslutet och stadens kvalitetsmål. Med tunga fordon överskrider maximalnivån 70 dBA. Med delvis inglasade balkonger och ljudabsorbent kan maximalnivån på balkongerna minska till 70 dBA eller lägre.

Ljudnivåerna uppfyller i flertalet av lägenheterna gällande riktvärden för buller.

De avsteg som görs från riktvärdena motiveras av att bebyggelsen kompletterar befintligt område med nya handikappanpassade lägenheter för äldre. Befintlig infrastruktur och teknisk försörjning kan utnyttjas intensivare.





Maximal ljudnivå, dBA, mest utsatt del av fasad.
Exklusive tunga fordon.



Maximal ljudnivå, dBA, mest utsatt del av fasad. Inklusive tunga fordon.

Luftkvalitet, miljö kvalitetsnormer

Någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för utomhusluft bedöms inte föreligga.

Natur- och rekreation

Exploateringen innebär att kvartersmark som utgörs av en grässlätt och den tidigare dagisgården tas i anspråk för bebyggelse. Naturen inom området bedöms ha lokalt värde, men inte betydelse för stadens biologiska mångfald som helhet. Genom att de nya bostadshusen placeras samlat och reservyta för parkering inte byggs ut blir friytan mellan husen relativt generös. Gångvägen flyttas något norrut vilket innebär att en gallring i befintlig buskvegetation utmed gångvägen görs. Detta bedöms vara positivt för upplevelsen av naturområdet med de Geer-moränerna.

Ett äldre äppelträd och en björk i områdets västra del, som har betydelse för gårdsmiljön mellan kolonistugorna och de nya bostadshusen skyddas med planbestämmelse. Mellan husen kommer nya träd och buskar att planteras.

Den mäktiga ek som står på den norra sidan av gångvägen påverkas inte.

Befintligt allmänt gångstråk genom området bibehålls och säkras med planbestämmelse.

Grönkompensation

Stadens miljöprogram anger att om man tar naturmark i anspråk ska detta kompenseras med likvärdig natur i närområdet. Detta kan ske genom både utveckling av ekologiska och rekreativa värden. Eftersom ingen parkmark tas i anspråk för bebyggelsen föreslås inte heller några kompensationsåtgärder.

Barnkonsekvenser

Behov av förskolor och skolor är stort i vissa delar av Bromma. Tillgången till skolor och förskolor bedöms dock, av stadsdelsförvaltningen, för närvarande vara relativt god i stadsdelen. Planförslaget påverkar inte dessa förutsättningar.

Den nya seniorbebyggelsen bidrar till omflyttningar i stadsdelen, vilket kan vara positivt för barnfamiljer i området. Unga barnfamiljer kan flytta till en villa i området när de äldre får möjlighet att flytta till en anpassad lägenhet i sitt närområde.

Förslaget tar en mindre grönyta i anspråk, men bedöms endast påverka barnens miljö marginellt. I områdets närhet finns stora grönytor. Omedelbart norr om planområdet finns ett större naturområde. Skogskanten utmed gångvägen kommer att röjas vilket ger bättre förutsättningar för barn att leka här. Det blir mer tillgängligt och tryggheten ökar i och med att genomsikten förbättras. Norr och öster om befintliga flerbostadshus finns backar för pulkaåkning.

Seniorbostäder alstrar förhållandevis lite trafik och trafikökningen bedöms bli marginell. Trafiken är heller inte styrd till rusningstid när också skoldagen börjar. Utfarten mot Gustav III:s väg måste utformas med hänsyn till att detta är en skolväg.

Under byggtiden ska området inhägnas med hänsyn till barns säkerhet. Framkomligheten på gångvägen genom området begränsas under byggtiden, vilket är negativt för barn.

De nya husen påverkar solinstrålningen på fritidshemmet i mycket liten utsträckning.

Dagvatten

Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas lokalt i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Större delen av planområdet utgörs av lera. Möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvattnet studeras vidare. Risk för föroreningar i dagvattnet föreligger inte.

Störningar under byggtiden

Allt byggande innebär att omgivningen påverkas under byggtiden. De störningar som kan uppfattas som besvärande är markvibrationer från pålning. Dessutom kan byggtrafik och damm från arbetsplatsen uppfattas som besvärande.

Gång- och cykeltrafiken genom området kommer att störas under byggtiden.

Skyddsvärd vegetation, bland annat den stora eken, kommer under byggtiden att inhägnas eller skyddas på annat lämpligt sätt.

Etableringsområdet i samband med utbyggnaden förutsätts placeras inom planområdet och avskärmas mot angränsande bebyggelse av stängsel.

Arbetena skall bedrivas enligt Miljöförvaltningens lokala föreskrifter och med beaktande av Naturvårdsverkets och Socialstyrelsens ”Buller från byggplatser”.

Kontrollmätningar med anledning av vibrationer ska ske genom byggherrens försorg i samråd med de berörda fastighetsägarna.

GESTALTNINGSPROGRAM

Kvarteret Penninglandet ligger i anslutning till en rad lamellhus norr om Gustav den III:s väg. Den kulturminnesmärkta småstugebebyggelsen i Olovslund gränsar här till högre flerbostadshus i 2-3 våningar med mer allmän karaktär. Nordväst om kvarteret närmare Brommaplan exponeras en rad höga lamellhusbostäder i ca 10 våningar.

De nya husen ansluter till befintliga flerfamiljshusen längs GIII:s väg på flera sätt samtidigt som det tydligt visas att det är ett modernt tillägg i stadsdelen.

Husen visar två våningar mot gatan.

Tak får lutning och 15 graders lutning liknande befintliga hus och plåt eller papptak för att uppnå samma lätta karaktär. Större taksprång på långsidorna och litet taksprång på gaveln efterliknar de befintliga husen.



Sektion utmed Gustav III:s väg.

Fasaden utförs huvudsakligen i ljus puts utan synliga elementskarvar.

Den översta våningen får en avvikande putskulör, som också går runt hörn och exponeras i gaveln.

Balkongräcken utformas med slanka profiler som samspelar med inglasningar. Inglasningen utförs i aluminiumprofiler för att ge en bra ljudmiljö på uteplatserna/balkongerna.

Lägre bröstningar förekommer, gärna på gaveln.

Socklar utföres låga.

Entrépartier utföres i oljad ek med inslag av rostfria plåtar.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom planarkitekt Anna Galli i samarbete med Christer Fliesberg, Markkontoret. Bebyggelseförslag och illustrationer har utarbetats av Björn Dahlberg, Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Peter Jacobsson
Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Strategiska avdelningen
Peter Jacobsson
Tfn 08-508 269 06

2006-02-01

Dp 2004-04201-54

Förslag

Detaljplan för

Kv Penninglandet m m

i stadsdelen Åkeslund i Stockholm

Dp 2004-04201-54

BAKGRUND

Seniorgården AB har inkommit med en ansökan om planändring för fastigheten Penninglandet 1 mm i Åkeslund. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att planarbete skall påbörjas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande utan program då planförslaget överensstämmer med stadens översiktsplan.

Utställning

februari 2006

Antagande

april 2006

Laga kraft

maj-juni 2006

Efter det att planen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske och bygglov sökas. Byggstart beräknas därmed till hösten 2006.



ANSVARSFÖRDELNING

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderlig fastighetsbildning. Markkontoret medverkar genom sitt huvudmannaskap för stadens mark.

Byggherren ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

AVTAL

Seniorgården AB har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Penninglandet 1. och del av Penninglandet 2 med ägaren som är AB Stockholmshem. Ett avtal har tecknats mellan BRF Penninglandet och AB Stockholmshem för, att i enlighet med denna detaljplan, genom fastighetsreglering föra del av Penninglandet 2 till fastigheten Penninglandet 1.

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan staden och Seniorgården AB, som reglerar ansvarsfördelning, överlåtelse av mark, åtgärder på stadens mark, risk och besiktning mm.

Ett avtal ska träffas mellan staden och fastighetsägaren avseende markbyte och överföring av parkmark till kvartersmark.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

I administrativ bestämmelse på plankartan upphävs gällande fastighetsplan (tomtindelning) för Penninglandet 2. Det bedöms ej nödvändigt att upprätta ny fastighetsplan. Fastighetsbildningen kan genomföras med detaljplanen som grund.

FASTIGHETSÄTTSLIGA

I norra delen av planområdet övergår mark, som i gällande plan är parkmark, från Åkeshov 1:1 till den nya bostadsfastigheten. I den norra delen övergår även mark från Örtuglandet 2 till den nya bostadsfastigheten. I nordväst övergår mark från Penninglandet 1 till Örtuglandet 2.

I den södra delen av planområdet, mot Gustav III:s Väg, övergår mark som i gällande plan är parkmark och gatumark (befintliga infarter), till kvartersmark. Denna mark förs över till den nya bostadsfastigheten och Penninglandet 2 från Åkeshov 1:1.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

SERVITUT

Gällande servitut på Penninglandet 2, för utfart och parkering till förmån för Penninglandet 1, upphävs i samband med fastighetsbildning.

Rätt till allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitut.

Servitut skall bildas för allmän gångtrafik inom kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Seniorgården AB bekostar framtagandet av detaljplan enligt påskrivet planavtal och finansierar och uppför den nya bebyggelsen på kvartersmark. Vidare bekostar Seniorgården AB de åtgärder som erfordras på stadens mark med anledning av exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Vattenanslutning kan ske till befintlig vattenledning i Gustav III:s väg.

Anslutning av spillvatten kan ske till befintlig spillvattenledning i Åkeshovsvägen

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten. Är det inte möjligt får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till befintlig kombinationsledning i Gustav III:s väg.

Värme

Utbyggnad av fjärrvärme pågår inom området.

Geoteknik

Den geotekniska expertis som Seniorgården AB rådfrågat anser att det – med utgångspunkt från de utförda grundvattenmätningarna – inte finns någon risk för grundvattensänkning (på kort eller lång sikt) med anledning av den nya bebyggelsen. Inga särskilda skyddsåtgärder erfordras således under byggtiden. Grundvattennivån ska bevakas under byggtiden.

Skydd av vegetation

Skyddsvärd vegetation, bland annat den stora eken, ska skyddas på lämpligt sätt.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom planarkitekt Anna Galli i samarbete med Christer Fliesberg, Markkontoret och Micael Johansson, Lantmäterimyndigheten.

Peter Jacobsson
planchef

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Strategiska avdelningen
Peter Jacobsson
Tfn 08-508 269 06

2006-02-01

S-Dp 2004-04201-54

Detaljplan för

Kv Penninglandet m m

i stadsdelen Åkeslund i Stockholm

S-Dp 2004-04201-54

INNEHÅLL

1. **Sammanfattning av synpunkter**
2. **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
3. **Hur plansamrådet bedrivits**
4. **Länsstyrelsen**
5. **Lantmäterimyndigheten**
6. **Sakägare och boende**
7. **Övriga intresseföreningar m.fl.**
8. **Remissinstanser**

Bakgrund

Seniorgården AB har ansökt om planändring för fastigheten Penninglandet 1 med flera. Ansökan sker i enlighet med ett samarbetsavtal mellan Seniorgården AB och markägaren AB Stockholmshem. Den byggnad som finns på fastigheten idag har tidigare använts som förskola men denna verksamhet har flyttat. Byggnaden är i relativt dåligt skick och avses rivas.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 1 april 2004 att planarbete skulle påbörjas. Projektet ingår i det så kallade 20k-projektet med prioriterade bostadsprojekt i staden.

Hur plansamrådet bedrivits

Detaljplanen sändes ut för remiss och samråd under tiden den 25 april – 15 juni 2005. Samrådet kungjordes genom utskick till fastighetsägare, boende, hyresgästorganisation med flera samt genom annonsering i lokaltidningen "Mitt i" och genom att lappar satts upp vid ingångarna till husen i intilliggande bostadsrättsförening.

Förslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset och på Brommaplans bibliotek. Den 26 januari 2005 hölls ett allmänt informations- och samrådsmöte i form av öppet hus i Olovslundsskolan. Mötet besöktes av ett 20-tal personer. Utöver det öppna

huset hölls också ett tidigt samråd med bostadsrättsföreningen på fastigheten Penninglandet 2 i samband med projektstart.

Under samrådsmötet framkom framförallt synpunkter på trafiksäkerhet, problem med genomfartstrafik, barns skolväg och bebyggelsens placering. Lämpligheten att ianspråkta fastigheten för bostäder i stället för att nyttja den till förskola ifrågasattes också. Andra frågor som togs upp var bl.a. vilka de sammantagna konsekvenserna blir av alla pågående planprojekt i området.

Under samrådstiden har 44 yttranden, varav 1 namnlista med 86 namn inkommit.

1. Sammanfattning av synpunkter

Länsstyrelsen och Lantmäteriet har inget att erinra. Marknämnden och Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Marknämnden framför att ett utrymme bör lämnas mellan parkvägen och fastighetsgräns för att medge plantering. Stadsdelsnämnden avstyrker planförslaget och anser att platsen bör planeras för ny förskola.

Handikapprådet och renhållningsförvaltningen framför synpunkter på avfallshandlingen.

Fortum Distribution framför att ledningar i vägen ska skyddas med servitut och Stockholm vatten att byggnader och träd inte får placeras för nära ledningar.

Under samrådet har närboende framfört kritiska synpunkter mot att bebygga fastigheten med bostäder. Många tycker att man ska rusta upp eller bygga ny förskola på fastigheten eftersom det är brist på förskoleplatser i Bromma. Många har också framfört synpunkter på förslaget när det gäller bebyggelsens placering och utformning. Man tycker husen ligger för nära befintliga hus och är för höga och är oroliga för att husen ska ta bort sol och utsikt, att man ska få besvärande insyn och att lägenheterna ska sjunka i pris. Man är också orolig för att bebyggelsen ska medföra ökade trafikproblem, förvärrade parkeringsproblem och försämring av trafiksäkerheten för skolbarn. När det gäller utemiljön framförs protester mot att pulkabacken tas i anspråk och man anser att närbeläget fritidshem får försämrade utemiljö. Några efterfrågar barnkonsekvensbeskrivning och samlad konsekvensbeskrivning av samtliga pågående projekt i området. Några framför en oro över risken att bebyggelsen ska påverka grundvattensituationen och därmed öka risken för sättningar för kringliggande byggnader. Många framför att det är mycket genomfartstrafik från Drottningholmsvägen och att denna infart borde stängas av.

Några frågar om vad som gäller för arbetstids- och byggbuller, hur ianspråktagen grönyta ska kompenseras och varför man inte har fått vara med tidigt i processen.

Kolonister framför att de tycker att husen kommer för nära kolonistugorna och är för höga. Någon vill att deras stuga ska lösas in om projektet genomförs. Synpunkter framförs angående att grundkartan inte stämmer för koloniområdet, en stuga inte finns med på kartan. De undrar också hur det kommer att gå att vistas och sköta kolonin under byggskedet.

Några närboende samt seniorboförening är mycket positiva till förslaget och framför att det finns ett stort behov av seniorbostäder i Bromma och att man gärna vill bo

kvar i området när man är tvungen att flytta från villan. Vidare att detta kan bidra till en positiv omflyttning i området.

Bromma Hembygdsförening anser att bygget stör trädgårdsstadens känsliga miljö och naturmiljön med de-Geer-moränerna.

2. Stadsbyggnadskontorets svar och ställningstagande

Bebyggelse

Det östra huset flyttas så att man får samma avstånd mellan detta och det närmaste flerbostadshuset som mellan de äldre flerbostadshusen utmed gatan. Vidare föreslås hushöjden sänkas så att endast två våningar visas mot Gustav III:s väg, hushöjden blir då densamma som för de äldre byggnaderna. Vidare smalnas bredden på gavlarna av något för att få samma bredd som på befintliga flerbostadshus.

Sammantaget innebär dessa ändringar att de nya husen bättre anpassas till befintlig bebyggelse. Risken för skuggverkan under vinterhalvåret och påverkan på utsikt och risken för insyn minimeras. Föreslagen bearbetning innebär också att fasaden mot koloniområdet sänks.

Förslaget innebär ingen förändring av nuvarande väghöjder.

Trafik

Föreslagen bebyggelse med seniorbostäder innebär marginell trafikökning i området. Boende i lägenheterna i de nya husen har inte heller några skäl att köra bil längre in på Gustav III:s väg under rusningstid. Någon särskild barnkonsekvensbeskrivning föreslås inte. För att förbättra trafiksäkerheten för barn och övriga oskyddade trafikanter studeras däremot möjligheten att stänga av infarten från Drottningholmsvägen under rusningstid. Detta skulle innebära minskad belastning under de tider de flesta barn rör sig i området.

När det gäller parkering ska boendeparkering ske på den egna fastigheten. Parkering för de planerade lägenheterna ordnas inom fastigheten. Enligt Seniorgårdens erfarenhet är behovet av parkering relativt lågt för seniorbostäder. Stadens parkeringsnorm för seniorboende är 0.18 bilplatser per rumsenhet inklusive besöksparkering. För att säkerställa att det finns utrymme om ytterligare behov uppstår reserveras extra utrymme i planen.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna har utretts av Seniorgården AB, som redovisar följande: Villabebyggelsen omkring den planerade bebyggelsen i kv Penninglandet är till stor del grundlagd på lera vilket gör den känslig för ändring av grundvattennivån i området. Farhågor har framförts från de boende om risk för skador på bebyggelsen till följd av vibrationer i samband med bygget.

Grundvattennivån kommer inte att sänkas i området eftersom de nya byggnadernas grundläggningsnivå enligt utförda geotekniska undersökningar (Sweco 2005) kommer att ligga över nuvarande grundvattennivå. Under byggtiden kommer det inte heller att

behövas pumpning under grundvattennivån annat än möjligen under en mycket kort tid för t.ex. gjutning av hissropar. Pumpning kan givetvis behövas för att ta hand om inströmmande ytvatten/regnvatten, men det påverkar inte grundvattennivån. Grundvattenrör kommer också att lämnas kvar under byggtiden för att ge möjlighet att kontinuerligt kontrollera att grundvattennivån ej påverkas i byggets närhet.

Den geotekniska expertis som Seniorgården AB rådfrågat anser att det - med utgångspunkt från de utförda grundvattenmätningarna - inte finns någon risk för grundvattensänkning (på kort eller lång sikt) med anledning av den nya bebyggelsen. Inga särskilda skyddsåtgärder erfordras således under byggtiden. Risken för skador på grund av vibrationer från trafik (även byggtrafik) kan bäst minimeras genom en jämn ytbeläggning på intilliggande gator.

En opartisk besiktningsman (syneförrättare) kommer att på exploatörens bekostnad besiktiga husen i byggets omgivning före byggstart - och vid behov även efter avslutade arbeten. I samband med besiktningen sätts krav på maximalt tillåtna vibrationer i befintlig bebyggelse och under pålnings- eller bergsprängningsarbeten följs detta upp med vibrationsmätare på strategiskt vald befintlig byggnad.

Stadens behov av bostäder och förskolor

Enligt Stockholms läns befolkningsprognoser (RUF 2001) kommer Stockholm att få 150 000 nya invånare fram till 2030. Med nuvarande utrymmesstandard innebär det 80 000 nya bostäder. Staden har som mål att skapa förutsättningar för att 20 000 nya bostäder kan påbörjas under perioden 2003-2006. Denna detaljplan är ett av dessa projekt. Några projekt är större men det finns också medelstora och små projekt som detta.

Det finns också ett stort behov av förskolor, bl.a. i Bromma. Befintlig förskolebyggnad har inte använts av staden för detta ändamål de senaste 10 åren. Lokalen bedöms vara i mycket dåligt skick och därför inte lämpa sig för barnverksamhet. Staden har inte framfört intresse för att nyttja lokalen varför fastighetsägaren tecknat ett samarbetsavtal med Seniorgården AB om att pröva möjligheten att bygga bostäder på fastigheten. En förskola skulle innebära betydligt högre trafikmängder vilket i sin tur skulle leda till ökade trafiksäkerhetsproblem. En ny lokalisering för förskola bör sökas på en bättre lämpad plats i området.

Planprocessen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga för användningen av mark och vatten (kommunalt planmonopol) enligt Plan- och bygglagen (PBL). Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad har beslutat att pröva den föreslagna bebyggelsen i en ny detaljplan. Processen följer reglerna i PBL. Planområdet ligger inom bebyggelseområde och är planlagt för bostäder och barnstugeändamål.

Barnkonsekvensanalys och samlad konsekvensbeskrivning

En barnkonsekvensanalys är inte utförd i detta projekt. De frågor som särskilt bedöms beröra barn är hälsa och säkerhet, tillgång till skola och barnomsorg samt rekreation.

Förslaget tar en mindre grönyta i anspråk, men bedöms endast påverka barnens miljö marginellt. I områdets närhet finns stora grönytor och trafikökningen bedöms bli marginell. Med föreslagen bearbetning påverkas solinstrålningen på fritidshemmet i mycket liten utsträckning. Planbeskrivningen kompletteras med avseende på dessa frågor.

Pågående planprojekt redovisas på stadens hemsida. Här finns också en karta som visar planförslagets belägenhet. Stadens politiker har i uppdrag att ta beslut kring de förslag som läggs fram. I samband med dessa beslut vägs helheten också samman.

Byggbuller mm

Arbetstider och bullernivåer för byggarbetsplatser regleras av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Naturmiljö

Förslaget föreslås bearbetas så att avståndet mellan befintligt och tillkommande hus ökas. Parkeringslösningen bearbetas också så att parkeringsytan kan minskas något. Detta innebär att friytan mellan husen blir större. Förslaget innebär att gångvägen norr om husen justeras något. Men förslaget kommer inte på något sätt påverka de Geermoränerna.

Kompensationsåtgärder

Eftersom ingen parkmark tas i anspråk för bebyggelsen föreslås inte heller några kompensationsåtgärder.

Sophantering

Planförslaget studeras vidare utifrån handikapprådets och renhållningsförvaltningens synpunkter.

Övrigt

Planhandlingarna kompletteras så att kolonistugornas läge tydligare framgår.

Grundkartan kontrolleras med avseende på angränsande kolonistugors läge.

3. Hur plansamrådet bedrivits

I samband med projektstart hölls ett tidigt samråd med bostadsrättsföreningen. Under tiden den 25 april – 15 juni 2005 sändes detaljplanen ut för remiss och samråd. Förslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset och på Brommaplans bibliotek. Den 26 januari 2005 hölls ett allmänt informations- och samrådsmöte i form av öppet hus i Olovslundsskolan. Samrådet kungjordes genom utskick till fastighetsägare, boende, hyresgästorganisation med flera samt genom annonsering.

Vid samrådsmötet som besöktes av ca 20 personer framfördes synpunkter på förslaget. Många framförde en stor irritation och oro över trafiksituationen och hur den kommer att påverkas av den tillkommande bebyggelsen såväl i detta projekt som av andra bostadsprojekt i närområdet. Det framkom att det fanns en viss sammanväxling

mellan de olika pågående planprojekten. Många framförde att Gustav III:s väg är skolväg och att det redan idag är en besvärlig trafiksituation för skolbarnen. En stor del av problemet ansågs ligga i att genomfartstrafik från Ekerö kör via Gustav III:s väg, trots genomfartsförbud.

En sammanvägd konsekvensanalys av samtliga pågående projekt i området efterfrågades. Några framförde att en barnkonsekvensbeskrivning bör göras. Framfördes också att ett helhetsgrepp avseende daghemsplatser och trafik saknas. Vidare ifrågasattes antalet parkeringsplatser.

Några framförde att planområdet är ett viktigt lekområde. Fritidshemmets barn och andra åker pulka i backen. Några ansåg att man ska göra park av området, några att man ska bygga på andra ytor i området. Synpunkter framfördes också på att området behövs för förskola, det råder brist i Bromma.

Två äldre par framförde sin starka önskan att bygget ska bli av så att de kan bo kvar i området. Det finns ett stort behov av seniorbostäder i detta område.

Avseende föreslagna byggnader framfördes synpunkter på att de ligger för nära befintligt flerbostadshus och kolonistugor, parkeringens placering i förhållande till befintliga balkonger och fritidsgård samt avgränsning, hushöjd.

Villaägare på södra sidan av Gustav III:s väg är oroliga för att deras hus ska påverkas av bygget genom sättningar etc.

4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra.

5. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har inget att erinra

6. Sakägare och boende

Lars Richloow och Jane Blidlöv, Gustav III:s väg 69 är oroliga för de geotekniska förutsättningarna och hur bygget påverkar deras fastighet. De efterfrågar därför en utförlig och begriplig konsekvensbeskrivning gällande kv. Hörnskåpet. Om markförhållandena ändras så att fastigheten påverkas vill de bli fullt kompenserade för detta.

Fastighetsägarna undrar vidare:

- Hur Gustav III:s väg skall justeras i höjd och hur detta påverkar deras tomt. Vilka arbetstids- och bullerbegränsningar som skall föreskrivas.
- Att fyra våningar är helt oacceptabelt.
- En barnkonsekvensanalys måste göras då planen påverkar många barn i och runt området.

Geoarkivet Carl Bro AB har på uppdrag av fastighetsägarna sammanställt uppgifter rörande geotekniska förhållanden och grundvattennivån i området. De rekommenderar husägaren att ta kontakt med Stockholm Vatten för att undersöka om riskanalys har utförts med avseende på aktuell nybyggnation. Om analys inte har gjorts föreslås att det görs innan beslut tas om byggnation. Vidare förordar Carl Bro AB att man under

arbetets gång med byggnationen kontrollerar grundvattennivån. Se vidare ”Kv. Hörnskåpet 9 - Sammanställning av arkivuppgifter rörande geotekniska förhållanden och grundvattennivån utfört av Bengt Römert, Carl Bro gruppen”.

Johanna Dunér och Thomas Westerlund Dunér, Gustav III:s väg 71 har invändningar mot förslaget främst avseende risker för sättningsskador. De hänvisar till att några fastigheter fått sättningar på grund av den ökade genomfartstrafiken i området. Bifogar en sammanställning av arkivuppgifter rörande geotekniska förhållanden och grundvattennivån gjort av Carl Bro AB. Se yttrande ovan.

De önskar en utförlig och begriplig konsekvensbeskrivning av arbetets inverkan på deras hus. Denna vill de förslagsvis föregås av ingående besiktningar av deras fastighet före byggnationen och en riskanalys utförd av Stockholm Vatten angående grundvattenpåverkan vid byggandet.

Konsekvensbeskrivningen bör bl.a. redogöra för följande frågor:

- Om risk för grundvattenpåverkan finns, vilken konsekvens kommer detta ha på deras fastighet?
- Hur mycket skall Gustav III:s väg justeras i höjd och hur kommer detta påverka fastigheterna i kvarteret Hörnskåpet?
- Vad kommer att föreskrivas för att helt eliminera sättningsriskerna i deras hus?
- Kommer byggherren JM:s användande av en spontvägg vid nybyggande garantera att inga sättningsskador uppstår på husen eller är det så att lermark i sin natur är så pass föränderlig att inte ens en spontvägg helt eliminerar risken för sättningar?

En barnkonsekvensanalys efterfrågas, med avseende på buller- trafik- och miljösynpunkter. De påpekar att det rör sig mycket barn i området som kommer att bli påverkade både under och efter byggfasen.

De önskar svar på följande frågor:

- Vilka arbetstids- och bullerbegränsningar ska föreskrivas i upphandlingen så att entreprenören inte måste lösa allt vid byggstart?
- Vad kommer byggherren JM göra för att förkorta byggarbetstiden till den kortaste möjliga med tanke på den mängd barn som bor i och rör sig i närheten av nybyggnationen?
- Hur ska det grönområde som försvinner i och med byggnationen kompenseras för deras barn i närområdet?

Vidare påpekar de avsaknaden av en enhetlig konsekvensanalys av alla byggprojekt i Olovslund/Abrahamsberg/Åkeshov.

- Hur kommer dessa projekt, som en enhet, att påverka deras närmiljö?

Bengt och Aira Engström, Gustav III:s väg 68 anser att de nya husen placerats för nära de befintliga, att husen är för höga, att förslaget leder till ökad trafik i ett skoltätt område, där de minsta skolbarnen rör sig. De tror även att det kan bli grundläggningsproblem p.g.a. att det är gammal sjöbotten och att det kan skapa problem även för befintliga hus

Catarina Danielsson, Gustav III:s väg 70 ifrågasätter lämpligheten i att bygga mer bostäder inom ett redan tätt trafikerat område med mycket barnverksamheter. Hon föreslår istället bebyggelse i slutet på Gustav III:s väg på ången mellan Drottningholmsvägen och Gustav III:s väg.

Irene Olsson, Gustav III:s väg 70 anser att ett viktigt lek- och grönområde försvinner i och med planförslaget.

Jens Holmén, 6 år, Gustav III:s väg 70 vill inte att daghemmet med tillhörande dagisgård ska rivras. Han tycker att pulkabacken som ligger inom området ska bevaras.

Erika Carlén, Gustav III:s väg 70 anser inte att hänsyn tagits till barnens situation när det gäller säkerhet, trafik, hälsa och lek. Hon anser att planen kommer att förstöra områdets karaktär och kräver en barnkonsekvensbeskrivning och en trafikutredning. Hon välkomnar en förskola på berört område och säger bestämt nej till all annan byggnation.

Anser att det borde råda genomfartsförbud från Drottningholmsvägen. Vidare att det sannolikt blir parkeringsproblem, det är redan idag brist på parkeringsplatser och det finns en risk att man kommer att välja att parkera på gatan istället för att betala för en p-plats.

Det är negativt att en välanvänd pulkabacke försvinner om planen genomförs.

Ifrågasätter varför man river en förskola istället för att rusta upp den eller bygga om den då det i Bromma/Abrahamsberg är brist på barnomsorgsplatser. Vidare om de som flyttar in i seniorboendet kommer att förstå ”vidden av att ha ett fritidshem som sin närmsta granne, så tätt in på.”

Bifogar protestlista med 86 namnunderskrifter som motsätter sig den påtänkta byggnationen på Gustav III:s väg 78, tomten Penninglandet 1. De anser att konsekvenserna av byggnationen kommer att påverka trafik-, boende-, barnsäkerhets- och rekreativmiljö på ett för dem helt oacceptabelt sätt. De föreslår istället en upprustning av redan befintlig förskola och hänvisar till bristen på förskolor i Bromma/Abrahamsberg med omnejd.

Fredrik Holmén, Gustav III:s väg 70 motsätter sig den tilltänkta byggnationen. Han anser att trafiksituationen som redan idag är besvärlig kommer att försvåras ytterligare om planen genomförs. Han yrkar på genomfartsförbud på Gustav III:s väg.

Han vill bevara Bromma trädgårdsstad och kolonilotterna inom planområdet.

Vidare anser han att barnen behöver en trygg miljö likt den som finns i området idag med pulkabacke och grönområde och kräver att det görs en utredning ur ett barn- och trafikperspektiv innan byggnationsplanerna går vidare

Henrik Artusson, Gustav III:s väg 72 undrar hur trafik- och parkeringsfrågan ska lösas och med den trafiksäkerheten speciellt för barn eftersom det rör sig mycket barn

i området. Han ställer sig också undrande till hur man tänkt lösa dagisplatser och frågor om det inte är så att det behövs fler dagis i kommunen.

Han menar att områdets karaktär med grönytor och pulkabacke kommer att förstöras om planen genomförs.

Anna Janson, Gustav III:s väg 72 kräver en konsekvensanalys för förslaget Penninglandet 1 m.m. Hon vill att barnens intresse ska beaktas. Vidare framför hon att trafiksituationen på Gustav III:s väg redan nu är besvärlig morgon och kväll.

Lars Granath och Marianne Erlandsson, Gustav III:s väg 74 tycker att de föreslagna husen är för höga och att de ligger för nära befintligt hus på Gustav III:s väg 74/76. Att planförslaget kommer påverka värdet på deras bostadsrätter negativt samt att förslaget medför att naturen i området försvinner och därmed trivseln.

De anser att utemiljön för fritidshemmet GIII:an kommer att förstöras och är oroliga för att detta kommer att leda till att denna hyresgäst försvinner. Vilket i sin tur skulle kunna leda till dyra ombyggnader.

Vidare oroar de sig över att planförslaget kan leda till en försämrad trafiksituation på Gustav III:s väg och påpekar att parkeringsmöjligheterna redan är begränsade.

Efter samråd tidens slut har **Lars Granath och Marianne Erlandsson, Gustav III:s väg 74** inkommit med ytterligare ett yttrande där de protesterar mot planerna att bygga tre nya bostadshus och hoppas att projektet inte genomförs. De anser att byggnationen våldför sig på befintlig natur och miljö (bifogar foto och illustration). Vidare anser de att förslaget kommer att medföra ökad biltrafik, svåra parkeringsproblem och trafiksäkerhetsrisker.

De anser också att förslaget innebär en drastisk försämring avseende utemiljön för fritidshemmet GIII:an. Vilket kan leda till uppsagt hyresavtal med stora ekonomiska konsekvenser för bostadsrättsföreningen.

För de boende i det nedre huset anser de att byggnationen kommer att innebära en försämrad livs- och boendemiljö.

Bengt och Birgit Viltryd, Gustav III:s väg 74 protesterar mot planeringen av Penninglandet 1 m.m. De anser att de planerade husen är för höga och står för nära befintliga hus vilket kommer att leda till att de inte får in något solljus.

Genomfartstrafiken är redan idag ett problem i området och de anser att planen kommer att generera ökade trafikproblem.

Ginna Lindberg, Gustav III:s väg 76 avstryker förslaget. Hon menar att planen inte tar någon hänsyn till de barn som rör sig i området och att det saknas en analys av vad planen kommer att innebära ur miljö- och trafiksäkerhetssynpunkt. Trafiksituationen som redan idag är besvärlig med smittrafik, brist på parkeringsplatser och ökande trafikmängder kommer att förvärras.

Hon är kritisk till att man river förskolan i området då det råder brist på förskolelokaler i Bromma och efterfrågar en helhetssyn i planeringen.

Karaktären i området, som gjort att många valt att bosätta sig i området, kommer förändras fullständigt. Fritidshemmet, GIII:an, kommer att påverkas negativt då grönområdena med lekytor runt omkring försvinner. Hon är orolig för att de nya byggnaderna kommer att förstöra utsikten och förändra solförhållandena för fritidshemmet och de som bor på Gustav III:s väg 74-76.

Bifogar en tidningsartikel från Lokaltidningen Mitt i Bromma (tisdagen den 31 maj 2005, nr 22) som hon vill ska registreras som en protest mot byggplanerna om att riva dagiset Lillgården och bygga ett seniorboende.

Ulla Lewenhagen, Gustav III:s väg 76 menar att byggnationen av flerbostadshus är olämplig eftersom det förstör helhetsintrycket. Att områdets karaktär bör bevaras ur skönhets- och tidstypisk synpunkt.

Vidare att planen bör ta mer hänsyn till barnen. Hon anser att förskolan bör bevaras och att förslaget inskränker för mycket på den befintliga förskole- och fritidsverksamheten. Slutligen anser hon att trafiken i området bör ses över.

Peter Andréasson, Gustav III:s väg 76 har i två yttranden framfört synpunkter på förslaget:

Han anser att en ordentlig analys krävs för detta område och alla pågående planprojekt. Trafiksituationen är redan idag ohållbar med stora trafikmängder, parkeringsproblem och uppenbara trafiksäkerhetsrisker. Fler bostäder skulle förvärpa situationen. Han anser att en konsekvensanalys bör göras som omfattar trafik- och parkeringssituationen, barn- och miljöperspektiven, rekreations- och fritidsmöjligheter etc.

Andréasson anser att ett antal frågor måste besvaras innan förslaget går vidare:

- Vad innebär den nya byggnationen för trafikmängden längs Gustav III:s väg?
- Vad innebär den för parkeringssituationen längs gatan?
- Vad innebär planerna sammanlagt för barnens säkerhet och trygghet i området?
- Hur ser egentligen trafiksituationen ut idag längs vägen i samband med skolstarterna, omkring 7.30 och 8.45? hur kommer den att se ut om alla byggplaner genomförs?
- Vad innebär planerna för miljön i området?
- Vad innebär det att det är uppemot en kilometer till närmaste tunnelbanestation/spårvagnshållplats samt 700 meter till närmaste busshållplats (dessutom uppför en relativt brant backe upp till toppen av Abrahamsberg)?
- Är det möjligt att de långa avstånden till kollektivtrafiken innebär att en busslinje dras ner längs Gustav III:s väg och ut på Djupdalsvägen? Vad innebär det i så fall för den totala trafikmiljön på den redan hårt belastade Gustav III:s väg – och skolbarnens trafiksäkerhet?
- Vilka sammanlagda konsekvenser blir det utifrån barnperspektivet med den totala mängden planerade och igångsatta byggnadsplaner i området?

- Vad innebär det att man tar bort rekreations- och friluftsområden som spelar stor roll för barn och föräldrar i området, t ex en sedan generationer tillbaka använd pulkabacke?
- Vad innebär det för det befintliga fritidshemmet GIII:an (Gustav III:s väg 74) att få ett högt hus alldeles intill sin lektyta och dessutom en stor parkeringsplats i direkt anknäytning till barnens gård?
- Hur stort antal lägenheter blir det exakt?

Andreasson anser att huset kommer för nära varandra och de befintliga. Insynen blir oacceptabel och ljus- och utsiktsförhållanden samt möjligheter till rekreation försämras. Husen kommer att skärma skogsbacken, bryta i stil mot den sammanhållna 1960-talsmiljön och påverka intrycket av det kulturskyddade koloniområdet. Vidare att det föreligger risk för sättningar i befintliga hus p.g.a. dåliga markförhållanden.

Han ifrågasätter varför tomten inte används till barnomsorgs verksamhet när behovet är så stort. Vidare att det blir en så stor försämring för fritids att de får flytta eller lägga ner verksamheten och bostadsrättsföreningen får svårt att hyra ut lokalen till någon annan. Han hävdar att solförhållandena kommer att påverkas i hög grad.

Peter Andreasson anser att byggplanerna på Penninglandet 1 m.m. strider mot FN:s konvention om barnets rättigheter och kräver att planen skall stoppas. Han efterfrågar en barnkonsekvensanalys.

Maria Modin Pålsson, Gustav III:s väg 76 anser att de planerade byggnaderna är för höga och att de är placerade för nära tomtgränsen till bostadsrättsförening. Hon oroas över att fastighetsvärdet kommer att sjunka samt att de kommer att förlora fritidsverksamheten som hyresgäst då det välutnyttjade grönområdet försvinner. Hon ifrågasätter också valet av seniorboende och talar om det stora behovet av fler förskolor i området.

Hon anser att den planerade nybyggnationen skulle förvärra den redan dåliga trafik- och parkeringssituationen. Hon framför att Gustav III:s väg är mycket trafikerad och att många från kringliggande gator använder Gustav III:s väg som genomfartsväg. Vägen är otrygg speciellt för de barn som rör sig i området. Parkeringssituationen är katastrofal i området.

Mats Pålsson, Gustav III:s väg 76 anser att förslaget kommer att innebära en försämring av miljön, fysiskt och estetiskt, och en inträngd försämrad situation för barnen. Han anser att planen kommer att inkräkta för mycket på de grönytor som finns i området samt att kolonilotterna kommer att störas. Han ifrågasätter varför man ska bygga på ett grönområde som är lekplats för ett stort antal barn i området och att kommunen inte verkar ha någon beredskap för ett ökat behov av barnomsorg. Han vill att man i stället ska rusta upp befintlig förskola eller bygga en ny. Han är kritisk mot att alternativa utformningar inte har utretts och anser att projektet kommer att försämra livskvaliteten för barnfamiljer i Bromma.

Pålsson menar att den planerade bebyggelsen inte visar någon hänsyn till den befintliga bebyggelsen i utformning och skala och ligger för nära tomtgräns. Att den

kommer att försämra utsikten och solförhållandena, begränsa kvällssol samt öka insynen. Att försäljningsmöjligheterna kommer att försämrats samt att värdet kommer att minska på bostadsrättsföreningens fastigheter.

Han anser att trafik- och parkeringssituationen redan idag är katastrofal och kommer att förvärras ytterligare i och med planens genomförande.

Vidare menar han att det råder brister i information och samråd angående trafik- och markfrågor under anläggningsfasen.

Bostadsrättsföreningen Penninglandet 2 menar att det aktuella området bör bevaras med den karaktär den har i dag. Styrelsen anser att förslaget innebär omfattande och negativa konsekvenser för bland annat miljön, möjligheterna till rekreation i området, trafiksituationen och säkerhetsfrågor i samband med den, barnens säkerhet och trygghet, boendemiljö och kvalitet samt för befintlig barnverksamhet. Vidare att de planerade husen kommer att medföra insyn i befintliga lägenheter.

Styrelsen anser att barnperspektiv och samlade konsekvensanalyser av förslaget helt saknas i utredningsunderlaget. Vidare saknar de också en helhetssyn i planeringen i Bromma och efterfrågar en samlad analys för vad alla dessa planer för med sig i ökad trafikmängd, förändrade trafikströmmar, konsekvenser ur miljö- och säkerhetsperspektiv etc.

De är oroliga för att förlora sin hyresgäst föräldrakooperativet GIII:an och därmed riskera att lida ekonomisk skada för ombyggnationer, svårighet att hyra ut lokalen m.m.

Vidare påpekar styrelsen att markförhållandena i området är besvärliga och vill få garantier på att deras bostadsrättsförening får full ekonomisk kompensation för eventuella skador som kan uppstå på grund av den planerade byggnationen.

Styrelsen föreslår att staden ska bygga ut barnomsorgen på den befintliga dagis-tomten istället för att förtäta ytterligare med bostäder.

Styrelsen anser att förslaget bör avslås i sin helhet i annat fall kompletteras med konsekvensanalyser avseende fram för allt barn- och miljöperspektiven, den planerade byggnationens storlek och placering och därefter följas av ett nytt samrådsförfarande.

Fritidshemmet GIII:an har genom sin styrelse sammanställt en protestskrivelse mot nybyggnation på fastigheterna Penninglandet 1 & 2.

Styrelsen plus övriga föräldrar på fritidshemmet ifrågasätter planen. De undrar varför ett seniorboende prioriteras framför befintligt daghem. De anser att det är en dålig lokalisering för seniorboende då de menar att kommunikationer och service ligger relativt långt bort. De anser att förskolan bör användas för detta ändamål.

De anser att det kulturella värdet i området skulle försvinna om planen genomförs.

Föräldrarna är oroliga för att planen kommer att leda till ökad trafik runt fritidshemmet. De framför att trafiksituationen i Bromma är mycket ansträngd och tror att nya bostäder skulle medföra en förvärrad situation. De anser att infrastrukturella åtgärder måste planeras först innan man börjar hitta utrymmen för nya byggprojekt för boende.

De anser att förslaget kommer att försämra deras utomhusmiljö vilket kommer att leda till sämre förhållanden till uppsikt över barnen och därmed sämre säkerhet. Vidare att det finns risk för att barnen kommer att störa de boende i den nya fastigheten.

De oroar sig för att barnen i området och på fritiset kommer att löpa betydligt större risk för olyckor utomhus under byggskedet. Att inomhusmiljön kommer att påverkas av buller och avgaser från maskiner och fordon samt att lera och smuts kommer att komma in då barnen drar med sig det som fastnar under skorna. De är också oroliga för att det inte kommer vara lika många sökande till fritidshemmet då området kommer att förändras.

Fritidshemmet GIII:an vill få svar på sina frågor och bli informerade om hur byggnationen kommer att påverka deras verksamhet innan beslut tas.

Britt Brisell, Åkeshovsvägen 14, anser att området antingen ska bebyggas med ny förskola alternativt att man ska renovera befintlig eller inte bebyggas alls. Hon anser att föreslagna byggnader är för höga och medföra att boende vid Åkeshovsvägen skulle få försämrade utsikt och ökad insyn.

Hon anser att man bör ta hänsyn till naturen, rekreationsområdena, kulturen och barnens närmiljö.

Brisell påpekar att Åkeshovsvägen idag är en smitväg från Ekerö och områden omkring Drottningholmsvägen. Hon anser att hänsyn bör tas till detta så att trafiksituationen i området inte försämras.

Vidare ifrågasätter hon den förenklade planprocessen och undrar varför medborgarna inte får vara med tidigt i processen.

Carl Johan Schlyter, Drakstigen 2, anser att det saknas en helhetssyn i området. Han anser att förskolan bör rustas upp eller ersättas med en ny och framför ett antal skäl för detta. Han menar att barnens säkerhet har åsidosatt i planen. Att det rör sig mycket barn i området till och från olika verksamheter. Att planen kommer att medföra ökade trafikmängder och försämrade trafiksäkerhet.

Schlyter anser att det är olämpligt att "klämma in" tre byggnader i ett kulturskyddat småhusområde. Att det är ogenomtänkt och försämrar miljön.

Han oroar sig för att de redan höga bullernivåerna ytterligare ska öka. Han anser att det är fel att en välanvänd grönyta tas i anspråk och att föreslagen parkering kommer att medföra försämrade utemiljö för fritidshemmet. Vidare oroar han sig för sättningar i befintliga fastigheter.

Gösta Thörnberg, Djupdalsvägen 81, är mycket positiv till förslaget. Han vill flytta från sin villa och är intresserad av en bostadsrätt anpassad till äldre med god kommunikation och närhet till service och som ligger inom deras närområde. Han vill också ha mer information kring projektet vid Gustav III:s väg vid Olovslundsskolan.

Kari Salmi, Gyllenstiernasgatan 20, kolonist Åkeshov III, föreslår att planförslaget omarbetas. Deras kolonistuga finns inte med i vare sig plan- eller illustrationsritning-

arna. Kolonistugan ligger ca 15 meter från föreslaget hus. Han anser att förslaget ska omarbetas så att det flyttas längre från kolonilotterna och ändras till lamellhus med max två våningar. Om förslaget genomförs önskar han att de närmaste kolonistugorna löses in.

Vidare påpekar han att kolonilotterna har svaga grundmurar och konstruktioner och är därför orolig för att grundläggningsarbetena för den förslagna bebyggelsen ska orsaka skador. Slutligen undrar han om de kommer att kunna vistas och sköta kolonilotterna under byggtiden.

Annika Sönerhed, Gyllenstiernasgatan 20, lott 456 Åkeshov III, motsätter sig förslagen bebyggelse för att husen ligger för nära hennes och andras kolonistugor samt att hon tror att planen kommer att medföra en försämring på miljön. Hon menar att husen kommer att ligga för tätt och att det kommer bli en dålig boende miljö. Hon föreslår att förslaget omarbetas till låghus. Hon påpekar också att hennes kolonilott inte finns med i skisserna inför projektet.

Solveig Avelin, Gustavsväg 12, kolonist, anser att planerad bebyggelse kommer att ligga för nära hennes kolonilott och förstöra miljön. Hon anser också att husen är för stora.

Birgitta Haglund, Bällstavägen 23B, kolonist, anser att de förslagna husen är för stora och står för nära deras kolonistugeområde samt att de kommer att förstöra miljön för alla.

Nina Hjerpe, Sturevägen 5 i Järfälla, har lämnat två yttranden, det ena med en protestlista med 50 namnunderskrifter mot byggnation på Penninglandet 1 m.m. De anser att grönområdet ska bevaras.

Hon anser att området inte ska exploateras mer av hänsyn till naturen. Hon ställer sig frågande till om det inte går att bygga utan att förstöra naturen.

7. Övriga intresseföreningar m.fl.

Bromma hembygdsförening anser att planen bör stoppas eftersom den föreslagna bebyggelsen ligger i en för trädgårdsstaden känslig miljö, på gränsen mellan bebyggd miljö och ett viktigt grönområde. Samt att de kulturhistoriska värdena länkade till koloniområdet hotas av den förslagna bebyggelsen. Detta gäller även grönområdet, med De Geer-moränerna.

Olovslundskolans föräldraförening anser att planförslaget innebär en kraftig försämring av en redan mycket dålig trafiksituation runt Olovslundsskolan samt att omtyckta grönområden och lektytor kommer att försvinna. Vidare anser de att parkeringssituationen redan idag är ett problem då det finns för få platser i området och att 0,5 p-platser/lgh är för lite. Föräldraföreningen kräver att förslaget ska dras tillbaka.

Seniorboföreningen Nocke framför att det finns ett stort intresse och behov för seniorboende i hela västerort. De tycker att planområdet är ett bra område för seniorboende, relativt nära till kommunikationer och service.

(Inkom efter samråd tidens slut)

8. Remissinstanser

Marknämnden anser att det östra huset bör förskjutas söderut så att det norra huslivet sammanfaller med gällande fastighetsgräns för Penninglandet 2. Hela grönremsan mellan husen och parkvägen bör inte läggas ut till kvartersmark, en remsa som medger plantering bör finnas kvar.

Markkontoret har samrått med Trafikkontoret som inte haft något att erinra mot planen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget eftersom huvudsakligen redan exploaterad mark ianspråkats för den nya bebyggelsen. Planen innebär därmed en god hushållning med markresurser och Kommunfullmäktiges strategi för nybebyggelse uppfylls.

Bromma stadsdelsnämnd avstyrker stadsbyggnadskontorets förslag till byggnation på fastigheten Penninglandet 1. Istället föreslår de att platsen prövas för planering och byggande av ny permanent förskola.

Stadsbyggnadsnämndens handikappråd framför att utrymmena för avfallssortering bör planeras inomhus och i utrymmen som kan nås via inomhusförbindelse utan nivåhinder och hinder i form av tunga dörrar. De ska vara användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar. Rådet avstyrker lösningar som innebär att man tvingas lämna sina sopor i utrymmen utanför bostadshuset.

Renhållningsförvaltningen framför att det utrymme i anslutning till bostadshusen som anges i texten inte finns redovisat i planen och anser att förslaget måste kompletteras i detta avseende. De framför också att från bostäder och verksamheter ska tunga fraktioner hämtas maskinellt. De hänvisar till bifogat PM. *"Information avseende avfallshantering som bör beaktas i detaljplan"*.

SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) har inget att erinra.

AB Fortum Värme meddelar att fjärrvärmenätet är under utbyggnad i området och att de kommer att kunna erbjuda fjärrvärme till de nya bostäderna i slutet av 2005. En alternativ uppvärmningskälla är stadsgas som finns förlagd i Gustav III:s väg.

Fortum Distribution AB framför att befintliga elledningar i u-område längs Gustav III:s väg skall skyddas genom upprättande av servitut/ledningsrätt.

Stockholm Vatten AB framför synpunkter från va-teknisk synpunkt.

VATTENLEDNING

Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Gustav III:s väg. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vp över stadens nollplan

SPILLVATTENLEDNING

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen i Åkeshovsvägen.

DAGVATTENLEDNING, DRÄNLEDNING

Dagvatten ska i första hand tas omhand inom fastigheten, i andra hand skall fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten innan avledning sker till befintlig kombinerad avloppsledning i Gustav III:s väg.

Bifogar kopia med befintliga ledningar och påtalar att ett servitutsavtal, alternativt bildande av ledningsrätt, krävs för att säkra rätten för Stockholm Vattens ledningar och tunnel inom planområdet.

Vidare påpekar de att byggnadskonstruktioner inte får placeras i direkt anslutning till befintliga vatten- och avloppsledningar och att nya träd inte får planteras inom 2,5 m från befintliga vatten- och avloppsledningar. Eventuell flyttning av ledningarna bekostas av projektet.

9. Medverkande tjänstemän

Ärendet handläggs av Torbjörn Johansson på stadsbyggnadskontoret. Plankonsult är Anna Galli på WSP Stadsutveckling.

Peter Jacobsson
Planchef

