

Handläggare
Karin Månsson
Telefon 08-508 28 105**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och ställnings-
tagande inför granskning av förslag till detaljplan
för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 i
stadsdelen Mariehäll (852 lägenheter)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas i enlighet med tjänsteutlåtandet och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Planområdet består av Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10. På Archimedes 1 föreslår ALM Equity AB om- och nybyggnad med många små bostadsrätter. Archimedes 1 ägs av Brostaden men planarbetet drivs med fullmakt av ALM. Mariehäll 1:10 ägs av staden och är markanvisat till Stockholms hem för ca 150 hyreslägenheter.

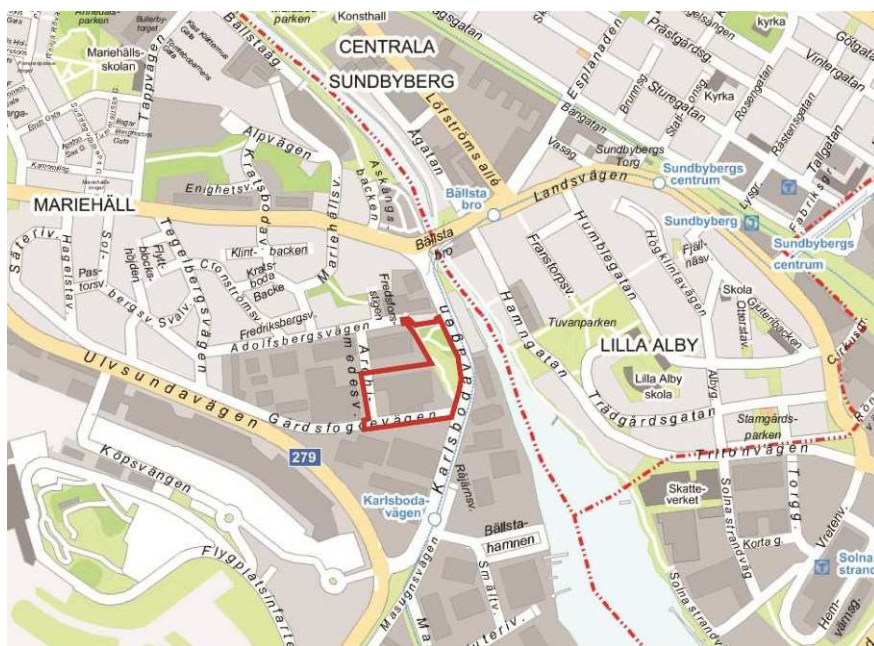
Stadsbyggnadsnämnden antog start-PM 2015-03-26. Ett planförslag med 1000 lgh, förskola, lokaler och park-torgstråk var på samråd 2016-03-01 – 2016-04-19. En viktig fråga i samrådet var rimlig exploateringsgrad med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värde och bristen på grönytor. Under samrådet inkom 26 yttranden: 22 från remissinstanser, ett från privatpersoner och tre från övriga. Yttrandena är i huvudsak positiva till bostadsomvandling. Synpunkterna gällde framför allt otillräckligt antal förskole- och skolplatser, för liten förskolegård, för stor påverkan på kulturhistoriskt värdefulla byggnader, för hög exploateringsgrad, täthet och hushöjd, brist på gemensamma grönytor, brister i trafikunderlag och krav på fördjupade utredningar av dagvatten, buller m.m.

Kontorets sammanfattande bedömning är att dessa synpunkter bör tillgodoses. Den generella hushöjden minskas till 8 våningar. Påbyggnaden på den kulturhistoriskt värdefulla ”sågtandsbyggnaden” minskas. Antalet förskoleplatser och

Bilaga: Samrådsredogörelse

förskolegårdens storlek ökas. Tekniskt underlag kompletteras. Efter samrådet har förslaget reviderats och innehåller 852 lägenheter, gruppobostad, förskola med 7-8 avd och 15 kvm förskolegård per barn, lokaler och park-torgstråk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att slutligt planförslag upprättas i enlighet med tjänsteutlåtandet och ställs ut för granskning.



Planområdets läge i södra Mariefält nära Ballstaviken.

Utlåtande

Syfte

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen omvandla en del av ett äldre industri- och verksamhetsområde i södra Mariefält till bostäder och icke störande verksamheter. Området gränsar till industri och handel och gator med tung trafik. För att det ska bli lämpligt att bo här måste stor omsorg läggas på att skapa välkomnande offentliga rum, parker och en trygg fotgängarmiljö. Bottenvåningarnas fasad mot gator och torg, d.v.s. de ytor där människor rör sig, ska innehålla lokaler och utföras med hög gestaltungsambition. Park- och torgstråk i planområdet ska utgöra en länk i ett längre grönt- och gångstråk diagonalt från Annedal genom Mariefält till en planerad strandpark utmed Ballstaviken. En del i syftet är att bevara så mycket som möjligt av planområdets kulturhistoriska och industrihistoriska värden, när ytan förtätas och befintliga byggnader byggs om till bostäder och en förskola.

I planens syfte ingår att bidra med ett stort antal bostäder till stadens bostadsmål, med en stor andel små lägenheter för unga.

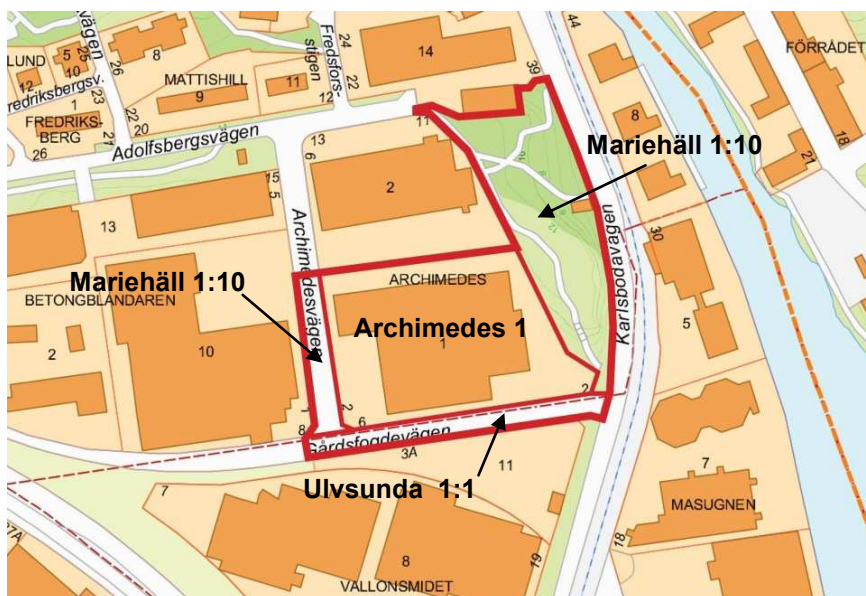
Bakgrund

Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls södra del. Planområdet omfattar fastigheten Archimedes 1, del av fastigheten Mariehäll 1:10 och del av fastigheten Ulvsunda 1:1. Gatorna Karlsbodavägen, Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen ingår helt eller delvis i planområdet. Archimedes 1 omfattar ca 13 500 kvm och den markanvisade delen av Mariehäll 1:10 ca 7 400 kvm.

Lagfaren ägare till Archimedes 1 är Brostaden Gårdsfogden AB.

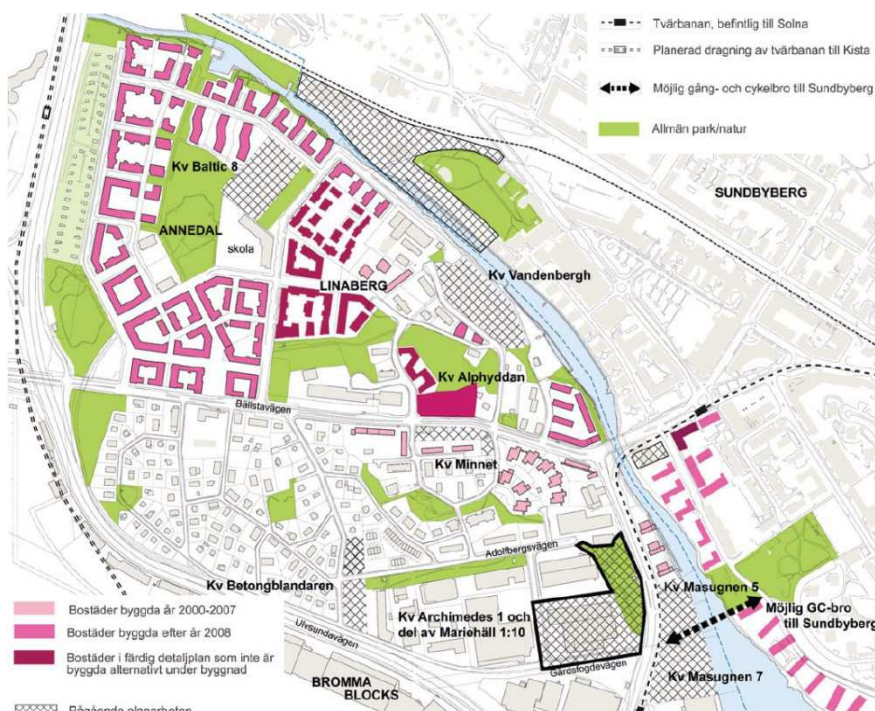
ALM Equity AB (publ) har via dotterbolaget Archimedes Holding AB träffat avtal med Brostaden om att köpa Archimedes 1 när planen är klar och har fullmakt från Brostaden att driva planärendet. Del av Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen ägs av staden och markanvisades till AB Stockholmshem av exploateringsnämnden 2014-04-03 för uppförande av ca 150 hyreslägenheter.



Planområdet



Planområdet består av två skilda delar, Archimedes 1 som är en gammal industrifastighet, där ALM vill bygga om och förtäta med ett stort antal smålägenheter, samt naturmark på Mariehäll 1:10 där Stockholmshem har fått markanvisning för ca 150 lägenheter. Runt om finns verksamhetsbebyggelse med främst handel och kontor och gator med tung trafik.



Planförslaget är en del i en större pågående omvandling från industri till bostäder i stadsdelen Mariehäll och vidare söderut utmed Bällstaviken. P.g.a. tidigare industrianvändning har området stor brist på grönytor.

Planområdet idag

Inom Archimedes 1 finns tre byggnader. Mot Gårdsfogdevägen ligger områdets äldsta industrilokal, "Slottet", som byggdes som hattfabrik ca 1890 och idag är yrkesbutik. Mitt på tomten ligger en låg fabrikslokal med sågtandstak, "Sågtanden", och i norr ligger en

stor kontors- och industribyggnad från 1978, här kallad "Färjan". Mariehäll 1:10 utgörs till största delen av naturmark och berg. Inom Mariehäll 1:10 ligger den så kallade "Gula Villan", en tvåvåningsbyggnad från sekelskiftet 1900 som idag används som café.

Hela Archimedes 1 är grönmärkat av Stadsmuseet, vilket betyder att det har stort kulturhistoriskt värde. Även "Gula Villan" vid Karlsbodavägen är grönmärkad.



Slottet, Sågtanden och Färjan ger tillsammans en pedagogiskt tydlig bild av industrins utveckling i Mariehäll från 1800-talets slut och framåt.



Gula villan ligger vid Karlsbodavägen och används som café. När Tvärbanan byggdes fick GC-banan förbi Gula Villan göras extremt smal för att Gula Villan skulle kunna bevaras i befintligt läge.

Närområdet

Planområdet omges av verksamhetsområde med industri, kontor och sällanköpshandel samt tung trafik. Strax nordväst om planområdet längs med Karlsbodavägen finns bostäder. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik genom Tvärbanan mellan Alvik och Solna, med ca 250 meter till hållplatsen Karlsbodavägen. Service finns i Bromma Blocks och Sundbybergs centrum. Mariehäll har stor brist på förskolor och skolor, övrig samhällsservice samt grönytor.



Foto från söder som visar den dramatiska bergsskärningen mot Karlsbodavägen som är en "rest" från anläggandet av tvärbanan. Till höger i bild syns de befintliga bostäderna längs Karlsbodavägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Ulvsunda industriområde och Mariehäll som del av den centrala stadens utvidgning. Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll är särskilt utpekade som stadsutvecklingsområde.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Archimedes 1, Pl 6955 från 1980 anger JR, d.v.s. industri och kontor. För den markanvisade delen av Mariehäll 1:10 gäller i södra delen Pl 3000A från 1945, parkändamål, och i norr Dp 1999-08674 från 2002, naturområde.

Start-PM och markanvisning

Stadsbyggnadsnämnden antog start-PM 2015-03-26 §11 för planarbetet. Berörd del av Mariehäll 1:10 markanvisades för ca 150 lägenheter till Stockholmshem av exploateringsnämnden 2014-04-03.

Riksintressen

Strandskydd

Det generella strandskyddet utmed Bällstaviken är 100 meter på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet i delar av planområdet är en förutsättning för ett genomförande av planen.

Bromma Flygplats

Bromma flygplats har influensområden för höjdbegränsning och buller. Inom planområdet är höjdbegränsningen +59,4 m.ö.h. (RH 2000). Byggnadernas höjder begränsas av Bällsta radar till 51,3-51,75 m.ö.h. (höjdsystem RH 2000). Avseende markbuller ligger planområdet enligt riksintressepreciseringen inom zonen 50-55 dBA såväl dag- som kvällstid.

Planförslaget

Stadsbyggnadskontoret upprättade inför samråd ett detaljplaneförslag som innebär att industrifastigheten Archimedes 1 och intilliggande naturmark på Mariehäll 1:10 omvandlas till bostäder, lokaler och en förskola, samt ett allmänt park-torgstråk. Samrådsförslaget innehöll ca 1000 lägenheter, varav en stor andel smålägenheter under 35 kvm.

Efter samrådet har planförslaget reviderats med anledning av inkomna synpunkter. Planstrukturen ligger fast medan hushöjder och exploateringsgrad på Archimedes 1 minskats och påbyggnaden av "Sågtandsbygganden" omarbetats. Planförslaget innehåller efter revidering totalt 852 lägenheter.

Viktiga utgångspunkter i framtagandet av planförslaget har varit att åstadkomma en tät, stadsmässig, upplevelserik, trygg samt barn- och fotgängarvänlig miljö. Bebyggelsen ska ha stor andel lokaler i bottenvåningen och ett levande gatuliv. Den kulturhistoriskt intressanta industrimiljön ska vara avläsbar och särskilt värdefulla byggnader och miljöer bevaras.

Några centrala gestaltungsprinciper har varit:

- Nya byggnader placeras i gatuliv.
- Nya byggnader ges ett varierat uttryck.
- Sockelvåningarnas fasader mot gata gestaltas som en del av gaturummet och utförs med väl gestaltade detaljer i hög materialkvalitet.
- Flera tak anläggs som takterrasser med planteringar för att kompensera för den begränsade gårdsytan.

Genom området föreslås ett nytt park- och gångstråk där befintlig naturmark bevaras och rustas upp till park samt kompletteras med lekpark, nya gångstråk och torg mot söder. Gula Villan föreslås flyttas norrut utmed Karlsbodavägen och byggnaden bör även i fortsättningen användas som café eller liknande.



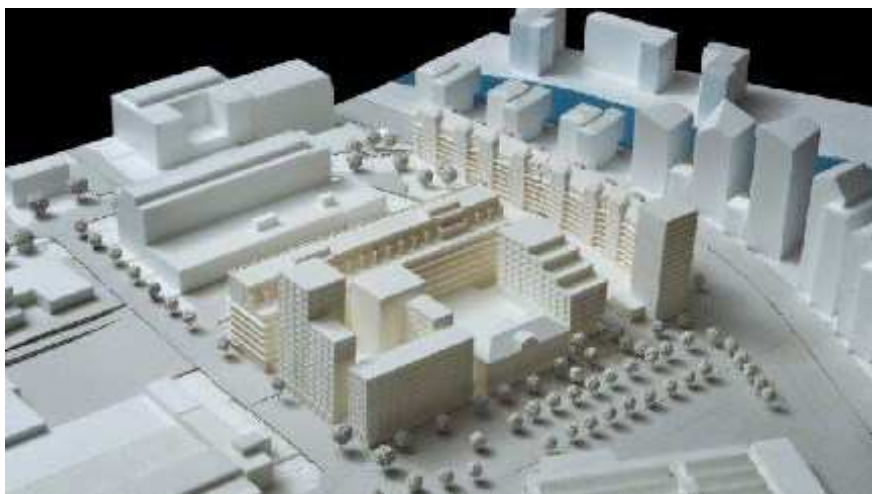
Illustrationsplan över samrådsförslaget. De befintliga byggnaderna Slottet och Färjan bevaras och byggs om till bostäder. I Archimedes 1 byggs nya bostäder (hus A, B, C, D och H, samt höghus i sydost) utmed gatorna och på gården. Stockholmskems nya bostäder byggs längs Karlsbodavägen. (Våningsantalen är från samrådsförslaget som nu reviderats).



Planområdets läge och förhållande till befintliga grönstråk i Mariehäll och planerad strandpromenad längs Bällstaviken. Planförslagets park-torgstråk blir en viktig länk i stadsdelens grönstruktur.

Befintliga gator runt planområdet gestaltas om för att anpassas till bostadsbebyggelse. Det får gång- och cykelbanor i linje med Stockholm stads framkomlighetsstrategi. Karlsbodavägens breda gaturum blir en mer fotgängarvänlig stadsgata. En ny allmän gata, "Gränden", föreslås i östvästlig riktning i norra delen av Archimedes 1. Tillsammans med torgstråket möjliggör den allmän passage genom planområdet. Trafikkonsekvenserna av

exploateringen har analyserats och visar på acceptabla nivåer för en tätbebyggd stadsmiljö.



Modellfoto på **samrådsförslaget** från sydväst. Jämfört med det bearbetade förslaget har bebyggelsen till vänster i bild sänkts, terrasshuset omarbetats och mer av sågtandsbyggnaden sparats.



Modellfoto på det **bearbetade förslaget** från sydväst. Bebyggelsen ges en enhetlig takfotshöjd på 8 våningar plus indragna tak-/vindsvåningar, med ett högre hus i sydost.

Totalt innehåller planförslaget 852 lägenheter och sammanlagd ljus BTA är ca 53 000 kvm motsvarande ca 530 normalstora 3-rumslägenheter.

Ny bebyggelse inom Archimedes 1, ALM

Inom Archimedes 1 byggs "Slottet" och "Färjan" om till bostäder. Färjan byggs på med tre våningar varav de två översta blir radhus. Större delen av "Sågtandsbyggnaden" rivs och ersätts med ett nytt gårdshus samt en påbyggnad på del av "Sågtandsbygganden" som bevaras eller återuppförs. Mot gatorna är bebyggelsen generellt 8 våningar. Några hus har en till två indragna takvåningar. Ett högre hus i 16 våningar föreslås i sydost. Totalt föreslås ca 695

bostadsrättslägenheter varav 358 smålägenheter under 35 kvm, en förskola för 7-8 avd med förskolegård på ca 2000 kvm (som föreslås samutnyttjas som bostadsgård under kvällstid) samt lokaler i bottenvåningarna. Parkering ordnas under den överbyggda gården, dimensionerad enligt gröna p-tal för bil till 0,26. Motivet bakom det lägre p-talet för bostäder inom Archimedes 1 är den övervägande delen smålägenheter samt en högre ambition avseende mobilitetstjänster jämfört med förslaget på Mariehäll 1:10. P-tal för cykel är 2,5 per 100 kvm ljus BTA boyta.

Ny bebyggelse inom Mariehäll 1:10, Stockholmshem

Utmed Karlsbodavägen föreslås en lång byggnad i 8 våningar plus sadeltak med vindsvåning, med sammanlagt 157 hyresrättslägenheter, varav merparten mellanstora. Entréer anordnas från Karlsbodavägen och balkonger vetter mot väster. Parkering ordnas i garage under bostadsgård väster om husen, dimensionerad enligt gröna p-tal för bil till 0,32. Det något högre p-talet beror på att denna del av planområdet innehåller normalstora lägenheter. P-tal för cykel är 2,5 per 100 kvm ljus BTA boyta. Den mest värdefulla delen av den markanvisade naturmarksytan bevaras som allmän park. En gruppbostad för sex personer inryms och andelen lokaler mot Karlsbodavägen blir 30 % av fasadlängden.



Modellfoto från nordost över föreslagen bebyggelse längs Karlsbodavägen. Husen placeras utmed gatan medan naturmark i norra delen bevaras som park. Till vänster i bild syns befintliga bostäder samt de högre föreslagna byggnaderna på fastigheterna Masugnen 5 och 7.



Den långa bebyggelsen längs Karlsbodavägen delas in i vertikala enheter. Sockelvåningen varieras med gestaltning, materialval och vegetation.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning och sammanfattning av konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Del av generellt strandskydd om 100 meter i den östra delen av detaljplaneområdet förslås upphävas. Särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken anses föreligga. Länsstyrelsen samtycker.

De positiva konsekvenserna av planförslaget bedöms främst vara det stora tillskottet av bostäder i ett centralt läge med god kollektivtrafik, samt utvecklingen av stadsmiljön. Genom två nya stads kvarter blir Mariehäll en tätare stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och verksamheter samtidigt som strukturen för gator, torg, promenadstråk och parker tydliggörs och upplevelsen av stadsmiljön förbättras. Utifrån ett barnperspektiv förbättras förhållandena då förslaget innebär mer människor i rörelse inom området, tydligare och tryggare gångkopplingar samt bättre lekmöjligheter.

De negativa konsekvenserna av planförslaget bedöms främst vara den höga exploateringsgraden och dess konsekvenser på den kulturhistoriska miljön och enskilda kulturhistoriskt intressanta byggnader. Den höga exploateringsgraden medför även svårigheter att åstadkomma goda ljusförhållanden på bostads- och förskolegårdar samt gator och torg.

Naturmiljö

I stadsdelen Mariehäll råder stor brist på grön- och rekreationsytor. Eftersom Mariehäll varit industriområde finns inte tillräckligt mycket befintlig grönstruktur som nya boende kan utnyttja, varför det måste skapas nya grön- och rekreationsytor med hög kvalitet. Vid varje nytt planprojekt för omvandling från industri till bostäder måste möjligheterna att öka grönytan både inom och utanför planområdet ses över. Av den naturmark som finns i planområdet (Mariehäll 1:10) tas ungefär hälften i anspråk för bebyggelse. Då det i huvudsak är den bergiga södra delen av naturmarken som påverkas av bebyggelse och den trädbevuxna norra delen som bevaras och görs om till park med höga vistelsekvaliteter, bedöms påverkan på natur- och rekreationsvärdena som begränsade och acceptabla.

Dagvattenhantering, MKN för vatten och översvämningsrisker

Omhändertagande av dagvatten har studerats översiktligt på kvartersmark. Inför granskning måste dagvattenhantering och möjligheten till fördröjning/rening utredas vidare både på kvartersmark och allmän mark. Det bör även inför granskning utredas om och hur dagvatten kan fördröjas och renas inom allmän plats. Med hänsyn till att marken på fastigheten Archimedes 1 är förorenad bedöms infiltration av dagvatten som olämplig. Förutsättningarna för att fördröja dagvatten från fastigheten innan det leds vidare till recipienten förbättras då såväl gårdsytorna, som ligger på gårdsbjälklag, som merparten av takytorna förslås vara vegetationsbekladda eller täckta med grus. För Mariehäll 1:10 bedöms möjligheterna att åstadkomma infiltration och andra LOD-åtgärder som begränsade då hälften av taken (sadeltak) har sin avrinning mot Karlsbodavägen, fastigheten till stor del består av berg som sprängs av inför exploatering och bostadsgården är underbyggd med garage. Kapaciteten i dagvattenledningen i den södra delen av planområdet kan komma att överskridas vid ett 10-årsregn.

Sammantaget bedöms inte exploateringen utgöra hinder för att nå uppsatta miljömål för recipienten Bällstaviken/Ulvsundasjön. Tillförseln av föroreningar till Bällstaviken via dagvatten bedöms öka marginellt även utan LOD-åtgärder.

Den norra delen av planområdet, längs Karlsbodavägen, riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i Mälaren (+2,7). Färdigt golv föreslås till +2,7 meter över stadens nollplan och därunder en husgrund konstruerad i vattentätt utförande. Detta innebär att marknivån utmed Karlsbodavägen behöver höjas på vissa sträckor.

Kulturhistoriska miljöer och byggnader

Detaljplaneförslaget medför en omfattande förändring, där ändrad användning från industri till högexploaterad bostadsmiljö utgör den enskilt största förändringen. De kulturhistoriska konsekvenserna av planförslaget är stora och flertalet värdeaspekter för de befintliga kulturvärdena minskar. Framför allt påverkas de miljöskapande och byggnadshistoriska värdena. De tre befintliga byggnaderna ”Slottet”, ”Sågtandsbyggnaden” och ”Färjan” berättar om tre skeden i kvarteret Archimedes utveckling och tillsammans ger de en pedagogisk bild av utvecklingen från slutet av 1800-talet och framåt. Archimedes 1 är särskilt viktigt att bevara eftersom de allra flesta av Mariehälls industribyggnader har rivits på kort tid. I syfte att bevara denna viktiga del av kvarterets och områdets historia bevaras ”Slottet”, den östra delen av ”Sågtandsbyggnaden” med fasad mot söder och öster samt Färjan med den östra gavelfasaden i oförändrat skick. Bruksvärdet i ”Slottet” och ”Färjan” bevaras medan ”Sågtandsbyggnadens” bruksvärden försvinner. ”Gula Villan” bedöms kunna behålla en stor del av sitt värde även vid en flytt.

Inför granskning återstår att beskriva konsekvenserna utifrån gatuvyer och gatumiljöernas känslighet.

Stads- och landskapsbild samt boendemiljö

Omvandlingen av södra Mariehälls verksamhetsområde och Ulvsunda industriområde från renodlade verksamhetsområden till en blandstad med bostäder och verksamheter kommer sammantaget att innebära stora förändringar i stads- och landskapsbild, framförallt en högre och tätare bebyggelse och omvandlade gator med ett betydande inslag av stadsliv. Dagens odefinierade gaturum som flyter ut i parkerings- och angöringsytor ersätts av väl definierade stadsgator kantade av bostadshus med lokaler i gatuplan. Den idag varierande och relativt låga skalan på byggnader ersätts av en betydligt högre skala. De bevarade äldre byggnaderna bidrar till ett spännande möte mellan gammalt och nytt och har ett stort värde i att de möjliggör förståelsen av platsens historia och fungerar som unika och karaktärsskapande landmärken.

Föreslagna nya byggnader är höga vilket medför att begränsat med solljus når ned till bostadsgårdarna. På Archimedes 1 är under vår och höst ljusförhållandena på den östra gården acceptabla. Den västra bostadsgården har under hela året dåliga ljusförhållanden med mycket lite direkt solljus som når gårdsnivån. Som kompensation för bostadsgårdar med bristfälliga ljusförhållanden anläggs flera gemensamma takterrasser med mycket solljus och fin utsikt. Gården till bostäderna på Mariehäll 1:10 ligger i väster. Den höga exploateringen på Archimedes 1 medför dock att

solljusförhållandena på gården, förutom sommartid, blir bristfälliga. Under vår och höst, från kl. 12.00 och framåt, skuggar det höga huset i söder i princip hela bostadsgården.

Befintliga träd sparas i så stor utsträckning som möjligt och ersätts med nya där de inte kan bevaras. Möjligheterna att föra in mer vegetation som ett miljöskapande element längs Karlsbodavägen bör utredas i fortsatt arbete. Karlsbodavägen har en mycket bred sektion och vegetation i form av klätterväxter och planteringar skulle på ett positivt sätt kunna bidra till en bättre upplevelse för fotgängare. En stor mängd ledningar gör det dock svårt att plantera gatuträd.

Buller

Byggnaderna inom planområdet utsätts för buller från väg-, tåg- och flygtrafik samt visst industribuller. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot angränsande gator ligger på 55-65 dBA. Principen med ”tyst sida” måste tillämpas inom hela planområdet. För de övre våningarna av det höga huset i väster på Archimedes 1 kan delvis inglasning av balkonger i kombination med absorbenter i balkongtak vara en åtgärd för att klara riktvärdena. Riktvärdena för uteplatser klaras.

Ekvivalent ljudnivå från flygtrafik ligger under 55 dBA och sannolikt även under 50 dBA för planområdet som helhet. Ekvivalent ljudnivå från markbuller från flygplatsen ligger i intervallet 50-55 dBA. Infallet av markbuller mot bostäderna sker från samma riktning som mycket av trafikbullret. Principen med ”tyst sida” måste tillämpas inom hela planområdet även gällande markbuller från flygplatsen. Riktvärdet avseende tyst sida för industri- och verksamhetsbuller är lägre jämfört med tyst sida för trafikbuller. För industribuller är riktvärdet för tyst sida 45 dBA medan förordningen för trafikbuller anger 55 dBA som tyst sida. Inför granskning ska infallet av markbuller och dess påverkan studeras utförligare, bl.a. med hänsyn till att planarbetet i det närliggande Kv Betongblandaren stoppades p.g.a. att markbuller från flygplatsen inte kan hanteras.

Naturvårdsverkets riktvärde för industribuller både natt, kväll och dag klaras för buller från fasta installationer, d.v.s. störningar från fläktar etc. i grannfastigheter.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2015-03-26§11. I start-PM redovisades inriktningen för kommande planarbete, byggaktörernas önskemål om totalt ca 950-1150 lägenheter, varav stor andel

smålägenheter, samt att kulturhistorisk bebyggelse i möjligaste mån skulle bevaras. Inget färdigt bebyggelseförslag redovisades. I Start-PM ställde sig kontoret inte främmande för en hög exploatering och höga hus i det storskaliga industriområdet, men bedömde att en noggrann prövning och precisering av exploateringsgrad, antal lägenheter och andel smålägenheter måste göras i det fortsatta planarbetet. SBN:s medskick i beslut om Start-PM var att behovet av nya bostäder och gruppbofasta är stort, samt att det är viktigt att tillvarata och utveckla grönområdet.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2016-03-01 - 2016-04-19. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på Alviks bibliotek, Gustavslundsvägen 26, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls torsdagen den 10 mars 2016 i Tekniska Nämndhuset där ca 15 personer närvarade. Under samrådet inkom 26 st yttranden varav 22 st från remissinstanser, 1 st från privatpersoner samt 3 st övriga.

Sammanfattning av inkomna synpunkter i plansamråd

Flertalet *remissinstanser* tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller:

1. alltför hög exploateringsgrad
2. alltför hög täthet i förhållande till omgivande bebyggelse
3. hushöjd i förhållande till omgivande bebyggelse
4. alltför stor negativ påverkan på kultur- och industrihistoriskt värdefulla byggnader
5. brist på gemensamma grönytor
6. otillräckligt antal förskole- och skolplatser och för liten förskolegård samt
7. krav på fördjupade utredningar av dagvatten/översvämningsrisk, buller, flyghinder, skydd för trädalléer, maskinell hämtning av hushållsavfall, markföroreningar samt risk för människors hälsa och säkerhet.

Sakägaren som lämnat synpunkter framför viss förtjusning över arkitekturen, men också oro över en alltför hög exploatering samt att trafikfrågorna inte har utretts tillräckligt. Bland *övriga* som lämnat synpunkter är en positiv till den höga gestaltungsambitionen. De andra framför behov av områdesplanering, oro över för hög exploatering, brist på offentlig service, bristande hänsyn till kulturhistoriska värden, bristfällig gestaltning samt att flertalet lägenheter bör upplåtas som hyresbostäder.

Allmänt om planförslaget

Huvuddelen av remissinstanserna är positiva till en omvandling av verksamhetsområdet till en blandad stadsdel med såväl bostäder som verksamheter och service. Från *Exploateringskontoret* framförs att de privata markägarna ska bidra med mark till allmänna ytor som t.ex. förskola och park i den utsträckning som svarar mot de behov exploateringen ger upphov till. *Fastighetskontoret* anser att det lämpligaste vore om den kulturhistoriskt värdefulla cafébyggnaden Gula Villan kan användas till bostäder eller bostadskomplement. *Rådet till skydd för Stockholms skönhet* framför att planen präglas av en överexploatering. De boendes närmiljö bör värnas genom större gårdsytor och bättre säkerställda ljusförhållanden på gårdar och i lägenheter. *Bromma Stadsdelsnämnd* framför behovet av en gruppboestad för 6 boende med heldygnsomsorg. *Föreningen Mariehäll* framför att behovet av offentlig service har underskattats och *sakägare* är oroliga för den ovanligt höga exploateringsgraden med flera mindre lägenheter.

Kulturmiljö

Kulturnämndens kulturmiljöutskott ser positivt på ambitionen att till skapa nya bostäder. Förslaget innebär dock omfattande konsekvenser för kulturhistoriska värden. Höga hus kräver att stadsbildsstudier tas fram. Utskottet avstyrker rivning av "Sågtandsbyggnaden". Planförslaget bör omarbetas så att "Gula villan" ej behöver flyttas alternativt flyttas något åt väster. Alla befintliga byggnader inom planområdet ska förses med relevanta skyddsbestämmelser. Stora kulturhistoriska värden riskerar att utplånas. Det finns risk för att de fysiska spåren av den viktiga industriepoken i Mariehäll, och övriga Stockholm, är på väg att utplånas. *Rådet till skydd för Stockholms skönhet* anser gällande Sågtandsbyggnaden att rivning och sedan uppbyggnad med en överstor, utkragande påbyggnad inte är ett modernt sätt att hantera kulturhistoriska intressanta miljöer. Byggnaden bör bevaras, åtminstone som fasad på befintlig plats och sedan få en påbyggnad anpassad till dess karaktär. "Gula villan" måste bevaras på ursprunglig plats. *Bromma Hembygdsförening* anser att den kvarvarande delen av sågtandsbyggnaden bör bevaras och ej påbyggas. *Länsstyrelsen* konstaterar att detaljplaneförslaget innebär en radikal förändring av kvarteret och en markant skalförskjutning. Detta leder till negativa konsekvenser för upplevelsen och förståelsen av de industrihistoriska värdena.

Stads- och landskapsbild – Arkitektur och gestaltning

Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker samrådsförslaget men ställer sig inte negativt till en fortsatt planering för bostäder inom planområdet. Planförslaget innehåller en exploateringsnivå som är ovanligt hög. De byggnader som behålls mister helt sina

proportioner. Höjden på bebyggelsen längs Karlsbodavägen bör ses över för att skapa en mindre överdimensionerad skala och andelen verksamhetslokaler måste ökas. *Bromma Stadsdelsnämnd* anser att hus i gatuliv med lokaler i bottenvåningen ger en positiv effekt för stadsbilden och bidrar till att förtydliga Karlsbodavägens breda och oklara gaturum. *Bromma Hembygdsförening* anser att exploateringen motiverar att sågtandsbyggnadens befintliga höjd bibehålls för att bevara de två kulturhistoriskt värdefulla byggnadernas sammanhang och att förslaget är estetiskt oacceptabelt. *Sundbybergs stad* är positiva till den uttalade höga ambitionen kring gestaltning av planområdet och *sakägare* framför förtjusning över den i vissa stycken eleganta och som helhet ganska okonventionella arkitektoniska utformningen av området.

Parker, grönområden och rekreation

Trafikkontoret anser att det bör redovisas hur mycket natur-/parkmark som ianspråktas för blivande gatumark och kvartersmark. En ny kvarterspark skulle behöva anordnas inom Mariehäll eller Ulvsunda Industriområde för att klara stadens riktlinje på 200 m från bostäder till närmaste kvarterspark. Den föreslagna lekplatsen är ett tillskott för området. Det pågår i Mariehäll en omfattande omvandling av kontor/industrifastigheter till bostäder varför det är viktigt att redovisa både den enskilda planens påverkan, övriga pågående planers påverkan och framtida tänkbara omvandlingar. En kompletterande analys avseende friytan behövs för att klargöra konsekvenserna av det föreslagna tillskottet med bostäder. Om resultatet av det samlade antalet nya bostäder medför att den allmänna friytan blir för liten måste antalet bostäder anpassas till detta. Den enskilda omvandlingen bör kompensera för erforderlig utbyggnad av ny parkmark. *Bromma Stadsdelsnämnd* anser att det är positivt att en från trafikbuller skyddad lekplats anläggs, men den är sannolikt för liten för att täcka områdets behov och riskerar därmed ett hårt slitage.

Gator och trafik inklusive tillgänglighet

Trafikkontoret framför att det är positivt att detaljplanen gör det möjligt för generösare gång- och cykelytor och att den nya bebyggelsen ligger i nivå med Karlsbodavägen. Kontoret föreslår att mer mark blir kvartersmark. *Sakägare* anser att trafikproblematiken inte är tillräckligt genomarbetad. Egna mätningar visar på minst 50 % fler trafikrörelser än det antal som utredningen har som grund. De föreslår en anslutning från Gårdsfogdevägen till Ulvsundaleden och en gångbro över Karlsbodavägen vid Gårdsfogdevägen, till tvärbanehallplatsen. Några framför att parkeringstalet 0,26 är alltför lågt.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor påpekar att angöring och parkering ska kunna ske inom 10 meter från entréer.

Närheten till Bromma flygplats

Länsstyrelsen framför att kommunen behöver inhämta en CNS-analys från LFV (flyghinderanalys). *Luftfartsverket* framhåller att maximala byggnadshöjder inte får överstiga de höjdbegränsningar som gäller för Bällsta radar. *Swedavia Airports* framför att planområdet tangerar influensområdet för flygbuller FBN 55 dB(A) som ingår i riksintresseprecisionen för Bromma Stockholm Airport. Bullerberäkningarna med avseende på flygbuller bör redovisas för området. Planområdet har i dagsläget markbullernivåer från flyget på mellan 45-50 dB utomhus räknat som ekvivalent ljudnivå. Därför bör även markbullerberäkningar genomföras och redovisas. Hänsyn bör tas till den kumulativa effekten av samtliga transportslag (väg, tåg och flyg). *Trafikverket* framför att högsta höjd med hänsyn till Bromma flygplats är 59,56 meter över havet. Hänsyn måste även tas till Luftfartsverkets yttrande avseende eventuella störningar på de tekniska system som är kopplade till luftfarten och därmed en del i riksintresset.

Skola och förskola

Utbildningsnämnden avråder från genomförande av detaljplanen mot bakgrund av att skollokalsituationen i Mariehäll/Annedal är ansträngd och mer kapacitet behöver tillföras området omgående. Om detaljplanen antas finns risk att staden inte kan säkerställa det lagstadgade kravet på en skola nära hemmet. *Trafikkontoret* anser att det är önskvärt att tillräckligt stora förskolegårdsytor planeras. Allmänna lekplatser på parkmark skall endast vara ett komplement till förskolans egen gård. *Bromma Stadsdelsnämnd* känner stor oro för det låga antalet förskoleplatser som planförslaget innehåller. Nämnden anser att förskoleplaneringen i planförslaget inte är förenligt med kommunfullmäktiges uppdrag. I exploateringen måste ingå åtta avdelningar förskola med en gård på ca 2000 kvm. Parkmark fungerar inte mer än som ett komplement.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen framför att det är angeläget att göra en sammanvägd bullerberäkning. Den höga byggnaden i väster har flera mindre enkelsidiga lägenheter på 35 kvm, trots att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot väster och söder överskrider 60 dBA på de övre våningsplanen. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* förutsätter att ett fåtal lägenheter, där bullret överskrider 60 dBA, klarar riktvärden vid fasad genom delvis inglasning av balkonger i kombination med absorberer. Enkelsidiga lägenheter får bara anordnas om riktvärden för buller klaras. *Trafikverket* saknar en sammanvägd bedömning av bullerpåverkan. Bullerutredningar ska ha prognoser för framtida trafik som underlag för beräkningar, så är inte fallet i förslaget.

Storstockholms Brandförsvär rekommenderar att en riskbedömning utförs med avseende på samtliga riskkällors sammanvägda påverkan på planområdet. *Länsstyrelsen* menar att kommunen behöver klargöra om den nya markanvändningen är lämplig utifrån risken för ras och skred.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bedöma risken för människors hälsa och säkerhet med anledning av funna klorerande lösningsmedel i grundvattnet. Kommunen behöver också i fortsatt planering genomföra markundersökningar i övriga delar av planområdet för att säkerställa markens lämplighet för avsett ändamål. *Miljöförvaltningen* har gjort bedömningen att de identifierade markföroreningarna inte utgör ett hinder för att gå vidare med projektet.

Länsstyrelsen anser med anledning av risk för översvämning, att ny bebyggelse inom planområdet inte bör ligga under (*lägsta grundläggningsnivå. SBK:s anm.*) nivån +2,7 meter. Ska undantag göras från riktlinje så att man lägger lägsta golvnivå på +2,7 behövs en motivering till varför det är rimligt.

Teknisk försörjning

Stockholm Vatten anser att utförda dagvattenutredningar är ofullständiga. Dagvattenhanteringen ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör avrinning vid extrema regntillfällen. *Trafikkontoret* anser att rening och utjämning av dagvatten från fastigheterna måste lösas inom fastigheterna och inte får hänvisas till den omgivande allmänna platsmarken. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av hur dagvattnet ska fördröjas på allmän platsmark samt så att det framgår hur genomförandet av planen påverkar förekomsten av föroreningar i vattnet. *Ellevio* framför att en ny nätstation behövs i eller intill parkområdet i planens norra del. *Stockholm Vatten Avfall* anser att den höga exploateringsgraden motiverar maskinell hämtning av hushållsavfallet och *Trafikkontoret* anser det positivt om plats för central sopsugsanläggning kan ordnas inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande till remissynpunkterna

Kontorets sammanfattande bedömning är att många av remissynpunkterna är relevanta och bör tillgodoses.

Mot bakgrund av inkomna synpunkter från bl.a. *Stadsmuseet* och *Rådet till skydd för Stockholms skönhet* och många andra i samrådskretsen, så är det kontorets bedömning att hushöjd, täthet

och exploateringsgrad på fastigheten Archimedes 1 är för hög. För att en god bostadsmiljö ska kunna skapas bedöms byggnadshöjden behöva begränsas till högst 8 våningar, plus en indragen takvåning/vindsvåning. Nära större öppna platser kan höjden ökas.

Ambitionen är att förskolans lokal och gård så långt möjligt ska planeras så att de överensstämmer med stadens riktlinjer (25 förskoleplatser per 100 lägenheter, 13 platser för 100 smålägenhet) och stadsdelsförvaltningens krav på gårdsstorlek (15 kvm per barn). Skolbristen i området är akut och arbete med att hitta nya platser för skolor pågår. En gruppbofastad med 6 lägenheter och personallokal skall inrymmas inom fastigheten Mariehäll 1:10

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är rimligt pröva en påbyggnad av den låga "Sågtandsbyggnaden", dock ser kontoret anledning att ompröva påbyggnadens volym och relation till "Sågtandsbyggnaden" och dess gestaltning i syfte att ta större hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt skall de ursprungliga ytterväggarna bevaras på plats. Kontorets bedömning är att när Karlsbodavägen får bredare gång- och cykelbanor så kan inte Gula Villan vara kvar i befintligt läge. Placeringen av Gula Villan detaljstuderas tillsammans med fastighetskontoret. En flytt av Gula villan möjliggör att betydligt fler bostäder kan byggas på platsen jämfört med om Gula villan bevaras på sin ursprungliga plats eller flyttas något väster ut.

Kontoret bedömer att mängden friyta inom planområdet egentligen är för liten för den tilltänkta exploateringen, men att det utifrån platsens förutsättningar har gjorts en lämplig avvägning mellan yta för exploatering och yta för park. Den del av den befintliga friytan som föreslås exploateras är svårtillgänglig, skadad av tidigare sprängning när Tvärbanan byggdes, och lämpar sig sämre än många andra platser i stadsutvecklingsområdet som park. Ny lokalgata och park-torgstråk kommer att vara länkar i en framtida gatu- och fotgängarstruktur när området utvecklas vidare och det är viktigt att de utgör allmän mark och inte kvartersmark.

Trädplantering och plantering av annan vegetation längs Karlsbodavägen behöver utredas vidare. En försvårande faktor är att det går mycket ledningar i Karlsbodavägen vilket begränsar möjligheterna att plantera större träd här. Minst 30 % av bottenvåningens fasad utmed Karlsbodavägen skall utgöras av lokaler. Kontoret föreslår att Gula Villan flyttas till i samrådsförslaget angiven plats. Angöring och parkering vid Gula villan behöver studeras vidare. Likaså behöver detaljutformningen av lokalgatan och torgytan studeras vidare avseende utformning, upplevelsevärden, trafikrörelser, drift och underhåll. Kontoret anser

att en lösning med genomfartstrafik på de gåendes villkor över torgytan är att föredra framför en vändplats.

De tekniska utredningarna ska kompletteras med en för projektet gemensam dagvattenutredning, en sammanvägd bullerberäkning, en riskbedömning, en geoteknisk utredning avseende risk för ras och skred samt en utredning avseende maskinell hämtning av hushållsavfall. För att säkerställa projektets genomförbarhet med hänsyn till flygplatsens intressen och begränsningar har en flyghinderanalys och en bullerutredning avseende markbuller från flygplatsen beställts.

Granskning planeras till årsskiftet och godkännande/antagande till våren 2017.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett slutligt planförslag i enlighet med tjänsteutlåtandet och att ställa ut planförslaget för granskning.

SLUT