

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 i stadsdelen Mariehäll, Dp 2014-17690**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>4</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	4
Hur samrådet bedrivits .....	4
<b>Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Allmänt om samrådet och planprocessen .....	5
Allmänt om förslaget och områdets utveckling .....	5
Arkitektur och gestaltning .....	7
Kulturmiljö .....	8
Stadsbild/Landskapsbild .....	11
Parker och grönområden inklusive lek .....	12
Skola och förskola .....	14
Gator och trafik inklusive parkering .....	15
Teknisk försörjning .....	18
Flygtrafik .....	19
Hälsa och säkerhet .....	20
Miljö- och klimataspekter .....	23
Planhandlingarna .....	24
Genomförande .....	25
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>25</b>
<b>Föreslagna förändringar .....</b>	<b>27</b>
<b>Inkomna synpunkter .....</b>	<b>28</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	28
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	36
Övriga remissinstanser .....	49
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	51
Övriga, ej sakägare .....	52

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att i enlighet med översiktsplanen omvandla en del av ett äldre industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till bostäder och icke störande verksamheter.

Industriområdet har anor från slutet av 1800-talet och inom planområdet finns kulturhistoriskt intressanta byggnader som "Slottet", "Sågtandsbyggnaden", "Färjan" och "Gula Villan", alla uppförda under olika tidsepoker från 1800-talets slut fram till 1970-talen. I planens syfte ingår att åstadkomma ett stort antal bostäder med en stor andel små lägenheter. Samrådsförslaget redovisar ca 1000 lägenheter varav ca 830 är smålägenheter, vilket innebär en hög exploatering. De befintliga gatorna Karlsbodavägen, Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen föreslås ligga kvar i befintliga lägen. För att kunna utformas som stadsgator med ändamålsenligt utrymme för fordons-, gång- och cykeltrafik samt angöring, men också för att få plats med träd och annan vegetation, breddas samtliga befintliga gator.

Upplevelsen av det offentliga rummet prioriteras högt. En mänsklig skala på gator och torg, människors upplevelse av sin boendemiljö, de boendes trygghet samt byggnadernas och den yttre miljöns attraktivitet är centrala. Särskilt viktigt är det att en hög ambitionsnivå i utförandet av byggnadernas sockelvåning.

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2016-03-01 - 2016-04-19. Under samrådet har 26 st yttranden inkommit varav 22 st från remissinstanser, 1 st från privatpersoner samt 3 st övriga.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller alltför hög exploateringsgrad, täthet och hushöjd i förhållande till omgivande bebyggelse, alltför stor negativ påverkan på kultur- och industrihistoriskt värdefulla byggnader, brist på gemensamma grönytor, otillräckligt antal förskole- och skolplatser och för liten förskolegård, 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 en för hög exploatering, brist på offentlig service, bristande hänsyn till kulturhistoriska värden, bristfällig gestaltning samt att flertalet lägenheter bör upplåtas som hyresbostäder.

Kontoret bedömer att den övergripande planeringsinriktningen och strukturen i planförslaget är riktig. Mot bakgrund av inkomna synpunkter så är det kontorets bedömning att exploateringsgraden på fastigheten Archimedes 1 är för hög med alltför negativ inverkan på den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Framför allt gäller det Sågtandsbyggnadens kulturhistoriska värde som tar stor skada samtidigt som dess värde i relation till Slottet och Färjan inte blir tillräckligt framträdande. Kontoret bedömer vidare att mängden friyta inom planområdet är liten, men att det utifrån platsens förutsättningar har gjorts en lämplig avvägning mellan yta för exploatering och park-/lek- och torgstråk.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: Exploateringsgrad och hushöjder, Gula villans placering samt angöring och parkering, påbyggnad av Sågtandsbyggnaden, andelen lokaler längs Karlsbodavägen, Karlsbodavägens utformning med träd och vegetation samt bebyggelsens relation till gatan, torg- och parkstråkets utformning och innehåll, förskolans lokaler och förskolegård, parkeringstal, gatusektioner, tillgänglighet, dagvatten och föroreningar samt MKN för vatten, dispenskrav för påverkan på trädalléer, sophämtning, flyghinder, de sammanvägda konsekvenserna av bullret från samtliga bullerkällor, den sammanvägda riskpåverkan på planområdet, geoteknik avseende risk för ras och skred samt lägsta grundläggningsnivå längs Karlsbodavägen

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att exploateringsgraden generellt sänks till att begränsas till högst 8 våningar, eventuellt plus en indragen takvåning/vindsvåning. På något ställe, där det berättigas av platsens förutsättningar, kan bebyggelsen tillåtas vara något högre. Vidare så att en större del av Sågtanden bevaras och att påbyggnaden minskar i omfattning samt inte kragar ut över torget, att andelen lokaler längs Karlsbodavägen ökar, att en gruppbostad boende med heldygnsomsorg löses på Mariehäll 1:10, att förskolans och förskolegårdens storlek svarar upp mot stadsdelens behovsbedömning och krav på ytor samt att maskinell sophämtning anläggs.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att i enlighet med översiktsplanen omvandla en del av ett äldre industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till bostäder och icke störande verksamheter. I planens syfte ingår att åstadkomma ett stort antal bostäder med en stor andel små lägenheter. Samrådsförslaget redovisade ca 1000 lägenheter varav ca 830 smålägenheter, vilket innebär en hög exploatering. Det gamla industriområdet har bedömts klara en storskalig bebyggelse och flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och byggs om till bostäder och en förskola. Den höga exploateringen kräver att alla boende får tillgång till en god utemiljö. Alla lägenheter får balkong, tillgång till bostadsgård och i Archimedes1 även gemensamma takterrasser.

De befintliga gatorna Karlsbodavägen, Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen föreslås ligga kvar i befintliga lägen. För att kunna utformas som stadsgator med ändamålsenligt utrymme för fordons-, gång- och cykeltrafik samt angöring, men också för att få plats med träd och annan vegetation, breddas samtliga befintliga gator. Breddningen sker genom att mark tillhörande fastigheterna som ska exploateras tas i anspråk för gata. Kringliggande fastigheter påverkas ej. Gatorna har utformats så att de vid behov kan breddas ytterligare vid eventuell framtida exploatering på motsatta sidan av gatan.

Upplevelsen av det offentliga rummet prioriteras högt. En mänsklig skala på gator och torg, människors upplevelse av sin boendemiljö, de boendes trygghet samt byggnadernas och den yttre miljöns attraktivitet är centrala. Disposition, utformning, material- och färgval, möblering samt vegetation ska väljas i syfte att åstadkomma upplevelserika, trygga och attraktiva offentliga rum och stråk, i ett område som fortfarande till stora delar är ett verksamhetsområde. Särskilt viktigt är det att en hög ambitionsnivå i utförandet av byggnadernas sockelvåning.

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-03-01 - 2016-04-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Alviks bibliotek på Gustavslundsvägen 26 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma tisdagen den 1 mars 2016. Samrådsmöte hölls i

Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 där ca 15 personer närvarade. Samrådsmötet genomfördes som ett öppet hus mellan kl.16.00 - 19.00 i Fyrkanten.

### **Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden**

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

#### **Allmänt om samrådet och planprocessen**

*Föreningen Mariehäll* framför att behovet av en områdesplan för Mariehäll är allt viktigare. Mariehäll borde ingå i områdesplaneringen för Ulvsunda Industriområde för att ge möjlighet till en medborgardialog.

*Utbildningsnämnden* anser att utbildningsförvaltningen härnäst ska finnas med på sändlistan för samråd där skolbehovet på något sätt kan tänkas påverkas.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Översiktsplanen* pekar ut *Ulvsunda industriområde och Mariehäll* som del av den centrala stadens utvidgning och *Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll* är särskilt utpekat som stadsutvecklingsområde. Avsikten är att dessa stadsdelar ska utvecklas från industri- och verksamhetsområden till en blandstad med bostäder och verksamheter. Inför planeringen av *Ulvsunda Industriområde* genomförs nu övergripande studier, bl.a. avseende trafik, park och rekreation samt skola. Förutsättningarna för planering av nya bostäder i den södra delen av Mariehäll, d.v.s. delarna kring *Gårdsfogdevägen* och *Karlsbodavägen*, har bedömts som tillräckligt tydliga för att detaljplanearbete ska kunna inledas.

*Stadsbyggnadskontoret* bedömer det som lämpligt att *Utbildningsnämnden* tas med på sändlistan för program och planer som påverkar skolbehovet.

#### **Allmänt om förslaget och områdets utveckling**

Huvuddelen av remissinstanserna är positiva till en omvandling av verksamhetsområdet till en blandad stadsdel med såväl bostäder som verksamheter och service.

*Exploateringskontoret* framför 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 samt till den värdeökning markägaren får genom planen. Det är inte fullt ut beaktat i planförslaget.

*Fastighetskontoret* anser att det lämpligaste vore om den kulturhistoriskt värdefulla cafébyggnaden Gula Villan som föreslås flyttas kan användas till bostäder eller bostadskomplement i samband med exploatering. Detta kan vara antingen på nuvarande plats, förslagen placering norrut eller på annan placering varav det har utretts flera alternativ. Den ekonomiska kostnaden för förvaltningen av Gula Villan ligger på staden oavsett vilket bolag eller vilken förvaltning som äger den.

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet* framför att planen i stort präglas av en överexploatering. En god variation i området säkerställs inte bara genom ett planeringsgrepp som syftar till att ge området en god skala för fotgängare. Variation i området bör även inbegripa beståndet av lägenheter, upplåtelseform såväl som storlek. De boendes närmiljö bör också värnas genom större gårdsytor och bättre säkerställda ljusförhållanden på gårdar och i lägenheter.

*Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor* uppmanar Stadsbyggnadskontoret att ställa frågan om stadsdelen vill beställa SoL- och LSS boenden.

*Bromma Stadsdelsnämnd* framför att genom förslaget erbjuds förstagångsboende för unga vuxna. Nya hus i gatuliv med lokaler i bottenvåningen ger en positiv effekt för stadsbilden. Förvaltningen påtalar behovet av en helhetssyn för området där vårdcentral, ungdoms- och samlingslokaler m.m. ingår. Nämnden menar att "Slottet" och delar av "Färjan" skulle kunna nyttjas för offentlig service, ungdoms-, förenings- och kulturverksamhet utöver förskola. Nämnden framför behovet av en gruppboende för 6 boende med heldygnssorg.

*Föreningen Mariehäll* framför att behovet av offentlig service har underskattats. Det är brist på förskolor, det saknas högstadieskola, det saknas vårdcentral och det finns inga ungdoms- eller samlingslokaler i stadsdelen. I "Slottet" och "Färjan" kan det skapas lämpliga lokaler. Föreningen anser vidare att det borde vara en större blandning mellan små och större lägenheter för att minska segregation och kategoriboende

*Richard Chardlin och Staffan Ekstrand inkl Brf Bällstavik (Masugnen 8)* är oroliga för den ovanligt höga exploateringsgraden med flera mindre lägenheter.



**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Exploateringsgraden på fastigheten Archimedes 1 freslås sänkas och förskolegården utökas. Med dessa justeringar är det kontorets bedömning att den mark som inom fastigheten avsätts för allmänna ytor som t.ex. förskola och park svarar mot de behov exploateringen ger upphov till. Gula villans placering och användning kommer att utredas vidare inför granskning. Kontorets uppfattning är att Gula villan bör användas för verksamhet liknande befintlig, men utesluter inte att annan användning, exempelvis bostadskomplement. Att använda Gula villan till bostad bedöms inte som möjligt, bl.a med hänsyn till att riktvärdena för buller svårigen kan klaras för befintlig eller tilltänkta placeringar inom planområdet vid en flytt av byggnaden. I samband med att exploateringsgraden sänks inom fastigheten Archimedes 1 kommer andelen små lägenheter att minska. En hög andel smålägenheter bedömer dock kontoret vara berättigat med hänsyn till det stora behovet av bostäder för bl.a. unga. Upplåtelseform regleras inte i detaljplan. Närmiljön avseende ljusförhållanden på gårdar och i lägenheter förbättras som en konsekvens av att exploateringsgraden sänks. Behovet av gruppboheter kommer att tillgodoses inom fastigheten Mariehäll 1:10. Detaljplanen möjliggör för centrumändamål i samtliga bottenvåningar. I centrumändamål ingår vårdcentral, ungdoms- och samlingslokaler m.m. Inga nya detaljplaner i området kommer att påbörjas innan behovet av skola för tillkommande bostäder är löst. Lägenhetssammansättning vill stadsbyggnadskontoret helst undvika att reglera med hänsyn till att detaljplanen bör vara så flexibel som möjligt.*

**Arkitektur och gestaltning**

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet framför att Sågtanden bör få en påbyggnad anpassad till dess karaktär, jämför Octopharmas fasad mot Nordenflychtsvägen på Kungsholmen – eller rivas helt.*

*Sundbybergs stad är positiva till den uttalade höga ambitionen kring gestaltning av planområdet.*

*Bromma Hembygdsförening anser att förslaget är estetiskt oacceptabelt. Sågtandsbyggnaden med sina spetsiga taklanterniner har blivit reducerad till en besynnerlig sockel till en påbyggnad av väsenskillt slag.*

*Richard Chardlin och Staffan Ekstrand inkl Brf*

*Bällstavik(Masugnen 8) framför förtjusning över den i vissa stycken eleganta och som helhet ganska okonventionella arkitektoniska utformningen av området.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret bedömer att det är rimligt pröva en påbyggnad av Sägtandsbyggnaden, dock ser kontoret anledning att ompröva storlek och utformning av påbyggnaden, som av flera ansetts för stor och dominerande.*

**Kulturmiljö**

*Kulturnämndens kulturmiljöutskott fattade vid möte den 10 maj 2016, § 4 ett enigt beslut om remissvar enligt förslag från Kulturförvaltningen. De ser positivt på ambitionen att tillskapa nya bostäder. Förslaget innebär dock omfattande konsekvenser för kulturhistoriska värden. "Färjan" och de övre våningsplanen på "Slottet" kan omvandlas till bostäder. Höga hus kräver att stadsbildaudier tas fram. "Slottet" och "Sägtandsbyggnaden" uppfördes under 1880-talet, är Mariehälls första och äldsta industribebyggelse och är stadsdelens kanske viktigaste industriminne. Utskottet avstyrker rivning av "Sägtandsbyggnaden". 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.*

Det finns risk för att de fysiska spåren av den viktiga industriepoken i Mariehäll, och övriga Stockholm, är på väg att plånas ut. Omvandlingarna måste därför ta större hänsyn till befintliga värden och rivningar, i synnerhet av grön- och blåklassade hus, måste undvikas. Avseende fastigheten Archimedes 1 tas inte någon hänsyn till anläggningens och områdets kulturhistoriska värden eller till platsens förutsättningar. Stora kulturhistoriska värden utplånas.

Sägtandsbyggnaden bör bevaras i sin helhet, förses med skyddsbestämmelser och även fortsättningsvis användas för verksamhet. Det har påtalats att Sägtandsbyggnaden är uppförd före 1891. Stadsbyggnadskontoret har kvar den gamla felaktiga uppgiften i planbeskrivningen, att den uppfördes på 1920-talet.

I planbeskrivningen anges att *Den kulturhistoriska industrimiljön ska vara avläsbar och inarbetas i projektet, att den befintliga byggnaden "Slottet" ska fortsatt vara framträdande i upplevelsen av kvarteret och gatan, att syftet är att Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ges skyddsbestämmelser samt att Byggnader med kulturhistorisk relevans hanteras varsamt.* Förslaget innebär tvärtemot detta att avläsbarheten nära nog utplånas helt och det finns inte mycket som tyder på att den kulturhistoriska industrimiljön har inarbetats i projektet. Enbart Slottet har försetts



med skyddsbestämmelser trots att samtliga byggnader inom planområdet är särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Utskottet påpekar att det i planbeskrivningen står att *Detaljplaneförslaget medför en radikal förändring av kvarteret* samt att *De kulturhistoriska konsekvenserna av planförslaget är stora och flertalet värdeaspekter för de befintliga kulturvärdena minskar*. Då ett syfte med planen är att ge skyddsbestämmelser åt kulturhistoriskt värdefulla byggnader borde förslaget ha stoppats och omarbetats vid detta konstaterande.

Utskottet konstaterar att förslaget kräver att Gula villan flyttas samt bortsprängning av en stor del av Lunchparken. Förslaget tar sålunda inte hänsyn till omgivande terräng, grönska och bebyggelsemiljö. I planförslaget anges om Gula villan att *Byggnaden står idag inte på ursprunglig plats*. Förvaltningen anser det felaktigt. Avseende Gula Villan vore det kulturhistoriskt mest lämpliga alternativet att byggnaden får ligga kvar på befintlig plats, därefter att flytta byggnaden några meter mot väst, fortfarande med gaveln mot vägen. Det innebär att det föreslagna bostadshuset utmed Karlsbodavägen måste delas upp i två delar, vilket sannolikt är positivt för upplevelsen av såväl parken som arkitekturen och gaturummet. Då kan också den äldre vägsträckningen som går mellan Adolfsbergsvägen och Karlsbodavägen i form av en stig bevaras. Om en flytt av byggnaden blir aktuell är det viktigt att en antikvarie deltar i projektet samt att arbetena dokumenteras. Planförslagets orientering av Gula villan har inte studerats i konsekvensanalysen.

Utskottet finner det anmärkningsvärt att planförslaget inte på något sätt har justerats med hänsyn till konsekvensanalysen. Vidare saknas analyser av bl.a. siktlinjer och gatuvyer.

*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 i någon utsträckning, åtminstone som fasad på befintlig plats och sedan få en påbyggnad anpassad till dess karaktär, jämför Octopharmas fasad mot Nordenflychtsvägen på Kungsholmen – eller rivas helt. Vidare framförs att ”Gula villan”, förlagd vid den äldre vägsträckningen och vid en intressant bergsskärning, måste bevaras på ursprunglig plats. Dess placering vid vägen är avgörande för dess historiska förståelse, men skulle i ett omarbetat förslag också på ett välgörande sätt bryta monotonin i den överstora volym som planeras mot Karlsbodavägen.

*Bromma Hembygdsförening* anser att den kvarvarande delen av sågtandsbyggnaden bör bevaras och ej påbyggas. Då undviks också att "Slottet" hamnar i ett onaturligt, inklämt läge och de två kulturhistoriska värdefulla byggnadernas sammanhang kan bevaras.

*Länsstyrelsen* konstaterar att detaljplaneförslaget innebär en radikal förändring av kvarteret och en markant skalförskjutning. Industrihistoriska byggnader bevaras, i sin helhet Slottet, men bara till viss del sågtandstaksbyggnaden som också byggs på med en stor volym. Detta leder till negativa konsekvenser för upplevelsen och förståelsen av de industrihistoriska värdena. I Mariehäll finns inte längre mycket kvar av det industrihistoriska arvet och Archimedes hör till stadsdelens tidiga industrier. Att just sågtandstaksbyggnaden förändras mest medför att Archimedes tillverkningshistoria får en undanskymd roll i den fysiska miljön. Planen skulle bättre ta hänsyn till de lokala kulturmiljövärdena om sågtandstaksbyggnaden inte höjs, vilket också skulle betyda att större hänsyn tas till det anslutande Slottet och dess roll i stadsbilden.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbildsstudier i form av bilder/foton på viktiga siktlinjer och gatuvyer kommer att tas fram. Den kommande omvandlingen av verksamhetsområdena i Mariehäll och Ulsvsunda till mer innerstadlika miljöer kommer att innebära stora förändringar i den befintliga stadsbilden. En ny "stadsbild skapas" när t.ex. Karlsbodavägen omvandlas till en stadsgata.*

*I avvägningen mellan behovet av nya bostäder och bevarandet av Sågtandsbyggnaden som helhet gör kontoret och SBN i Start-PM bedömningen att behovet av bostäder väger tyngre.*

*Påbyggnadsförslaget föreslås omstuderas till granskningen vilket inbegriper ett nytt förhållningssätt till Sågtandsbygganden samt att en större del av den bevaras och integreras i kvarteret.*

*Orsaken till att Gula villan inte kan stå kvar på sin ursprungliga plats utan måste flyttas är att Karlsbodavägen måste breddas på avsnittet vid Gula villan, p.g.a. gång- och cykelbanan breddas, angöringsplatser vid entréer tillkommer samt ett vänstersvängfält för att klara anslutningen av en lokalgata på den östra sidan av Karlsbodavägen. Att flytta Gula Villan åt väster svarar p.g.a. terrängförhållanden. Kontoret gör bedömningen att Gula villan lämpligast flyttas i samrådet anvisad plats. Placeringen i detalj samt hur angöring och tillgänglighet kan lösas behöver studeras vidare fortsatt arbete.*

*Planförslaget innehåller relevanta bevarande- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse. I det fortsatta planarbetet avses bevarande- och varsamhetsbestämmelser att gås igenom med stadsmuseet. Påbyggnaden av Sågtandsbyggnaden omprövas. Det ska utredas hur verksamheter kan inrymmas i de bevarade/återuppförda delarna av Sågtandsbyggnaden, hur avläsbarheten och sammanhanget med Slottet och Färjan kan förstärkas samt hur Slottet kan ges en mer framträdande roll i stadsbilden.*

*Planförslaget innebär stora ingrepp i landskapet sett till att "bergsklacken" i den sydöstra delen, söder om Lunchparken, tas bort. Kontoret menar docka att Lunchparken i planförslaget huvudsakligen bevaras och utvecklas. Den kommer fortsättningsvis ha stor betydelse som park i stadsdelen om än i ett annat sammanhang och med ett utvecklat innehåll.*

*De faktafel som påpekas förekomma i planhandlingarna justeras.*

### **Stadsbild/Landskapsbild**

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 där de nya volymerna, jämfört med befintliga, blir direkt förhärskande. De byggnader som behålls mister helt sina proportioner, rådet vill här betona att det gäller "Slottet" likväl som kontorsfastigheten "Färjan" som byggs på. Rådet anser i synnerhet att byggnaden kallad C bör sänkas avsevärt samt att trappningen i byggnaden kallad D bör ske på annat sätt. Planen i stort präglas av en överexploatering.

Rådet anser att höjden på bebyggelsen längs Karlsbodavägen bör ses över för att skapa en mindre överdimensionerad skala. Hur byggnaderna landar i gatan och trädplantering bör diskuteras vidare för att mildra den breda vägens inverkan på en miljö som förändras från industriområde till bostadsområde. Andelen verksamhetslokaler måste vara betydligt mer än 15 procent.

*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. Dess karaktär har ett stort miljöskapande värde för området.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Exploateringsgraden på fastigheten Archimedes 1 föreslås sänkas. För att en god bostadsmiljö med tillräckligt med sol och dagsljus på gårdar och gator ska kunna skapas bedöms byggnadshöjden behöva begränsas till högst 8 våningar, eventuellt plus en indragen takvåning/vindsvåning. På något ställe, där det berättigas av platsens förutsättningar, kan bebyggelsen tillåtas vara något högre. En minskning av våningsantalet till 8 våning plus takvåning skulle innebära en minskning av antalet lägenheter med ca 140 st lägenheter.*

*Kontoret bedömer att byggnad kallad C kan uppföras i den höjd som föreslagits. Byggnad kallad D (påbyggnaden på Sågtandsbyggnaden) föreslås omarbetas till granskningen. Hur större delar av byggnaden kan bevaras, om verksamheter kan inrymmas i de bevarade/återuppförda delarna av Sågtandsbyggnaden, hur avläsbarheten och sammanhanget med Slottet och Färjan kan förstärkas samt hur Slottet kan ges en mer framträdande roll i stadsbilden ska också utredas.*

*Kontoret bedömer föreslagen byggnadshöjd längs Karlsbodavägen som lämplig med hänsyn till Karlsbodavägens bredd på ca 35 m. Bebyggelsens relation till gatan samt hur Karlsbodavägen kan utformas och planteras kommer att utredas utförligare till granskningen. Andelen lokaler längs Karlsbodavägen föreslås ökas.*

**Parker och grönområden inklusive lek**

*Trafikkontoret anser att det i programmet bör redovisas hur mycket natur-/parkmark som ianspråkats för blivande gatumark och kvartersmark. Stadens riktlinje om ett avstånd på 200 m från bostäder till närmaste kvarterspark kommer inte att uppfyllas för de boende i kvarterets sydöstra del. En ny kvarterspark skulle behöva anordnas inom Mariehäll eller Ulvsunda Industriområde som kompensation för minskningen av den befintliga parken för att god standard enligt stadens riktlinje ska uppnås. Den föreslagna lekplatsen vid Lunchparken är ett tillskott för området och förbättrar tillgången till lekparker i denna del av Mariehäll och Ulvsunda Industriområde.*

En kompletterande analys avseende friytan behövs för att klargöra konsekvenserna av det föreslagna tillskottet med bostäder. Det pågår i Mariehäll en omfattande omvandling av kontor/industri-fastigheter till bostäder varför det är viktigt att redovisa både den enskilda planens påverkan, övriga pågående planers påverkan och framtida tänkbara omvandlingar. Mängden friyta har stor betydelse för möjligheterna till nyttjande och innehåll. 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 det angeläget att få till stånd en väl fungerande utemiljö som är dimensionerad för barn, äldre och andra grupper med funktionsbegränsningar och som kan tillgodose barnens behov av lek och rörelse. 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. Parkstråket bör utformas så att området upplevs som tillgängligt även för dem som inte bor i husen.

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet* påminner om att den planteringsbara ytan bör ha en jordmån på en meter, jämfört med förslaget på 0,8 meter.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret beräknar och redovisar hur mycket natur-/parkmark som ianspråkats för blivande gatumark och kvartersmark. Kontoret konstaterar att stadens riktlinje om ett avstånd på 200 m från bostäder till närmaste kvarterspark inte kommer att uppfyllas för de boende i planområdet. Kontoret håller med Trafikkontoret om att en ny kvarterspark och andra parker behöver anordnas inom Mariehäll eller Ulvsunda Industriområde som compensation för minskningen av den befintliga parken och för att god standard enligt stadens riktlinje uppnås. Det är kontorets uppfattning att grönyte-/friytetill-gången i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda/Mariehäll bör utredas innan planering för fortsatt omvandling sker. Det råder stor brist på grönområden och parker i den här delen av staden.*

*Kontoret bedömer att mängden friyta inom planområdet är liten, men att det utifrån platsens förutsättningar har gjorts en lämplig avvägning mellan yta för exploatering och park-/lek- och torgstråk. Park- och torgstråket utformas med hög kvalitet och det avses bli en del av ett framtida parkstråk ner mot vattnet och strandpromenaden.*

*Det föreslagna torg- och parkstråket ligger på allmän plats, ska utformas som sådan och vara tillgänglig för alla. Inom fastigheter som planeras för exempelvis bostäder ska mark avsätts för allmänna ytor som t.ex. förskola, park och gata vilka svarar mot de behov exploateringen ger upphov till.*

*Ett planteringsdjup på 0,8 meter bedöms av stadens landskapsarkitekter som tillräckligt.*

### **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 att kunna erbjuda områdets barn en skola nära hemmet.

*Trafikkontoret* anser att det är bra att ytor för förskoleverksamhetens utevistelse planerats på kvartersmark. Det är önskvärt att tillräckligt stora gårdsytor planeras. Allmänna lekplatser på parkmark skall endast vara ett komplement till verksamhetens egna gårdar.

*Bromma Stadsdelsnämnd* känner stor oro för det låga antalet förskoleplatser som planförslaget innehåller. Vid normal förskoleplanering är kommunfullmäktiges riktlinjer 25 platser per 100 lägenheter. För små lägenheter halveras behovet till ca 12 – 13 platser per hundra lägenheter. Det innebär att det i exploateringen måste ingå åtta avdelningar förskola. Förskolegårdens storlek är angiven till 750 kvadratmeter och för varje förskolebarn planeras 11 kvadratmeter gårdsyta, det är inte en acceptabel miljö. Nämnden anser att det för en välplanerad gård kan räcka med 15 kvadratmeter per barn. En förskola med åtta avdelningar ska då vara 2040 kvadratmeter. Att områdets parkmark ska vara en ersättning för den lilla förskolegården fungerar inte mer än som ett komplement till små grupperns enstaka utflykter per vecka. Nämnden anser att förskoleplaneringen i planförslaget inte är förenligt med kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsbyggnadskontoret bör därför se över hur förskolans lokal och gård kan planeras så att de överensstämmer med behoven.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Föreliggande detaljplan avser kontoret att fullfölja, men inga nya detaljplaner i området kommer att påbörjas innan behovet av skola för tillkommande bostäder är löst. Kontoret kommer att se över hur förskolans lokal och gård kan planeras så att de överensstämmer med behoven och stadsdelsförvaltningens krav på bl.a. gårdsstorlek.*



## Gator och trafik inklusive parkering

### Biltrafik inklusive parkering

*Fastighetskontoret* framför att där Gula villan står idag finns en parkering som nyttjas av verksamheten. På föreslagen placering av Gula villan finns inte samma möjligheter till parkering. En möjlig lösning är att parkering anordnas norr om Gula Villans nya föreslagna placering. Planområdet behöver då utökas norrut.

*Exploateringskontoret* framför att detaljutformningen av lokalgatan och torgytan behöver bearbetas vidare i samråd med Trafikkontoret för att se om det går att minska biltrafik över torgytorna och säkerställa krav gällande drift och underhåll.

*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. Vändmöjlighet bör ordnas i slutet av nya lokalgatan för att få bort genomfartstrafik från Torg2. Ytan Torg2 bör förläggas till kvartersmark då syftet med torg kommer att vara svårt att uppnå med trafikering av motorfordonstrafik över ytan. Om inte Torg2 är kvartersmark bör det vara Gata. Det bör beskrivas i trafikutredningen/planbeskrivningen vad "samspeletsyta" för Torg2 är. De illustrerade parkeringsfickorna längs Gränden bör förlängas till att inrymma minst 5 parkerade fordon eller bli en sammanhängande parkeringsficka. Drift och underhåll av gatan underlättas och levnadsvillkoren för de planerade träden förstärks. Kontoret förespråkar att Gränden läggs på kvartersmark, den tillgodoser endast trafikering till ett fåtal fastigheter. Infart till garage bör förläggas ut mot Archimedesvägen för att minska fordonstrafiken över Torg2. Parkeringsfickorna längs Karlsbodavägen är placerade för nära övergångsställen.

*Bromma Stadsdelsnämnd* framför att det bör planteras träd längs Adolfsbergsvägen. Karlsbodavägen, som är bred och ödlig, bör levandegöras med fler träd alternativt planteringar för att bli en trevligare och mer promenadvänlig gata. Det är angeläget att försöka bevara träden på Gårdsfogdevägen (Ensidiga allén) samt en stor pampig blodlönn vid Torg 1. Nämnden bedömer att parkeringstalet 0,26 parkeringsplatser per lägenhet sannolikt är i underkant. I detaljplanen hänvisas till moderna mobilitetstjänster som t.ex. cykel, kollektivtrafik och bilpooler, men parkerade bilar kommer troligen ändå att påverka och dominera det framtida gaturummet i södra Mariehäll.

*Föreningen Mariehäll* anser att parkeringstalet 0,26 parkeringsplatser per lägenhet sannolikt är i underkant.

*Richard Chardlin och Staffan Ekstrand inkl Brf*

*Bällstavik(Masugnen 8)* anser att trafikproblematiken inte är tillräckligt genomarbetad. Deras egna mätningar visar på minst 50 % fler rörelser än det antal som utredningen har som grund för beräkningar. De kräver att trafikutredningen revideras med nya analyser och simuleringar med rättvisande ingångsvärden. De föreslår en anslutning från Gårdsfogdevägen till Ulvsundaleden och önskar få det förslaget belyst i fortsatt planarbete. För att minska olycksrisk och trafikkaos föreslås även en gångbro över Karlsbodavägen vid Gårdsfogdevägen, till tvärbanehallplatsen.

#### Gång- och cykeltrafik

*Trafikkontoret* framför att cykelbanan längs Gårdsfogdevägen, föreslagen till 2,5 meters bredd, är smal när den placeras mellan grönstråk och parkering med en skyddsremsa på endast 0,5 m. Antingen bör cykelbanan eller skyddszonen mellan parkering och cykelbana breddas för att inte vägmärken ska sticka ut i cykelbanan. Även parkeringsfickorna längs Gårdsfogdevägen behöver förlängas och flera kan slås ihop. Cykelparkering till fastigheten ska placeras på kvartermark och inte på gatumark. Lösningen för parkvägen från Torg2 upp i parken behöver ses över för att möjliggöra rationell vinterväghållning.

#### Tillgänglighet

*Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor* påpekar att angöring och parkering ska kunna ske inom 10 meter från entréer. Parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning ska placeras intill hissar i garagen. Om möjligt bör garagen ha en höjd på 2,8 meter så att också högre stationsvagnar som används av vissa rullstolsburna personer kan parkera där. Rådet vill följa projektet i bygglovskedet med bevakning på det otillgängliga parkeringsgaraget som planeras i Stockholms shems regi.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Ett PM avseende parkeringstal för bil och cykel samt uppdaterade prognoser för framtida trafik som underlag för beräkningar kommer att tas fram av Trafikkontoret. En anslutning från Gårdsfogdevägen till Ulvsundaleden är inte möjlig inom ramen för denna detaljplan. Inför den framtida omvandlingen av Ulvsunda industriområde kan frågan om anslutningar till Ulvsundaleden och andra åtgärder i trafikmiljön inom stadsdelen komma att belysas. En gångbro över Karlsbodavägen bedöms dock inte vara en lämplig lösning för passage över Karlsbodavägen. Den bedöms av staden ta allt för stor plats med tillhörande ramper och gatan skulle*

*av gående i staden upplevas som en betydligt kraftigare barriär samt tillgängligheten i gatumiljön betydligt sämre.*

*Angöring och parkering vid Gula villan kommer att studeras vidare och kontoret kommer att utreda fastighetskontorets förslag om parkering norr om föreslagen placering av Gula villan.*

*Detaljutformningen av lokalgatan och torgytan kommer att studeras vidare i samråd med Trafikkontoret 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. Om syftet torg och ytans funktion som torg uppnås bedöms mer vara en utformningsfråga än om ytan tillåts trafikeras av motorfordon.*

*Gränden norr om Färjan bedöms av kontoret tillhöra en framtida struktur av allmänna gator i området. Kontoret ställer sig inte främmande till att förlägga garageinfart till Archimedesvägen för att undvika trafik över ytan Torg2, frågan föreslås utredas i fortsatt arbete. Parkeringsfickorna längs Karlsbodavägen ses över.*

*Adolfsbergsvägens befintliga träd bör ses över och ges bättre livsbetingelser. Trädplantering och plantering av annan vegetation längs Karlsbodavägen kommer att utredas vidare. En försvårande faktor är att det går mycket ledningar i Karlsbodavägen vilket begränsar möjligheterna att plantera större träd här. Ambitionen är att Karlsbodavägen och de andra gatorna inom planområdet genom bl.a. vegetation ska utformas som en promenadvänlig, upplevelserik och trygg gata i ett område som fortfarande är verksamhetsområde med tung trafik. Träden längs Gårdfogdevägen bevaras i så stor utsträckning som det går, vilket innebär att flertalet träd bevaras och att det planteras nya där ett bevarande inte är möjligt.*

*Gårdfogdevägens sektion inklusive cykelbana och skyddsremsa ses över i fortsatt arbete. Cykelparkering sker på fastighetsmark. Parkvägens utformning med hänsyn till drift och underhåll studeras vidare tillsammans med Trafikkontoret i fortsatt arbete. Stadens krav på angöring och parkering inom 10 m från entré kan uppfyllas på alla platser utom längs med Gårdfogdevägen där bevarandet av en äldre stenmur och befintliga träd bidrar till att avståndet på några ställen blir längre än 10 m. Möjligheten att göra Stockholms hems garage fullt ut tillgängligt studeras i fortsatt arbete.*

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

*Stockholm Vatten* framför att vatten- och spillvattenanslutning kan ske till befintliga ledningar i antingen Gårdsfogdevägen eller i Karlsbodavägen. Ledningar måste läggas om då de korsar föreslagen kantstenslinje.

### **Dagvatten**

*Stockholm Vatten* anser att utförda dagvattenutredningar är ofullständiga. Dagvattenhanteringen för planområdet bör utformas med hänsyn till målen i Stockholms stads dagvattenstrategi ”Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering”, antagen av kommunfullmäktige i mars 2015. Dagvattenstrategin förordar att dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas och omhändertas lokalt. 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. De delar uppfattningen att dagvattenfördröjning på allmän plats behöver utredas och redovisas mer utförligt. De anser vidare att dagvattenutredningen behöver kompletteras så att det framgår hur genomförandet av planen påverkar förekomsten av Antracen, bromerad difenyleter, bly och blyföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltenn föreningar. Detta för att det ska vara möjligt att påverka möjligheten att nå miljökvalitetsmålet.

### **EI/Tele**

*Ellevio* framför att en ny nätstation behövs i eller intill parkområdet i planens norra del, vilket innebär ett E-område 10x10 m längs Karlsbodavägen. Längs Karlsbodavägen i planområdets östra del finns ett befintligt 11 kV och 0,4 kV kabelstråk i drift, som behöver skyddas.

*Skanova* framför att de har flera markförlagda teleanläggningar i planområdet och önskar så långt möjligt behålla dessa för att undvika kostnader och olägenheter i samband med flyttning. Om ledningar måste flyttas bekostas det av den part som initierar åtgärden.

### Avfallshantering

*Stockholm Vatten Avfall* ställer sig tveksam till att avfallshanteringen ska ske på traditionellt sätt med sopbil. Mängden sopor lämpar sig inte för manuell hantering då hämtning kommer att ske fler gånger i veckan. Den höga exploateringsgraden motiverar maskinell hämtning av hushållsavfallet. Maskinell hämtning kan ske antingen via mobil/stationär sopsug alternativt bottentömmande behållare. De anser att ett helhetsgrepp behöver tas över hanteringen omfattande system för hushållsavfall/matavfall/ förpackningar samt grovavfall

*Trafikkontoret* anser det positivt om plats för central sopsugsanläggning kan ordnas inom planområdet.

### Räddningstjänst

*Storstockholms Brandförsvär* framför att om garage under mark etableras inom området bör det tas hänsyn till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Det kan bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Dagvattenutredningarna kommer att kompletteras och en för projektet gemensam dagvattenutredning som omfattar såväl fastighetsmark som allmän plats kommer att tas fram.*

*Kantstensplacering i förhållande till ledningar ses över för att minska behovet av ledningsflytt. Föroreningshalter kommer att utredas och beskrivas. Läge för en ny nätstation ska preciseras. Maskinell hämtning av hushållsavfall via mobil/stationär sopsug alternativt bottentömmande behållare kommer att utredas i fortsatt arbete. Frågan om bjälklag behöver vara körbara för tunga fordon utreds och preciseras i planhandlingarna.*

### Flygtrafik

*Länsstyrelsen* delar Trafikverkets bedömning att kommunen behöver inhämta en CNS-analys från LFV, för att utreda eventuell störning på luftfartens tekniska system.

*Luftfartsverket* framhåller att maximala byggnadshöjder inte får överstiga de höjdbegränsningar som gäller för Bällsta radar. Höjderna avser byggnadernas högsta punkt, master, torn och påbyggnader i form av hisschakt och ventilation inräknat.

*Swedavia Airports* framför att Bromma Stockholm Airport är riksintresse för luftfarten vilket innebär att flygplatsområdet ska skyddas liksom de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer. I samråd med Transportstyrelsen,

meddelar flygplatsen att totalhöjder som överstiger +59,4 meter över havet (RH70) inom planområdet inte kommer att tillstyrkas. *(Motsvarande ca 59,9 m.ö.h. i stadens höjdsystem RH 2000. SBK:s anm.)*

Det planerade planområdet tangerar influensområdet för flygbuller FBN 55 dB(A) som ingår i riksintresseprecisionen för Bromma Stockholm Airport. Det är viktigt att bullerberäkningarna med avseende på flygbuller genomförs och redovisas för området. Det är viktigt att man i detaljplanen anger beräknade flygbullernivåer för såväl nuläge som för framtida trafikutveckling. Man bör också ta hänsyn till den kumulativa effekten av flera riskkällor, från samtliga transportslag (väg, tåg och flyg). Planområdet har i dagsläget markbullernivåer från flyget på mellan 45-50 dB utomhus räknat som ekvivalent ljudnivå. Därför bör även markbullerberäkningar genomföras och redovisas.

*Trafikverket* framför att högsta höjd som är tillåten med hänsyn till Bromma flygplats är 59,56 meter över havet. Höjdbegränsningen inom planområdet avser även tillfälliga hinder såsom byggkranar. 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.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*En flyghinderanalys har beställts av Luftfartsverket och en utredning avseende markbuller från flygplatsen har beställts av teknisk konsult. Byggnadernas höjder begränsas av Bällsta radar till 51,3-51,75 m.ö.h. (höjdsystem RH 2000) där ett uppförande av husen inte medför risk för att hinderytan genomträngs av byggkranar e.d.*

#### Hälsa och säkerhet

##### Buller och vibrationer

*Länsstyrelsen* framför att kommunen gör en felaktig hänvisning till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216), eftersom planarbetet påbörjades innan den 2 januari 2015. Vidare behöver kommunen som grund till bullerutredningen använda den senaste trafikprognosen, som tillhandahålls av Trafikverket, för att utredningen ska ge en rättvis bild av bullersituationen. Kommunen behöver också ta hänsyn till att området är utsatt för flera bullerkällor. Därför är det angeläget att göra en sammanvägd bullerberäkning. Den höga byggnaden i väster har med kommunens förslag 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. Länsstyrelsen är tveksam till kommunens förslag för att minska ljudnivån med delvis inglasad balkong i kombination med absorbenter i balkongtak. En betydligt långsiktigare lösning är att göra lägenheterna genomgående, med tillgång till tyst sida skyddad från trafikbuller.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* framför att de delar uppfattningen att det buller som orsakas av in- och utpassage till verksamheten i anslutning till planområdet på fastigheten Archimedes 2 bör bedömas som trafikbuller. Nämnden förutsätter att ett fåtal lägenheter, där bullret överskrider 60 dBA, klarar riktvärden vid fasad genom delvis inglasning av balkonger i kombination med absorbenter. Enkelsidiga lägenheter får bara anordnas om riktvärden för buller klaras.

*Trafikverket* framför att eftersom arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades före 2 januari 2015 gäller inte den förordning som då trädde i kraft. Området är utsatt för buller från flera olika källor. Trafikverket saknar en sammanvägd bedömning av detta faktum.

De två bullerutredningarna som tillhör planen utgår inte från prognoser för framtida väg- och flygtrafik. Utredningarna baseras på 10 år gamla mätningar och för flygtrafikens utfall 2013. Trafikverkets uppfattning är att bullerutredningar ska ha prognoser för framtida trafik som underlag för beräkningar. Avseende markbuller finns det redovisat för år 2038 i riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. Planområdet ligger inom zonen 45-50 dBA kvällstid enligt riksintressepreciseringen. För Ulvsundavägen anges en fordonsmängd av 30 000 (ÅMD). Enligt Trafikverkets bedömning är det en rimlig fordonsmängd som underlag för bullerberäkningarna för år 2030.

#### Risk

*Storstockholms Brandförsvär* framför att olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen. Det finns flera rikskällor runt planområdet som bedöms kunna påverka risknivån i planområdet. Riskkällorna är transport av farligt gods på Ulvsundaleden (primär transportled för farligt gods), spårbunden trafik, industriområde och Bromma flygplats.

Riskhanteringsprocessen ska beaktas inom 150 meters avstånd från farligt godsleder vid framtagande av detaljplaner. Aktuellt planområde ligger ca 140 meter från Ulvsundavägen. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om 25 meter från järnväg. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. Avståndet

mellan aktuellt planområde och spårvagnsrälsen är ca 20-23 meter. Planområdet är placerat i ett industriområde med blandad verksamhet. Staden bör utföra en övergripande inventering av området för att bedöma hur dessa verksamheter påverkar de planerade bostäderna ur ett riskperspektiv. Ca 500 meter från planområdet ligger Bromma flygplats. Flygtrafiken kan påverka planområdet ur ett riskperspektiv vilket bör beaktas.

De anser vidare att avståndet mellan riskkällorna och planområdet är relativt långa, däremot finns det flera riskkällor runt planområdet som kan påverka riskbilden. De rekommenderar att en riskbedömning utförs med avseende på samtliga riskkällors sammanvägda påverkan på planområdet. Denna riskbedömning kan utföras av stadsbyggnadskontoret genom att nyttja redan framtagna riskbedömningar i närområdet efter aktualitetsprövning.

#### Ras och skred

*Länsstyrelsen* menar att enligt de geotekniska data som Länsstyrelsen har tillgång till består planområdets lägre terräng av lermark. Kommunen behöver klargöra om den nya markanvändningen är lämplig utifrån risken för ras och skred, samt säkerställa eventuella restriktioner genom planbestämmelser på plankartan.

#### Markföroreningar

*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 fått upplysning om markföroreningar under planprocessen och det finns ett pågående tillsynsärende enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att de identifierade markföroreningarna inte utgör ett hinder för att gå vidare med projektet.

#### Översvämning

*Länsstyrelsen* anser med anledning av risk för översvämning i samband med ett förändrat klimat bl.a. med ökad nederbörd, att ny bebyggelse inom planområdet inte bör ligga under (*lägsta grundläggningsnivå. SBK:s anm.*) nivån +2,7 meter enligt höjdsystem RH2000. Efter begärt förtydligande från Stadsbyggnadskontoret framför Länsstyrelsen att om undantag ska göras från riktlinje så att man lägger lägsta golvnivå på +2,7 behövs en motivering till varför det är rimligt. En fördjupad utredning kan

visa på åtgärder som är möjliga att genomföra för att förslaget med lägsta golvnivå kan fungera utifrån översvämningsrisken.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret konstaterar att detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015 med start-PM 2015-03-02 och att förordningen för buller gäller. Uppdaterade prognoser för framtida trafik som underlag för beräkningar kommer att tas fram av Trafikkontoret. En sammanvägd bullerberäkning kommer att tas fram. En utredning avseende markbuller från flygplatsen har beställts av teknisk konsult. Höjden på bebyggelsen i den västra delen kommer att justeras ned och bullerberäkningarna uppdateras därefter. Kontorets ambition är att bebyggelsen ska klara riktvärdena i förordningen och noterar Länsstyrelsens tveksamhet till att i för stor utsträckning klara riktvärden med hjälp av tekniska lösningar samt Miljö- och hälsoskyddsnämndens påpekande att enkelsidiga lägenheter endast får anordnas om riktvärden för buller klaras.*

*En riskbedömning ska utföras med avseende på samtliga riskkällors sammanvägda påverkan på planområdet. En geoteknisk utredning avseende risk för ras och skred ska tas fram.*

*Kontoret anser i likhet med Miljö- och hälsoskyddsnämnden att frågan om markföroreningar och eventuell risk för människors hälsa och säkerhet är tillräckligt utredd i Archimedes 1. Omfattande åtgärder kommer att vidtas för att säkerställa att marken lämpar sig bostadsbebyggelse. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ett pågående tillsynsärende avseende markföroreningar. Kontorets kommer i det fortsatt arbetet att bedöma behovet av ytterligare utredningar inom planområdet.*

*En fördjupad utredning avseende lägsta grundläggningsnivå kommer att tas fram för att visa på åtgärder som är möjliga att genomföra för att förslaget med lägsta golvnivå +2,7 meter enligt höjdsystem RH2000 kan fungera utifrån översvämningsrisken.*

#### **Miljö- och klimataspekter**

##### Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

*Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.*

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

*Länsstyrelsen framhåller att dagvattenrecipienten Ballstaviken är förorenad och fortsatt eller ökat utsläpp av dagvatten kan försvåra nödvändig och önskad förbättring av vattenkvaliteten och*

miljökvalitetsnormen för vatten. Kommunen måste tydligare redovisa en minskning av utsläppen av föroreningar via dagvatten till recipienten. Länsstyrelsen anser att kommunen ska ta fram en gemensam dagvattenutredning för hela området, med beräkningar av föroreningsnivå, -koncentration och -mängd samt effekten av föreslagen dagvattenhantering/-rening. Kommunen behöver säkerställa plats och åtgärder för dagvattenhanteringen både under byggtiden och vid genomförd detaljplan.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras med hur miljökvalitetsnormer för vatten påverkas.

#### **Strandskydd**

Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än kommunen avseende förslaget att upphäva strandskyddet inom planområdet. Planområdet är genom befintlig väg, Karlsbodavägen med Tvärbanan, samt befintlig bebyggelse väl avskild från området närmast strandlinjen och saknar därför betydelse för strandskyddets syfte.

#### **Skydd för trädalléer**

Länsstyrelsen påminner om krav på dispens för alla åtgärder som kan skada eller påverka en trädallé enligt miljöbalken och förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*En gemensam dagvattenutredning för hela området, med beräkningar av föroreningsnivå, -koncentration och -mängd samt effekten av föreslagen dagvattenhantering/-rening på miljökvalitetsnormerna för vatten kommer att tas fram.*

*Disspenskrav för påverkan på träd längs Gårdsfogdevägen utreds i det fortsatt arbetet.*

#### **Planhandlingarna**

*Fastighetskontoret* framför att i planförslaget ligger Gula Villan på parkmark utan byggrätt. Det är inte lämpligt för förvaltningen av byggnaden. De bedömer att det vore lämpligt att skapa en egen fastighet med byggrätt för Gula Villans nya placering.

*Exploateringskontoret* framför att planen bör utformas så att den möjliggör bildande av en egen fastighet för Gula Villan.

*Trafikkontoret* anser att texten om att hastigheten ska sänkas på Gårdsfogdevägen ska tas bort ur planbeskrivningen, hastighet tas genom lokal trafikföreskrift.

*Lantmäteriet framför att gränsen mellan allmän plats och kvartersmark inte är tydligt angiven (i höjdd) inom område market med TORG1 (B).*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Möjligheten till en eventuell egen fastighet för Gula Villan utreds i det fortsatta planarbetet tillsammans med Fastighetskontoret. Text om hastighetssänkning tas bort ur planbeskrivningen.*

*Bebyggelseförslaget kommer att omarbetas och lantmäteriets synpunkt angående gränsdragning i höjdd blir därmed inaktuell.*

#### **Genomförande**

*Fastighetskontoret framför att det är viktigt att tidplanen för eventuell flytt tas fram i samverkan med dem så att frågor kring evakuering av hyresgäst kan lösas på ett bra sätt. Fastighetskontoret anser att kostnader för hyresbortfall, evakueringskostnader för hyresgästen samt eventuell ersättning till hyresgästen bör ingå i projektet.*

*Exploateringskontoret framför att Gula villan ägs av Fastighetskontoret och genomförandet av den planerade flytten förutsätter att avtal kan tecknas med bl.a. fastighetskontoret och byggherren med rimliga ekonomiska villkor för staden. Om inte det är möjligt så ser de rivning som ett alternativ. Vidare ska exploateringsavtal upprättas mellan byggherrarna och staden innan detaljplanen antas.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Gula Villans framtida användning och placering samt erforderliga avtal utreds i det fortsatt planarbetet tillsammans med Fastighetskontoret och Exploateringskontoret. Kontoret förutsätter att inblandade parter tecknar de avtal som krävs innan ett antagande av planen sker.*

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan behovet av nya bostäder, kulturhistoriska värden, stadsbildsvärden, behovet av parker, lektyr och förskolegårdar samt Brommaflygets intressen kunnat identifieras.

Kontoret bedömer att den övergripande planeringsinriktningen och strukturen i planförslaget är riktig. Mot bakgrund av inkomna synpunkter så är det kontorets bedömning att exploateringsgraden på fastigheten Archimedes 1 är för hög med alltför negativ inverkan på den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Framför allt

gäller det Sågtandsbyggnadens kulturhistoriska värde som tar stor skada samtidigt som dess värde i relation till Slottet och Färjan inte blir tillräckligt framträdande. Kontoret bedömer att det är rimligt pröva en påbyggnad av Sågtandsbyggnaden, dock ser kontoret anledning att ompröva påbyggnadens storlek i syfte att ta större hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Den höga exploateringsgraden bidrar också till att fri-/gårdsytor med goda solljusförhållanden inte är tillräckliga samt att kringliggande gator riskerar att bli mörka.

Kontorets bedömning avseende Gula villan, där det framförts synpunkter om att den bör bevaras på sin befintliga och nuvarande plats, är att den inte kan bevaras på befintlig plats p.g.a. breddning av Karlsbodavägen och att den utan för stor skada på dess kulturhistoriska värde kan flyttas. Flyttas den till föreslagen plats finns det goda möjligheter att den även fortsättningsvis kan förmedla huvuddelen av de värden den besitter idag. 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 är liten, men att det utifrån platsens förutsättningar har gjorts en lämplig avvägning mellan yta för exploatering och park-/lek- och torgstråk. Park- och torgstråket utformas med hög kvalitet och det avses bli en del av ett framtida parkstråk ner mot vattnet och strandpromenaden. Den del av den befintliga friytan som föreslås exploateras är svårtillgänglig och lämpar sig sämre än många andra platser i stadsutvecklingsområdet som park. Att tillskapa mer friyta med god tillgänglighet inom planområdet kan endast åstadkommas genom att bebyggelse rivs och ersätts med park. Detta på bekostnad av en lägre exploateringsgrad, negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värdena men också svårigheter att åstadkomma attraktiva bostäder och stadsgator.

För att en god bostadsmiljö med tillräckligt med sol- och dagsljus på gårdar och gator ska kunna skapas bedöms byggnadshöjden behöva begränsas till högst 8 våningar, plus en indragen takvåning/vindsvåning. På något ställe, där det berättigas av platsens förutsättningar, kan bebyggelsen tillåtas vara något högre. Förskolans lokal och gård ska utföras så att de överensstämmer med behoven och stadsdelsförvaltningens krav på bl.a. gårdsstorlek.

Kontoret bedömer att angöring och parkering vid Gula villan behöver studeras vidare, likaså detaljutformningen av lokalgatan och torgytan behöver 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. Trädplantering och plantering av annan vegetation längs Karlsbodavägen behöver utredas vidare. Även Gårdfogdevägens sektion inklusive cykelbana och skyddsremsa behöver ses över i fortsatt arbete. Ambitionen är att Karlsbodavägen och de andra gatorna inom planområdet genom bl.a. vegetation ska utformas som promenadvänliga, upplevelserika och trygga gator.

De tekniska utredningarna kommer att kompletteras med en för projektet gemensam dagvattenutredning, som omfattar såväl fastighetsmark som allmän plats och föroreningshalter därifrån, en sammanvägd bullerberäkning baserad på uppdaterade trafikprognoser, en riskbedömning avseende samtliga riskkällors sammanvägda påverkan på planområdet, en geoteknisk utredning avseende risk för ras och skred samt en utredning avseende maskinell hämtning av hushållsavfall via mobil/stationär sopsug alternativt botten tömmande behållare. För att säkerställa projektets genomförbarhet med hänsyn till flygplatsens intressen och begränsningar har en flyghinderanalys och en bullerutredning avseende markbuller från flygplatsen beställts.

### **Föreslagna förändringar**

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Exploateringsgraden generellt sänks till att begränsas till högst 8 våningar, plus en indragen takvåning/vindsvåning, vilket innebär en ungefärlig minskning med ca 140 st lägenheter jämfört med samrådsförslaget. På något ställe, där det berättigas av platsens förutsättningar, kan bebyggelsen tillåtas vara något högre.
- En större del av Sågtanden bevaras och att påbyggnaden minskar i omfattning samt inte kragar ut över torget.
- Andelen lokaler längs Karlsbodavägen ökar till 30% av fasadlängden.
- Gruppboende för 6 boende med heldygnsomsorg löses på Mariehäll 1:10
- Förskolans och förskolegårdens storlek svarar upp mot stadsdelens behovsbedömning och krav på ytor.
- Maskinell sophämtning anläggs och en helhetssyn på avfallshanteringen inarbetas i förslaget.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Exploateringsgrad och hushöjder.

- Gula villans placering samt angöring och parkering.
- Påbyggnad av Sågtandsbyggnaden.
- Andelen lokaler längs Karlsbodavägen.
- Karlsbodavägens utformning med träd och vegetation samt bebyggelsens relation till gatan.
- Torg- och parkstråkets utformning och innehåll.
- Förskolans lokaler och förskolegård.
- Parkeringstal för bil och cykel samt mobilitetstjänster. (PM som tas fram av Trafikkontoret)
- Gatornas längsgående parkering.
- Gårdsfogdevägens sektion.
- Tillgänglighet till entréer via allmän plats.
- Tillgänglighet till och i garage.
- Dagvatten och föroreningar samt MKN för vatten. (Framtagande av en för planområdet gemensam dagvattenutredning.)
- Dispenskrav för påverkan på träd längs Gårdsfogdevägen.
- Läge för nätstation.
- Avfallshantering
- Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon.
- Flyghinder (Beställning av Flyghinderanalys hos Luftfartsverket.)
- Markbuller från flyget. (Beställning av utredning hos Swedavia.)
- Buller från spår- och vägtrafik
- De sammanvägda konsekvenserna av bullret från samtliga bullerkällor. (Komplettering av genomförda bullerutredningar.)
- Den sammanvägda riskpåverkan på planområdet.
- Geoteknik avseende risk för ras och skred.
- Lägsta grundläggningsnivå längs Karlsbodavägen

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

### **Inkomna synpunkter**

Nedan redovisas sammanfattningar av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2014-17690. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

Länsstyrelsen

*Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen gör med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL bedömningen att kommunen i fortsatt planering behöver genomföra en CNS-analys för att utreda bebyggelsens påverkan på luftfarten, samt ta fram en gemensam dagvattenutredning med beräkningar av föroreningsnivå, -koncentration och -mängd, samt effekten av föreslagen dagvattenhantering/-rening. Vidare behöver kommunen studera geotekniska förhållanden, risken för översvämning och förorenad mark. Bullerutredningen behöver ta hänsyn till den senaste trafikprognosen och väga samman störningarna från flera bullerkällor, för att få en rättvis bild av bullersituationen och tillgodose en god och hälsosam livs- och boendemiljö.

#### *Riksintresse*

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att kommunen behöver inhämta en CNS-analys från LFV, för att utreda störning på luftfartens tekniska system, som har koppling till riksintresset för kommunikationsanläggningar enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

#### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Dagvattenrecipienten är förorenad och fortsatt eller ökat utsläpp av dagvatten kan försvåra nödvändig och önskad förbättring av vattenkvaliteten och miljökvalitetsnormen för vatten. Därför måste kommunen tydligare redovisa en minskning av utsläppen av föroreningar via dagvatten till recipienten. Länsstyrelsen anser att kommunen ska ta fram en gemensam dagvattenutredning för hela området, med beräkningar av föroreningsnivå, -koncentration och -mängd, samt effekten av föreslagen dagvattenhantering/-rening.

Kommunen behöver säkerställa plats och åtgärder för dagvattenhanteringen, både under byggtiden som vid genomförd detaljplan. Det bör alltså, förutom åtgärder för att minska grumlingen, även finnas åtgärder för att minska utsläppen av föroreningar under byggtiden.

#### *Strandskydd*

Kommunens förslag är att upphäva strandskydd inom detaljplan, med motiveringen att marken genom befintlig väg, Karlsbodavägen med Tvärbanan, samt befintlig bebyggelse är väl avskild från området närmast strandlinjen och saknar betydelse för strandskyddets syfte. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning.

#### *Hälsa och säkerhet*

##### *Geotekniska förhållanden*

Enligt de geotekniska data som Länsstyrelsen har tillgång till består planområdets lägre terräng av lermark. Kommunen behöver, även

om större delen av planområdet sedan tidigare är hårdgjord och ianspråktagen, klargöra om den nya markanvändningen är lämplig utifrån risken för ras och skred, samt säkerställa eventuella restriktioner genom planbestämmelser på plankartan.

#### *Risken för översvämning*

Länsstyrelsen anser, med anledning av risk för översvämning i samband med ett förändrat klimat, med bl.a. ökad nederbörd, att ny bebyggelse inom planområdet inte bör ligga under nivån +2,7 meter enligt höjdsystem RH2000. (*Lägsta grundläggningsnivå. SBK.s anm.*)

Efter begärt förtydligande från Stadsbyggnadskontoret framför Länsstyrelsen att om undantag ska göras från riktlinje om lägsta grundläggningsnivå +2,7 behövs en motivering till varför det är rimligt. En fördjupad utredning kan visa på åtgärder som är möjliga att genomföra för att förslaget med lägsta golvnivå +2,7 kan fungera utifrån översvämningsrisken.

#### *Buller*

Länsstyrelsen vill först påpeka att kommunen gör en felaktig hänvisning till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015 :216), eftersom planarbetet påbörjades innan den 2 januari 2015. Sedan behöver kommunen som grund till bullerutredningen använda den senaste trafikprognosen, som tillhandahålls av Trafikverket, för att utredningen ska ge en rättvis bild av bullersituationen. Vidare behöver kommunen ta hänsyn till att området är utsatt för flera bullerkällor, som kan påverka den allmänna ljudmiljön. Det är därför angeläget att göra en sammanvägd bullerberäkning.

Den höga byggnaden i väster har med kommunens förslag 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. Länsstyrelsen är tveksam till kommunens förslag för att minska ljudnivån med delvis inglasad balkong i kombination med absorberer i balkongtak. En betydligt långsiktigare lösning är att göra lägenheterna genomgående, med tillgång till tyst sida skyddad från trafikbuller.

#### *Förorenad mark*

Länsstyrelsen anser att kommunen till granskningen av detaljplanen behöver bedöma risken för människors hälsa och säkerhet med anledning av funna klorerande lösningsmedel i grundvattnet. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen i fortsatt planering behöver genomföra markundersökningar i övriga delar av planområdet, för

att säkerställa markens lämplighet för avsett ändamål. Det är inte ovanligt i urban miljö med förorenade fyllnadsmassor.

### *Rådgivande synpunkter*

#### *Kulturmiljö*

Planområdets befintliga bebyggelsestruktur har till stora delar kopplingar till det industrihistoriskt intressanta företaget AB Archimedes, bolaget som lanserade utombordsmotorn 1912. Archimedes köpte fastigheten 1916, och strax därefter uppfördes en hallbyggnad med sågtandstak i anslutning till en äldre industrilokal, det s.k. Slottet från 1880-talet. Den sistnämnda byggnaden hade från början uppförts som industrilokal för hatttillverkning och inrymde både fabrikslokaler och bostäder. 1880-talsbyggnaden hör till Mariehälls äldsta industribyggnader och har en imponerande framtoning med symmetriska fasader och omsorgsfullt utformade putsdetaljer. Byggnaden har förändrats, bl.a. tillkom ett hisstorn på 1940-talet och på 1950-talet fick huset ospröjsade fönster. Fastigheten Archimedes 1 är i sin helhet grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att miljön är särskilt värdefull från kulturmiljösynpunkt, samt att varsamhetskravet och förvanskningförbudet i PBL är tillämpliga.

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplaneförslaget innebär en radikal förändring av kvarteret som föreslås omvandlas till ett tätbebyggt bostadsområde. Föreslagna volymer är tänkta att få en betydligt högre skala än befintliga byggnader, vilket leder till en markant skalförskjutning. Industrihistoriska byggnader bevaras, i sin helhet Slottet, men bara till viss del sågtandstaksbyggnaden som också byggs på med en stor volym. Sammantaget leder detta till negativa konsekvenser för upplevelsen och förståelsen av de industrihistoriska värdena. I Mariehäll finns inte längre mycket kvar av det industrihistoriska arvet, och Archimedes hör till stadsdelens tidiga industrier. Att just sågtandstaksbyggnaden förändras mest medför att Archimedes tillverkningshistoria får en undanskymd roll i den fysiska miljön. Planen skulle bättre ta hänsyn till de lokala kulturmiljövärdena om sågtandstaksbyggnaden inte höjs, vilket också skulle betyda att större hänsyn tas till det anslutande Slottet och dess roll i stadsbilden.

#### *Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### *Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet*

Kommunen har genomfört en syn av träden inom planområdet, där några kan ha olika former av skador. Länsstyrelsen vill påminna om krav på dispens av alla åtgärder som kan skada eller påverka en trädallé enligt miljöbalken och förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

#### **Storstockholms Brandförsvär**

Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor. SSBF framför att det finns flera rikskällor runt planområdet som bedöms kunna påverka risknivån i planområdet. Riskkällorna är transport av farligt gods på Ulvsundaleden (primär transportled för farligt gods), spårbunden trafik, industriområde och Bromma flygplats.

#### ***Transporter av farligt gods***

Enligt länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas inom 150 meters avstånd från farligt godsleder i framtagande av detaljplaner. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd om minst 75 meter från farligt godsled till bostadsbebyggelse. Aktuellt planområde ligger ca 140 meter från Ulvsundavägen.

#### ***Spårbunden trafik***

Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om 25 meter från järnväg. På järnväg är hastigheterna generellt högre än för spårvagn. Skyddsavståndet avser bland annat risker förknippade med avåkningar samt urspårning. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. Avståndet mellan aktuellt planområde och rälsen är ca 20-23 meter.

#### ***Industriområde***

Planområdet är placerat i ett industriområde med blandad verksamhet av både industrier, affärsverksamhet och kontor. Staden bör utföra en övergripande inventering av området för att bedöma hur dessa verksamheter påverkar de planerade bostäderna ur ett riskperspektiv.

#### ***Bromma flygplats***

Ca 500 meter från planområdet ligger Bromma flygplats. Flygtrafiken kan under inflygning/start påverka planområdet ur ett riskperspektiv, vilket bör beaktas.

#### ***Kommentar gällande befarad risknivå***

Avståndet mellan riskkällorna och planområdet är relativt långa, däremot finns det flera riskkällor runt planområdet som kan påverka



riskbilden. SSBF rekommenderar därför att en riskbedömning utförs med avseende på samtliga riskkällors sammanvägda påverkan på planområdet. Denna riskbedömning kan utföras av stadsbyggnadskontoret genom att nyttja redan framtagna riskbedömningar i närområdet, efter aktualitetsprövning. Exempelvis är SSBF medvetna om att det finns tidigare utförda riskbedömningar för Ulvsundavägen med hänsyn till farligt gods samt en övergripande riskbedömning för Bromma flygplats (arbetsmaterial). Om stadsbyggnadskontoret behöver stöd vid en aktualitetsprövning hjälper gärna SSBF till. Riskbedömningarna kan sedan ligga till grund för en kvalitativ riskbedömning av aktuellt planområde.

Staden bör även fundera kring att utföra en fördjupad analys inom området som helhet ifall exploatering avses fortsätta närmare ovan nämnda riskkällor.

#### *Möjlighet till räddningsinsatser*

Om ett garage under jord etableras inom området bör det tas hänsyn till om garaget avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Med hänsyn till garagets placering kan det bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod. Om garaget inte avses vara körbart och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras, antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

#### **Trafikverket**

##### *Riksentressen för kommunikationsanläggningar*

Planförslaget berör två riksentressen, Bromma flygplats och Ulvsundaleden. Ulvsundaleden är också utpekad i det funktionellt prioriterade vägnätet i Stockholms län och har en kommunövergripande funktion.

#### *Buller*

Eftersom arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades före 2 januari 2015 gäller inte den förordning som då trädde i kraft. Det hänvisas i plandokumentet till denna och många enkelsidiga smålägenheter planeras som därmed får för höga bullernivåer.

Området är utsatt för buller från flera olika källor, markbuller från flygplatsen, externt industribuller från grannfastigheten samt trafikbuller från Ulvsundavägen och Karlsbodavägen. Trafikverket saknar en sammanvägd bedömning av detta faktum.

De två bullerutredningarna som tillhör planen, en för kv Archimedes och en för Karlsbodavägen utgår inte från prognoser för framtida vägtrafik och flygtrafik. Utredningarna baseras på 10 år gamla mätningar och för flygtrafikens utfall 2013. Trafikverkets uppfattning är att bullerutredningar ska ha prognoser för framtida trafik som underlag för beräkningar. Avseende markbuller finns det redovisat för år 2038 i riksintressepreciseringen för Bromma flygplats som publicerats för ett år sedan. Redovisningen inkluderar bullerbegränsade åtgärder som Swedavia planerat för. Planområdet ligger inom zonen 45-50 dBA kvällstid enligt riksintressepreciseringen. För Ulvsundavägen anges en fordonsmängd av 30 000 (ÅMD). Enligt Trafikverkets bedömning är det en rimlig fordonsmängd som underlag för bullerberäkningarna för år 2030.

#### *Höga byggnader*

Två punkthus föreslås bli 15-16 våningar höga och över 51 meter över nollplanet. Högsta höjd som är tillåten med hänsyn till Bromma flygplats är 59,56 meter över havet. Höjdbegränsningen inom planområdet avser även tillfälliga hinder såsom byggkranar. Det måste därför utredas om det är möjligt att uppföra byggnader utan att hinderytan genomträngs av byggkranar. 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.

#### **Försvarmakten**

Försvarmakten har inga synpunkter på förslaget.

#### **Swedavia Airports (yttrande 1)**

Bromma Stockholm Airport är riksintresse för luftfarten vilket innebär att flygplatsområdet ska skyddas liksom de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer.

I egenskap av sakägare och utpekat riksintresse, i samråd med Transportstyrelsen, meddelar flygplatsen att totalhöjder som överstiger +59,4 meter över havet (RH70) inom planområdet inte kommer att tillstyrkas. (*Motsvarande ca 59,9 m.ö.h. i RH 2000. SBK:s anm.*)

Också att tillfälliga hinder såsom byggkranar, m.m. omfattas av hinderfrihetskraven. Byggherren kan göra en särskild ansökan om tillfälligt undantag för genomträngning av hinderyta under byggtiden. Flygplatsen är dock ytterst restriktiv till att ge medgivande om undantag i dessa fall.

Swedavia Airports (yttrande 2 – kompletterar yttrande 1)

Detta yttrande kompletterar Swedavias tidigare inlämnade yttrande.

#### *Buller*

Det planerade planområdet tangerar influensområdet för flygbuller FBN 55 dB(A) som ingår i riksintresseprecisionen för Bromma Stockholm Airport. Swedavia har inget att erinra mot byggnationerna men vill poängtera att det är viktigt att bullerberäkningarna med avseende på flygbuller genomförs och redovisas för området i enlighet med 4 kap. 33 a § plan- och bygglagen (2010:900). Det är viktigt att man i detaljplanen anger beräknade flygbullernivåer för såväl nuläge som för framtida trafikutveckling. Man bör också ta hänsyn till den kumulativa effekten av flera riskkällor, från samtliga transportslag (väg, tåg och flyg).

Planområdet har i dagsläget markbullernivåer från Bromma Stockholm Airport på mellan 45-50 dB utomhus räknat som ekvivalent ljudnivå. Därför bör även markbullerberäkningar genomföras och redovisas. Flygplatsen arbetar för att minska markbullernivåerna och hoppas därigenom att ljudnivåerna i det aktuella området kan minska. Det är dock oklart när ljudnivåerna kan bli lägre och hur stor minskningen kan bli. Det finns också en risk för att ljudnivåerna i området även framöver kan vara på ungefär samma nivå som idag.

#### *Luftfartsverket*

Luftfartsverket har inget att erinra mot planförslaget förutsatt att maximala byggnadshöjder inte överstiger de höjdbegränsningar som gäller för Bällsta radar. Dessa höjder avser byggnadernas högsta punkt, master, torn och påbyggnader i form av hisschakt och ventilation inräknat.

Luftfartsverket förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard utgåva ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

Luftfartsverket påpekar i yttrandet att de inte har analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta, ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”. Luftfartsverket erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, lufterum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten.

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

#### **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriet framför att gränsen mellan allmän plats och kvartersmark inte är tydligt angiven (i höjdled) inom område market med TORG1 (B).

#### **Kulturnämndens kulturmiljöutskott**

Utskottet beslutar enligt förslag från Kulturförvaltningen. De tillstyrker i huvudsak de delar av detaljplanen som berör fastigheten Mariehäll 1:10 samt den norra delen av fastigheten Archimedes 1, men avstyrker den del av förslaget som innebär rivning av sågtandsbyggnaden. Utskottet ser positivt på ambitionen att tillskapa nya bostäder. Närmare 1000 nya bostäder inom planområdet innebär dock omfattande konsekvenser för kulturhistoriska värden, bl.a. rivning av ”Sågtandsbyggnaden”. Utskottet anser att ”Färjan” och de övre våningsplanen på ”Slottet” kan omvandlas till bostäder. Marken mot sydväst och sydost kan kompletteras med ny bostadsbebyggelse, men siktlinjer måste studeras och om man vill bygga höga hus måste även stadsbilsstudier tas fram. ”Slottet” och ”Sågtandsbyggnaden” uppfördes under 1880-talet och är Mariehälls första och äldsta industribebyggelse. Anläggningen har särskilda kulturhistoriska värden och är stadsdelens kanske viktigaste industriminne. Utskottet avstyrker rivning av ”Sågtandsbyggnaden”. Planförslaget bör omarbetas så att ”Gula villan” ej behöver flyttas alternativt flyttas några meter åt väster. Alla befintliga byggnader inom planområdet ska förses med relevanta skyddsbestämmelser.

En omfattande omställning av industriområden till bostäder pågår i Stockholm, och har pågått i ett par-tre decennier. Det som primärt stryker på foten vid dessa omdaningar är den äldre, lite enklare

industribebyggelsen, som kan vara svår att anpassa för bostadsändamål. Detta är en årsring som riskerar att försvinna. Vi bör därför förhålla oss mycket restriktivt till rivningar av denna byggnadskategori.

I stort sett hela Annedal och stora delar av Linaberg samt vissa områden utmed Bällstavägen är nyligen förändrade eller under förändring. Ytterligare planarbete pågår inom fastigheten Baltic 8 som hotas av rivning och Vandenberg 9 som delvis hotas av rivning och delvis kraftig förvanskning. Utskottet anser att det finns risk för att de fysiska spåren av den viktiga industriepoken i Mariehäll är på väg att plånas ut. Omvandlingarna måste därför ta större hänsyn till befintliga värden. Rivningar, i synnerhet av grön- och blåklassade hus, måste undvikas.

Utskottet anser att föreliggande förslag avseende fastigheten Archimedes 1 innebär ett utförande och en exploateringsgrad som inte tar någon hänsyn till anläggningens och områdets kulturhistoriska värden. Förslaget verkar utgå enbart från maximal exploatering, utan hänsyn till platsens förutsättningar. Konsekvenserna av förslaget blir därmed att stora kulturhistoriska värden utplånas.

Sågtandsbyggnaden är uppförd före 1891. Utskottet kan konstatera att Stadsbyggnadskontoret i planbeskrivningen vidhåller den gamla felaktiga uppgiften att Sågtandsbyggnaden uppfördes på 1920-talet. Sågtandsbyggnaden utgör tillsammans med Slottet den äldsta industribebyggelsen i Mariehäll, och är därmed, i kombination med övriga stora kulturhistoriska värden, stadsdelens kanske viktigaste industriminne. Sågtandsbyggnaden med sin stomme och takform bör bevaras i sin helhet och förses med skyddsbestämmelser. Byggnaden lämpar sig inte för omvandling till bostäder utan bör även fortsättningsvis användas för verksamhet. Ett bevarande av befintlig användning innebär att byggnaden inte behöver demonteras eller rivas, samtidigt som det ligger i linje med översiktsplanens ambition att bl.a. detta industri- och verksamhetsområde ska utvecklas till en blandstad med bostäder och verksamheter.

I planbeskrivningen anges att *Den kulturhistoriska industrimiljön ska vara avläsbar och inarbetas i projektet*. Föreliggande förslag innebär tvärt emot detta att avläsbarheten nära nog utplånas helt, och det finns inte mycket som tyder på att den kulturhistoriska industrimiljön har inarbetats i projektet. Det anges också att *Den befintliga byggnaden "Slottet" ska fortsatt vara framträdande i upplevelsen av kvarteret och gatan*. Tvärtom ges Slottet en mycket

inklämd och tillbakadragen position, och upplevelsen av byggnaden riskerar att nära nog försvinna mellan de nya husen. För övrigt anser utskottet att även sågtandsbyggnaden ska vara framträdande i upplevelsen av kvarteret och gatan. Planens syfte att *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ges skyddsbestämmelser uppfylls inte* i planförslaget, då det enbart är Slottet som har försetts med skyddsbestämmelser. Samtliga byggnader inom planområdet är särskilt kulturhistoriskt värdefulla och ska således förses med skyddsbestämmelser. Vidare anges att *Byggnader med kulturhistorisk relevans hanteras varsamt*, vilket inte görs då Sågtandsbyggnaden rivs och Färjan byggs på och omgestaltas. De skydds- och varsamhetsbestämmelser som formulerats på plankartan är otillräckliga och bör omformuleras.

I planförslaget konstateras på sidan 54 att *Detaljplaneförslaget medför en radikal förändring av kvarteret, samt att De kulturhistoriska konsekvenserna av planförslaget är stora och flertalet värdeaspekter för de befintliga kulturvärdena minskar*. Eftersom förslaget delvis har som syfte att ge skyddsbestämmelser åt kulturhistoriskt värdefulla byggnader, d.v.s. bevara kulturhistoriska värden, borde förslaget ha stoppats och omarbetats vid detta konstaterande. Trots detta har man valt att gå vidare med förslaget, dock utan resonemang kring varför den radikala förändringen och de kulturhistoriska skadorna skulle kunna accepteras.

Till planhandlingarna hör en *Preliminär kulturhistorisk konsekvensanalys*, framtagen 2015-12-11. Konsekvensanalysen påtalar en rad omfattande negativa kulturhistoriska konsekvenser av förslaget. Utskottet instämmer till största delen i de konsekvenser som där beskrivs, och kan även se ytterligare allvarliga konsekvenser. Utskottet finner det anmärkningsvärt att planförslaget inte på något sätt har justerats med hänsyn till konsekvensanalysen, för att mildra de grava kulturhistoriska konsekvenserna. Vidare saknas analyser av bl.a. siktlinjer och gatuvyer.

Avseende fastigheten Mariehäll 1:10 konstateras att föreslagen bebyggelse kräver flyttning av Gula villan samt bortsprängning av en stor del av Lunchparken. Förslaget tar inte hänsyn till omgivande terräng, grönska och bebyggelsemiljö. I planförslaget anges om Gula villan att *Byggnaden står idag inte på ursprunglig plats*. Utskottet anser det vara felaktigt. Utskottet anser, i likhet med den *konsekvensanalys av en ev. flytt av Gula villan*, framtagen 2015-10-15, att det kulturhistoriskt mest lämpliga alternativet är att byggnaden får ligga kvar på befintlig plats. Det näst mest lämpliga



alternativet är att flytta byggnaden några meter mot väst och att den fortfarande ligger med gaveln mot vägen. Denna placering innebär att det föreslagna nya långa bostadshuset utmed Karlsbodavägen måste delas upp i två delar. En sådan uppdelning är sannolikt positiv för upplevelsen av såväl parken som arkitekturen och gaturummet, och den äldre vägsträckning, idag i form av en stig, som går mellan Adolfsbergsvägen och Karlsbodavägen kan bevaras utan att bli överbyggd. Utskottet anser att planen bör omarbetas i enlighet med något av ovanstående alternativ. Om en flytt av byggnaden blir aktuell är det viktigt att en antikvarie deltar i projektet samt att arbetena dokumenteras. Utskottet konstaterar att planförslagets orientering av Gula villan inte har studerats i konsekvensanalysen.

#### **Bromma Stadsdelsnämnd**

Nämnden ställer sig i huvudsak positiv till detaljplaneförslaget som ger ett värdefullt tillskott av lägenheter i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Genom förslaget erbjuds förstagångsboende för unga vuxna som ska ta steget in i bostadsmarknaden. Nya hus i gatuliv med lokaler i bottenvåningen ger en positiv effekt för stadsbilden och bidrar till att förtydliga Karlsbodavägens breda och oklara gaturum.

#### ***Samhällsservice***

Sedan Mariehällskyrkan stängts har stadsdelen inte någon samlingssal. Förvaltningen påtalar behovet av en helhetssyn för området där vårdcentral, ungdoms- och samlingslokaler m.m. ingår. Nämnden menar att "Slottet" och delar av "Färjan" skulle kunna nyttjas för offentlig service, ungdoms-, förenings- och kulturverksamhet utöver förskola.

#### ***Grönytor och offentliga rum***

Nämnden anser det angeläget att få till stånd en väl fungerande utemiljö som är dimensionerad för barn, äldre och andra grupper med funktionsbegränsningar och som kan tillgodose barnens behov av lek och rörelse. Förvaltningen finner det därför positivt att en från trafikbuller skyddad lekplats anläggs. Dock är den sannolikt för liten för att täcka områdets behov och riskerar därmed att bli en nertrampad hundrastplats och lekplats. Om inte lekplatsen kan göras större måste stor omsorg läggas vid materialval så att den kan klara ett intensivt slitage. Vidare bör utformningen av parkstråket vara sådan att området upplevs som tillgängligt även för de som inte bor i husen.

När Archimedes 2 blir aktuell för omvandling till bostäder önskar nämnden se att i denna plan ianspråktaga parkmarken

kompenseras med motsvarande yta, ca 3500 kvm. Det bör planteras gatuträd längs Adolfsbergsvägen och Karlsbodavägens gaturum, som är brett och ödsligt, bör levandegöras med fler träd alternativt planteringar för att bli en trevligare och mer promenadvänlig gata. Nämnden anser det även angeläget att försöka bevara träden på Gårdsfogdevägen (Ensidiga allén) samt en stor pampig blodlönn vid Torg 1, vilka hotas av den föreslagna byggnationen.

### *Gruppboende*

I Bromma råder brist på gruppboenden för handikappade utvecklingsstörda. Nämnden framför behovet av en gruppboende för 6 boende med heldygnssorg.

### *Förskolebehov*

Nämnden känner stor oro för det låga antalet förskoleplatser som planförslaget innehåller. I förslaget planeras fyra avdelningar förskola och 990 lägenheter, varav 830 utgörs av små lägenheter. Vid normal förskoleplanering är kommunfullmäktiges riktlinjer 25 platser per 100 lägenheter. För små lägenheter halveras behovet till ca 12 – 13 platser per hundra lägenheter. Det innebär att det i exploateringen måste ingå åtta avdelningar förskola. Förskolegårdens storlek är, i förslaget, angett till 750 kvadratmeter i två etager och för varje förskolebarn planeras 11 kvadratmeter gårdsyta, vilket inte är en acceptabel miljö. Nämnden anser att det för en välplanerad gård kan räcka med 15 kvadratmeter per barn. Det innebär att en gård för en förskola med fyra avdelningar ska vara 1020 kvadratmeter och för åtta avdelningar, vilket är förvaltningens krav, det dubbla. Stadsbyggnadskontorets förslag att områdets parkmark ska vara en ersättning för den lilla förskolegården fungerar inte mer än som ett komplement till små gruppers enstaka utflykter per vecka. I kommunfullmäktiges budget för 2016 står att barns rättigheter ska vara centrala för alla politikområden och att det är viktigt att barnets perspektiv utvecklas i stadsplaneringen. Nämnden anser att förskoleplaneringen i planförslaget inte är förenligt med kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsbyggnadskontoret bör därför få i uppdrag att se över hur förskolans lokal och gård kan planeras så att de överensstämmer med behoven.

### *Tillgänglighet*

Nämnden förutsätter att tillgängligheten i olika aspekter noga beaktas i det fortsatta planarbetet. En god framkomlighet för rörelsehindrade och synskadade är grundläggande, men även att upplevelse kvaliteten beaktas för personer med nedsatt hälsa och funktion. All ny vegetation som planeras i den nya bebyggelsen bör, med hänsyn till allergi, följa anvisningarna i stadens

utemiljöprogram. Där höjdskillnaden utgör hinder för personer med funktionsnedsättning anläggs ramper eller annan likvärdig åtgärd. Intill bilparkering avfasas trottoarkant så att rullstolsburna självständigt kan rulla mellan gata och gångbana.

I samband med flytten av ”Gula villan”, som nämnden förutsätter även i fortsättningen, kommer ha en publik användning, framhåller de att lokalerna måste anpassas för personer med funktionshinder.

#### *Gator och trafik*

Den föreslagna bebyggelsen omges av vägar med tung trafik varför nämnden påpekar vikten av goda och säkra trafiklösningar.

Nämnden bedömer att parkeringstalet 0,26 parkeringsplatser per lägenhet sannolikt är i underkant. I detaljplanen hänvisas till moderna mobilitetstjänster som t.ex. cykel, kollektivtrafik och bilpooler, men parkerade bilar kommer troligen ändå att påverka och dominera det framtida gaturummet i södra Mariehäll.

#### *Miljö- och hälsoskyddsnämnden*

Nämnden tillstyrker planförslaget. Nämnden har tidigare lämnat underlag för behov av miljökonsekvensbeskrivning. De viktigaste miljö- och hälsofrågorna har redovisats tillfredställande i planunderlaget. Däremot anser nämnden att redovisningen avseende dagvattenutredningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av hur dagvattnet ska fördröjas på allmän platsmark och hur miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas.

#### *Förekomst av groddjur*

I planhandlingarna framgår att en utredning av ekologiska värden har genomförts och inga groddjur har observerats.

Miljöförvaltningen bedömer att frågan är tillräckligt utredd och bedömer slutsatserna som rimliga.

#### *Buller*

I dagsläget finns ett nytt regelverk på plats som tillåter tyst sida i samband verksamhetsbuller. Det innebär förbättrade förutsättningar för planarbetet. Nämnden delar uppfattningen att det buller som orsakas av in- och utpassage till verksamheten i anslutning till planområdet bör bedömas som trafikbuller. Nämnden förutsätter att ett fåtal lägenheter, där bullret överskrider 60 dBA, klarar riktvärden vid fasad genom delvis inglasning av balkonger i kombination med absorbenter. Enkelsidiga lägenheter får bara anordnas om riktvärden för buller klaras.

#### *Markföroreningar*

Markföroreningarna inom planområdet har utretts och det har konstaterats att sanering kommer att behövas vid förändring av användning till bostäder. Miljöförvaltningen har fått upplysning om markföroreningar under planprocessen och det finns ett pågående tillsynsärende enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att de identifierade markföroreningarna inte utgör ett hinder för att gå vidare med projektet.

#### *Hantering av dagvatten*

Nämnden delar uppfattningen att dagvattenfördröjning på allmän plats behöver utredas och redovisas mer utförligt.

Nämnden anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras så att det framgår hur genomförandet av planen påverkar förekomsten av Antracen, Bromerad difenyleter, bly och blyföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltenn föreningar. Detta för att det ska vara möjligt att påverka möjligheten att nå miljökvalitetsmålet.

#### *Upplysning*

Miljöförvaltningen upplyser om att anmälningsskyldighet gäller för efterbehandlingsåtgärder och annan miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken i samband med sanering av markföroreningar. Upplysningsskyldighet gäller i fråga om upptäckt av ytterligare förorenade massor enligt 10 kap 11 § miljöbalken. Anmälan för förskolor ska enligt förordning till miljöbalken om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ske till tillsynsmyndighet senast 6 veckor innan verksamheten startar.

#### *Trafikkontoret*

Det är positivt att detaljplanen omhändertar ett gatuområde och gör det möjligt för generösare gång- och cykelytor samt att den nya bebyggelsen ligger i nivå med Karlsbodavägen.

#### *Gator och trafik*

Vändmöjlighet bör ordnas i slutet av ny lokalgatan för att genomfartstrafik skall styras bort från Torg2, vilket bör förläggas till kvartersmark då syftet med torg kommer att vara svårt att uppnå med trafikering av motorfordonstrafik över ytan. Om inte ytan för Torg2 är kvartersmark bör denna bli Gata. Det är oklart vad som menas med "samspelsyta" för Torg2, detta bör beskrivas i trafikutredningen/planbeskrivningen. De illustrerade parkeringsfickorna längs Gränden bör förlängas till att inrymma minst 5 parkerade fordon alternativt bli en sammanhängande parkeringsficka. Drift och underhåll av gatan underlättas och levnadsvillkoren för de planerade träden förstärks. Kontoret

förespråkar att Gränden bör övergå till kvartersmark då denna endast tillgodser trafikering till ett fåtal fastigheter. Infart till garage bör förläggas ut mot gata för att minska fordonstrafiken över Torg2.

Parkeringsfickorna längs Karlsbodavägen är placerade för nära övergångsställen, sikten för gång- och cykeltrafikanter som ska korsa Karlsbodavägen blir begränsad med föreslagen utformning.

Cykelbanan längs Gårdsfogdevägen är föreslagen till 2,5 meter i breddmått vilket gör den smal när den placeras mellan grönstråk och parkering och skyddsremsan endast är 0,5 m. Antingen bör cykelbanan eller skyddszonen mellan parkering och cykelbanan breddas för att inte vägmärken ska sticka ut i cykelbanan. Även parkeringsfickorna längs Gårdsfogdevägen behöver förlängas och flera kan slås ihop.

Trafikkontoret anser att texten om att hastigheten ska sänkas på Gårdsfogdevägen ska tas bort ur planbeskrivningen, hastighet tas genom lokal trafikföreskrift av trafikkontoret och ska inte anges i planarbetet. En hastighetsplan ska tas fram för Bromma, i denna kommer framtida hastighet för Gårdsfogdevägen att fastslås.

Cykelparkering till fastigheten ska placeras på kvartersmark och ej på gatumark.

#### *Park och natur*

Trafikkontoret anser att det i programmet bör redovisas hur mycket natur-/parkmark som ianspråktas för blivande gatumark och kvartersmark.

Lösningen för parkvägen från Torg2 upp i parken behöver ses över för att möjliggöra rationell vinterväghållning.

Stadens riktlinje om ett avstånd på 200m från bostäder till närmaste kvarterspark kommer inte att uppfyllas för de boende i kvarterets sydöstra del. Omvandlingen av parkmark till bostäder får dessutom konsekvensen att stadens riktlinje inte heller kommer att uppfyllas för planerad bostadsbebyggelse i kv Masugnen 5 och 7 sydöst om planområdet. En ny kvarterspark skulle behöva anordnas inom Mariehäll eller Ulvsunda Industriområde som kompensation för minskningen av den befintliga parken så att god standard enligt stadens riktlinje uppnås.

Den nya lekplatsen vid Lunchparken är ett tillskott för området och förbättrar tillgången till lekpark i denna del av Mariehäll och angränsande del av Ulvsunda Industriområde.

Det är positivt att mängden allmän friyta kvantifieras i planbeskrivningen. En kompletterande analys avseende friytan behövs dock för att klargöra konsekvenserna av det föreslagna tillskottet med bostäder. 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. Mängden friyta har stor betydelse för möjligheterna till nyttjande och innehåll. Blir den allmänna friytan för liten leder detta dessutom till ökat slitage och stora drifts- och underhållskostnader för staden.

Om resultatet av det samlade antalet nya bostäder medför att den allmänna friytan blir för liten måste antalet bostäder anpassas till detta. Nya större ytor för parkmark skulle även kunna friställas på dagens industrifastighet eller på annan plats i Mariehäll. Den enskilda omvandlingen bör kompensera för erforderlig utbyggnad av ny parkmark.

Det är bra att ytor för förskoleverksamhetens utevistelse planeras på kvartersmark. Det är önskvärt att tillräckligt stora gårdsytor planeras. Allmänna lekplatser på parkmark skall endast vara ett komplement till verksamhetens egna gårdar.

#### *Teknisk försörjning*

Rening och utjämning av dagvatten från fastigheterna måste lösas inom fastigheterna och får inte hänvisas till den omgivande allmänna platsmarken.

Det är positivt om plats för central sopsugsanläggning kan ordnas inom planområdet.

#### **Exploateringskontoret**

Ser positivt på förslaget som ger ett bra tillskott av bostäder i linje med översiktsplanen. Detaljutformningen av lokalgatan samt torgytan behöver bearbetas vidare i samråd med Trafikkontoret för att se om det går att minska biltrafik över torgytorna samt säkerställa det krav som Trafikkontoret ställer gällande drift och underhåll av allmän plats.

Avseende Gula Villan så är det lämpligt att planen utformas så att man möjliggör bildande av en egen fastighet. Villan ägas av Fastighetskontoret och genomförandet av den planerade flytten förutsätter att avtal kan tecknas med bl.a. fastighetskontoret och



byggherren på rimliga ekonomiska villkor för staden. Om inte det är möjligt så ser vi rivning som ett alternativ.

I projekt där privatägd industrimark omvandlas till bostäder ska även de privata markägarna bidra med mark till allmänna ytor som t.ex. förskola och park i den utsträckning som svarar mot de behov exploateringen ger upphov till samt till den värdeökning markägaren för genom planen. I det aktuella planförslaget är det inte fullt ut beaktat.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas mellan byggherrarna och staden.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form men ställer sig inte negativ till en fortsatt planering för bostäder inom planområdet.

### *Volym*

Skönhetsrådet anser att planförslaget innehåller en exploateringsnivå som är ovanligt hög. Detta avser inte bara volymerna utan tätheten i det anvisade området är högre än brukligt. Skalan bör ses i ett sammanhang där man har möjlighet att tillföra ett stort antal bostäder till ett område i utveckling men också läsas ihop med måtten i Karlsbodavägen med spårväg på banvall och de tillkommande bostadsexploateringarna på kvarterets motsatta sida om vägen. Sett till de befintliga strukturerna i planområdet blir de nya volymerna direkt förhärskande. De byggnader som behålls mister helt sina proportioner, rådet vill här betona att det gäller ”Slottet” likväl som den kontorsfastighet som byggs på, ”Färjan”, som redan nu har en dominerande gestalt. För att skapa god kvalitet i planområdet ägnas istället park och torgområde en större omsorg. Syftet är att ge området en fotgängarvänlig karaktär.

### *Variation*

För rådet står det klart att en god variation i området inte bara säkerställs genom ett planeringsgrepp som syftar till att ge området en god skala för fotgängare. Variation i området bör även inbegripa beståndet av lägenheter, upplåtelseform såväl som storlek. De boendes närmiljö bör också värnas genom större gårdsytor och bättre säkerställda ljusförhållanden på gårdar och i lägenheter. Slutligen anser rådet att variationen även gäller volymerna inom kvarteret. Rådet anser i synnerhet att byggnaden kallad C i situationsplanen bör sänkas avsevärt samt att trappningen i byggnaden kallad D bör ske på annat sätt men att planen i stort präglas av en överexploatering.

Rådet anser att planen bör justeras gällande höjder i de flesta delarna men även gällande möjligheten att skapa mer gårdsyta inom kvarteret. Här vill rådet också påminna att den planteringsbara ytan bör ha en jordmån på en meter, mot det föreslagna djupet på 0,8 meter, för att kvaliteten på det planterade ska bli rätt.

### *Befintlig bebyggelse*

Lika självklart som planförslaget hanterar värdet på att behålla ”Slottet” bör det förhålla sig till ”Gula villan” och ”Sågtandstaket”. För rådet står det klart att ”Gula villan”, förlagd vid den äldre vägsträckningen och vid en intressant bergsskärning, måste bevaras på ursprunglig plats och inte flyttas. Dess placering vid vägen är avgörande för dess historiska förståelse, men skulle i ett omarbetat förslag också på ett välgörande sätt bryta monotonin i den överstora volym som planeras mot Karlsbodavägen. Vad gäller huset med sågtandstak anser rådet att förfarandet där det rivs och sedan byggs upp med en överstor, utkragande påbyggnad inte är ett modernt sätt

att hantera kulturhistoriska intressanta miljöer. Rådet anser att byggnaden bör bevaras i någon utsträckning, åtminstone som fasad på befintlig plats och sedan få en påbyggnad anpassad till dess karaktär, jämför Octopharmas fasad mot Nordenflychtsvägen Kugnsbolmen – eller rivas helt.

#### *Karlsbodavägen*

Rådet har i sig inget att erinra mot en bebyggelse längs Karlsbodavägen men anser att föreslagets höjder bör ses över för att skapa en mindre överdimensionerad skala. Frågan hur byggnaderna landar i gatan och en trädplantering i kärl bör också diskuteras vidare för att mildra den breda vägens inverkan på en miljö som förändras från industriområde till bostadsområde. Andelen verksamhetslokaler måste vara betydligt mer än 15 procent. Karlsbodavägen kommer i framtiden att vara det starkaste stråket mellan centrala Sundbyberg och nya Ulvsunda och andelen lokaler måste dimensioneras därefter.

#### Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet uppmanar Stadsbyggnadskontoret att ställa frågan om stadsdelen vill beställa SoL- och LSS boenden.

Rådet vill följa upp projektet i ett bygglovsskede med bevakning på det otillgängliga parkeringsgaraget som är planerat i Stockholmskans regi och påpekar att angöring och parkering ska kunna ske inom 10 meter från entréer.

Parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning ska placeras intill hissar i garagen. Om möjligt bör garagen ha en höjd på 2,8 meter så att också högre stationsvagnar som används av vissa rullstolsburna personer kan parkera där. Utrymningssäkerheten i garaget måste beaktas. Om inte ett fullgott sprinklersystem anordnas bör garaget förses med en brandsäker sluss med hiss som går att använda vid brand.

#### Fastighetskontoret

Fastighetskontoret ser positivt på tillkomsten av bostäder och vill vara med och bidra till detta. Fastighetskontoret anser att det lämpligaste vore om Gula Villan kan användas till bostäder eller bostadskomplement i samband med exploatering. Detta kan vara antingen på nuvarande plats, förslagen placering norrut eller på annan placering varav det har utretts flera alternativ. Användningen kan vara bostäder då Gula Villan är byggd för bostäder med tillhörande verksamhet. Användningen kan också vara lokaler som behövs för bostadsområdet, t ex tvättstuga eller samlingslokal. Den

ekonomiska kostnaden för förvaltningen av Gula Villan tillfaller staden oavsett vilket bolag eller vilken förvaltning som äger den. Med anledning av detta ser fastighetskontoret det som positivt om byggnaden kan få en användning som bostad eller bostadskomplement.

Om bygganden inte kan användas på detta sätt vill fastighetskontoret lyfta några frågor av betydelse för fortsatt förvaltning. Det är viktigt att tidplanen för flytten tas fram i samverkan med fastighetskontoret så att frågor kring evakuering av hyresgäst kan lösas på ett bra sätt.

I en flytt uppkommer kostnader i form av hyresbortfall, evakueringskostnader för hyresgästen samt ersättning som kan bli aktuellt för hyresgästen för att återfå gamla och nya kunder. Fastighetskontoret anser att dessa kostnader bör ingå i projektet eftersom projektet är anledningen till flytten.

Där byggnaden står idag finns en parkering som nyttjas av verksamheten. På föreslagen placering finns inte samma möjligheter till parkering. En möjlig lösning är att parkering anordnas norr om Gula Villans nya föreslagna placering. Den ytan ingår inte i planområdet nu utan i så fall behöver plangränsen ändras. Fastighetskontoret anser att det är viktigt att parkeringsfrågan kan lösas.

I planförslaget ligger Gula Villan på parkmark utan byggrätt. Det är inte lämpligt för förvaltningen av byggnaden. Det vore lämpligt att skapa en egen fastighet med byggrätt för Gula Villans nya placering.

#### Utbildningsnämnden

Nämnden avråder från genomförande av detaljplanen.

Utbildningsförvaltningen anser att skollokalsituationen i Mariehäll/Annedal är ansträngd och mer kapacitet behöver tillföras området omgående. Områdes enda grundskola, Mariehällsskolan, kan på sikt inte inrymma det prognostiserade tillskottet av elever och området behöver minst en skola till i Mariehällsskolans storlek.

Med detta förslag till detaljplan tillkommer ytterligare cirka 1 000 lägenheter där merparten inte ingått i utbildningsförvaltningens tidigare behovsanalyser. Detta skapar således ett ännu större underskott på skolplatser.

Konsekvensbeskrivning för skolbehovet till följd av detaljplanen saknas i samrådshandlingarna. Om detaljplanen antas finns risk att staden inte kan säkerställa det lagstadgade kravet att kunna erbjuda områdets barn en skola nära hemmet.

Utbildningsförvaltningen ska härnäst finnas med på sändlistan för samråd där skolbehovet på något sätt kan tänkas påverkas.

### **Övriga remissinstanser**

Stockholm Vatten AB

#### *Vattenförsörjning*

Vattenanslutning kan beredas genom befintlig vattenledning i Gårdsfogdevägen eller från Karlsbodavägen. Vattenledningen i Gårdsfogdevägen måste läggas om i samband med projektet, då ledningen kommer korsa föreslagen kantstenslinje. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m och högsta nivån +70 m.

#### *Spillvatten*

Spillvattenanslutning kan beredas till befintlig avloppsledning i antingen Gårdfogdevägen eller i Karlsbodavägen.

Spillvattenledningen i Gårdsfogdevägen måste läggas om i samband med projektet, då ledningen korsar föreslagen kantstenslinje.

#### *Dagvatten*

Dagvattenledningen i Gårdsfogdevägen måste läggas om i samband med projektet, då ledningen korsar föreslagen kantstenslinje.

Utförda dagvattenutredningar i anslutning till detaljplanen bedöms ofullständiga. Dagvattenhanteringen för planområdet bör utformas med hänsyn till målen i Stockholms stads dagvattenstrategi ”

Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering”, antagen av kommunfullmäktige i mars 2015. Dagvattenstrategin förordar en hållbar hantering av dagvatten, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, där dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur. Även områden utanför detaljplanen ska på ett hanterbart vis kunna mottaga dagvatten genererat inom detaljplaneområdet.

Stockholm Vatten Avfall AB

Ställer sig tveksam till planförslaget att avfallshanteringen ska ske på traditionellt sätt med sopbil. Den höga exploateringsgraden

motiverar maskinell hämtning av hushållsavfallet. I stadens riktlinjer 2 projektera och bygg för god avfallshantering” anges även att maskinella system ska väljas vid nybyggnationer. Maskinell hämtning kan ske antingen via mobil/stationär sopsug alternativt bottentömmande behållare.

Stockholm Vatten uppmanar till att systemval behöver ske tidigt i planprocessen. Möjliga lösningar tenderar att bli färre ju längre fram planen skrider. Att t ex ha manuell hämtning av hushållsavfall i kärl i soprum längs med entréerna är inte en hållbar lösning. Mängden sopor lämpar sig inte för manuell hantering då hämtning kommer att ske fler gånger i veckan. Kärl- och säckhämtning är även från Arbetsmiljöverkets sida en hantering som ska fasas ut då det är en tung manuell, ofta med arbetsmiljöproblem som följd.

Stockholm Vatten anser att ett helhetsgrepp behöver tas över hanteringen. Det omfattar system för hushållsavfall/matavfall/förpackningar samt grovavfall. Hur detta ska lösas behöver redovisas i bygglovsskedet särskilt med fokus kring tillgänglighet för de boende samt angöring för sopbilar och arbetsmiljö för entreprenören som ska hämta avfallet.

#### AB Fortum Värme

Befintlig högtrycksledning för gas ligger söder om trappan i planområdets norra del, det är i dagsläget oklart om den behöver flyttas för att klara byggnationen. Om den måste flyttas behövs en beställning eller avtal. Möjlighet finns att bygga lägenheter med gasspis om avtal tecknas.

#### TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar i planområdet och önskar så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar för att undvika kostnader och olägenheter i samband med flyttning. Om ledningar måste flyttas bekostas det av den part som initierar åtgärden.

#### Ellevio AB

Strax öster om planområdet har Ellevio AB ett 30kV kabelstråk som har tagits ur drift. Kablarna kan tas bort i händelse av konflikt. Ellevio önskar bli kontaktade för ledningssamordning.

För att klara elförsörjningen av området behövs en nätstation, i eller intill parkområdet i planens norra del. Det innebär behov av ett E-område 10x10 meter i närheten av 11 kV-nätet längs



Karlsbodavägen. Längs Karlsbodavägen i planområdets östra del finns ett befintligt 11 kV och 0,4 kV kabelstråk i drift, som kommer behöva skyddas.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

RC och SE, m.fl. Karlsbodavägen

Framför både förtjusning och oro inför planförslaget. Förtjusningen hänförs till den i vissa stycken eleganta och som helhet ganska okonventionella arkitektoniska utformningen av området.

Oron har två orsaker. Den första är att den ovanligt höga exploateringsgraden med flera mindre lägenheter och mycket folk, kan förändra den lugna livsstil som nu råder i omgivningen. Den andra, och mycket allvarigare oron kommer av att man i planarbetet inte har arbetat igenom trafikproblematiken tillräckligt.

Planarbetets trafikutredning använder biltrafiken till och från vår fastighet för att räkna fram ett mått på hur många trafikrörelser per lägenhet, byggnation i området skapar. Problemet är bara att man använder siffror från två korta mättillfällen med värden som inte är representativa för det verkliga flödet. Egna mätningar (kan verifieras med tillgång till film) vid motsvarande tider på dagen visar minst 50 procent fler rörelser än det antal som utredningen låter utgöra grund för vidare beräkningar och simuleringar. Vi kräver att trafikutredningen revideras med nya analyser och simuleringar med rättvisande ingångsvärden.

Karlsbodavägen är redan idag tidvis överbelastad med långa köer som följd. Tvärbanans täta turer morgon och kväll för med sig att infarten till Hamngatan från Bällstabro långa tider är blockerad av tågpassager. Detta gör i sin tur att trafiken norrut på Karlsbodavägen också står stilla, ofta ända förbi utfarten från Gårdsfogdevägen. Även mitt på dagen uppstår tidvis långa köer på Karlsbodavägen och vid infarten till Karlsbodavägen från Ulvsundaleden norrgående. För att minska belastningen på Karlsbodavägen föreslås att Staden skapar anslutning från Gårdsfogdevägen till Ulvsundaleden, någonstans vid det ljusreglerade övergångsstället. Detta skulle underlätta för både privatbilism och tung trafik till handel och kvarvarande industri i området. Det skulle dessutom bli en rejäl avlastning av korsningen Gårdsfogdevägen – Karlsbodavägen och trafiken åt båda håll på Karlsbodavägen. En analys och utredning om detta förslag önskas.

I planbeskrivningen betonas den goda tillgången på kollektivtrafik vilket också stämmer. Det som inte berörs är att tusentals människor

från planområdet, morgon och kväll måste stoppa trafiken på Karlsbodavägen för att ta sig över till norrgående bussar, tvärbane- och i framtiden till T-bana Solna strand via gångbro över Bällstaån. Förutom att detta kommer att koka igen Karlsbodavägen totalt, innebär det stor risk för personolyckor när folk har bråttom till tåg och bussar. För att eliminera olycksrisker och trafikchaos föreslås att staden bygger en gångbro över Karlsbodavägen i närheten av Gårdfogdevägen.

Ovanstående krav och önskemål har ett mycket starkt stöd från alla 69 familjer som bor på Karlsbodavägen 40 till 44 och tillhör Brf Bällstavik. De boende ser fram emot en positiv återkoppling i dessa frågor från planansvariga.

### **Övriga, ej sakägare**

#### **Sundbybergs Stad**

Sundbybergs stad ser positivt på en fortsatt omvandling av stadsdelen Mariehälla och ett ökat antal bostäder i området. Vidare är Sundbyberg stad positiv till den uttalade höga ambitionen kring gestaltning av planområdet.

#### **Föreningen Mariehäll, c/o Olle Finnman, Svalvägen 1, 168 66 Bromma**

Behovet av en områdesplan för Mariehäll är allt viktigare. Mariehäll borde ingå i områdesplaneringen för Ulvsunda Industriområde för att ge möjlighet till en medborgardialog. I avrapporteringen av dialogprojekten om hur målet 140 000 nya bostäder ska uppnås framhålls som en framgångsfaktor: *För Stockholms utökade delaktighet i planeringen är områdesnivån (stadsdel) ur flera perspektiv att föredra framför detaljplanenivån.* Föreningen Mariehälls medverkan i Annedalsprogrammet skapade ett intresse för stadsplanering, som sedan avtagit för varje yttrande vi lämnat över detaljplaneförslag som berört Mariehäll efter Annedal. Vi har sett hur staden ogärna sätter av mark och ekonomiska resurser till olika typer av offentlig verksamhet, som kommer att visa sig nödvändig för att Mariehäll ska bli en fungerande blandstad och inte ett problemområde.

Behovet av offentlig service underskattat. Det är brist på förskolor, det saknas högstadieskola, det saknas vårdcentral och det finns inga ungdoms- eller samlingslokaler i en stadsdel med nästan 9 000 invånare varav mer än 1 000 barn och ungdomar. I planbeskrivningen hänvisas till vårdcentralerna i Traneberg och Brommaplan, områden som ingår i andra aktuella planområden med 1000-tals nya bostäder. Mariehäll, som beräknas ha drygt 9 000

invånare 20.19 borde kunna ha egen vårdcentral, BVC och andra vård- och omsorgsfunktioner. Ett växande bekymmer är bristen på lokaler för ungdoms- och föreningsverksamhet. Mariehällsskolan planerades för att kunna användas flexibelt och hyras ut för andra ändamål, bl a kulturcentrum och fritidsgård eller kvartersgård, när den inte används för undervisning. Så blev det nu inte och senare avstod staden från möjligheten att köpa Mariehällskyrkan, som hade varit utmärkt för ändamålet. I "Slottet" och "Färjan" kan det skapas lämpliga lokaler.

Den tilltagande skalförskjutningen bedöms som ett problem. Med den allt högre exploateringsgraden och den ensidiga satsningen på bostadsbyggande är Mariehäll på väg att bli en isolerad bostadsenklav med garagen och busshållplatserna som främsta målområden.

Föreningen anser att det borde vara en större blandning mellan små och större lägenheter för att minska segregation och kategoriboende och föreslår att "Slottet" och delar av "Färjan" utnyttjas för offentlig service, utöver förskola, även för ungdoms-, förenings- och kulturverksamhet.

Föreningen anser att parkeringstalet 0,26 parkeringsplatser per lägenhet är sannolikt i underkant och tror att parkerade bilar kommer att påverka och dominera gaturummet i hela södra Mariehäll.

År 2004 bodde det 1 700 personer i Mariehäll på en yta av 0,73 kvkm, d v s l. 874 invånare per km<sup>2</sup>. År 2024 kommer det, enligt senaste prognosen från USK, att bo ca 10 900 personer där, d v s 14 932 invånare per kvkm. Därmed är Mariehäll på väg att bli den folkrikaste och mest tätbebyggda stadsdelen i Bromma.

Bromma Hembygdsförening, Åkeshovs Slott, 168 38 Bromma  
Enligt planförslaget kommer den större delen av sågtandsbyggnaden att rivas. Den har en högt industri- och kulturhistoriskt värde och är grönmärkt av Stadsmuseet. Den kvarvarande delen av sågtandsbyggnaden bör bevaras och ej påbyggas.

Hembygdsföreningen anser att det föreliggande förslaget är estetiskt och kulturhistoriskt oacceptabelt. Sågtandsbyggnaden med sina spetsiga taklanterniner har blivit reducerad till en besynnerlig sockel till en påbyggnad av väsenskilt slag. Det är troligen mycket svårt att göra en påbyggnad som kan korrespondera med och ta hänsyn till sågtandsbyggnadens karaktär.

Exploateringen av området är så hög att det är motiverat att bibehålla sågtandsbyggnadens befintliga höjd. Dess karaktär har ett stort miljöskapande värde för området. Härigenom undgår dessutom ”Slottet” att hamna i ett onaturligt, inklämt läge och de två kulturhistoriska värdefulla byggnadernas sammanhang bevaras.

#### Hyresgästföreningen Bromma Ekerö

Föreslagna bostäder ska i huvudsak upplåtas som hyresrätter. Föreningen är för en mångfald av boendeformer och anser att hyresrätten är underrepresenterad, flexibel och demokratisk, medborgarvänlig, kostnadseffektiv och modern.

Vad gäller mångfald anser föreningen att planförslaget är genomtänkt och framåttänkande och att planeringen av förskoleplatser och gröna ytor följer med bostadsplanerna.

Bullret i form av markbuller, som är det enda buller som går att påverka i dagsläget är den största utmaningen vid anläggandet. Området är i omvandling och flygplatsen under utredning, så framsynt planläggning av Bromma är oerhört viktigt.

Behovet av att skapa fungerande och attraktiva, och inte minst trygga boendemiljöer för framtiden är en utmaning som föreningen gärna medverkar till.

Karin Norlander  
planchef

Karin Månsson  
stadsplanerare