

Granskningsutlåtande Detaljplan för Enigheten 25 i stadsdelen Mariehäll i Stockholm Dp 2020-09402

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra bostäder, en ny förskola, lokaler, en ny park samt bidra till mötesplatser. Genom området skapas även förutsättningar för nya stråk och kopplingar. Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden.

Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 13 september 2023–10 oktober 2023. Stadsbyggnadskontoret förlängde granskningstiden till den 27 oktober då det i första utskicket missats att skicka elektronisk underrättelse till de som inte anses vara sakägare men som lämnat synpunkter i samrådet. Från att utskicket gjordes gavs 14 dagar (vid standardförfarande ska granskningstiden vara minst två veckor) för att inkomma med synpunkter. Under granskningen har 81 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen framför att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör risk med hänsyn till ras och skred och att kommunen behöver förtydliga planbestämmelsen kopplat till skyfallshantering på Hingsten 1 och 2.

Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller rivningen av telefonvillan och skalan av bebyggelsen. Skönhetsrådet är emot planförslaget. Stadsmuseet avstyrker den södra delen av planförslaget.

Utbildningsförvaltningen anser att det är olyckligt att fler bostäder kan färdigställas innan skolfrågan i området är löst. De synpunkter som framförts av sakägare och boende gäller framförallt att de anser att Telefonvillan ska finnas kvar och att förslaget på den södra sidan innebär att kvalitéerna i Mariehälls villaområde förstörs. Vidare framförs även att exploateringsgraden är för hög i hela planförslaget och att boendemiljön kommer försämrats avseende ljusinsläpp och ökad skugga. En del synpunkter har även framförts avseende att man är orolig för försämrad trafiksäkerhet.

En stor andel av synpunkterna, liksom i samrådet, berör avvägningen mellan olika intressen i markanvändningen inom området. I synnerhet framförs synpunkter på att man borde tillföra mera grönområden och att prioritera skola och förskola framför bostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förhållandena gällande tillgången till sol- och dagsljus är acceptabla med tanke på områdets centrala läge inom staden. Kontoret bedömer att bebyggelseförslagen genom sin utformning är väl anpassat till platsens förutsättningar och den omgivande bebyggelsen. Detaljplanen är anpassad utifrån de två stadsbyggnadskaraktärer, villastad och tät blandstad, som finns vid planområdet. I villastaden ska anpassning ske till terräng och till den befintliga mångfalden av

hustyper i varierande skala och tidsepoker. Tolkning görs av platsens förutsättningar utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse beaktas. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas. Den täta blandstaden karaktäriseras av blandade funktioner som skapar en levande stadsmiljö.

Med anledning av inkomna synpunkter har utredningen för dagvatten uppdaterats och planbeskrivningens redovisning av dagvattenhantering, risk för ras och skred och skyfall har kompletterats och förtydligats. En markmiljöundersökning för Linaberg 36 har genomförts och resultat av vikt har förts in i planbeskrivningen. I övrigt har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts i texter och bilder i planbeskrivningen, bland annat avseende avfallshantering och barnkonsekvenser.

Inkomna synpunkter både under granskningsskedet och efterföljande planarbete har föranlett följande förändringar i plankartan.

- På plankartan har en justering av bestämmelsen C2 gjorts avseende lokaler i bottenvåningen på den norra sidan. Detta för att säkerställa att lokal ska finnas under hela arkadmotivet som ska uppföras i hörnet Kratsbodavägen/Bällstavägen.
- Användningsgränsen mellan Gata och Natur har justerats på den norra sidan. Detta för att anpassning skett till befintlig gång- och cykelbana.
- Planbestämmelsen b1 har förtydligats för att visa att åtgärderna även är kopplade till skyfallshantering.
- Planbestämmelser har lagts till avseende frågan om stabilitet: *m₂, Åtgärder ska vidtas för att säkra släntens stabilitet. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen. m₃, Skyddsåtgärder för släntens stabilitet ska vara säkerställd. Dessförinnan är den maximala tillåtna markbelastningen 20kPa. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen. På allmän plats Natur infördes planbestämmelsen SKYDD, Släntens stabilitet ska vara säkerställd. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen.* En planbestämmelse har även införts avseende startbesked kopplat till åtgärderna: *a₂, Startbesked får inte ges förrän åtgärder för slänten har redovisats. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen.*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att revideringarna som tillförts plankartan inte föranleder krav på ny formell granskning. Detta då

revideringarna i huvudsak endast har till syfte att tydligare säkerställa sådant som är detaljplanens ursprungliga syfte, samt inte påverkar en bredare allmänhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av granskningen, förslaget till detaljplan samt att förslaget till detaljplan överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och förskola samt bidra till nya mötesplatser. Genom området skapas även förutsättningar för nya stråk och kopplingar och även en ny park. Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden. Detaljplanen syftar vidare till att bevara befintlig höjdrygg längs Enighetsvägen samt att topografi och vegetation visas hänsyn och är fortsatt läsbar. Detta genom att kvarteren utformas med varsin bostadsgård som öppnar upp med åtkomst från Enighetsvägen och att bebyggelsevolymerna har en trappning längs med Bällstavägen. På den södra sidan om Bällstavägen bevaras den grönskande karaktären genom planterad förgårdsmark och grönska mot befintlig bebyggelse.

Tillkommande bebyggelse föreslås utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen avser att skapa en tydlig relation till stadsdelens arkitektur och struktur och möjliggör passager genom kvarteren i norr. Detaljplanen säkerställer att Bällstavägen aktiveras genom förskola, centrumverksamhet och bostadskomplement. Detaljplanen medger cirka 320 bostäder och tillför en ny park. Detaljplanen innebär fler människor i rörelse över dygnet och skapar därmed ett underlag för ökad trygghet. Detaljplanen möjliggör även en tillfredställande insatsväg till befintliga bostäder inom fastigheten Sämjan 1.

Granskning

Aktuell detaljplan har varit utställt för granskning under perioden 13 september 2023 till 10 oktober 2023. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Stadsbyggnadskontoret förlängde granskningstiden till den 27 oktober då det i första utskicket missats att skicka elektronisk underrättelse till de som inte anses vara sakägare men som lämnat synpunkter i samrådet. Från att utskicket

gjordes gavs 14 dagar (vid standardförfarande ska granskningstiden vara minst två veckor) för att inkomma med synpunkter. Under granskningen har 50 yttranden inkommit. Underrättelse om granskning anslogs på kommunens digitala anslagstavla. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Bromma stadsdelsförvaltnings lokaler, Köpsvängen 24 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande till inkomna synpunkter från Länsstyrelsen, Storstockholms brandförsvär, Trafikverket och Trafikförvaltningen görs i anslutning till respektive instans. Övriga instanser, sakägare med flera bemöts inom respektive instans gruppering.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen (bedömning i sin helhet. Består av två yttranden).

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån sina ingripandegrunder i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör risk med hänsyn till ras och skred.

I sitt kompletterande yttrande skriver de även: Länsstyrelsen ser inget hinder mot att anta planen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL om planhandlingarna i fråga om översvämningsrisken åtgärdas i enlighet med vad som framgår av yttrandet.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter avseende MKN vatten och hälsa med hänsyn till verksamhetsbuller och förorenade områden. Synpunkter kring buller lämnas eftersom Länsstyrelsen särskilt vill uppmärksamma kommunen på att planområdets komplexa och kraftiga bullerstörningar utgör en hälsorisk. Kommunen bör i planområden med liknande förutsättningar i högre grad utnyttja bebyggelsens utformning för att planera boendemiljöer med goda hälsoförhållanden avseende buller.

Synpunkter som berör MKN vatten och förorenade områden lämnas eftersom kommunen i samrådet påvisat föroreningar i direkt anslutning till området och som dels kan föras med dagvattnet till recipient och äventyra att MKN uppnås, dels kan innebära risk för människors, och särskilt barns, hälsa. Dessa föroreningar ska hanteras i kommunens tillsyn, vilket Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på särskilt.

Risk för ras och skred

Sedan samrådet har PM Geoteknik (PE, 2022-10-14) kompletterats med ytterligare stabilitetsberäkningar. De nya beräkningarna visar att tillfredställande stabilitet i området där fastigheterna Mariehäll 1:64, Mariehäll 1:65 och Enigheten 25 möts kan uppnås om slänten flackas ut till en lutning på cirka 1:2. För befintlig lutning av slänten visar beräkningarna att tillfredställande stabilitet inte uppnås, varken med eller utan tillkommande last.

Kommunen behöver reglera detta på plankartan eller på annat sätt säkerställa att åtgärderna genomförs. Utöver att redovisa slutsatsen av dessa beräkningar behöver kommunen även visa att slänten är stabil öster om den sektion som har beräknats, det vill säga där bebyggelse planeras på släntkrönet. Kommunen behöver i planhandlingarna redogöra för markens stabilitet samt säkerställa nödvändiga åtgärder på plankartan, exempelvis genom bestämmelse om grundläggning.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen anförde i samrådsskedet att kommunen inför granskningen skulle ta fram en skyfallsutredning för detaljplanen och att nödvändiga åtgärder skulle regleras i plankartan. Sedan samrådet har kommunen genomfört en skyfallsutredning och i plankartan infört ett antal planbestämmelser i syfte att reglera att dagvatten- och skyfallsåtgärder genomförs. Det anges bl.a. att ”Åtgärder ska vidtas som förhindrar att dagvatten inte rinner vidare från Hingsten 1 och 2.” Länsstyrelsen anser dock att det redan av planbestämmelserna ska framgå att åtgärderna också syftar till att hantera skyfall. Genom att ange detta säkerställs att tillräckligt omfattande åtgärder vidtas.

Rådgivande synpunkter

Miljökvalitetsnormer för vatten

Av dagvattenutredningen (Rejlers 2023-07-03) framgår att markanvändningen i delområde 5, 6, 10 och 11 utgörs av vägar. Dagvatten från dessa riskerar att innehålla höga halter av föroreningar. Av den markkemiska undersökningen (Geosigma 2021-10-18) framgår också att skogsområdet väster om planområdet är kraftigt förorenat. Liknande förhållanden bedöms råda även i område 4 och 8. Dagvatten från dessa områden kommer dock inte att renas utan ledas orenat till recipienten Ulvsundasjön. Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå ska sådana föreningar renas med åtgärder som beskrivs i ett lokalt åtgärdsprogram. I det lokala åtgärdsprogrammet för Ulvsundasjön föreslås att rening av större dagvattenutsläpp vid Bällsta hamn ska utredas och att eventuell åtgärd ska samordnas mellan Stadsbyggnadskontoret,

Exploateringskontoret och andra berörda parter inom staden. Det framgår inte av dagvattenutredningen eller planbeskrivning om någon samordning har skett och i vilket stadium planeringen av dessa åtgärder befinner sig. Länsstyrelsen förutsätter att dessa planerade åtgärder kommer till stånd.

Verksamhetsbuller

Planområdet påverkas av höga nivåer av trafikbuller från Ballstavägen och verksamhetsbuller från Bromma flygplats. I planbeskrivningen konstaterar kommunen att beräknade nivåer på verksamhetsbuller i form av markbuller (test av motorer, taxning och andra rörelser på marken) är omkring 50–51 dBA dagtid och 46–48 dBA kvällstid vid de fasader som vetter mot Bromma flygplats och bort från vägen i kvarteren Hingsten 1 och 2. Riktvärdena för zon A enligt Boverkets allmänna råd 2020:2 om omgivningsbuller från industriell verksamhet förväntas därmed överskridas vid fasad mot flygplatsen och krav enligt zon B ska därför tillämpas i planförslaget. Detta innebär att bostadsbyggnader kan accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

Bullerutredningen (Akustikbyrå 2023-08-28) konstaterar dock att den ljuddämpade sidan för markbuller också utgör den bullriga sidan för trafikbuller (och vice versa). Kommunen föreslår att detta kompenseras genom att balkonger på sidan som är exponerad för markbuller förses med teknisk dämpning för plan 3–5. Detta innebär att samtliga bostäder som kräver bulleranpassning genom tillgång till ljuddämpad sida för verksamhetsbuller föreslås få tekniska åtgärder på den utsatta sidan. Med denna hantering vill kommunen frångå kravet på tillgång till ljuddämpad sida för verksamhetsbuller.

Länsstyrelsen anser att ett systematiskt nyttjande av tekniska åtgärder lokalt vid fasad som kommunen föreslår, inte är att föredra. Tekniska åtgärder bör endast i undantagsfall nyttjas för att kompensera för att en ljuddämpad sida inte kan tillgodoses. Vidare anser Länsstyrelsen att ljuddämpad sida som krävs med hänsyn till trafikbuller respektive ljuddämpad sida som krävs med hänsyn till verksamhetsbuller ska vara samma. Detta eftersom de kvaliteter som eftersträvas på en ljuddämpad sida bland annat är möjligheten att ha öppna fönster utan alltför störande brus, bättre kontakt mellan ute och inne, möjlighet till återhämtning både visuellt och ljudmässigt, bättre möjligheter till låga ljudnivåer inomhus, och tillgång till ostörd utevistelse. Särskilt höga krav på hänsyn och åtgärder för att skapa en godtagbar ljudmiljö gäller dessutom när det finns flera bullerkällor, enligt Boverkets rådgivning. Det hade varit önskvärt att kommunen försökt hantera verksamhetsbullret genom att ta vara på möjligheten att nyttja bebyggelsens utformning till att skapa en sida skärmd från både verksamhetsbuller och trafikbuller.

Länsstyrelsen accepterar dock vald utformning med tekniska åtgärder utifrån förutsättningarna i detta fall.

Förorenade områden

I samrådsförslaget påpekade Länsstyrelsen att provtagning av naturområden som planeras för skolgård, samt områden som planeras för park och natur i detaljplanens övriga delar, krävs för att det skulle vara möjligt att bedöma och säkerställa markens lämplighet. Efter avstämning per mejl i november 2022 kunde konstateras att området som planerades för skolgård provtagits i tillräcklig omfattning samt att provtagningen (Markkemisk undersökning, Geosigma 2021- 10-18) visat att mycket höga föroreningshalter har påträffats i vissa punkter. Detta område har utgått efter samrådet, men naturmarken som planeras för natur i detaljplanen, kvarstår. Den markkemiska undersökningen konstaterade att det sannolikt råder liknande förhållanden i andra skogsområden i området. Med hänvisning till detta resonemang finns risk för att även område som kvarstår i planförslaget som NATUR innehåller höga halter av miljögifter. Länsstyrelsen utgår från att detta hanteras hos tillsynsmyndigheten. Särskild hänsyn bör tas till att planförslaget medger ett större antal bostäder och förskola, och att det enligt planbeskrivningen finns ett underskott på rekreativa allmänna platser i stadsdelen, varför det är sannolikt att naturområdet kommer att bli välbesökt av både barn och vuxna.

Översvämningsrisk

Kommunen bör redogöra tydligare för skyfallsåtgärderna i planbeskrivningen enligt nedanstående rådgivande synpunkter. Enligt planbeskrivningen behöver 160 m³ fördröjas inom kvarteret Hingsten 1 och 2 för att undvika ökad översvämningsrisk för bebyggelse utanför planområdet. Kommunen redovisar att denna volym ska omhändertas i växtbäddar. Länsstyrelsen anser att det av planbeskrivningen bör framgå närmare hur flöden, motsvarande de flöden som med nuvarande markanvändning leds till befintlig lågpunkt, vid skyfall kommer att ledas till bäddarna och efter det omhändertas. Föreslagna åtgärder bör inarbetas i skyfallsmodellen för att undvika osäkerhet gällande effekten av dessa åtgärder. Växtbäddar används normalt inte som åtgärd vid extrema regn utan syftar vanligtvis till att hantera mer frekventa regn. Kommunen bör förtydliga utformningen av åtgärderna utifrån att tillgänglig fördröjningsvolym i själva växtbädden är begränsad och att den största delen av fördröjningsvolymen kommer finnas ovanför växtbädden. Det bör även förtydligas hur växtbäddar med ett reglerdjup på upp till 1 meter kan utformas.

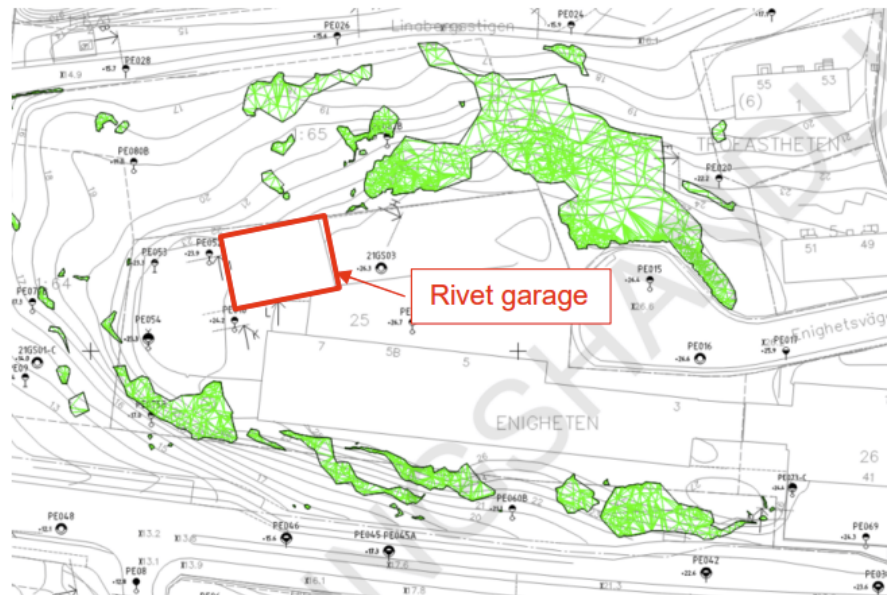
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utförda beräkningar och undersökningar indikerar att det kan finnas ett stabilitetsproblem i det norra området skrafferat i figur nedan. Stabilitetsproblemet måste lösas inför byggnation, antingen genom fördjupade geotekniska undersökningar och utredningar, alternativt med för uppgiften relevant stödkonstruktion (exempelvis stödmur).



Utförda beräkningar indikerar grunda ras (storleksordningen 1-1,5 m djupa) och att den närmaste en och en halv meter är mest utsatt. Last ska tills vidare undvikas närmare än 3 m från släntkrön och begränsas till 20 kPa bortanför denna gräns tills dess att fördjupad utredning med kompletterande geoteknisk undersökning har utförts alternativt en stödkonstruktion har projekterats. Kommunen avser säkerställa frågan genom att reglera detta med en planbestämmelse inom berörd naturmark och kvartersmark för förskolan. Detta för att säkerställa att hänsyn tas till de stabilitetsförhållanden som finns på platsen vid ett genomförande. Kommunens bedömning är att det kan hanteras i ett genomförandeskede.

Avseende kommentaren om att bebyggelse planeras på släntkrön så stämmer detta ej, se plankarta. Det har stått ett garage (som nu är rivet) på släntkrönet vilket redovisas i ritningarna tillhörande den Marktekniska Undersökningsrapporten (MUR), se figur nedan.



Enligt plankartan ligger den nya byggnaden cirka 4 m från slänkrön och kommunens bedömning är att planerad bebyggelse inte berörs av stabilitetsproblematik.

Avseende säkerställande av skyfallsåtgärder har planbestämmelsen b1 förtydligats att den avser dagvatten och skyfallsåtgärder. Stadsbyggnadskontoret har även uppdaterat dagvattenutredningen med principsektioner kring hur växtbäddarna är tänkta att utformas för att kunna hantera både dagvatten och skyfall. Detta har även lagts in i planbeskrivningen.

För att säkerställa att skyfallsåtgärderna inte försämrar översvämningsrisken både inom och utanför planområdet har dessa åtgärder lagts in i en grov skyfallsmodell, upprättad i Scalgo, som är uppbyggd med befintliga marknivåer samt växtbäddar på 160 m³ som beskrivs i dagvattenutredningen och planbeskrivningen. Resultatet visar att regnvatten vid skyfall tar sig till de utplacerade växtbäddarna och fördröjs inom planområdet, när bäddarna blir uppfyllda bräddas vatten ut till närliggande gator och vid ett definierat skyfall enligt SMHI försämrar inte skyfallssituationen jämfört med idag. Tillsammans med den nya höjdsättningen där marken alltid lutar ifrån byggnader i illustrationskartan säkerställs avrinningen mot växtbädden vid lågpunkten.

Avseende MKN vatten kopplat till befintliga föroreningar i området intill, förtydligas påverkan av detta i dagvattenutredningen.

Den omnämnda LÅP-åtgärden ligger en bra bit ifrån aktuell detaljplan och berör istället en annan som heter Bällsta Hamn. Avsikten är att samordning ska ske inom det aktuella projektet.

Underrättelse avseende uppkomna markföroreningar har skickats in till tillsynsmyndigheten och handläggning av ärendet pågår.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

Framkomlighet/Tillgänglighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Beroende av var entréer placeras i mittenkvarteret för delområde 1 kan det bli långt mellan uppställningsplats för räddningsfordon vid gata (Bällstavägen eller Enighetsvägen). Enligt illustrationer i planbeskrivningen ser det ut att flertalet träd och dylikt placeras på gården och kan medföra att omvägar behöver tas med slangdragningen. Det behöver säkerställas att slangdragning blir maximalt 50 meter mellan uppställningsplats och insatsväg. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. Vid en eventuell räddningsinsats är det en stor fördel att kunna komma nära förskolan med räddningstjänstens höjdfordon. SSBF önskar att förskolegården planeras på ett sådant sätt att åtkomlighet för våra höjdfordon mot byggnadens fasad skapas. Detta då dessa fordon ofta används i släckningsarbete vid bränder i denna typ av verksamhet.

Stegutrymning/Åtkomlighet

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som svårt att nå med höjdfordon till samtliga delar av byggnaderna i delområde 1 och 2. SSBF rekommenderar därför att byggnaderna utförs på ett sådant sätt att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänstens utrustning, till exempel med hjälp av Tr2-trapphus.

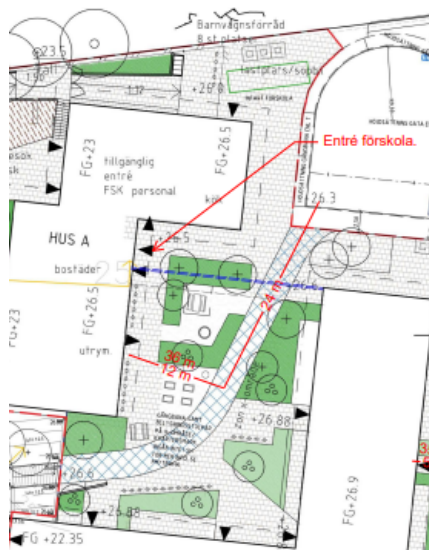
Brandvatten

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-12 4. Särskild hänsyn behöver tas till västra kvarteret inom delområde 1.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Framkomlighet till planerad bebyggelse för släckningsinsatser ska finnas. Det kommer inte att vara möjligt att köra in på förskolegården med räddningsfordon på grund av nivåskillnad. Förskolegården ligger en våning lägre än Enighetsvägen och vändplanen. Dock ligger entrén till förskolan i nivå med

vändplanen så insatsvägen blir från vändplanen och då behövs ingen stegbil. Se bild nedan med entré till förskola.



För delområde 1 går alla trapphus att nå via en entré som är närmare än max 36 m från Enighetsvägen eller Bällstavägen och de flesta trapphus kommer att ha genomgående entréer, vilket innebär att trapphusen oftast går att nå från båda sidorna av huset. Trapphusens placering är inte låsta i detaljplanen så trapphusens placeringar kontra längd från uppställningsplats kommer kontrolleras i kommande projektering. Går det inte att nå med höjdfordonen så kommer trapphusen att utföras som Tr2. Detta är en detaljprojekteringsfråga som kommer att utredas i ett senare skede när exploitören vet hur planlösningarna kommer att se ut.

För delområde 2 finns uppställningsplats för räddningsfordon på gården. Balkongläge för samtliga lägenheter mot gården kommer kunna nås med maskinstegen inom avståndsrekommendationen på nio meter enligt BBR 5:721. Situationsplanen i planbeskrivningen uppdateras där rutan angiven för uppställning av brandbil är inom nio meter från balkongläge.

På vattenledningssystem finns idag sju brandposter (2 st utmed Bällstavägen direkt söder om planområdet, 2 st i Tappvägen, 2 st i gångvägen norr om området och 1 st Kratsbodavägen i höjd med Enighetsvägen) runt om området som ligger med ett avstånd på mindre än 150 meter ifrån varandra. Om det är så att SSBF anser att det bör finnas en brandpost i Enighetsvägen där SVOA inte har ledningsnät kan fastigheterna ha ett internt system där de får vatten från SVOA efter mätaren och sedan äger sitt eget interna system. Avståndsmässigt täcks området av befintliga brandposter. Vidare utredning av frågan får ske i samband med projektering och genomförande.

Trafikverket

Riksintresse Bromma flygplats Planområdet är utanför påverkansområdet för flygbuller (FBN 55 dBA) men innanför markbullerkurvorna, 45 – 55 db(A). Det åligger byggnadsnämnden att uppfylla bullerkraven för att kunna anta detaljplanen. Planens högsta tillåtna totalhöjd är +59,2 meter över havet då planområdet befinner sig inom flygplatsens hinderbegränsade ytor. Planen överskrider inte totalhöjden, men behöver beaktas under genomförande och byggnation. Kranetablering kan riskera genomtränga totalhöjden och påverka flygplatsen, därför behöver Swedavia få möjligheten att analysera eventuella påverkan på flygplatsen innan kranetablering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I området är markbuller från Bromma flygplats den dominerande källan till verksamhetsbuller. Inom delområde 2 förväntas riktvärden enligt Zon A överskridas, om än med relativt liten marginal. Med krav på utformning med tekniska åtgärder är bedömningen att riktvärdena för Zon A kan klaras.

Platsens flyghinderbegränsning i ett genomförandeskede omhändertas i genomförandeskedet och kontakt tas då med Swedavia. En flyghinderanalys har tagits fram för detaljplanen.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen**Hållplatsläge och -utformning**

Trafikförvaltningen är positiv till att busshållplatsen flyttas till ett planare läge. Då planhandlingarna inte hanterar hållplatsens utformning kan Trafikförvaltningen inte bedöma lämpligheten. Vi har gärna kontakt om detta inom kommunens fortsatta planarbete. Medskick är att det är viktigt att tillskapa en säkerhetszon på 0,4 m mellan cykelbanan och väderskyddet, samt att hållplatsen har räckle 5–7 m på ömse sidor om väderskyddet. Dessutom ska hållplatsplattform ha en friyta med bredd $\geq 2,35$ m och längd 2,5 m som täcker den andra bussdörren framifrån.

Buller

Trafikförvaltningen framförde i samrådet att busstrafik, i synnerhet vid hållplatser, ofta medför bullerstörningar som behöver visas hänsyn. Synpunkten kvarstår. Förslag på text till planbeskrivningen: ”För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje går, externa högtalarutrop som kan innebära störning till omgivningen. Busshållplatserna har även så

kallade pratörer med talad information om kommande bussavgångar.”

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Synpunkterna avseende hållplatsens utformning tas med inför ett genomförandeskede och dialog sker vid behov med Trafikförvaltningen.
Kontoret förtydligar frågan avseende lågfrekventbuller i planbeskrivningen.*

Övriga remissinstanser

Stockholm vatten och avfall (avfall)

Avfallshantering inklusive miljöutrymme bör planeras tidigt i planprocessen för att undvika framtida problem med angoringsplatser och säkerställa att tillräckligt stora utrymmen planeras. Av planbeskrivningen framgår att ”samtliga fraktioner” planeras samlas in i Delområde 1, Enigheten och för Östra kvarteret. Det saknas en beskrivning över vilka dessa fraktioner är.

Avståndet mellan hämtfordonets angöringsplats och behållarens mitt ska vara högst 4,5 meter. Avståndet mellan hämtfordonets angöringsplats och behållarens kant ska ej underskrida 2 meter. Behållare ska placeras så plant som möjligt. Vid lyft krävs ett säkerhetsavstånd på 2 meter från omgivande hinder, exempelvis fasader, lyktstolpar, träd eller parkerade bilar då behållaren kan pendla vid tömning. Hämtfordonet ska kunna ställas upp jämsides med behållarna vid tömning. En lastplats bör vara minst 15 meter lång. Kranbilens bredd är 2,65 meter. Angöring samt behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede så att hämtfordon får bra möjlighet att angöra utan konkurrens med andra fordon, tömning får inte hindra övrig trafik.

Backning ska ur trafiksäkerhetssynpunkt undvikas och är olämpligt i anslutning till förskolan på Enighetsvägens vändplan där barn kommer att röra sig. En alternativ placering av de bottentömmande behållarna vid vändplanen bör därför utredas.

All insamling av förpackningar ska, ske fastighetsnära senast år 2027 därav behöver det planeras och möjliggöras för källsortering av förpackningar i fastigheterna. Därför behöver planbeskrivningen innehålla detaljer om fastighetsnära insamling för att det ska genomsyras fram till bygglovet. SVOA förordar att alla fraktioner som behöver samlas in fastighetsnära ska listas i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörerna vilket leder till att fastighetsbolag inte behöver bygga om sin fastighet efter år 2027. I Planbeskrivningen framgår det att ”Källsortering hänvisas till insamlingsstationer” för delområde 2, Hingsten. I och med ovan

nämnda förpackningsförordning behöver det planeras och möjliggöras för källsortering av förpackningar inom fastigheten. Stockholms Vatten och Avfall ser positivt på att den befintliga återvinningsstationen på Enighetsvägen planeras att flyttas till Alpvägen invid Bubbelparken. Vid nybyggnationer ska system för insamling av grovavfall alltid planeras in, exempelvis genom att dimensionera för plats i miljörum eller utforma uppställningsplats för container på kvartersmark. Hämtning från fastigheten ska enligt renhållningsförordningens föreskrifter ske minst två gånger per år. Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett till avloppsnätet än normalt hushållsavloppsvatten måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Av säkerhetsskäl är det av stor vikt att tömningspunkt (om den är markbelagd) för förskolans fettavskiljare placeras utanför förskolegården. Fullständiga mått, krav och övriga riktlinjer gällande framkomlighet, trafiksäkerhet, bottentömmande behållare och fettavskiljare framgår av stadens riktlinjer.

Stockholm vatten och avfall (Vatten och Avlopp)

Sedan samråd kvarstår frågan om kapaciteten på dagvattenledningsnätet varför det är av stor vikt att åtgärdsnivån tillämpas inom planområdet samt att dagvattnet i möjligaste mån ansluts mot dagvattenledningen som avvattnas österut mot Bällstabro.

Befintliga VA-anläggningar

Utredningarna visar att kapacitet finns i spillvatten- och i dricksvattenledningsnät för anslutning av planerad bebyggelse inom planområdet. I dagvattenledningsnätet finns kapacitet österut mot Bällstabro däremot finns kapacitetsproblem västerut.

Vattentryck

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar trycknivå +55 m. Vid normalt anordnande av installationen kan det innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +40 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av SVOA. I planområdet kan detta bli aktuellt för bebyggelse inom Enigheten 25 och 26.

Intern pumpning

Avledning av spillvatten med självfall tillåts ej för våningsplan belägna under omgivande marknivå. Därför kommer våningar under marknivå att behöva pumpa spillvatten till högre anslutningsnivå inom fastigheten. Sådan intern pumpstation bekostas ej av SVOA. I planområdet kan detta bli aktuellt för bebyggelsen inom Hingsten 1 och 2.

VA-anslutning

Anslutning kan beredas från befintligt ledningsnät i Bällstavägen, i möjligaste mån bör dagvatten anslutas österut mot Bällstabro. För anslutning av fastigheter till servisledningar behöver en servisanmälan upprättas.

Dagvattenhantering

Det saknas fortfarande reningseffekter för föreslagna dagvattenåtgärder. Åtgärdsnivån bör tillämpas även för Enighetsvägen.

Skyfallslösningarna behöver kompletteras med vart vattnet leds efter fördröjning dvs hur och vart avtappning ska ske.

Enligt dagvattenutredningen kommer flödena ifrån planområdet att minska jämfört med idag om föreslagna åtgärder genomförs.

Eftersom dagvattensystemet västerut har kapacitetsproblem är det av stor vikt att åtgärdsnivå efterlevs och föreslagna åtgärder genomförs. Så mycket dagvatten som möjligt bör också anslutas mot dagvattennätet som leder österut.

Trafikkontoret

Gator och trafik Gång- och cykeltrafik

Det anges att det längs Bällstavägen finns separat cykelbana. Det bör förtydligas att separata cykelbanor finns, men inte längs hela sträckan genom planområdet.

Förbi Enigheten bryts cykelbanorna och övergår i blandtrafik vid busshållplatserna.

Cykelparkering

Det bör förtydligas att projektet har tilldelats cykelparkeringstalet 3 utifrån stadens cykelparkeringsnorm, där spannet för bostäder är 2,5 – 4 cykelplatser.

Verksamheter

Verksamheter längs Bällstavägen bör förses med cykelparkering i anslutning till entréer, i första hand på kvartersmark.

Tillgänglighet

Kontoret lyfte vid samrådet att staden har 10 meter som beslutad riktlinje, och att avsteg från detta bör motiveras i planbeskrivningen. Det nämns att en angöringsplats inte kan förskjutas då den är låst till ett visst läge där en kantsten ska vara nedsänkt. Detta bör inte ses som en lösning. Det går att skapa nedsänkningar på flera platser längs en gångbana om behovet är stort.

Bällstavägen, Kratsbodavägen och Enighetsvägen har kraftiga lutningar. När inte geometrin på gångbanor kan anpassas så att

lutningen minskar bör det skapas sittmöjligheter med jämna mellanrum. Kontoret lyfte detta vid samrådet och konstaterar att frågan fortfarande inte tas upp i planbeskrivningen.

Barnkonsekvenser

Avsnittet om barnkonsekvenser får gärna utvecklas. Det bör svara på vad de olika ställningstagandena som har gjorts i planarbetet får för konsekvenser för barns möjligheter att röra sig i området. Exempelvis, har lokalgator utformats med ett barnperspektiv, är utrymmen för biltrafik väl avvägda och inte onödigt stora, möjliggör planen att säkra gångpassager kan skapas?

Varuleveranser

Trafik-PM föreslår en plats för varuleveranser på Kratsbodavägen där lutningen är omkring 5 %. Tungt gods kan bli svårt att hantera vid en sådan lutning, men för leveranser av lättare gods fungerar lutningen.

Plankarta

I den pågående systemhandlingsprojekteringen har det blivit tydligt att gatumarken inte räcker till för att skapa sammanhängande cykelbanor på båda sidor av Bällstavägen närmast korsningen med Kratsbodavägen, där busshållplatserna ligger idag. Gatusektionen är som smalast väster om korsningen, där behovet är som störst. Konsekvensen av det är att cykelstråket inte fullt ut når upp till den utformningsstandard som rekommenderas i regionens och stadens cykelplaner. Cykling kommer dessutom även fortsatt ske i blandtrafik i östlig riktning genom en busshållplats där framtida stombuss ofta kan komma att blockera framkomligheten. Kontoret har dock förståelse för att det kan vara svårt att på den aktuella platsen ta i anspråk den mark som skulle behövas.

Kratsbodavägen kommer genom tidigare exploateringsprojekt på östra sidan, och genom detta projekt på västra sidan få en ny funktion med bland annat fler barn i rörelse. Gatan har inte inkluderats i planområdet och är tänkt att i stort sett behålla nuvarande utformning. Kontoret hade önskat att gatan inkluderats i planområdet så att en mer ändamålsenlig användning av dagens överbredda körbana möjliggjorts. Den nya bebyggelsen bör föras med förbud mot in- och utfart mot korsningen

Kratsbodavägen/Enighetsvägen av trafiksäkerhetsskäl.

Gränsen mellan naturmark och gatumark längs Bällstavägen på sträckan öster om Tappvägen är satt så att en stor del av den befintliga gångbanan hamnar inom bestämmelsen NATUR.

Eftersom ingen större ombyggnation är planerad här bör gränsen ändras så att hela den befintliga gångbanan får bestämmelsen GATA.

Belysning

Planbeskrivningen redovisar inga principer för hur belysning är tänkt att utformas eller placeras. Belysning och tillhörande anordningar ska inte placeras på kvartersmark. Där belysning planeras på x-område, på kvartersmark, är det viktigt att x-området blir tillräckligt stort. Vid placering i x-område krävs också korrekt utformade avtal med fastighetsägaren. Beakta att vissa ledningsägare kräver stora skyddsavstånd, vilket kan öka breddbehovet för sektioner med belysning.

Bromma stadsdelsförvaltning

Förvaltningen har inga synpunkter på planförslaget utöver de som framfördes i samrådsskedet.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form. En lägre bebyggelse som är bättre anpassad till befintlig bebyggelse, samt bevarande av grönområdet där skolan föreslogs måste vara utgångspunkt i det fortsatta planarbetet.

Diskussionen som förs i SBN:s utlåtande om ett övergripande grepp om hela försörjningen av skolkapacitet i stadsdelen ansluter till rådets resonemang om långsiktig och hållbar skolplanering.

Skönhetsrådet välkomnar att stadsbyggnadskontoret avser att omarbete detaljplanen avseende skala, placering och bebyggelsetypologi. Med dagens höga byggt tempo borde skolplaneringen vara långsiktig och hållbar. I stället planeras områden idag nästan enbart för bostäder och skolorna placeras sedan på den mark som återstår, ofta parker eller grönområden. Skönhetsrådet uppmanar staden att återgå till den tradition av kvalitativt skolbyggande som varit rådande under hela 1900-talet. Att rivningslov för PEAB:s fastighet beviljades utan någon livscykelanalys eller beräkning av klimatpåverkan är obegripligt i förhållande till dagens klimatsituation och även i förhållande till stadens egna hållbarhets- och klimatomål. Staden måste börja utgå från det redan byggda och ett sätt att återbruka äldre bebyggelse är att använda den för nya förskolor och skolor. Avslutningsvis vill rådet kommentera att problemet med stadens omvända planeringsprocess enligt Stockholmsmodellen visar sig även i detta projekt där ett visst antal markanvisade lägenheter blir bestämmande för utformningen i stället för platsens förutsättningar.

Samfundet S:t Erik Stockholm

Samfundet anser att planen är ett utmärkt exempel på hur översiktsplanens intentioner kan genomföras i detaljplaneringen, och att det är av största vikt att byggrätterna som detaljplanen skapar resulterar i bebyggelse som bidrar till stadsliv längs

Bällstavägen och bättre samband mellan Sundbybergs stadskärna och Mariehäll. Detta skulle dock underlättas om gränsen mellan kvartersmark och gatumark på den norra sidan kunde rätas ut så att Bällstavägen ges en obruten gatulinje och enhetlig bredd genom planområdet. Skulle detta åtgärdas ser samfundet planen som ett föredöme för hur urbana stråk kan åstadkommas, även där terrängen vid första anblicken kan tyckas utgöra ett hinder. Samfundet S:t Erik tillstyrker planförslaget med erinran om att Bällstavägens gatulinje bör omarbetas till att bli obruten och enhetligt bred.

Stadsmuseet

Stadsmuseet delar fortsatt kulturförvaltningens tidigare synpunkter i samrådet avseende planförslaget. Kulturförvaltningen tillstyrkte i samrådet (dnr 4.1/1437/2022, 2022-05-09) till stora delar planförslaget ur kulturmiljöperspektiv. Däremot ansåg kulturförvaltningen att delområde 3 (nu delområde 2) bör avstyrkas med hänvisning till att villan inom fastigheten Hingsten 1 bedöms vara en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL. Kulturförvaltningen delade därmed slutsatserna i det antikvariska utlåtandet att villan inom fastigheten Hingsten 1 bör bedömas som särskilt kulturhistoriskt värdefull eftersom den bevarar sina huvudsakliga karaktärsdrag, har en lokalhistorisk koppling och är uppfört före år 1920. Kulturförvaltningen ansåg även att det är viktigt att trädgården med bland annat sin poppelträdsrad bevaras. Tomten med planteringar utgör en grön entré till villaområdet och är därför viktig för läsbarheten av området som villastad. Kulturförvaltningen ansåg i samrådet att planförslaget ytterligare bör förhålla sig till byggnadsordningens vägledning för villastad att gaturummens gröna karaktär bör bibehållas, bland annat genom att hårdgörande av grönytor bör undvikas.

Bromma hembygdsförening

Den så kallade "Telefonvillan" är historiskt intressant och en karaktärsbyggnad för området. Att riva Telefonvillan vore ett kulturhistoriskt misstag. Möjligheten att rusta upp och eventuellt flytta huset inom området, som beskrivs i Tyréns utredning, bör studeras. Om ett nytt flerbostadshus byggs bör skalan anpassas till det befintliga huset i Hingsten 3, för att i någon mån spegla karaktären av villastaden söder om Bällstavägen.

Högstadieskola

Den näraliggande och historiskt intressanta Bällstalundsskolan lider av eftersatt underhåll och befinner sig i ett inledande skede av förfall. Skolan bör bevaras och användas på ett konstruktivt sätt. Idén att rusta upp och använda skolan för att lösa frågan om en högstadieskola för Mariehäll bör prövas.

Stockholms Naturskyddsförening

Planens utformning och friytor

Föreningen konstaterar att detaljplanen förläggas till en ganska stor del på ett nuvarande verksamhetsområde, vilket ligger i linje med föreningen ståndpunkt att så långt som möjligt bygga på redan exploaterad mark. Att riva den nuvarande trevåningsbyggnaden innebär dock ganska stor klimatpåverkan och är därför klart tveksamt. Föreningen har inte närmare kontrollerat huruvida befintlig byggnad skulle kunna byggas om till bostadshus men i det vore annars ett förstahandsalternativ att utgå från befintlig byggnad och därefter komplettera på den hårdgjorda marken invid byggnaden.

Föreningen avstyrker planförslaget i så som det är utformat nu. Nuvarande planförslag bör alltså i första hand revideras för att ta hänsyn till nuvarande byggnad, men även i andra hand bör nuvarande planförslag revideras för att spara fler ädellövträd. Planförslaget innebär att andelen friyta minskar, vilket är en omständighet att beakta här då friytetillgången redan är låg i området.

Natur och miljö

Området innehar en hög andel lövskog med inslag av ädellövträd, vilket gör naturmarken särskilt värdefull då lövskog förekommer i väldigt begränsad mängd i Stockholm. Trots omarbetning av förslaget från samrådet så innebär planförslaget att ett stort antal träd, varav flera skyddsvärda, och en stor mängd grönska att försvinna i ett område som redan har för lite grönstruktur.

Föreningen anser att en förutsättning för att uppföra bebyggelse i området är att mer av befintlig grönstruktur bevaras. Föreningen anser att lövskogen i allmänhet och ädellövträden i synnerhet innebär en attraktiv för fladdermöss. Att träden inte anses tillräckligt gamla och attraktiva idag för att vara optimalt för fladdermöss innebär inte att träden på sikt kan utvecklar stora kvaliteter för fladdermöss. Enligt inventeringen av fladdermöss påträffades nordfladdermus som är rödlistad och nära hotad (NT; SLU Artdatabanken, 2020). 24 observationer gjordes. Fridlysta arter som fladdermöss bör Stockholm beakta i högre grad i stadsplaneringen, bedömer föreningen.

Förekomsten av fladdermöss i planområdet gör att planförslaget kan anses innebära betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning ska genomföras. Inom ramen för en miljöbedömning skulle fladdermössens förekomst kunna undersökas ännu mer. Mot bakgrund av att lövskogen och ädellövträden har en stor potential att öka i naturvärde på sikt så innebär nuvarande planförslag en försämring för fladdermössen och

det finns en risk att deras förekomst på platsen minskar på platsen jämfört med om träden får stå kvar och utveckla naturvärden.

Barnperspektivet

I den västra delen av planområdet planeras en förskola i två plan med gård åt väster. Gården anges som gemensam med bostäderna. Föreningen ifrågasätter om detta är genomförbart och tillåtet av säkerhetsskäl. En förskolegård ska vara instängslad och bara tillgänglig för barnen, personalen och vårdshavare. Den yta per barn som uppges, 15 m², är också felaktig om gården ska delas med de boende. Naturskyddsföreningen anser att beteckningen B på förskolegården ska tas bort.

Buller

Bostäderna mot Bällstavägen är bullerstörda och för att Förordningen om trafikbuller SFS2 015:216 ska följas krävs en planbestämmelse om största lägenhetsstorlek och/eller att hälften av rummen vetter mot tyst sida. Föreningen konstaterar att planförslaget inte innehåller sådana bestämmelser och att förordningen inte efterlevs.

Dagvattenhanteringen och översvämning

Planförslaget saknar i huvudsak reglering av dagvattenhanteringen inom området. Dagvattenutredningen innehåller inga kartor som visar på dimensionering eller placering/fördelning av de förslagna dagvattenlösningarna förutom en svårtydbar karta över det södra området. Det saknas reglering i plankartan förutom en otydlig bestämmelse för södra kvarteret om åtgärder för att hindra vatten från att rinna ut från området, en bestämmelse som inte uppfyller PBL:s krav på tydlighet. Hur dagvattnet ska tas hand inom området framgår inte och inte heller någon annanstans inom planområdet. Vem som ansvarar för anläggande, drift och underhåll anges inte heller. Naturskyddsföreningen anser att planförslaget innebär risk för översvämningar och är ogenomförbart i sin nuvarande utformning.

Utbildningsförvaltningen

Förvaltningen anser att det är olyckligt om fler bostäder färdigställs i området innan det finns en lösning för en ny skola. I området Annedal/Mariehäll finns fortsatt ingen permanent skolösning för en ny skola som både kan ersätta tillfälliga Adolfsbergsskolan och öka skolkapaciteten i området. Det behövs ett helhetsgrepp över området för att få fram en permanent och tillgänglig skoltomt med förutsättningar som säkerställer genomförbarhet både vad gäller ekonomiska förutsättningar och mark som medger en rimlig friyta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har granskat planhandlingarna och anser att de synpunkter som nämnden hade vid samrådet har utretts och redovisats i planhandlingarna i tillräcklig utsträckning.

Förorenad mark

Inför antagande av planen behöver det säkerställas att även marken i Triangelparken uppfyller kraven för avsett ändamål.

Friyta

I samrådet angavs det att förskolegården skulle ha en storlek om 18 kvadratmeter per barn. I aktuella planhandlingar framgår att ytan blir endast 15 kvadratmeter per barn. MHN vidhåller synpunkterna från samrådet att med så små ytor blir det extra viktigt att kvaliteten på gården blir hög, särskilt med tanke på att det är ont om andra parker och naturområden i närheten.

Ellevio

För att klara elförsörjningen av tillkommande byggnader och verksamheter etableras en inhyt nätstation i planområdet. Nätstationen placeras i nivå med gata mot Bällstavägen. Det är viktigt att tillräckligt stora ytor i allmän mark reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar, särskilt vid nätstation uppstår stora utrymmesbehov för de ledningssamlingar som krävs för planens elförsörjning. Det är viktigt att utrymmet för nätstationen anpassas till Ellevios funktioner för drift och underhåll. Även myndigheters rekommendationer avseende buller, magnetfält och skyfall måste beaktas. Planerat utrymme för nätstation måste stämmas av med Ellevio områdesansvarig så att utrymmet uppfyller de funktioner som anläggningarna kräver. Ellevio har lokalnät inom planområdet. Anläggningarna måste beaktas ifall åtgärder i allmän mark blir aktuella i samband med planens genomförande. Ellevios befintliga lokalnät kommer behöva anpassas till planåtgärder. Ellevio förutsätter att nya lokalnätsledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Om Ellevios ledningar hamnar inom kvartersmark till följd av detaljplanens förändringar måste kablarna ges utrymme i och skydd av u-område i plankarta. Ytterligare nätförstärkning fram till nya byggnader inom planområdet kan bli aktuellt. Ellevio områdesansvarig önskar fortsatt dialog avseende planens elförsörjning samt de särskilda krav som behöver tillgodoses vid inhysning.

Post Nord

Framför att de har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Post ska kunna delas ut miljövänligt,

kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Swedavia

Trots tillåtna höjder i plan inte överskrider hinderbegränsade ytorna behöver dessa beaktas under genomförande och byggnation. Detta eftersom det kan finnas möjlighet att kranar temporärt genomtränger hinderytorna. Innan uppförande av kranetableringar behöver Swedavia analysera dess eventuella påverkan på flygplatsen. Uppförande av eventuella solceller på byggnaderna i planområdet kräver en egen påverkansanalys och godkännande från Swedavia Radioråd. En särskild bedömning behöver då göras innan ett godkännande kan ges. Utöver ovan synpunkter har Swedavia, Bromma Stockholm Airport, ingen erinran mot planförslaget i dess nuvarande utformning.

Stockholm Exergi, ingen erinran

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avfallshantering

SVOA har under granskningen framfört att de vill att det tydliggörs i planbeskrivningen kring vilka fraktioner som kommer hanteras inom respektive delområdet. Stadsbyggnadskontoret har valt att inte redovisa vilka fraktioner som kommer hanteras i planbeskrivningen, men fraktioner som kommer att finnas inom delområde 1 är restavfall, matavfall, tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metall, glas (färgat och ofärgat) samt batterier. Plats för angöring för hämtfordon finns och är tydligt redovisade i tillhörande Trafik- PM.

Inom delområde 2 kommer plats för miljörum finnas i anslutning till gårdsplan (plan 10), där kärl på hjul kommer kunna tömmas från gården.

Dialog kring avfallshantering vid förskolan har skett med SVOA inför samråd. Flera alternativ utreddes och kontoret landade i att detta är den bästa lösningen. Lösningen har stämts av med trafikkontoret.

Tömning (och leveranser) sker på kvartersmark och kommer inte vara ett hinder för trafiken i vändplanen. Backning går inte att undvika, men kontoret har bedömt att detta är en acceptabel lösning i och med att den sker mot skogen, i den delen där inga gående (inkl. barn) kommer röra sig. Om angöring skulle tillåtas i vändplanen skulle även RHP möjliggöras upp till 3 timmar, samt att alla skulle kunna angöra där. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det skulle vara en sämre lösning för SVOA och alla andra.

Vatten- och avlopp, Dagvatten, Översvämningsrisk

SVOA framför att om intern tryckstegring erfordras för tappställen ska det bekostas av exploatören, så även eventuellt behov av intern pumpstation för spillvatten ska bekostas av exploatören. Förtydligande kring detta har införts i planbeskrivningen.

Vidare framför SVOA att det saknas reningseffekter för föreslagna dagvattenåtgärder. Reningseffekter för föreslagna dagvattenåtgärder har lagts till i dagvattenutredningen. Ett förtydligande har även gjorts avseende att dagvattensystemet västerut har kapacitetsproblem. Planbeskrivningen har kompletterats utifrån uppdaterad dagvattenutredning. Se avsnitt Teknisk försörjning, dagvatten.

SVOA framför i granskningen att Enighetsvägen anges i dagvattenutredningen endast genomgå ytlig ombyggnad och därför tillämpas inte åtgärdsnivån för gatan, men att det i planbeskrivningen står att Enighetsvägen ska dras längre in i området varför åtgärdsnivån bör tillämpas även för Enighetsvägen. Stadens bedömning är att det för Enighetsvägen inte behövs tillämpas med åtgärdsnivån eftersom avrinningskoefficienten och föroreningshalten inte skiljer sig så mycket mellan den befintliga och den framtida användningen, även om gatan byggs om något.

Planförslaget reglerar dagvattenhanteringen genom en planbestämmelse inom området i de delar där det ansetts nödvändigt att reglera på den södra sidan vid Hingsten 1 och 2. På kvartersmark ligger ansvaret för dagvattenhantering på fastighetsägaren och på allmän platsmark är det staden som har ansvaret för dagvattenhanteringen. En figur över sekundära avrinningsvägar hittas i kapitel 8 i dagvattenutredningen där det tydligt framgår vart vattnet tar sig efter fördröjningsanläggningar, främst till närliggande gator och vägar när dagvattnet bräddar ut sig vid ett skyfall. Inför ett genomförande projekteras dagvattenlösningarna mera i detalj för att klara de krav som ställs.

Trafik

Trafikkontoret framför i granskningen att det felaktigt framgår i planbeskrivningen att det finns separata cykelbanor på hela sträckan. Planbeskrivningen har förtydligats med att separata cykelbanor finns, men inte längs hela sträckan genom planområdet och att projektet har tilldelats cykelparkeringstalet 3 utifrån stadens cykelparkeringsnorm.

Verksamheter längs Bällstavägen avses föras med cykelparkering i anslutning till entréer, i första hand på kvartersmark, vilket förtydligas i planbeskrivningen.

Trafikkontoret har i granskningen framför att en nedsänkning i kantstenen inte behöver ses som en låsning då det kan göras nedsänkningar på fler ställen. I detta fall handlar det om att plats för angöring även är kopplad till tänkt dagvattenhantering i området. På grund av dagvattnet och dess flöde vill staden begränsa nedsänkta kantstenskanter och på så sätt styra hur vattnet ska rinna.

Planbeskrivningen har kompletterats med en text om att sittmöjligheter bör ske med jämna mellanrum där gatan har en brantare lutning.

Varuleveranser på Kratsbodavägen avses ske på den befintliga platsen för angöring. Här planeras ingen ombyggnation.

I nuläget finns inte utrymme för att skapa sammanhängande cykelbanor på båda sidor av Bällstavägen närmast korsningen vid Kratsbodavägen, där busshållplatserna ligger idag. I samband med projektstart har bedömningen gjorts att staden inte kommer att kräva detta inom projektet.

Kratsbodavägen har inte inkluderats i planområdet och är tänkt att i stort sett behålla sin nuvarande utformning. Detta är ett ställningstagande som gjordes i ett tidigt skede och kontoret ser ingen anledning till att förändra det nu. Eventuell ombyggnation på Kratsbodavägen får ske med stöd av gällande detaljplan.

Plankartan har in- och utfartsförbud i korsningen vid Kratsbodavägen/Enighetsvägen.

Gränsen mellan naturmark och gatumark längs Bällstavägen på sträckan öster om Tappvägen kommer att justeras inför antagandet.

Belysning på allmän platsmark har hanterats i framtagande av systemhandling och exploateringskontoret har inom ramen för arbetet stämt av frågor med trafikkontoret. X-området är planlagt, inom det måttet ryms 2,5 m fritt från hinder för driftfordon och 0,7m för att anlägga belysningsstolpe på byggaktörens bjälklag till garage. Exploateringskontoret säkrar rättighet för både belysning och x-område med byggaktören i avtal. Behov av extra skyddsavstånd till ledningar har inte framkommit under processen.

Friyta

Friyta för förskolan är begränsad. Kontorets bedömning är att förutsättningarna att skapa en större förskolegård inte finns, men bedöms vara tillräcklig för verksamhetens behov.

Avsikten är att förskolan inte ska dela gård med boenden i området, utan att gården vid förskolan endast ska nyttjas av förskolebarn.

Avsikten med dubbelreglering är att möjliggöra bostadsgård om förskola inte skulle vara aktuellt i ett senare skede. Tillgång till yta för förskolan säkerställs även i exploateringsavtalet.

Tillgång till friyta i närområdet är begränsad, men i och med att skolan utgått ur planförslaget kommer förändringen i närtid inte att vara väsentlig.

Skola

Lösningen med en högstadieskola på en relativt liten yta innebär flera utmaningar för skolans utformning och funktion.

Stadsbyggnadsnämnden har därför valt att dela planen i två där planen med bostäder och förskola kan fortsätta fristående.

Bedömningen är att det är mycket angeläget att skolbehovet kan lösas inom stadsdelen. Ett övergripande grepp om hela försörjningen av skolkapacitet i stadsdelen pågår där det i dagsläget är ovisst huruvida skolplanen inom kv Enigheten kommer att återupptas eller ej.

Att byggnaderna på Enigheten skulle byggas om för annat ändamål har inte aktualiserats i planprocessen utan utgångspunkten var att pröva ny bebyggelse på denna plats.

Bebyggelseförslag

Efter samrådet har bebyggelsen sänkts både i den södra delen och i den norra delen.

Den bebyggelse som planeras på den norra sidan följer den skala som numera finns inom Annedal. Mot Bällstavägen har husen en tydlig längsgående avgränsning och ramar in och ger stadga åt gaturummet. Mot Enighetsvägen öppnar kvarteren upp sig mot naturen och omgivande bebyggelse. Inom området Annedal markeras ofta hörnhus genom en högre skala i 7- 11 våningar som kontrasterar mot intilliggande lägre våningar. Därav ser stadsbyggnadskontoret att det är välmotiverat att gå upp i höjd vid exempelvis hörnhuset vid korsningen Kratsbodavägen/Bällstavägen på Bällstavägens högsta punkt längs dess höjdrygg.

Gaturummet framför kvarteret är breddat för busshållplats samt har lokaler i bottenvåning. Hörnhuset ramar in platsen, samt tillskapar en platsbildning för lokaler under utkragande del.

För att skapa det urbana stråket som pekats ut i översiktsplanen ska förutsättningar skapas där Stockholm ska vara en

sammanhängande stad där det är naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar. Genom att utveckla befintliga gaturum med stadsmässig bebyggelse och förbättrade kopplingar kan livfulla stadsrum skapas. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att genom föreslagen bebyggelse skapas förutsättningar för detta.

På den södra sidan möter bebyggelseförslaget Bällstavägen med en fyra våningsskala. Från Bällstavägen trappar huset ner från öst till väst. Platsens topografi blir därmed läsbar genom husets volym. Byggnaden fungerar som en brygga på en plats där två typer av stad möts. Arkitekturen präglas av övergången mellan villaområdet i söder och det urbana stråket längs med Bällstavägen. Mot norr aktiverar byggnaden Bällstavägens stadsmässighet och fungerar som villaområdets skyddande rygg. Tredelningen i byggnadsvolymens indrag mot Bällstavägen skapar utrymme för förgårdsmark som ger ett grönt möte mellan huskropp och gata.

Gränsen mellan kvartersmark och gatumark på den norra sidan kan inte rätas ut så att Bällstavägen ges en obruten gatulinje och enhetlig bredd på grund av att hänsyn måste tas till plats för busshållplats och gång- och cykelväg.

Stadsbyggnadskontoret har utrett frågan avseende rivning av Hingsten 1 och en analys av kulturvärdena har tagits fram för Telefonvillan. Utifrån den analysen kan det konstateras att byggnaden ur ett tekniskt perspektiv är möjlig att flytta både inom tomten och troligen inom både Mariehäll och längre bort. Byggnadens kulturvärden påverkas däremot avsevärt i samtliga alternativ då enbart själva huset till del skulle kvarstå, övriga beståndsdelar av miljön som bidrar till att konstituera kulturvärdet så som trädgård, mur och ursprunglig placering förstörs i samtliga alternativ. Den kulturhistoriska berättelsen urholkas då till den grad att byggnaden inte längre uppnår nivån för särskilt kulturhistoriskt värde. Utifrån detta har Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning och i en avvägning mellan olika intressen landat i att kontoret står fast vid att det stora behovet av nya bostäder, det aktuella områdets heterogena typologier med ett flertal flerbostadshus både invid Bällstavägen och inne i villaområdet samt det utpekade urbana stråket i översiktsplanen motiverar ett flerbostadshus längs Bällstavägen och överväger detta enskilda hus kulturhistoriska värde.

Naturmiljö, artskydd

Området utanför detaljplanen, väster och norr om planområdet omfattas idag av gällande detaljplan som anger natur som användning. All föreslagen parkmark inom planområdet planeras

ha kommunalt huvudmannaskap och därmed kommer stadsdelsförvaltningen att stå för drift- och underhåll av detta.

På den södra sidan om Bällstavägen har vikten av grönska mot gatan lyfts fram. För att säkerställa att planteringar sker och för att minska risk för hårdgöring har planbestämmelser kopplat till genomsläpplighet och maximal hårdgöring införts.

Planförslaget bedöms kunna genomföras med små ingrepp i de naturvärden som finns inom Enigheten. Endast ett fåtal träd behöver fällas som direkt konsekvens av omvandling till kvarters- och gatumark och den gallring som behöver utföras för att omvandla Troll-Olaskogen till en mera attraktiv naturmiljö innebär också att de allra flesta träden kommer att bevaras.

Inom Hingstarna finns tre träd som klassas som skyddsvärda på grund av att de är grövre än 40 cm i diameter och har utvecklade håligheter med mulm. Längs Bällstavägen finns ytterligare en trädrad med pelarpopplar med lågt naturvärde. En ansökan om biotopskyddsdispens har beviljats av länsstyrelsen 2023-06-09. Som kompensationsåtgärd ska nyplantering av minst fem träd ske inom fastigheten längs med Tegelbergsvägen, vilket regleras med en planbestämmelse.

En fladdermusinventering har gjorts för aktuellt område. Utifrån den har bedömningen gjorts att den planerade exploateringen av Enigheten sannolikt inte kommer att påverka fladdermusfaunan i området. Detta då bedömningen är att den planerade exploateringen i förslag för detaljplan för Enigheten 25 och 26 med flera inte påverkar ekologisk funktion för nordfladdermus och därmed inte riskerar att bryta mot artskyddet för fladdermöss.

Buller

Bullerfrågan har hanterats i planprocessen och framtagna bullerutredning visar att riktvärden för buller uppfylls.

Planbestämmelse finns på plankartan som reglerar detta, Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller uppfylls.

Bullerskärm ska uppföras vid förskolegård, för att gården ska uppfylla riktvärdena.

Förorenad mark

Kompletterande provtagningar har skett för Linaberg 36 och Mariehäll 1:10.

För Linaberg 36 visar analysresultaten att halten PCB överskrider SSRV, vilket innebär att det finns ett behov av att vidta åtgärder för att reducera exponeringsrisker inför planerad markanvändning.

För Mariehäll 1:10 visar analysresultaten halter av BTEX, alifater och aromater underskrider SSRV - Scenario Nyanlagda parker och grönytor, men att blyhalten överskrider SSRV - Scenario Nyanlagda

parker och grönytor, i fem av sex delområden. Därav finnas ett behov av att vidta åtgärder för att reducera exponeringsrisker. Hur hantering av markföroreningarna ska ske bestäms i ett genomförandeskede. Underrättelse avseende uppkomna markföroreningar har skickats in till tillsynsmyndigheten.

Betydande miljöpåverkan

I samband med samrådet bedömde Länsstyrelsen att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte gick att utesluta med avseende på att förbuden i 4 och 7 §§ artskyddsförordningen kunde aktualiseras. Inför granskningen utreddes frågan och en fladdermusinventering och en fågelinventering togs fram. Utifrån dessa utredningar gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att det inte finns någon risk att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses. Utifrån detta vidhåller stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Ledningar

Planerat utrymme för nätstation har stämts av med Ellevio och dess områdesansvarige, vilka godkänt föreslagen placering och utformning. Behov av eventuella u- områden har inte uppkommit under planprocessen och kommer inte finnas i plankartan.

Barnkonsekvenser

Avsnittet om barnkonsekvenser har i planbeskrivningen utvecklats inför antagandet.

Sakägare och boende enligt fastighetsförteckningen

Brf TorgEtt (338)

Troll- Ola skogen

Framför att det är positivt att Troll-Olaskogen brutits ut ur detaljplaneförslaget men viktigt att planerna för en högstadieskola, helst F – 9 för 900 elever, tas in i detaljplanen för Betongblandaren 10 och 13 och inte hänvisas till en osäker framtid för Solvallastaden eller Ulvsunda Industriområde. En information om skolsituationen i Mariehäll borde ha funnits med i planbeskrivningen under rubriken Förutsättningar, Offentlig service enligt praxis i andra planbeskrivningar.

Ras- och skredrisk

Redovisningen av risker för ras och skred känns genomtänkt och relevant, särskilt efter händelsen i Stenungssund september 2023.

Kulturmiljö

Planförslaget för Hingsten 1 och 2 söder om Bällstavägen medför stadsdelen marginell ökning av antal bostäder, är ett kraftigt avsteg från områdets gulmarkerade villastadskarakteristik och bör utgå och omarbetas med målsättningen att behålla byggnaden på Hingsten 1, "Telefonvillan", på nuvarande plats.

Brf Mariehällshöjden (339)

Exploateringsgrad, bebyggelseförslag, olägenhet för boende

Detaljplanen får en stor påverkan på de boende. Storskaligt och ingen anpassning till grannskapet. Tillskapandet av grönområden har i princip helt prioriterats bort.

Föreningen saknar bilder på deras byggnader då de ligger mitt emot bebyggelseförslaget på den norra sidan.

Direkt påverkan för boende i föreningen och störst påverkan på vissa delar i radhuslängan. Samtliga lägenheter har primärt ljusinsläpp från Bällstavägen genom stora glaspartier. Detaljplanen innebär en försämrad boendemiljö för de boende. Den nu rivna byggnaden på Enigheten 25 & 26 hade vit fasad vilket reflekterade ljus mot Bällstavägen samt mot föreningens fönsterpartier. Tidigare nu rivna byggnad var byggd på berget, följde topografin och var belägen en bra bit från vägen medan den föreslagna nya bebyggelsen innebär att allt berg sprängs bort och byggnaden förläggs dikt an Bällstavägen. Byggnadshöjden avses höjas avsevärt från tidigare byggnadshöjd.

Med föreslagen plan försvinner även större delen av de gröna inslagen längs Bällstavägen.

I samband med samrådsförfarandet våren 2022 framförde föreningen synpunkter kring den nya byggnadshöjden och hur den påverkar föreningen och de kan nu endast se en marginell minskning i det nya förslaget. Solstudier tar inte heller i denna omgång hänsyn till de nya byggnadernas påverkan på skuggning efter kl 18.00 under sommarmånaderna juni, juli och augusti. Studierna tar endast hänsyn fram till kl 18.00. Delar av föreningen är i nuläget solbelysta fram till åtminstone ca kl 21.30 under sommarmånaderna juni, juli och augusti.

Kulturmiljö, bebyggelseförslag

Detaljplaneområdet ligger i gränslandet mellan Annedals täta blandstad och Mariehälls villastad (såsom definierat i Stockholms byggnadsordning). Bebyggelsen runt om föreningens fastigheter präglas av småskalighet där husen i princip inte överstiger tre våningar (inom villastaden). Området präglas även av grönska mellan byggnaderna. Mötet mellan nuvarande bebyggelsetyperna upplevs därför till stor del fungera inom närområdet. Förslaget till ny bebyggelse upplevs som brutal i jämförelse och kan inte anses

samspela väl med villastaden och kanske inte ens med blandstaden runt omkring. De anser inte att någon hänsyn har tagits till rekommendationerna som finns upptagna i Kulturmiljöanalysen, daterad 2021-04-30. Detta kommer få stora negativa konsekvenser för Mariehälls karaktärsdrag. Söder om Bällstavägen finns ingen affärsfront eller högre bebyggelse av den föreslagna sorten. Att ändra karaktären på villastaden genom att riva Hingsten 1, som dessutom är en kulturhistoriskt värdefull byggnad, och ersätta med ett höghus kan inte anses smakfullt.

Trafik

Föreslagen detaljplan innebär mer trafik och bilar i området, samt en mindre trivsamt boendemiljö.

Dialog

Föreningen lämnar även ett antal förslag till förändringar utifrån framförda synpunkter.

Föreningen och de boende ser gärna att stadsbyggnadskontoret inleder dialog med föreningen för att möjliggöra ett kunskapsutbyte och på det sättet få till en detaljplan som bättre svarar mot omgivningen och adderar mervärden till området. Styrelsen i föreningen kan vara behjälplig med att samordna frågeställningar och förmedla kontakter till de boende.

Brf the Bronz (354, 355)

Gällande detaljplan

Föreningen motsätter sig fortsatt detaljplanen. Hänvisar till nu gällande detaljplan och att den ska fortsätta gälla.

Trafik, buller

Menar att fler boende kommer öka trafikbuller och kommunen borde värna om boendes hälsa. Bör se över trafiksäkerheten. Frågar om hur man tänkt lösa bilparkering för de boende då det redan idag är problematiskt. Frågar om utformning och planering av lokaler.

Olägenhet

Anser att förslaget på den norra sidan får betydande skuggning för de boende och att det är en betydande olägenhet. Efterfrågar även gröna värden.

Boende LM (316)Kulturmiljö, bebyggelseförslag

Den boende insisterar på att man ska ta hänsyn till de kulturhistoriska utredningar som tidigare har gjorts gällande Hingsten 1.

Stadens ambition i ÖP, Byggnadsordning och Strategi för varsam utveckling av småhusområden pekar alla ut vikten av att planläggning sker utifrån den specifika platsens förutsättningar och genom att ta tillvara de kulturvärden och karaktärsdrag som representeras. Eftersom flera utredningar har bekräftat villans kulturhistoriska värde, är det i enlighet med lagen att bevara den. Enligt strategin är småhus- och villaområden viktiga för staden och bevarande och utveckling av området enligt strategin skulle innebära att man tar hänsyn till gatornas anpassning till terrängen, mångfalden av hustyper och områdets karaktär. Bevarandet av den historiska villan är en viktig komponent i att upprätthålla områdets autentiska karaktär och unika boendemiljö.

Trafik, parkering

Den boende framför även att de är oroade över att det planerade garaget i Hingsten 1 kommer att vara för litet, vilket kommer att leda till fulparkering längs Tegelbergsvägen. Detta kan orsaka en otrygg skolväg och en försämrad trafiksituation. Dessutom kommer det stora huset på Hingsten 1 att blockera sikten vid korsningen Bällstavägen/Tegelbergsvägen, vilket innebär en betydande trafikrisk.

Det är avgörande att uppmärksamma att utfarten från det planerade garaget utgör en allvarlig trafikfara, särskilt med tanke på dess närhet till Bällstavägen. Denna konfiguration kan leda till farliga situationer och ökad trafikrisk vid det närliggande övergångsstället.

Boende JE (317)

Framför synpunkter i linje med yttrande 316.

Två boende PT & YT (323)Kulturmiljö

PT och YT framför att det i likhet med tidigare yttranden konstaterar att Hingsten 1 och 2 EJ bör ingå i detaljplaneförslaget och att Hingsten 1 under inga omständigheter bör rivas. De anser inte att förslaget är förenliga med Plan och bygglagen (2010:900). Vidare anser de att stadsbyggnadskontorets bedömning avseende avvägningen mellan behovet av bostäder och övriga intressen har gjorts på felaktiga grunder då det exempelvis redan byggts väldigt mycket bostäder i området och att man utifrån detta borde kunna avstå från det lilla tillskott som Hingsten 1 och 2 skulle medföra. De menar även att hela södra Mariehälls kulturvärden riskerar att

urholkas och att det finns stöd för detta i ett flertal framtagna utredningar och stadens egna strategier, så som exempelvis byggnadsordningen och översiktsplanen.

Två boende EM och LM (325)

Kulturmiljö

EM och LM hemställer att planerna på rivning och/eller flytt av Hingsten 1 en gång för alla nu skrinläggs. Redan när den fastigheten förvärvades av Mariehällsstugan AB ställde sig samtliga berörda fastighetsägare negativa till förslaget. Notera att det då rörde sig om endast 8 lägenheter. De noterar till stora förvåning att den gamla bebyggelsen i Mariehäll tycks vara av ett betydligt lägre kultur- och byggnadshistoriskt värde än den i till exempel Duvbo. Att man lät Mariehäll förfalla så att rivning var nödvändig betyder inte med automatik att rivningen ska fortsätta. I Mariehäll har mark ställts till förfogande för så många nya lägenheter genom byggnationen av Annedal att bevarandet av Hingsten 1 inte kan vara någon stor förlust. I övrigt ställer de sig till fullo bakom yttrande från 323.

Boende AL (328)

Natur, grönska

AL förstår att det behövs bostäder i Stockholm och i Bromma. Men det som ska byggas i Mariehäll är inte optimalt. De som bor här behöver också få se någonting som är grönt, de små dungarna som finns gör oerhört mycket för välmåendet då de redan bor i en betongdjungel. Barnen som växer upp här måste också få se annat än asfalt. Det lilla gröna som finns här kan inte tas bort.

Exploateringsgrad, bebyggelseförslag

Sedan kommer det till höjden och bredden. De har utsikt mot det planerade bygget här i området har börjat kalla det Finlandsfärjan. En stor koloss ser det ut att bli. Tycker att höjden som var är det maximala som går att bygga där utan att man ska känna sig trängd och överväldigad. Gör det i stället lågt och luftigt, bygg gärna in mer grönt. Snarare en park. Är redan ett område med oerhört mycket människor och vi som bor här borde inte få en försämrad livskvalitet, tvärtom kanske det är dags att höja den. Planera in fler parker där våra barn kan få springa av sig och vuxna kan få återhämtning och mötas.

Boende OF (329, 360)

Troll-Ola-skogen

Positivt att Troll-Olaskogen brutits ut ur detaljplaneförslaget i likhet med yttrande högre upp. Även positivt att Stadsbyggnadsnämnden 2023-05-25 beslutade att planarbetet med den kompletterade startpromemorian för Betongblandaren 10 och 13 ska påbörjas. Under rubriken Näringsliv och kompetensförsörjning står det: *I planförslaget ingår en skola som säkerställer att befintliga och framtida boende får möjlighet till utbildning i sin närmiljö.* I den ursprungliga startpromemorian från 2018 stod det under rubriken Skola: *För att täcka en del av Mariehälls nuvarande och framtida behov av skolplatser planeras inom planområdet en F-9 skola, med ett elevantal på 900 elever.* Låt oss hoppas att den ursprungliga planen gäller, särskilt som det tillkommer ytterligare bostäder i bland annat Archimedes 2 i det utökade planområdet.

Geotekniska förhållanden

Se tidigare yttranden.

Hingsten 1, kulturmiljö

Vissa delar i yttrandet är i likhet med övrigas.

Ett godkännande av den här delen av planförslaget riskerar att bli prejudicerande för framtida förslag till utveckling av fastigheter i kv Skimmeln och kv Remonten på södra sidan av Bällstavägen. Den gällande stadsplanen, Pl 563 från 1931 tillsammans med Stockholms stads Byggnadsordning från 2020, medger goda möjligheter till en fastighetsutveckling som bevarar karaktären av villastad. Det har visat sig vid flera nybyggnader under 2000-talet. I stadsplanen står att ”byggnad må uppföras med högst tre resp. högst två våningar”. Det finns numera bara två flerfamiljshus i villastaden med tre våningar (Skimmeln 3 och Skimmeln 8). Tidigare fanns två flerfamiljshus med tre våningar på fastigheterna Fullblodet 9 och Betongblandaren 14. Husen var byggda 1949–51 och kulturhistoriskt grönmärkta men är numera rivna för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse (Dnr 2011–03967).

Rivningslov

Påtar fel datum i planbeskrivningen. Enligt ärendediariet för rivningen, beviljades rivningslov av Stadsbyggnadsnämnden den 8 juli 2021. Startbesked beviljades 23 maj 2022, bägge besluten tagna mellan två ordinarie SBN-möten och rivningen påbörjades kort tid efter startbeskedet. Men det finns hopp.

Förslag till åtgärder:

Använd den nu avrivna fastigheten Enigheten 25 för en paviljongskola för högstadiet. Skolan kan utnyttja den tillfälliga

idrottshallen vid Tegelbergsvägen som byggts för den lika tillfälliga Adolfsbergsskolan.

Invänta genomförande av detaljplanen för kv Betongblandaren och Vallonsmidet och flytta högstadiet till den föreslagna, permanenta Adolfsbergsskolan. I Start-PM (SBN beslut 2018-12-14) står det under avsnittet Skola (citrat, utdrag):

För att täcka en del av Mariehälls nuvarande och framtida behov av skolplatser planeras inom planområdet en F-9 skola, med ett elevantal på 900 elever. [...] Skoltomten kan placeras på planområdets nordliga del för att kunna samnyttja dagens parkremsa mot Adolfsbergsvägen med skolgården. [...] Planarbetet bör även studera alternativ placering på Vallonsmidet 8 och 11.

Ett alternativ kan vara att låta PEAB bygga en högstadieskola på Enigheten 25 enligt samma modell som Utbildningsnämnden föreslår i ett förslag om privatägd F-6-skola på fastigheten Betongblandaren 13 (Utbildningsnämndens beslut 2021-12-16), om man föredrar lösningar med s.k. samhällsfastigheter
Boende YA (334) Lämnar ett yttrande med likartade synpunkter som 323.

Två boende MH och AL (335). Lämnar samma yttrande som 323

Boende FB (356)

FB framför att hon på samma sätt som Brf The Bronze motsätter sig ändringen av detaljplanen och håller med om skrivningen som föreningen skickat in. Eftersom området saknar grönytor och är mestadels betong så rekommenderar vi att ni använder det till att göra en grönyta i stället.

Boende MB (357, 359) Framför samma sak som 356

Boende AN (358)

Tycker att det omarbetade förslaget är bättre. Det är välkommet att se att merparten av träden sparas då det finns få grönområden i närheten samt att de nya husen angränsar till det hårt exploaterade Annedal. Har fortsatt ett flertal invändningar, men väljer här att fokusera på den del av detaljplanen där jag anser att exploatören har totalt förbisett kritik från oss som i det absoluta närområdet.

Bebyggelseförslag, exploateringsgrad

Byggnaden som vetter mot Kratsbodavägen och Bällstavägen bör skalas ned i höjd. Med den högsta höjden av alla byggnader i området samt en slät, massiv, grå betongfasad och infällda balkonger, ger den ett brutalt intryck som förfular området avsevärt. Byggnaden känns mer som en förlängning av Annedal än något som

passar in i Mariehäll, där den kommer samsas med äldre villor, klassiska 50/60-talshus och nyproducerade tegelhus.

Mitt emot byggnaden står ett av de finare husen i området, vilket bidrar till den trivsamma och känslan i Mariehäll och karaktären som separerar den från det hårt exploaterade Annedal. Den boenden har bifogat ett antal bilder från området för att visa den befintliga bebyggelsens kvaliteter som denna anser att staden borde tagit mera hänsyn till.

Även om exploatören har korrigerat uppskalningen har den inte lyckats. Huset ifråga blir högre än husen det vetter mot på Kratsbodavägen (vilka nu är de högsta byggnaderna i området) trots att marknivån är densamma. Om man vill öka höjden i området bör det följa en naturlig upptrappning, där den högsta punkten följer topografin och ligga någonstans runt byggnad i bilden nedan. Exploatörens illustration är missvisande, då exploatören avser att spränga i berggrunden och de lägsta våningarna i byggnad 1 och 2 kommer ligga under markplan på andra sidan av byggnaderna (med utgång mot enighetsvägen).

Boende EW (363)

Kulturmiljö, Telefonvillan, Hingsten 1

Det är mycket tråkigt att man inte kommer att ta någon hänsyn till den kulturmiljöanalys som gjorts avseende Hingsten 1. Det skulle vara värdefullt att redan från Bällstavägen kunna se ett hus som representerar den bebyggelse som fanns i det gamla Mariehäll.

Avfallshantering

Att flytta befintlig återvinningsstation från Enighetsvägen till Alpvägen invid Bubbelparken är inte lämpligt. Bubbelparken är en lekpark för mindre barn som är oerhört välbesökt. Den räcker knappt till och skulle behöva utökas. Den ska inte gränsa till en återvinningsstation för vilken man eventuellt behöver ta grönytor i anspråk. Om just den återvinningsstationen måste vara kvar vore det bättre att placera den mer mitt i byn, till exempel vid Mariehällstorget invid Kamomillagatan. Stationen kunde i detta fall omgärdas av planteringslådor eller liknande.

Troll Olaskogen

Är glad över att en hel del av vegetationen i Troll Olaskogen ändå ska bevaras, men oroar sig över att det på nytt kommer att bli aktuellt att bebygga skogen då den separata planprocessen gällande högstadieskola kommer igång.

Boende AS & KS (365)

Olägenhet

AS och KS menar på att förslaget innebär att allt solljus försvinner för de boende på grund av höjden på fastigheten mitt emot. De är pensionärer som vistas i lägenheten under stora delar av dagen. Förslaget uppfyller inte kravet på att solljuset minst ska nå ett vistelserum per lägenhet på 1,5 timmar under någon dag mellan den 1/2-21/3. Detaljplaneförslaget avstyrks och ska anpassas så att kravet på solljus tillgodoses.

Boende ÅJ (366)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende PK (367) Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende IK (368, 380)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende SA (369)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende KS (370)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende AC (371)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende AG (372)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende DB (373)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende JW (374)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende VF (375)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende AC (376)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende GY (377)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende XZ (378)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende HO (379)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende NE (381)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende AS (382)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende ORA (383)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende RE (384, 390)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende JD (385)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende JB (386)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende GL (387)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende EL (388)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende JF (389)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355.

Boende DM (391)

Vill återupprepa ett par synpunkter angående planbeskrivningen för Enigheten vilket planen fortsatt misslyckats att ta hänsyn till.

Bebyggelseförslag, exploateringsgrad

Planbeskrivningen misslyckas att ta en naturlig uppskalning i beaktning och har ingen ambition att bygga vidare på Mariehålls befintliga identitet. Detta påtalades både av mig och beslutande ledamöter/tjänstgörande ersättare efter att den förra planbeskrivningen presenterades. Den boende anser, precis som beslutande ledamöter/tjänstgörande ersättare, att byggnaderna är oproportionerliga i ett relativt oexploaterat område där några få träd finns kvar. Anser att områdets lugna harmoni riskerar att förstöras av de höga och massiva betongblock-byggnaderna. De massiva byggnadernas iögonfallande och provokativa design ger dem ett dominant intryck som irreversibelt kommer att förändra områdets

karaktär. Min största invändning gäller byggnaden vid korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen.

Den kommer att bli den högsta byggnaden i området och totalt överskugga de lägre byggnaderna runt omkring, inklusive den äldre byggnaden på Bällstavägen 27. Anser därför att den bör skalas ned.

Boende BR (392)

Har lämnat ett yttrande i likhet med Brf The Bronze 354 och 355

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Skola

En information om skolsituationen i Mariehäll har förtydligats i planbeskrivningen.

Lösningen med en högstadieskola på en relativt liten yta innebär flera utmaningar för skolans utformning och funktion.

Stadsbyggnadsnämnden har därför valt att dela planen i två där planen med bostäder och förskola kan fortsätta fristående.

Bedömningen är att det är mycket angeläget att skolbehovet kan lösas inom stadsdelen. Ett övergripande grepp om hela försörjningen av skolkapacitet i stadsdelen pågår där det i dagsläget är ovisst huruvida skolplanen inom kv Enigheten kommer att återupptas eller ej.

Att byggnaderna på Enigheten skulle byggas om för annat ändamål har inte aktualiserats i planprocessen utan utgångspunkten var att pröva ny bebyggelse på denna plats.

Stadsbyggnadskontoret noterar alternativa lösningar som föreslås. Alternativet att bygga en skola på Enigheten (Peabs fastighet) är inte aktuellt utan stadsbyggnadskontoret avser att gå vidare med föreslagen detaljplan.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har utrett frågan avseende rivning av Hingsten 1 och en analys av kulturvärdena har tagits fram för Telefonvillan. Utifrån den analysen kan det konstateras att byggnaden ur ett tekniskt perspektiv är möjlig att flytta både inom tomten och troligen inom både Mariehäll och längre bort.

Byggnadens kulturvärden påverkas däremot avsevärt i samtliga alternativ då enbart själva huset till del skulle kvarstå, övriga beståndsdelar av miljön som bidrar till att konstituera kulturvärdet så som trädgård, mur och ursprunglig placering förstörs i samtliga alternativ. Den kulturhistoriska berättelsen urholkas då till den grad att byggnaden inte längre uppnår nivån för särskilt kulturhistoriskt värde. Utifrån detta har Stadsbyggnadskontorets

sammanvägda bedömning och i en avvägning mellan olika intressen landat i att kontoret står fast vid att det stora behovet av nya bostäder, det aktuella områdets heterogena typologier med ett flertal flerbostadshus både invid Bällstavägen och inne i villaområdet samt det utpekade urbana stråket i översiktsplanen motiverar ett flerbostadshus längs Bällstavägen och överväger detta enskilda hus kulturhistoriska värde.

Placeringen av ny bebyggelse på Hingsten 1 och 2 bedöms som viktig för att kunna fullfölja utvecklingen av det urbana stråket längst Bällstavägen.

Bebyggelseförslag, exploateringsgrad och olägenhet

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att bebyggelseförslaget får en påverkan på befintlig bebyggelse. Efter samrådet har bebyggelsen anpassats på den norra sidan för att bättre stämma överens med den bebyggelsestruktur och gestaltning som finns i Annedal. Även på den södra sidan har bebyggelsen anpassats efter samrådet för att på ett bättre sätt samspela med den befintliga bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna typ av bebyggelse passar väl in vid en gata av denna dignitet och är i sin skala inte främmande. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet ska hänsyn även tas till områdets karaktär och förhållandena i staden. Med tanke på områdets läge i Stockholm menar stadsbyggnadskontoret att påverkan inte är så stor att den innebär en betydande olägenhet i lagens mening.

Hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse på så sätt att föreslagen bebyggelse anpassas i skala och till terräng. I förslaget har skalan på bebyggelsen på norra sidan anpassats till den bebyggelse som vuxit fram inom Annedal och på den södra sidan har skalan anpassats till Mariehäll. Bebyggelsen på Hingsten 1 och 2 möter Bällstavägen i en fyravåningsskala, vilket stadsbyggnadskontoret anser är en anpassning till befintlig bebyggelse på den sidan. Stadsbyggnadskontoret har valt att redovisa bilder på bebyggelsen som ligger närmast föreslagen nybyggnation, men det innebär inte att relevanta avvägningar kring övrig bebyggelse inte gjorts. Söder om Bällstavägen ansluter bebyggelsen till det urbana stråket med en grön förgårdsmark för att fånga upp villastadens karaktär och skapa ett grönt möte med omgivningen eftersom det är en bärande kvalitet på den södra sidan av vägen.

På den norra sidan om Bällstavägen har bebyggelsen placerats intill gatan för att på så sätt förstärka och aktivera gaturummet för att stärka det urbana stråket som staden vill utveckla i enlighet med översiktsplanen. Här möjliggörs (krav ställs i vissa delar) lokaler i

bottenvåningen, vilka får bästa förutsättningar i och med sin placering mot gata. I korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen ska en förhöjd sockelvåning i två våningar finnas för att skapa rymd under arkadmotivet, vilket bidrar till en platsbildning framför föreslagna lokaler.

I samband med ombyggnationen av Bällstavägen kommer ny grönska tillföras i form av bland annat gatuträd.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förhållandena gällande tillgången till sol- och dagsljus är acceptabla med tanke på områdets centrala läge inom staden.

Exakt kulör på fasaden styrs inte i detaljplanen utan prövas i ett senare skede i samband med bygglov. De datum och tidpunkter för vilka skuggsituationen i kvarteren redovisar är enligt praxis vid höst- och vårdagjämning.

Gällande detaljplan

En detaljplan gäller tills det att den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan. I detta fall har stadsbyggnadsnämnden valt att ta beslut om att pröva att ta fram en ny detaljplan för området. Genom kommunens planmonopol ges möjlighet att ta fram en ny detaljplan. I detta fall har man gjort bedömningen att nu gällande detaljplan för industri inte längre är förenlig med den utveckling som staden vill se på denna plats. I detta fall bostäder med tillhörande ändamål.

Plankartan är ritat i RH 2000, Rikets Höjdsystem, vilket är Sveriges nationella höjdsystem, som blev officiellt år 2005. Att använda nollplanet kan vara lämpligt i situationer där det är viktigt att höjden hamnar på en viss bestämd nivå, exempelvis att höjden ska ha en viss relation till höjden på befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har i denna detaljplan valt att reglera höjden på föreslagna bebyggelse på detta sätt.

Buller, trafik, parkering

En bullerutredning har tagits fram avseende trafikbuller och verksamhetsbuller (från Bromma flygplats). Utifrån detta underlag bedömer stadsbyggnadskontoret att riktvärdena går att följa, både avseende trafikbuller och markbuller från flygplatsen.

Vissa trafikförbättringar kommer genomföras i och med ombyggnationen av Bällstavägen och flera möjliga kopplingar för gående i området. In- och utfartsförbud har lagts intill korsningen Kratsbodavägen /Bällstavägen för att säkerställa säker in- och utfart. I övrigt har behovet av ytterligare åtgärder inte bedömts nödvändiga på grund av denna detaljplan.

Planområdets läge i staden samt avstånd till kollektivtrafik påverkar hur många platser för bil som bedöms behövas. Det lägesbaserade parkeringstalet har beräknats till 0,44 p-platser per lägenhet, inklusive besöksparkering. Slutgiltigt p-tal fastställs först i bygglovskedet. Stockholms stad arbetar med gröna parkeringstal vilket innebär att kravet på parkeringsplatser kan minska om byggaktörerna säkrar att mobilitetsåtgärder genomförs. Exempel på sådana är goda förutsättningar för cyklar, betalning av kollektivtrafikkort till boende, bilpool mm.

Natur, grönska, Troll-Ola skogen

I och med att skolan utgick ur detaljplanen kommer bebyggelseförslaget endast påverka en liten del naturmark. Troll-Ola skogen blir kvar och samtidigt skapas möjliga gångstråk genom bostadsbebyggelsen, vilket kommer förbättra tillgängligheten till befintligt naturområde. En ny park skapas även vid Alpvägen.

Övriga frågor

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet med god marginal, både gällande partiklar (PM10) och kväveoxid.

I arbetet med detaljplanen prövas bebyggelseförslaget mot platsens förutsättningar. Flera olika frågor utreds, till exempel bullerstörningar, dagvatten, naturvärden, solljus. Utifrån förutsättningarna på platsen görs sen sammanvägda bedömningar kopplat till frågorna som utretts och i slutändan landar kommunen i ett förslag som bedöms lämpligt. Storlek på bostadsgård och skala på bebyggelse finns då även med i den sammanvägda bedömningen. Datum avseende när rivningslovet beviljades rättas i planbeskrivningen.

På grund av ombyggnationen av Enighetsvägen och tillkommande bostäder och förskola är det inte lämpligt att ha kvar befintlig återvinningsstation i området. Förslag till ny placering av återvinningsstationen finns utanför planområdet. Det är Förpackningsinsamlingen (FTI) som driver stationen och har godkänt den nya placeringen.

Under framtagandet av detaljplanen har samråd och granskning genomförts för planförslaget. Stadsbyggnadskontoret har inte sett behov av ytterligare dialog under planprocessen med närboende.

Övriga

Boende KW (307)

KW framför att detta är ett fantastiskt, välbehövligt och mycket efterlängtat projekt i ett Stockholm med skriande bostadsbrist. Synd dock att inte husen blir ännu högre och inte fler bostäder skapas. Ett vansinne dock att inte bygga på hörnet där man tidigare hade planerat för en skola. Stället är knappast en värdefull park eller ett besökt grönområde, snarare en otillgänglig, mörk kil som utgör en barriär i området.

Två boende TN & DN (314)

Kulturmiljö, bebyggelseförslag, exploateringsgrad

TN och DN insisterar på att man ska ta hänsyn till de kulturhistoriska utredningar som tidigare har gjorts gällande Hingsten 1. Även stadens ambition i ÖP, Byggnadsordning och Strategi för varsam utveckling av småhusområden pekar alla ut vikten av att planläggning sker utifrån den specifika platsens förutsättningar och genom att ta tillvara de kulturvärden och karaktärsdrag som representeras. De planerade byggnaderna norr om Bällstavägen är alltför höga i jämförelse med den befintliga bebyggelsen längs Bällstavägens norra sida. Detta skulle resultera i en betydande skalförskjutning som förstör den nuvarande trevliga atmosfären längs Bällstavägen och påverkar negativt landskapet mellan Bromma och Sundbyberg. Vi kräver att höjdnivåerna anpassas för att bättre harmoniera med den omgivande bebyggelsen.

Trafik

Trafiksäkerheten är en ytterligare aspekt som måste tas på största allvar. Utfarten från det planerade garaget i närheten av Bällstavägen utgör en betydande trafikrisk och kan leda till farliga situationer vid det intilliggande övergångsstället. Detta måste beaktas för att säkerställa en trygg miljö för de boende i området.

Boende ME (331)

Troll- Ola skogen

ME tackar Stockholms stad för att kommande högstadieskola kommer hanteras i en fristående detaljplan. Och glöm alla planer på att lägga denna skola vid Tappvägen med effekt att Troll-Olas skog försvinner. Den skogen hoppas vi att kommunen kan göra till ett mer inbjudande promenadstråk bland träd och fåglar i framtiden.

Kulturmiljö

ME vill även framföra synpunkter, även framförda av andra boende i Mariehäll, för övriga planer kring Bällstavägen, Hingsten 1 och 2 med mera. Hingsten 1 och 2 bör inte ingå i detaljplaneförslaget och att Hingsten 1 under inga omständigheter bör rivas.

Utredning efter utredning och har alla pekat på vikten av bevarande av Hingsten 1 då byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull i enlighet med PBL 8:13.

Dessutom fungerar huset med dess gröna omgivning som en naturlig port till Villastaden. ME hänvisar även till tidigare ställningstagande och övriga synpunkter som inkommit.

Två boende ES & AS (332)

ES och AS uppmanar beslutsfattarna att tänka om och överväga alternativa lösningar som bevarar områdets kulturhistoriska värden och grönska.

Kulturmiljö

Insisterar på att man tar hänsyn till de kulturhistoriska utredningar som tidigare har gjorts gällande Hingsten 1. Uppmanar beslutsfattarna att ta ett steg tillbaka och överväga mer långsiktiga och hållbara lösningar för området. Detta innebär att värna om grönområden, bevara historiska byggnader och bevara områdets unika karaktär.

Byggnaden som är avsedd att ersätta Hingsten skulle ha en skadlig påverkan på områdets kulturvärden enligt Tyréns utredning kulturhistorisk konsekvens. Denna påverkan skulle inkludera en kraftig förlust av bebyggelsens miljöskapande värden som består av husets arkitektur, muren mot Bällstavägen, de mogna träden och trädgården. Denna förlust skulle omintetgöra den kulturhistoriska berättelsen om platsen, och byggnaden skulle inte längre anses ha särskilt kulturhistoriskt värde.

Enligt PBL 2:6 ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen. Denna lag föreskriver också att rivningslov endast bör beviljas om byggnaden inte anses ha historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde (PBL 9:34). Stockholms översiktsplan: Stadens översiktsplan "Stockholm växer" understryker vikten av att bevara och utveckla kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som en resurs för stadens utveckling.

Stadens ambition i ÖP, Byggnadsordning och Strategi för varsam utveckling av småhusområden pekar alla ut vikten av att planläggning sker utifrån den specifika platsens förutsättningar och genom att ta tillvara de kulturvärden och karaktärsdrag som representeras. Översiktsplanen pekar förvisso också ut att Bällstavägen ska utvecklas till ett stadsstråk, men vad som ligger i detta begrepp preciseras inte närmare. Däremot definierar Strategin för varsam utveckling av småhusområden ut Mariehäll som ett villaområde och betonar vikten av att denna typ av miljö värnas vid komplettering.

Bebyggelseförslaget, exploateringsgrad

De planerade byggnaderna norr om Bällstavägen är alltför höga i jämförelse med den befintliga bebyggelsen längs Bällstavägens norra sida. Den boende kräver att höjdnivåerna anpassas för att bättre harmoniera med den omgivande bebyggelsen.

Grönområden och trafiksäkerhet:

De är oroad över att det planerade garaget i Hingsten 1 kommer att vara för litet. Detta kan orsaka en otrygg skolväg och en försämrad trafiksituation. Kommer den dessutom täckas av flera (fel)parkerade bilar så kommer skolvägen att vara undermålig ur säkerhetssynpunkt. Dessutom kommer det stora huset på Hingsten 1 att blockera sikten vid korsningen Bällstavägen/Tegelbergsvägen, vilket innebär en betydande trafikrisk. Det är avgörande att uppmärksamma att utfarten från det planerade garaget utgör en allvarlig trafikfara, särskilt med tanke på dess närhet till Bällstavägen. Trafiksäkerheten är en ytterligare aspekt som måste tas på största allvar. De hänvisar även här till PBL 2:6, punkt 2, där det står att byggnadsverk ska utformas med hänsyn till ”skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser”.

Summering

De hoppas att deras argument och stöd från starka källor kommer att beaktas och att alternativa lösningar som bevarar områdets unika charm och historiska arv kommer att övervägas noggrant. Detta är nödvändigt för att säkerställa en harmonisk utveckling som gynnar både nuvarande och kommande generationer i Mariehäll.

Boende PM&LM (333, 362)

PM och LM framför att de anser att mycket av det som står i planbeskrivningen är floskler. De framför att de inte anser att förslaget är förenligt med PBL 1 kap 1§.

Nya bostäder är ett positivt, och efterlängtat, tillskott i Mariehäll. För att bli hållbara ska de hålla vad staden och planen utlovar. Skola, förskola och parker har saknats, och kämpat för, sedan 80-talet. Anser att det är dags att sätta barn och ungdomar i centrum nu. En bra skola, där barn från olika socioekonomiska förhållanden möts, är en investering för framtiden.

Bebyggelsens utformning

PM och LM menar att beskrivningen av bebyggelseförslaget inte stämmer med vad som presenteras och jämför förslaget med miljonprogramsområden. De anser att de platta taken är en markant, och väsentlig, avvikelse mot den befintliga bebyggelsen. Vad i utformningen ansluter till omgivningen? Vari består den höga arkitektoniska kvaliteten?

Det är inte industrihus och investerare som har gjort Mariehäll till en stadsdel med god livsmiljö. Det är bostadshusen, de som byggt dem, levt och lever i dem, som har skapat sociala levnadsförhållanden där människor kan känna sig hemma. Ta fasta på dem, utveckla i stället för att avveckla Mariehäll.

skala

Den tillkommande bebyggelsens skala avviker totalt från den befintligas. Det genomsnittliga antalet våningar är 3. Det genomsnittliga våningsantalet i den tillkommande bebyggelsen är 7, en ökning med 130 %. Man får stapla två av de befintliga byggnaderna ovanpå varandra och sedan lägga till ytterligare en och en halv våning för att komma upp till den tillkommande bebyggelsens höjd, se figur 2, 3 och 4.

Den tillkommande bebyggelsen avviker också totalt från den befintliga i sin areella utbredning och volym. I södra Mariehäll tillåter nu gällande detaljplan att 20 % av tomten bebyggs. Den tillkommande bebyggelsen (ovan mark) i kvarter Hingsten täcker ca 50% av tomterna. En ökning med 150 %. I den planerade byggnadens volym ryms ca 15 hus som är lika stora som grannhuset i öster en volymökning med 1400 %.

Att öka såväl byggnadernas höjd som volym är motiverat med hänsyn till att staden växer och närheten till Sundbyberg med sin knutpunkt för tåg-, tunnelbane- och spårvagnstrafik. Tar man fasta på byggnadshöjderna i omgivningen och i centrala Stockholms stenstad, vilket är rimligt, hamnar byggnadshöjden på 5 våningar norr om Bällstavägen och 3 söder om den. Det är att öka höjd och volym och samtidigt ”ansluta till den befintliga bebyggelsens skala” och ”att utveckla befintliga gaturum med stadsmässig bebyggelse” så som det står i översiktsplanen. Det skulle ge ”en sammanhängande stad” och ett urbant stråk för framtiden.

Landskapsbild

Citat planbeskrivning: *Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden. Längs med Bällstavägens norra sida eftersträvas en klättrande skala för att spegla de topografiska förhållandena längs med Bällstavägen. Bebyggelsen föreslås stiga tillsammans med topografin och markera höjdryggen norr om Bällstavägen. Bebyggelsens höjd följer Bällstavägens topografi.*

Tillsammans betyder i sällskap, eller gemensamt, med. Hus som stiger tillsammans med topografin har samma höjd längs hela stigningen. Successivt högre hus förstärker, och avviker, från stigningen. I en spegelbild visas det speglade omvänt. Om bebyggelsens höjd ska spegla topografin, då ska den minska då den topografiska höjden ökar.

Husen är i sig en avvikelse från landskapet. Att öka hushöjden ju högre upp i terrängen de ligger accentuerar och förstärker avvikelserna. I landskapsbilden syns stigningen i sig själv, utan några hus. Med den tillkommande bebyggelsens stegrande hushöjd uppför Bällstabacken utplånas den naturliga landskapsbilden. Den planerade bebyggelsen följer inte Bällstavägens topografi.

Stadsbild, Bällstavägen

Den tillkommande bebyggelsen ligger mitt emellan Annedal och Bällsta villastad i kärnan av Mariehäll. I en kärna kan inga nya årsringar växa. Tillväxt av årsringar förutsätter en kärna att bygga från. Här måste man utgå från den befintliga bebyggelsens kärnvärden. Inga av dem återspeglas i den planerade bebyggelsen. Det är också svårt att se något nytt i den tillkommande bebyggelsen, volym och form ter sig närmast bakåtsträvande. Den tillkommande bebyggelsen stämmer inte heller med de beskrivande orden om att ansluta till och beakta befintlig bebyggelse, skala, helhetsperspektiv och grön förgårdsmark för att fånga upp villastadens karaktär. De boende har även framfört synpunkter på hur bebyggelseförslaget visualiserats och anser att bilderna är missvisande och ger en felaktig uppfattning av skalan.

I enlighet med planbeskrivningen ska den tillkommande bebyggelsen ansluta till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och till stadsbilden. Det gör den inte. På Bällstavägens södra sida ska skalan hantera mötet med villaområdet och bevara den grönskande karaktären. För att förverkliga det ska byggnaderna ligga indragna från Bällstavägen. Vidare ska det finnas träd framför byggnaderna.

Enligt planbeskrivningen ska Bällstavägen stärkas som urbant stråk och stadsbilden ansluta till den befintliga. Urban förknippas med stad och större städer. Frågan är vilken stad, och vilken stadsbebyggelse, det urbana stråket ska ansluta till. Borde det inte stärkas utifrån urbana miljöer i Sundbyberg, Stockholm och bebyggelsen i Mariehäll? Urbana stråk med bebyggelse att inspireras av finns i Stockholms innerstad, längs Ulvsundavägen genom Ulvsunda och Nynäsvägen genom Enskede. Om byggnaderna på södra sidan av Bällstavägen dras in och ges en förgårdsmark som är synlig, takformen görs vinklad och byggnadernas höjd anpassas till befintlig bebyggelse i Mariehäll och centrala Stockholm – då skulle det urbana stråket utveckla och inte avveckla Mariehälls livsmiljö. Då skulle stadsbilden vara anpassad till den befintliga.

Hingsten 1 och 2

Den nya byggnaden är visualiserad i en perspektivbild. Vid fotografering från Tegelbergsvägen gick det inte att återskapa perspektivet.

Den planerade bebyggelsen och rivningen av Telefonvillan oacceptabla. Mot bakgrund av planbeskrivningens ord, Tyréns stadsbilsanalys, Bjekings kulturmiljöanalys, stadens strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden och Plan och bygglagen med förarbeten ska Telefonvillan stå kvar. Den planerade byggnadens höjd och volym är närmast att beskriva som grotesk, även i jämförelse med de största flerfamiljshus som finns i villaområdet. Visualiseringen ger en felaktig bild av byggnadens volym. Den skymmer och tränger undan villabebyggelsen. Telefonvillan är en viktig del av det som finns kvar av det ursprungliga Bällsta villastad och Mariehäll. I ett helhetsperspektiv går dess betydelse för områdets historia och kulturmiljö inte att underskatta. Ett flerfamiljshus i rimlig skala ryms på fastigheterna Hingsten 1 och 2 även utan att riva Telefonvillan.

Fysisk miljö

Trots visioner om minskad klimatpåverkan, bättre hälsa och attraktiva gaturum lever vi kvar i "bilister-först-tiden". Att planera som förr innebär samma utfall som förr. Är det inte hög tid att planera för barn, ungdomar, andra körkortslösa, kollektivtrafik och en miljö som stimulerar till gång och cykeltrafik? Om ny gatumiljö utformas för att minska trafikflöden och hastigheter, då stimulerar man gång- och cykeltrafik och utvecklingen av små, energisnåla självkörande fordon. Tiden med i snitt 1,1 person i en stor bil för att åka 4-6 km känns varken smart eller klimatsmart och borde förpassas till historien. Ett urbant stråk för bilister på genomfart, är dött och bullrigt. Det skär av, istället för att skapa nya tvärkopplingar.

Om byggnadernas höjd, area och volym ansluter till omgivningen, då ryms både människor och bilar på marken. Garagen, som både kostar pengar, koldioxidutsläpp och tar bort naturmark och infiltrationsområden, behövs inte. Varför anpassa bebyggelse till bullerkälla och inte vice versa? Enligt planförslaget har Bällstavägen har cirka 11 500 fordon/årsmedeldygn och 9 % tung trafik (2018). Börja med att förbjuda tung trafik. Vi har länge arbetat för att få fler bostäder till Mariehäll, men fått svaret att det är omöjligt innan trafiken på Bällstavägen har åtgärdats. Nu byggs för bilister på genomfart, medan barnens lekplatser måste förses med bullerplank. Miljön som skulle öppna för tvärförbindelser skärs av med bullerplank. Exempel på positiva effekter som en attraktiv och klimatanpassad miljö kan medföra är: värdeökning på bostäderna;

ökat välbefinnande och förbättrad hälsa; utjämnade temperaturer lokalt; renare luft och vatten och lägre bullernivåer.

Förskola och skola

En bra och jämlik skola där barn med olika socioekonomisk bakgrund möts är en grundförutsättning i ett demokratiskt och icke-segregerat samhälle. Skolan ska alltid komma först då framtidens bebyggelse planeras. Att skola saknas i den stadsdel som sägs vara barnens kan inte ses som något annat än bristande ansvar från inblandade politiker, tjänstemän och byggbolag.

Den nu rivna kontorsfastigheten i kvarteret Enigheten låg mitt i Mariehäll, där många vill se områdets skola. Istället revs den baserat på ett diskutabelt rivningslov. Byggnaden är riven, men ännu är inte möjligheten att etablera en skola i stadsdelens mitt förbi. Att bygga en högstadieskola mitt i bostadsområdet kan aldrig bli fel. Tänk från barnens och ungdomarnas perspektiv.

En förskola med fem avdelningar á 18 barn är planerad.

Förskolegården är cirka 1350 m², vilket ger en friyta om 15m² /barn. På 90-talet var 15 m² per barn den minimiyta inomhus. Om förskolan hade legat i ett egnahemshus av den typ som t ex finns i Bällsta (t ex på Gamla Bromstensvägen) då skulle tomten rymma 30-35 lekande barn. Det känns trångt.

Grönytor

Parker och grönytor är positiva från många perspektiv mänskliga, klimat- och miljöperspektiv och resurseffektivitet. Nyréns friyteanalys pekar på bristen av sociotopvärden såsom grillplats, parklek, skridskoåkning, folkliv, odling och möjlighet till löpträning i Mariehäll. Till det kan läggas gröna ytor för hemarbetande att jobba eller ta en paus i. I tidsperspektivet för bostadsbebyggelse, 50-100 år, kan närodling få motsvarande betydelse som vid förra seklets början. Det höga antalet boende i Mariehäll medför att ytan park- och naturmark per boende är väldigt liten. Med höga hus som upptar en stor yta kommer den att minskas ytterligare. Vidare är bostadsgårdarna små, skuggiga och i allmänhet placerade på garagetak inte i naturmark. Även ur detta perspektiv är det önskvärt att minska byggnadernas höjd och volym.

Övriga miljöaspekter (luft, skyfall, geoteknik, buller)

I enlighet med luftföroreningskartor från SLB

(Luftföroreningskartor | SLB-analys) är dygnsmedelvärde för luftföroreningar höga längs Bällstavägen genom Mariehäll. Med den tillkommande bebyggelsen tappar man en föroreningssänka. Samtidigt bildar husen ett dike där föroreningarna kan ansamlas. På vad sett har detta beaktats i planförslaget? De höga husen kommer att reflektera ljudvågor och leda till ökade bullernivåer både längs

Bällstavägen och i södra Mariehäll. Varför är bullerökningen i södra Mariehäll inte utredd?

I Bällstabackes östra rot är vägbanan höjd för att minska lutningen för biltrafiken. Det innebär att det bildats en grop, eller fördämning, på fastigheten Hingsten 1 och på intilliggande Bällstavägen 47. Vad händer när Hingstarna hårdgörs och tappar sin infiltrationsförmåga? Kommer tomten på Bällstavägen 47 och Tegelbergvägen att översvämmas vid ett skyfall?

Fastigheterna längs Tegelbergsvägen är helt eller delvis grundlagda på lera. Inom fastigheterna Hingsten 1 och 2 ska leran schaktas bort till ett djup på ca 1,5 m under Tegelbergvägens nivå. Det tillsammans med de ändrade förhållandena för infiltration kommer att påverka lerans bärighet. Är risken för sättningar i de angränsande fastigheterna utredd?

Boende GF (340)

Bebyggelseförslaget

GF framför att det kvarlämnade utrymmet utanför det aktuella planområdet är rätt litet och ligger i ett område med mycket grönska som i så fall måste tas i anspråk för skolbyggnaden.

Bilden av att ha bott i Mariehäll 10 år är att områdets attraktionskraft sjunker stadigt. Stadsdelen hinner inte växa ikapp med serviceutbud jämfört med den takt det byggs nya bostäder. Tyvärr fortsätter även detta detaljplaneförslag på samma inslagna bana, att målet med stadsdelen är att sälja av så mycket mark så dyrt som möjligt till byggbolag som i gengäld kräver att få maximera antalet lägenheter på fastighetsytan.

Skola, tillgång till grönområde

Marken kring Enigheten 25 och 26 bör i första hand användas för att anlägga skolor samt förskolor för att minska behovet av baracklösningar i området. Delar av de grönområden som är tänkt att vara tillgängliga för boende är idag upptagna av baracklösningar, dessa skulle kunna återfå sitt ursprungliga användningsområde om skolor byggs vid Enigheten 25 och 26. Kringliggande grönområden kan då städas upp och fungera som utemiljö för skolbarn och boende. Man frigör då också byggutrymme där idag Adolfbergsskolan är placerad och kan bebygga dessa med bostadshus.

Kulturmiljö

Ta i akt den kulturhistoriska utredningen och ändra inte detaljplanen för Hingsten 1. Hingsten 2 må inte ha samma kulturhistoriska värde men variationen av byggnader från flera årtionden är en av de saker som gör bebyggelsen i Mariehäll unik, i positiv bemärkelse. Därför bör inte heller detaljplanen för Hingsten 2 ändras. Låt Bällstavägen

vara mötesplatsen mellan ”gamla” och ”nya” Mariehäll, bevara sydsidan och anpassa norrsidan med en lagom övergång. Sedan måste den exploatering som sker i sydöstra Mariehäll tillsammans med Enigheten 25 och 26 räcka för stunden, Mariehäll borde kunna få en paus i exploateringen för att kunna komma ikapp med serviceutbud, skolplatser med mera.

Två boende FS&FD (341)

Kulturmiljö, bebyggelseförslag

De motsätter sig detaljplanen som avser Hingsten 1 & 2 samt Enigheten 25 och 26. En rivning av Hingsten 1 begränsar inte förödelsen till nämnd fastighet. Det äventyrar hela Mariehäll som villastad. Ett positivt rivningsbesked med en bebyggelse av flerbostadshus riskerar att urholka Mariehäll som villastad. Det ger positiva signaler för kommande byggherrar vars intresse inte ligger i att bibehålla Mariehälls karaktär. Den föreslagna detaljplanen innebär inte en brygga mellan Mariehäll och Annedal utan med valt formspråk och storlek tenderar att flytta den urbana kvarteren till Mariehäll. Bebyggelse på den södra sidan om Bällstavägen bör istället ta villastaden i högsta beaktan och som rimmar med övrig topografi i området. Villor, townhouse och radhus är också en mycket eftertraktad boendeform. Den typ av bebyggelse harmoniserar bättre med villastaden, kan fungera som ”brygga” och begränsar intrånget i Mariehäll. En för tät bebyggelse på södra sidan om Bällstavägen medför dessutom ökad trafik och en större fara för våra barn, för att inte tala om den skola som är placerad längre ner på tegelbergsvägen. Varje dag passerar många barn och föräldrar kvarteret. Trottoarerna räcker i dagsläget inte till. Får vi dessutom en ökad trafikering i området påverkar det säkerheten avsevärt. Som ägare till en av villorna i Mariehäll valde vi platsen för att det är ett villaområde, en kulturpärla, en idyll med närhet till staden. Även den planerade bebyggelsen av Enigheten 25 och 26 kommer sätta en prägel på Mariehäll. Tänkta byggnader är alldeles för höga och bidrar inte till en positiv atmosfär för området i stort. Mycket av grönområdena längs Bällstavägen försvinner. Den tilltänkta bebyggelsen kompenserar inte alls för den grönska som då kommer att försvinna. Arkitekturen andas inte hållbar framtid. Sett till Bällstavägens utformning från Islandstorget ända till gränsen vid Sundbyberg har Bällstavägen alltid präglats av mycket grönska vilket också skapat en trygg och mysig omgivning. De är djupt oroad över Mariehälls framtida utveckling. Inte bara bebyggelsen på dessa fastigheter utan överlag att detta blir ett startskott till att Mariehäll som villastad sakta men säkert kommer att urholkas helt.

Två boende OS & ÅS (342)

Undertecknade fastighetsägare hemställer att planerna på rivning



och/eller flytt av Hingsten 1 en gång för alla nu skrinläggs. Redan när den fastigheten förvärvades av Mariehällsstugan AB ställde sig samtliga berörda fastighetsägare negativa till förslaget. Notera att det då rörde det sig om endast 8 lägenheter. De ställer sig bakom yttrandet 323 i sin helhet. Se deras inlägga i ärendet.

Boende DS (343)

Likadant som yttrande 325. I övrigt ställer de sig till fullo bakom yttrande från 314 och 323.

Boende IA (349)

Den boende hänvisar till andra yttranden som inkommit 329, 360, 323, 314.

Önskar att både ansvariga politiker och tjänstemän inom Stadsbyggnadskontoret och Nämnden samt exploateringskontoret och Nämnden verkligen läser igenom dessa familjers synpunkter och inte bara accepterar en kort sammanfattning av en tjänsteman.

Några punkter som behöver lyftas fram:

- En samlad skolplan för F-9 måste tas fram nu, för barnen i Mariehäll. Det finns ytor att lägga skolbyggnader på ex. Enigheten, Betongblandaren, Vallonsmidet.
- Bra att delar av Troll-Ola bevaras, eftersom vi i Mariehäll har extremt lite grönyta.
- Håll samman de få gamla villor som finns kvar. Familjen Thor har listat instanser som alla är kritiska mot en rivning av Telefonvillan Hingsten 1. Därför bör Hingsten 1 och 2 inte ingå i denna detaljplan. Det värdefulla gamla villaområdet bör behandlas separat och eventuell framtida nybyggnation måste bättre anpassas till befintliga villor.
- Planbeskrivningen sida 29, här finns en bild som tydligt visar hur illa det stora föreslagna huset kommer att se ut. Under rubriken Planens syfte och huvuddrag sid 5 står ”Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden”. Det stämmer ju inte med förslaget.
- Muren mot Bällstavägen (Hingsten 1) har murats om ett par gånger eftersom vibrationer från trafiken gör att stenarna rör sig. Detta har vi framfört till Stadsbyggnadskontoret.
- Redan nu bor mer än 10.000 personer i Mariehäll. Nu planeras det ytterligare några tusen bostäder, i vår stadsdel, men vi får aldrig någon gemensamhetslokal eller kulturhus. Hur ska vi i ett demokratiskt samhälle kunna bjuda in politiker för samtal, ordna kurser eller andra sammankomster. Vem tar ansvar för detta?
- Planförslaget nämner ”centrumverksamhet” flera gånger. Vem har ansvaret för att det blir något annat än mäklarfirmer? Vi behöver väl sådant som BVC, vårdcentral och något för våra tonåringar att göra. Mariehällstorget ligger mitt i, men det är ju helt dött!

Boende KL (350)

Den boende vill uttrycka motsättande ståndpunkt mot planförslaget för Enigheten 25, 26, Hingsten 1 & 2 samt de närliggande fastigheterna i Mariehäll. Den boende uppmanar de som tar besluten

att noga överväga planen med fokus på att bevara områdets historiska och gröna värden.

Kulturmiljö

Uppmanar starkt att man beaktar de tidigare historiska utredningar som utförts om Hingsten 1. Denna byggnad utgör en väsentlig del av Mariehälls villakarakter och bör absolut bevaras. Att riva detta skulle vara ett oförlåtligt misstag som går emot stadens tradition att skydda liknande byggnader. En rad oberoende rapporter har identifierat fastighetens speciella kulturella värde enligt Plan- och bygglagen (PBL 8:13). Stadsmuseets klassificeringskarta belyser byggnaden som kulturhistoriskt relevant, vilket betyder att den bidrar till områdets estetik.

Stadens dokument, såsom ÖP och Strategi för varsam utveckling av småhusområden, betonar betydelsen av att ta hänsyn till en plats unika kvaliteter. Översiktsplanen kan hinta om utveckling av Bällstavägen, men strategin pekar tydligt ut Mariehäll som ett värdefullt villaområde.

Plan- och bygglagen (PBL) och Stockholms översiktsplan "Stockholm växer" stödjer bevarandet av byggnader med kulturhistorisk betydelse. Dessa dokument understryker byggnadens centrala roll i stadens framtid.

Både Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Kulturförvaltningen har betonat villans historiska värde och vikten av att bevara den.

Höjd och arkitektonisk samstämmighet:

De föreslagna byggnaderna skulle vara för höga och skulle rubba skalan och atmosfären längs Bällstavägen.

Den boende är bekymrad över det föreslagna garaget i Hingsten 1 och dess påverkan på trafiksäkerheten och omgivningen. Både Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Stadsmuseet har framfört sina betänkligheter om planen.

Vädjar till beslutsfattarna att ompröva det nuvarande förslaget och beakta de unika värdena i Mariehäll.

Boende FK (353)

FK framför att han inte har några nya synpunkter.

Boende LS (322)

En punkt som ständigt återkommer i diskussioner i Annedal (utöver brist på lokaler för skola, kultur, vård och omsorg) är bristen på närhet till naturområden. Att då välja att ta bort den sista skogsliknande miljön (Troll-Olaskogen) i området är oförståeligt. Friyteanalysen (Nyrens ark 2022-03-24) påpekar att planen skulle innebära att endast 4,8 kvm grönområde återstår per invånare, långt

under gränsvärdet. Även med de små justeringar som gjorts i detta skede uppfylls inte gränsvärdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bebyggelseförslag, exploateringsgrad

Efter samrådet har bebyggelsen sänkts både i den södra delen och i den norra delen. Den bebyggelse som planeras på den norra sidan följer den skala som numera finns inom Annedal. Mot Bällstavägen har husen en tydlig längsgående avgränsning och ramar in och ger stadga åt gaturummet. Mot Enighetsvägen öppnar kvarteren upp sig mot naturen och omgivande bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser att det är välmotiverat att gå upp i höjd vid exempelvis hörnhuset vid korsningen Kratsbodavägen/Bällstavägen på Bällstavägens högsta punkt längs dess höjdrygg. Gaturummet framför kvarteret är breddat för busshållplats samt har lokaler i bottenvåning. Hörnhuset ramar in platsen, samt tillskapar en platsbildning för lokaler under utkragande del.

För att skapa det urbana stråket som pekas ut i översiktsplanen ska förutsättningar skapas där Stockholm ska vara en sammanhängande stad där det är naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar. Genom att utveckla befintliga gaturum med stadsmässig bebyggelse och förbättrade kopplingar kan livfulla stadsrum skapas. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att genom föreslagen bebyggelse skapas förutsättningar för detta.

På den södra sidan möter bebyggelseförslaget Bällstavägen med en fyra våningsskala. Från Bällstavägen trappar huset ner från öst till väst. Platsens topografi blir därmed läsbar genom husets volym. Byggnaden fungerar som en brygga på en plats där två typer av stad möts. Arkitekturen präglas av övergången mellan villaområdet i söder och det urbana stråket längs med Bällstavägen. Mot norr aktiverar byggnaden Bällstavägens stadsmässighet och fungerar som villaområdets skyddande rygg. Tredelningen i byggnadsvolymens indrag mot Bällstavägen skapar utrymme för förgårdsmark som ger ett grönt möte mellan huskropp och gata. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bebyggelseförslaget är anpassad i förhållande till den befintliga bebyggelsen.

Valet av platta tak har i processen bedömts lämpligt och samordnar sig naturligt med den bebyggelse som byggts på senare tid.

Stadsbyggnadskontoret noterar att flertalet yttranden handlar om att boenden ifrågasätter exploateringsgraden. Föreslagen bebyggelse har ett attraktivt läge i Stockholm med sitt kollektivtrafiknära läge och cykelavstånd till centrala Stockholm,

vilket gör att det finns anledning till att räkna med förtätning av bebyggelse i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Visualiseringen är framtagen för att ge en ungefärlig bild av hur det kan komma att se ut i framtiden. Bilden är inte framtagen som ett fotomontage, vilket kan förklara att bilden inte är exakt.

Lokaler, användning inom detaljplanen

En detaljplan styr inte innehållet i planerade lokaler utan det blir exploatörens och fastighetsägarens ansvar att hitta lämpliga hyresgäster.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen bebyggelse skapar goda förutsättningar för goda sociala levnadsförhållanden utifrån storlek på gård, tillgång till park med mera.

Att byggnaderna på Enigheten skulle byggas om för annat ändamål har inte aktualiserats i planprocessen utan utgångspunkten var att pröva ny bebyggelse på denna plats.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har utrett frågan avseende rivning av Hingsten 1 och en analys av kulturvärdena har tagits fram för Telefonvillan. Utifrån den analysen kan det konstateras att byggnaden ur ett tekniskt perspektiv är möjlig att flytta både inom tomten och troligen inom både Mariehäll och längre bort. Byggnadens kulturvärden påverkas däremot avsevärt i samtliga alternativ då enbart själva huset till del skulle kvarstå, övriga beståndsdelar av miljön som bidrar till att konstituera kulturvärdet så som trädgård, mur och ursprunglig placering förstörs i samtliga alternativ. Den kulturhistoriska berättelsen urholkas då till den grad att byggnaden inte längre uppnår nivån för särskilt kulturhistoriskt värde. Utifrån detta har Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning och i en avvägning mellan olika intressen landat i att kontoret står fast vid att det stora behovet av nya bostäder, det aktuella områdets heterogena typologier med ett flertal flerbostadshus både invid Bällstavägen och inne i villaområdet samt det utpekade urbana stråket i översiktsplanen motiverar ett flerbostadshus längs Bällstavägen och överväger detta enskilda hus kulturhistoriska värde.

I arbetet med detaljplanen prövas bebyggelseförslaget mot platsens förutsättningar. Användning och utformning av platsens mark och byggnader bestäms. Flera olika frågor utreds, till exempel särskilda kultur- och naturvärden. Hur detaljplanen arbetas fram regleras i Plan- och bygglagen. När en ny detaljplan fått laga kraft kan bygglov prövas i enlighet med den nya detaljplanen.

Trafik

Planerade garageutfarter bedöms uppfylla kraven för trafiksäkerhet och bedöms inte utgöra någon ökad säkerhetsrisk.

Planerat garage på Hingsten 1 och 2 bedöms möjliggöra det parkeringsbehov som staden kräver. Slutlig prövning av behovet av parkeringar sker i samband med bygglov.

För att inte riskera försämrad sikt vid korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen ligger bebyggelsen något indragen.

Bällstavägen rustades upp 2017 med bland annat enkelriktade cykelbanor, nya busshållplatser och en upphöjd mittremsa i gatusten. Åtgärdernas mål var att öka trafiksäkerheten, förbättra framkomligheten och tillgängligheten. Det finns gångbana och separat cykelbana längs båda sidorna av gatan. I och med ombyggnation som kommer ske i och med detaljplanens genomförande kommer även en del gatutråd planteras. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förutsättningarna för att ta sig till och från området i framtiden är goda för gång- och cykeltrafikanter. Området har även god kollektivtrafik.

Planeringen av trafiken i området följer stadens framkomlighetsstrategi.

Natur, grönska, Troll- Ola skogen, friyta

På den södra sidan om Bällstavägen har vikten av grönska mot gatan lyfts fram. För att säkerställa att planteringar sker och för att minska risk för hårdgöring har även planbestämmelser kopplat till genomsläpplighet och maximal hårdgöring införts.

Inom Hingstarna finns tre träd som klassas som skyddsvärda på grund av att de är grövre än 40 cm i diameter och har utvecklade håligheter med mulm. Längs Bällstavägen finns ytterligare en trädrad med pelarpopplar med lågt naturvärde. En ansökan om biotopskyddsdispens har beviljats av länsstyrelsen 2023-06-09. Som kompensationsåtgärd ska nyplantering av minst fem träd ske inom fastigheten mot Tegelbergsvägen, vilket regleras med en planbestämmelse.

Friytan för förskolan är i detaljplanen begränsad. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att ytan som föreslås vara förskolegård skapar möjlighet att inrymma de funktioner som behövs för förskolan. Förutsättningarna på platsen begränsar möjligheten att utöka förskolegården.

Frågan avseende att bygga en skola inom Enigheten 25 och 26 har inte aktualiserats i projektet.

I och med att skolan utgick ur detaljplanen kommer bebyggelseförslaget endast påverka en liten del av befintlig naturmark. Troll-Ola skogen blir kvar och samtidigt skapas möjliga gångstråk genom bostadsbebyggelsen, vilket kommer förbättra tillgängligheten till befintligt naturområde. En ny park skapas även vid Alpvägen.

Luftförorening, Buller, Vibrationer

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet med god marginal, både gällande partiklar (PM10) och kväveoxid.

En bullerutredning tagits fram för detaljplanen. Föreslagna bostäder och förskolan kan uppföras så att Trafikbullerförordningens riktvärden klaras.

Vibrationsmätningar har utförts avseende såväl stomljud som komfortvibrationer var mycket låga och gick inte att särskilja ur bakgrundsnivåerna. Inga åtgärder bedöms behövas.

Översvämningsrisk, geoteknik

En skyfallsmodellering har tagits fram för området inför granskningen av detaljplanen. För fördröjning av skyfallsvattnet på Hingstarnas kvarter görs två stora nedsänkta växtbäddar där skyfallsvattnet kan fördröjas yttligt, en längs gränsen mot Hingsten 3 och en mot Tegelbergsvägen. Ett bredare stråk av vegetation, träd och buskar planeras utmed fastighetsgränsen mot Hingsten 3 och 8. Grönskan avser skapa en buffertzona mellan tomterna, men även fungera som en yta för infiltrering av dagvatten och hantering av skyfall, vilket regleras på plankartan. Plankartan reglerar även hårdgöringsgraden på förgårdsmarken mot Bällstavägen.

En geoteknisk bedömning avseende stabilitetsförhållandena har tagits fram för planområdet. Utifrån framtagna utredningar finns ingen stabilitetsproblematik i det södra området.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Stadsbyggnadskontoret tillgodoser inte de som önskar att:

- Telefonvillan ska vara kvar.
- Ingen ny bebyggelse på den södra sidan.
- Att skalan på föreslagen bebyggelse på norra och södra sidan sänks ytterligare.
- Att ytterligare grönska ska införas i området.
- Säkerställa innehåll i lokalerna.
- Att endast använda marken till skola och förskola.
- Inte bygga bostäder förrän skolfrågan är löst.
- En större förskolegård.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling enligt detaljplanen som skapar förutsättningar för nya mötesplatser och aktivering utmed Bällstavägen. Detta är i linje med utvecklingen av Bällstavägen som ett urbant stråk och i enlighet med översiktsplanen.

Detaljplanen för Enigheten bedöms kunna ses som en komplettering i en befintlig stadsmiljö i ett kollektivtrafiknära läge. Att staden kan växa med en relativt tät stadsbebyggelse är en viktig förutsättning för att kunna skapa fler bostäder och attraktiva mötesplatser.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i frågan om vilka intressen som ska prioriteras, att planförslaget fortsatt innebär en rimlig avvägning mellan behoven av allmänna platser, bostäder och verksamheter med hänsyn till platsens förutsättningar.

I förslaget har skalan på bebyggelsen på norra sidan om Bällstavägen anpassats till den bebyggelse som vuxit fram inom Annedal och på den södra sidan har skalan anpassats till villaområdet i Mariehäll. Bebyggelsen på Hingsten 1 och 2 möter Bällstavägen i en fyravåningsskala, vilket stadsbyggnadskontoret anser är en anpassning till befintlig bebyggelse på den södra sidan.

Stadsbyggnadskontoret gjorde inför granskningen en studie av möjligheten att flytta Telefonvillan. Den redovisade att byggnadens kulturvärden skulle påverkas avsevärt vid en flytt inom fastigheten eller till annan plats. Ingen ny information eller kunskap har framkommit under granskningen som innebär någon förändring kring ställningstagandet avseende Hingsten 1.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning kring frågan kvarstår därmed.

Planförslaget bedöms kunna genomföras med små ingrepp i naturvärden. En ansökan om biotopskyddsdispens har beviljats av länsstyrelsen 2023-06-09 och som kompensationsåtgärd ska nyplantering av minst fem träd ske vid Hingsten 1 och 2, längs med Tegelbergsvägen, vilket regleras med en planbestämmelse.

En fladdermusinventering har gjorts för aktuellt område. Utifrån den har bedömningen gjorts att den planerade exploateringen av Enigheten sannolikt inte kommer att påverka fladdermusfaunan i området. Detta då bedömningen är att den planerade exploateringen i förslag för detaljplan för Enigheten 25 och 26 med flera inte påverkar ekologisk funktion för nordfladdermus och därmed inte riskerar att bryta mot artskyddet för fladdermöss.

Gällande risk för ras, skred och översvämning anser stadsbyggnadskontoret att frågorna nu har hanterats med tillägg och/eller förtydliganden av planbestämmelser samt kompletterande redovisning i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de ändringar efter granskning som föreslås i plankartan är av sådan karaktär att ytterligare granskning av planförslaget inte är nödvändig. Ändringarna är i enlighet med detaljplanens syfte samt saknar allmänt intresse. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av granskningen, förslaget till detaljplan samt att förslaget till detaljplan överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Karin Norlander
planchef

Alexandra Källén
stadsplanerare

Stadsbyggnadskontoret

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