



2008-02-15

Stadsbyggnadskontoret
Ytterstadsavdelningen
Karin Månsson
Tfn 08-508 28 105
Dnr 2008-01812-54

Exploateringskontoret
Ytterstad
Rebecca Westring
Tfn 08-508 26 412
Dnr E2008-513-00272

Exploateringsnämnden 2008-03-13
Stadsbyggnadsnämnden 2008-03-13

Startpromemoria för detaljplan för Nya bostäder utmed Västerled i stadsdelarna Abrahamsberg och Ålsten (ca 100 lgh). Markanvisning till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet,
2. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för område vid huvudgatan Västerled.

Krister Schultz

Ingela Lindh

SAMMANFATTNING

Västerled genom Bromma kantas delvis av täta skogsridåer, som ger gatan landsvägskaraktär och inbjuder till hög fart. Dessutom kan gatan kännas otrygg kvälls- och nattetid. Enligt uppdrag från trafik- och renhållningsnämnden föreslås i stället för gatuombyggnader att bostadsbebyggelse provas längs gatan för att ge lugnare trafik och ökad trygghet. Förslaget är tätt och småskaligt med mindre stadsvillor om tre lägenheter på båda sidor om Västerled. Det ger gaturummet en helt ny urban karaktär och binder samman stadsdelarna Abrahamsberg och Ålsten. Längs gatan har trafik- och renhållningsnämnden beslutat att

Bilaga 1: Bilder/skisser av den nya bebyggelsen

Bilaga 2: Hastighetsmätning – Västerled (2007-11-27)

bygga om övergångsställen och busshållsplatser, medan gatubredden och hastighetsgränsen 50 km/tim bibehålls.

Förslaget innehåller ca 100 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Planen föreslås genomföras med normalt planförfarande utan program.

Exploateringskontoret föreslår att marken anvisas till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB. Marken föreslås säljas till marknadspris. Marken utgörs av parkmark, varav endast en mindre del bedömts som värdefull, samt en tomträtt som innehas av Västerleds garageförening. Diskussioner förs med garageföreningen om att flytta garaget så att det inte upptar så mycket plats utmed Västerled. Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslagets syfte är att skapa en sammanhängande, småskalig bostadsbebyggelse utmed Västerled, som kan bidra till en lugnare trafikrytm på gatan.

Bakgrund

I beslut om verksamhetsplan för trafikkontoret 2007 gav trafik- och renhållningsnämnden trafikkontoret i uppdrag att arbeta med nya principer för att få bilister att hålla hastighetsbegränsningar, bl a genom bebyggelse utmed gatan. Stadsbyggnadskontoret kopplades in för att utveckla idéer om hur en bebyggelse som bidrar till en lugnare trafikrytm skulle kunna utformas. Som ett av de första exemplen på detta arbetssätt valdes huvudgatan Västerled.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar parkmark på Ulvsunda 1:1 på båda sidor om huvudgatan Västerled, mellan Abrahamsbergsvägen och Urbergsvägen/Stora Mossens Idrottsplats, i stadsdelarna Abrahamsberg (norr om vägen) och Ålsten (söder om vägen), samt garagefastigheten Ordlistan 1 i Abrahamsberg.



Översiktskarta med ungefärligt planområde.

Ägoförhållanden

Ulvsunda 1:1 ägs av staden. Ordlistan 1 innehas med tomträtt av Garageföreningen Västerled.

Tidigare beslut

Översiktsplanen ÖP99 anger tät stadsbebyggelse för Abrahamsberg, gles stadsbebyggelse för Ålsten, samt natur och park för en mindre yta nordväst om korsningen Västerled/Nyängsvägen (del av Skidbacksskogen). Både Abrahamsberg och Ålsten betecknas som kulturhistoriskt värdefulla miljöer. För berörda marktytor gäller detaljplanerna Pl 1913 från 1937 och Pl 1952 från 1938, som båda anger parkmark, samt Pl 6316 från 1964, som anger garageändamål och park.

2007-05-10 lämnade stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret en gemensam lägesrapport till respektive nämnder om hur nya bostäder och gatuombyggnadsåtgärder skulle kunna användas för att skapa en lugnare trafikrytm utmed Västerled. Stadsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet och stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att återkomma med ett alternativ där den kompletterande bebyggelsen utgjordes av stadsradhus, småvillor och parhus. Flerbostadshus bedömdes inte som lämpligt. Trafik- och renhållningsnämnden godkände trafikkontorets förslag som bl a innebar ombyggnad av övergångsställen och busshållplatser, men bibehållen gatubredd 8 meter och hastighetsgränsen 50 km/tim.

Området idag

Västerled är huvudgata i det stora bostadsområde, som består av de kulturhistoriskt värdefulla stadsdelarna Olovslund, Abrahamsberg, Ålsten, Äppelviken m fl. Gatans karaktär skiftar starkt. I väster går Västerled genom det idylliska småstugeområdet Olovslund som en trädplanterad villagata, med tät småhusbebyggelse på båda sidor av vägen, direktutfart för bil från varje tomt, samt flera mindre gatuutfarter. Också den östra delen, genom Äppelviken, har trädgårdsstadskaraktär, med små tvåvåningars flerbostadshus utmed gatans båda sidor, och direktutfarter från varje fastighet/bostadsgård.

Gatans mellanparti, mellan Abrahamsbergsvägen och Nyängsvägen, har däremot närmast landsvägskaraktär, en raksträcka med en tät barrskogsridå på den södra sidan. På norra sidan finns grupper med flerbostadshus som ligger indragna en bit från vägen, parkeringsytor och ett garage. Även fortsättningen förbi en stor rondell och Stora Mossens idrottsplats har skog utmed vägens södra sida och landsvägskaraktär utan utfarter.

Det är den mittersta delen som föreslås bebyggas för att lugna trafikrytmen.

Förslag till hur gaturummet kan förändras genom nybyggnad av bostäder

Joliark arkitekter har gjort ett förslag som mycket tydligt ger gatupartiet en ny och helt annorlunda karaktär. Det är en småskalig, men samtidigt urban bebyggelse, där rytmiskt placerade små huskroppar nära gatan skapar ett tätt gaturum, trots att gatubredden inte minskas. Uttrycket är modernt med inspiration från de närliggande "Per-Albin-radhusen" utmed Ålstensgatan. De friliggande huskropparna är uppdelade i mindre volymer med olika höjd från en till tre våningar, för att ge variation och samspela med trädgårdsstadens skala. Entréer, köksfönster och balkonger ligger nära gatan. Husen är varken traditionella radhus, villor eller flerbostadshus, utan en ny sort. Varje friliggande byggnad

innehåller tre lägenheter. En stor lägenhet på 131 kvm upptar hela bottenvåningen. Två etagelägenheter på vardera 97 kvm med både balkong och takterrass nås via en inglasad trappa. Huset har en gemensam entrégård med tre parkeringsplatser. Träd föreslås planteras på tomterna och inte som gatuträd, för att inte komma i konflikt med ledningar utmed gatan. Gaturummets bredd mellan husfasaderna är ca 20 m, vilket motsvarar Västerleds gaturum genom Olovslund. Totalt innehåller förslaget ca 100 lägenheter.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken föreslås säljas till marknadspris.

Viktor Hanson Fastigheter AB och Järntorget AB (moderbolag till Byggnads AB Abacus) har vid ett tidigare tillfälle föreslagits erhålla markanvisning för de nu föreslagna platserna. Förslaget som då redovisades innehöll ca 160 lägenheter i flerfamiljshus och Gatu- och fastighetsnämnden valde 2004-09-21 att inte anvisa marken. Inga andra byggherrar har sökt markanvisning för de nu aktuella markområdena.

Ekonomi

Byggherrarna står för alla kostnader till följd av exploateringen, inklusive plankostnader. Fastigheten Ordlistan 1 på den norra sidan av Västerled innehas med tomträtt av Västerleds garageförening. Diskussioner förs med garageföreningen om en flytt av anläggningen så att den ligger vinkelrätt mot Västerled istället. Syftet med flytten är att kunna ordna mer sammanhållen bebyggelse även utmed gatans norra sida. Om en flytt av anläggningen blir aktuell ansvarar staden för de kostnader som uppstår. Kostnaderna för detta bedöms ligga inom ramen för att inriktningsbeslut ska kunna tas på delegation av exploateringskontoret. Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

Trafik och parkering

Enligt trafikflödesmätningar från år 2007 har den berörda sträckan av Västerled mellan 6 000 och 6 900 fordon per dygn (se sid 13). Detta kan jämföras med t ex Ballstavägen genom småstugeområdet Norra Ängby med 12 500 fordon per dygn. Eftersom Västerled är klassad som huvudgata så är hastighetsbegränsningen 50 km/tim. Hastighetsmätningar vid aktuellt avsnitt visar att medelhastigheten är 48 km/tim och 85-percentilen 55 km/tim. För de delar av gatan som kantas av bostäder är hastigheterna uppemot 20 procent lägre. Att bebyggelse utmed gatan påverkar farten tycks alltså styrkt. Västerled bedöms enligt trafikkontoret som en relativt måttligt belastad huvudgata med hastighetsprofil som motsvarar liknande gator

I morgonens rusningstrafik bildas köer på Alviksvägen. Dessa fortplantar sig också till den närmaste delen av Västerled. Köerna på Alviksvägen-Västerled hänger ihop med trafiksituationen vid främst Brommaplan och Ulvsundaplan. Trafikkontoret bedömer att 100 nya bostäder vid Västerled kommer att få en försumbar påverkan på trafikflödet.

Gatan föreslås behålla sin bredd, ca 8 meter, samt befintliga gångbanor och cykelbanor på båda sidor och hastigheten 50 km i timmen. Avståndet mellan infarterna till de nya husen blir 23 meter, vilket kan jämföras med 17-20 meter i det angränsande småstugeområdet Olovslund. Parkeringstalet blir 1,0. Några

busshållplatser föreslås flyttas. I trafikkontorets åtgärder för en lugnare trafikrytm ingår säkrare övergångsställen med bättre belysning och tillgänglighetsanpassning av busshållplatser.

Kollektivtrafiken består av en lokal busslinje, som går mellan tunnelbanestationerna Alvik och Abrahamsberg. Gångavståndet till tunnelbanestationerna Abrahamsberg och Stora Mossen är ca 800 meter.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Handikapptillgängligheten till de stora lägenheterna på bottenvåningen blir mycket god. Det är en fördel eftersom det inte finns så många stora lägenheter med hela bostaden i ett plan. Etage lägenheterna har entré en trappa upp, med alla bostadsfunktioner, inklusive tillgänglig balkong, på entrévåningen. En utvändigt hiss kan placeras vid den gemensamma trappavsatsen.

Grönytor, natur och rekreation

För Abrahamsberg och Västerled gjordes 2003 en landskapsanalys på uppdrag av dåvarande gatu- och fastighetskontoret. Analysen gör en helhetsbedömning av områdets natur- och rekreationsvärden. Värdefullt i Abrahamsberg är bland annat natur-/gångstråk, som går diagonalt genom området från nordväst till sydost, och naturområdet Skidbacksskogen. Analysen pekar ut mark som kan vara lämplig/möjlig för ny bebyggelse. På Västerleds norra sida bedöms två mindre ytor vid Grundläggargvägen (inkl garagefastigheten Ordlistan 1) som lämpliga att bebygga. På södra sidan bedöms det mesta av parkmarken som möjlig att bebygga, förutsatt att naturmark sparas mellan befintlig villabebyggelse och nya hus, liksom viss vegetation utmed gatan. Ytor kring befintligt diagonalt gångstråk respektive vid korsningen med Nyängsvägen sågs som olämpliga att bebygga. Befintligt öst-västligt gångstråk/-stig borde bevaras.

Förslaget till nya bostäder följer i stort landskapsanalysens rekommendationer. Befintliga gångstråk bevaras eller flyttas något i sidled. För att få ett tillräckligt tydligt och samlat bebyggt gaturum med hus på båda sidor om gatan föreslås dock nya hus ända fram till korsningen med Nyängsvägen, dvs i södra delen av Skidbacksskogen, samt intill befintligt diagonallstråk.

Området genomkorsas av promenadstigar. Ytor för spontanidrott och lek för de nya bostäderna finns dels i omgivande natur- och parkmark, dels vid Stora Mossens idrottsplats, Abrahamsbergs bollplan vid Grundläggargvägen, lekplatser vid Abrahamsbergsvägen/Tapetserarvägen respektive Olovslundsdammen och parklek vid Gustav III:s Väg. Lite längre bort finns Judarns naturreservat, naturområdet Kärson med badplats och Drottningholm.

Förskola och skola

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har kontinuerliga kontakter med Bromma stadsdelsförvaltning om behovet av förskoleplatser. Stadsdelsförvaltningen räknar med att 100 lägenheter kräver ca 25 förskoleplatser. Det finns en befintlig förskola på Västerled/Kiselgränd, intill de föreslagna nya husen, och stadsdelsförvaltningen planerar också en tillfällig paviljong vid Abrahamsbergsvägen/Tapetserarvägen.

Närliggande skolor är Abrahamsbergsskolan, Olovslundsskolan, Ålstensskolan, Kristofferskolan, Bromma Montessoriskola och Bromma gymnasium.

Trygghet

Den berörda delen av Västerled kan genom sin landsvägskaraktär upplevas som otrygg, särskilt kvällstid. Med en tät bostadsbebyggelse på båda sidor ökar tryggheten. Tryggheten vid övergångsställen avses förbättras genom ombyggnad, med bl a bättre belysning. Trafikkontoret påpekar att tryggheten för barn därmed ökar och att skolvägarna blir tryggare.

Konsekvenser för miljön

Konsekvenser för miljön

Området påverkas av buller från vägtrafiken. Bullret mot fasad beräknas preliminärt bli drygt 60 dB(A), vilket innebär att bostadshusen måste utformas så att varje lägenhet får en tyst sida.

Bebyggelsen tar i anspråk parkmark, varav endast en mindre del bedömts som värdefull i landskapsanalys för Åkeslund-Abrahamsberg och utgör natur och park i ÖP99.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslagets genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Förslaget strider inte mot gällande översiktsplan, förutom ovannämnda ianspråktagande av natur och parkmark. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Förslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus och bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under detaljplanarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med normalt planförfarande utan program.

Start-PM SBN	1 kv 2008
Plansamråd	2 -3 kv 2008
Ev ställningstagande SBN	3-4 kv 2008
Utställning	4 kv 2008
Antagande SBN	1 kv 2009

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med plansamrådet.

Kontorens ställningstagande

Kan bebyggelsen leda till en lugnare trafikrytm?

Kontoren bedömer utifrån trafikkontorets hastighetsmätning (se sid 13) att en förändring av gaturummets karaktär påverkar körstilen. För den som kör utmed vägen idag är det en påtaglig skillnad att åka på vägpartiet med landsvägs-karaktär och att komma in i Äppelvikens småstadsideyll, där man automatiskt sänker farten.

Natur

Förslaget till nya bostäder följer i stort landskapsanalysens rekommendationer. Befintliga gångstråk bevaras eller flyttas något i sidled. Vid korsningen med Nyängsvägen samt intill befintligt diagonalstråk prioriteras dock ett sammanhållet gaturum framför naturvärdena, eftersom kontoren bedömer det som nödvändigt för att skapa en tydlig gata med hus på båda sidor.

Bostadskvalitet

Kontoren bedömer att förslaget kan ge attraktiva bostäder, som kompletterar bostadsstrukturen i både Ålsten och Abrahamsberg. Närheten till vägen skulle kunna vara ett problem, men bostäderna är utformade så att varje bostad har fönster åt alla väderstreck och två uteplatser, varav en vetter bort från vägen.

Bygga igen mellanrum mellan stadsdelarna med en ny sort

Huvudgatan Västerled med omgivande skogsremsor utgör idag ett tydligt mellanrum mellan smalhusstadsdelen Abrahamsberg och trädgårdsstadsdelen Ålsten. Genom en ny bebyggelse med urban karaktär och villaskala skapas en modern årsring, som knyter ihop stadsbygden, utan att skada befintliga kulturhistoriska värden. De nya husen läggs nära gatan, så att naturmark bevaras som buffert mot befintliga småstugor på Kummelvägen, Kiselgränd och Gnejsvägen. Avståndet mellan befintliga småhus och nya hus ligger kring 25-35 meter, i ett fall 15 meter.



Ortofoto som visar ungefärligt planområde

Kontorens förslag till beslut

Sammantaget anser kontoren att förslaget är bra och att det tillför lägenheter som möjliggör generationsväxling inom närområdet. En exploatering innebär att Västerleds karaktär av landsväg försvinner vilket påverkar hastigheten och därmed trafiksäkerheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för området vid huvudgatan Västerled.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Slut