

Handläggare
Louise Persson
Telefon 08-508 27 249**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning för
fastigheterna Enigheten 25 och 26, Mariehäll
1:64, 1:65 mfl, i stadsdelen Mariehäll
(högstadieskola ca 550 elever och ca 350
bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för högstadieskola med ca 550 elever och ca 350 bostäder med lokaler i entréplan i strategiska lägen. Förslaget gör det möjligt att utveckla Bällstavägens gaturum till ett stråk med mötesplatser och aktiva entrévåningar. Detta bidrar till att stärka kopplingar längs och tvärs gatan som på sikt kan utvecklas till ett urbant stråk. Bebyggelsen ska tillföra stadskvaliteter såsom entrétäthet, målpunkter och en samtida arkitektur som samspelar med bebyggelsen i närområdet. Skolan inom planområdet är en av flera skolor som planeras för att täcka skolbehovet i Mariehäll och Ulvsunda.

Inom planområdet finns stora nivåskillnader och väl uppvuxen vegetation. Norr om Bällstavägen är marken delvis bebyggd med verksamheter medan bebyggelsen söder om Bällstavägen består av befintliga villor. Genomförande av detaljplanen behöver föregås av rivning och markarbete med schaktning. Ny bebyggelse behöver planeras så att rekreativa och kvalitativa gröna rum skapas för den växande befolkningen i stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

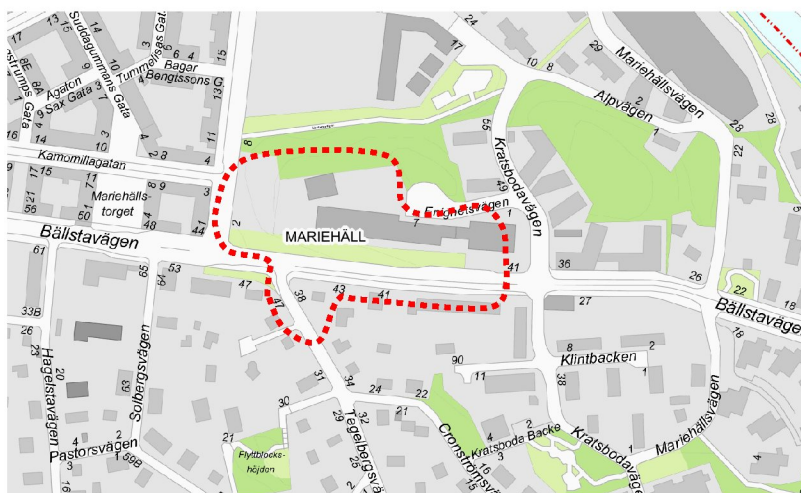
StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

UTLÅTANDE

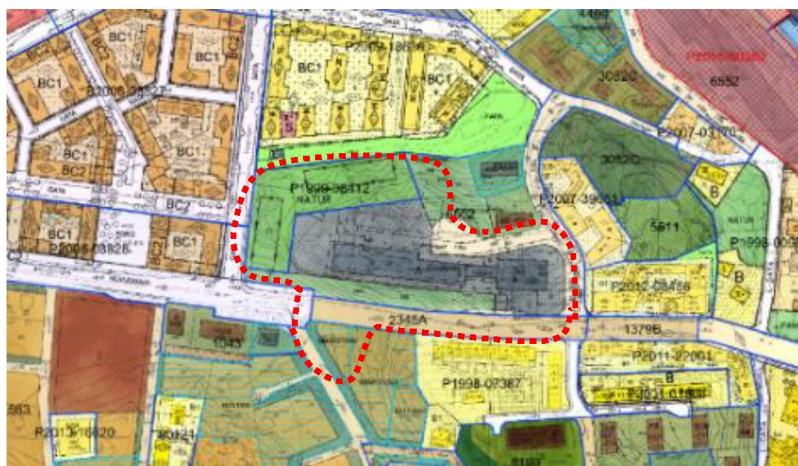
Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra etablering av högstadieskola och bostäder samt att ge Bällstavägens gaturum förutsättningar att utvecklas med aktiva entréväningar och mötesplatser. Förslaget ska därtill stärka kopplingar till omgivande stadsdelar. Föreslagen bebyggelse ska skapa relation och samspela med omgivande strukturer och arkitektur.

Skolan som planeras inom planområdet är en av flera skolor som planeras för att täcka skolbehovet i Mariehäll och Ulvsunda. Förslaget gör det möjligt att utveckla Bällstavägens gaturum till ett urbant stråk som främjar trygghet och livlighet. Planförslaget ska värna allmänhetens tillgång till rekreativa ytor samt bidra till att skapa en sammanhängande stad.



Orienteringskarta, ungefärligt planområde i rött.



Kartan visar gällande detaljplaner, ungefärligt planområde i rött.

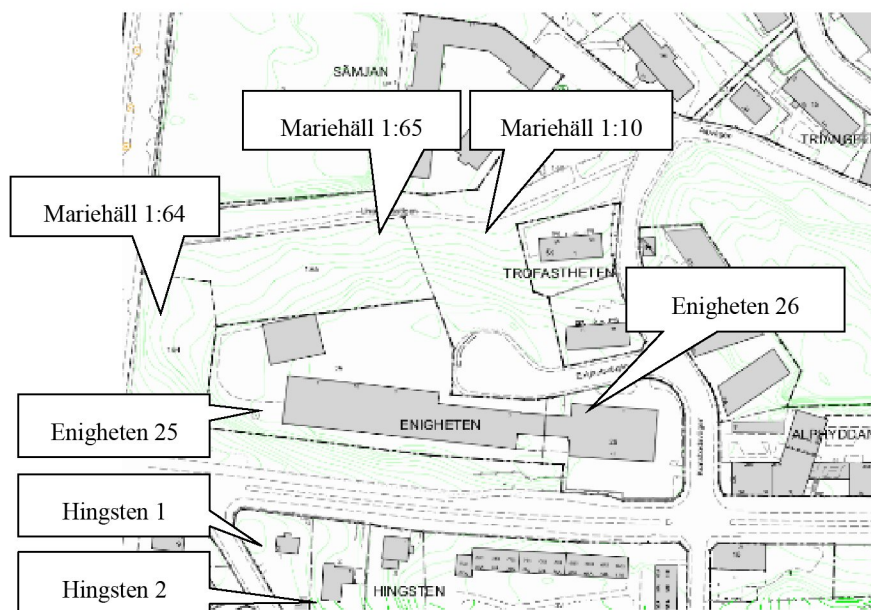
Bakgrund

Plandata

Området är beläget i stadsdelen Mariehäll och ligger i anslutning till Bällstavägen, Kratsbodavägen, Tappvägen samt Tegelbergsvägen. Planområdet omfattar ca 28 000 kvm.

Gällande detaljplaner

Inom planområdets del norr om Bällstavägen finns två gällande detaljplaner. Dp1999-08412 från år 2000 anger natur för fastigheterna Mariehäll 1:64 och 1:65. Pl6552 från år 1967 anger industri, kontor eller liknande verksamhet av icke störande karaktär och park för fastigheterna Enigheten 25 och 26. Söder om Bällstavägen gäller Pl563 från år 1931 som anger fristående bostadshus om två våningar med möjlighet till lokaler för fastigheterna Hingsten 1 och 2.



Kartan visar fastigheter som berörs inom planområdet.

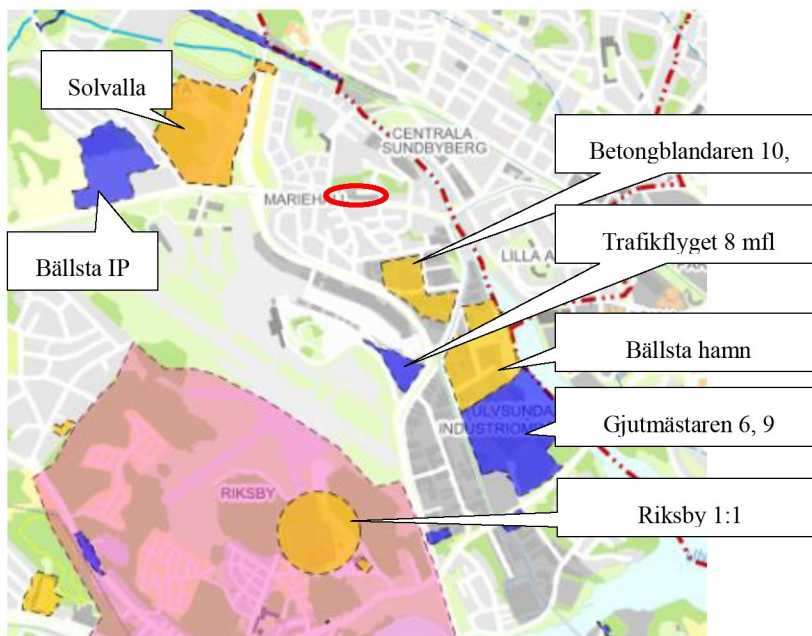
Pågående detaljplaner i området

Planarbetet pågår för flera platser i och i närheten av Mariehäll.

Planarbete pågår bland annat för:

- Solvalla, (Dnr 2018-09912). Bostäder, verksamheter och entréfunktion till Solvalla arena.
- Bällsta IP, (Dnr 2017-06421). Idrottsplats.
- Betongblandaren 10 och 13, (Dnr 2017-77601). Bostäder, skola.
- Trafikflyget 8 (Dnr 2019-04072). Ändra användning från centrumändamål till kontor med handel i bottenvåning.
- Bällsta hamn, (Dnr 2018-10844). Bostäder, verksamheter/kontor samt ny grundskola och förskolor.

- Gjutmästaren 6 och 9 (Dnr 2018-06893). Bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Säkerställa funktioner som skola och förskolor.
- Riksby 1:1 (Dnr 2017-16020). Bostäder, skola, förskola, idrottshall, kontor, verksamheter, handel och idrott.



Kartan visar pågående detaljplaner i området, ungefärligt planområde i rött. Rosa område visar programområde för centrala Bromma.

Markägoförhållanden

Flera markägare finns inom planområdet. Peab är fastighetsägare till Enigheten 25 och Stockholms stad är ägare till Enigheten 26, vilken Peab har tomträtt för. Fastigheterna Hingsten 1 och 2 ägs av två olika privata fastighetsägare. Fastigheterna Mariehäll 1:64, 1:65 och 1:10 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen lyfter behov av förbättring och utveckling i Mariehäll. Stadsdelen har behov av skola, förstärkta kopplingar från Annedal till Sundbyberg och mellan Mariehäll och Ulvsunda industriområde. Det finns också behov av nya mötesplatser såsom närservice, kultur och idrott. Mariehäll har de senaste 20 åren genomgått en omvandling från industri till bostadsbebyggelse.

En hög takt i stadsbyggandet ska säkerställa bostäder för alla. En av översiktsplanens utbyggnadsstrategier är att möjliggöra värdeskapande kompletteringar, vilka är önskvärda i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk med hänsyn till kulturvärden.

Stockholm ska vara en sammanhängande stad där det är naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar. Bällstavägen pekas ut som ett av framtidens urbana stråk. Genom att utveckla befintliga gaturum med stadsmässig bebyggelse och förbättrade kopplingar kan livfulla stadsrum skapas. Detta bidrar till att omgivande stadsdelar kan växa ihop. Den täta stadens urbana kvaliteter och upplevelsemässiga gräns kan flyttas längre ut i regionen samtidigt som en stor bostadspotential tas tillvara.

Riksintressen

Möjligheten att bygga bostäder i närheten av riksintresset Bromma flygplats är beroende av influensområdet för flygbuller, markbuller, olycksrisker och hindersbegränsade ytor. Planområdet ligger inom hindersfritt område där höjdbegränsningen är 59,4 m. Planområdet ligger utanför influensområde för flygbuller.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslöt 2020-08-27 att anvisa Mariehäll 1:64, 1:65 och delar av Mariehäll 1:10 till SISAB med tomrätt för etablering av skola. Nämnden beslutade även att markavisa Enigheten 26, friköp, till Peab för etablering av bostäder.

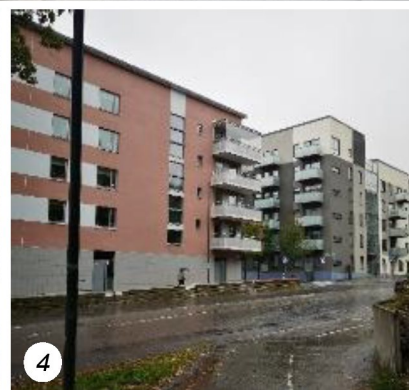
Nuvarande förhållanden

Stad- och landskapsbild

Söder om Bällstavägen består bebyggelsen mestadels av äldre villor uppförda under början av 1900-talet. Norr om Bällstavägen består bebyggelsen dels av verksamhetsbebyggelse men främst av moderna storskaliga flerbostadshus med delvis aktiva entrévåningar. Omvandling av industrier och villor till flerbostadshus pågår på flera platser i Mariehäll, vilket bidrar till en förändring av bebyggelsekaraktären.

I Annedal, väster om planområdet, har det nyligen byggts ett flertal bostadskvarter med aktiva entrévåningar och möjlighet för etablering av verksamheter och vardagliga möten. Andra mindre grupper av nya flerbostadshus finns i närområdet, bland annat kvarteret Alphyddan öster om planområdet.

Landskapsbilden i planområdet karaktäriseras av stora topografiska skillnader. Bällstavägens nivå stiger åt öster. Byggnaderna inom Enigheten 25 och 26 ligger på en platå över Bällstavägen, medan bebyggelsen inom Hingsten 1 och 2 ligger lägre än Bällstavägen. Den naturmark som finns inom planområdet är kuperad och består av uppvuxen vegetation. Berg i dagen förekommer.



Kulturmiljö

Befintliga bebyggelsen inom planområdet är gulmarkerad i Stadsmuseets klassificering. Bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och mobilitet

Bällstavägen är markerad som pendelstråk för cykel i cykelplanen. Hållplats för stombuss finns på Bällstavägen. Bussarna går mot bland annat Spånga, Sundbyberg och Alvik. Närmaste pendeltåg och tunnelbana ligger i Sundbybergs centrum, ca en kilometer österut. Tvärbanans Alvik-Solnagren stannar vid Bällstabro ca 500 m från planområdet. När tvärbanans Kistagren är färdigbyggd kommer den att stanna vid Bromma flygplats och Solvalla.

Buller och vibration

Planområdet påverkas av trafikbuller från framförallt Bällstavägen och Tappvägen. Ljudnivån överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Närheten till Bromma flygplats innebär påverkan av markbuller från flygplatsen.

Planområdet ligger i ett område som har kända problem med vibrationer från trafik på Bällstavägen.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Länsstyrelsens karta över förorenade områden visar att det finns eller har funnits verksamheter i närområdet som använt kemikalier som kan ha spridits till planområdet.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Ulvsundasjöns och Bällstaåns tekniska avrinningsområden. Både Mälaren-Ulvsundasjön och Bällstaån utgör vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, miljö kvalitetsnormer ska uppfyllas för vattenförekomsterna.

Den ekologiska statusen för Mälaren-Ulvsundasjön är idag måttlig (VISS, 2020-03-03). Enligt miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2021. Den ekologiska statusen för Bällstaån är idag dålig (VISS, 2020- 07-29). Enligt miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027.

Det finns platser inom planområdet som riskerar att samla vatten vid skyfall. Rinnvägar finns främst längs Bällstavägen.

Trygghet

Bällstavägens avsnitt förbi planområdet är monoton utan mötesplatser. Entréer och aktiva entrévåningar finns endast på få ställen intill planområdet, vilket innebär att rörelser och mänsklig

närvaro på gatan är begränsat. I närområdet finns moderna bostadskvarter med mötesplatser, verksamheter och kollektivtrafik.

Service, idrott och kultur

En del av omgivande mark är markerad som grön oas och naturlek på stadens sociotopkarta. Användningsfrekvensen på befintlig naturmark och rekreationsytor bedöms vara ökande. Ett ökat antal boende i området genererar behov av mer park och rekreationsytor.

Naturvärden och habitatnätverk

Det finns naturmark inom fastigheterna Mariehäll 1:64 och 1:65 som består av lövskog och inslag av berg i dagen samt död ved. I naturmarken finns upptrampade stigar. Området ligger i utkanten av ett habitatnätverk för groddjur.



Foton från naturmarken inom Mariehäll 1:64 och 1:65. Foto: sbk

Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns i området. Till följd av föreslagen bebyggelse krävs minst en ny nätstation.

Planförslaget

Föreslagen markanvändning

Planförslaget bedöms kunna innehålla skola för ca 550 elever och ca 350 bostäder med lokaler i entréplan på båda sidor Bällstavägen.

Förslaget skapar förutsättningar för Bällstavägens gaturum att utvecklas till ett levande gaturum med stadskvaliteter. Befintliga stråk ska värnas och förstärkas. Därtill ska nya stråk och målpunkter skapas inom planområdet. Förslaget ska innehålla yta för park och natur som är allmänt tillgänglig. Delar av naturmarken i den norra delen av planområdet kan bevaras och utvecklas för att tillskapa rekreationsytor som gagnar Mariehälls invånare. Ett nät av grönstruktur i olika former, såsom vegetation och dagvattenhantering, som inslag i gatumiljön är en viktig princip att arbeta med för att stärka ekosystemtjänster och robusthet mot klimatförändringar.

Högstadieskolan med tillhörande idrottshall och skolgård är en förutsättning för nya bostäder inom området. Behov av förskola

som uppkommer i och med föreslagen bebyggelse ska lösas inom planområdet. Bedömt behov är fem till sex avdelningar med tillhörande gård.

Principer för bebyggelse

Området ska utvecklas till en tät stadsdel med höga arkitektoniska kvaliteter för boende och besökare.

Bebyggelsen som riktas mot Bällstavägen ska skapa förutsättningar för gatans utveckling till ett urbant stråk genom entrétäthet, plats för lokaler och mötesplatser som vidare möjliggör för aktivitet och rörelse i gaturummet. Placering av verksamheter och platsbildningar ska ske strategisk för att skapa sammanhängande och dynamiska offentliga rum. Samtlig bebyggelse mot Bällstavägen ska placeras i nivå med gatan för att möjliggöra tillgängliga och attraktiva entrévåningar. Bebyggelsens fasader, entrépartier och balkonger ska gestaltas på ett stadsmässigt vis.

Bebyggelsen ska relatera till omkringliggande kvarters struktur och bebyggelse. Det är av stor vikt att tillkommande byggnader hanterar höjdskillnaderna på ett vis som är positivt för stadsbilden. Därtill ska karaktäristiska inslag såsom topografi med berg i dagen och vegetation tas hänsyn till.



Kartbild som redovisar föreslagen markanvändning inom planområdet. Bild: sbk

Norr om Bällstavägen lokaliseras merparten av bostäderna samt skolan med dess tillhörande funktioner. Bebyggelsen skapar ett sammanhang med Annedal och kv. Alphyddan. Tillkommande bebyggelse ska ha en volym och höjd som relaterar till den befintliga bostadsbebyggelsen i närområdet. Söder om Bällstavägen föreslås lamellbebyggelse mot Bällstavägen, vilken knyter an till övrig bebyggelse längs gatan. Lägre stadsvillor föreslås mellan lamellbebyggelsen och de befintliga villorna runt Mariehällsområdet för att skapa en lämplig övergång i skala.

Förslaget ska inrymma en högstadieskola med tillhörande skolgård och idrottshall. Skolgården placeras med fördel i den norra delen av planområdet där befintlig vegetation kan tas tillvara och bli en del av skolgården. Skolan och skolgården föreslås bli placerade inom Mariehäll 1:64 och 1:65. Skolans entré bör placeras mot Bällstavägen.

Förskolan som föreslås ska eftersträva ytor för pedagogik och lek samt goda kvaliteter med vegetation, sol och trädkugga.

Mobilitet

Gaturummet ska utformas för att prioritera gående och cyklister. Kopplingar till omgivande områden och mötesplatser ska stärkas för gående och cyklister.

Bilparkering för tillkommande bebyggelse ska ske i parkeringsgarage under mark på kvartersmark. Stödmurar och garageväggar ska undvikas i gaturummet. Samordning av parkeringslösningar inom planområdet uppmuntras för att skapa smarta lösningar.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Staden behöver planera för bostäder i olika upplåtelseformer i hela staden. Förslaget bidrar till ett ökat antal bostäder i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Genomförande av planförslaget innebär att bebyggelse inom planområdet rivs, som är gulklassad av Stadsmuseet. Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till den kulturhistoriska miljön i omgivningen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Utvecklingen av gaturummet stärker kopplingen mellan Annedal och Sundbyberg samt mellan Mariehäll och Ulvsunda. Utveckling av urbanitet, entrétäthet och kopplingar tvärs vägen ger potential att stärka kedjan av stadsrum och bidra till en stad som hänger samman. Sammantaget bedöms planförslaget kunna bidra till en blandad stadsmiljö med ett större utbud av stadskvaliteter i Mariehäll.

Trygghet

Förslaget innebär att ett trivsamt, tryggt och livligt gaturum längs Bällstavägen kan utvecklas för boende och besökare. Genom att tillföra aktiva entrévåningar med entrétäthet, lokaler och platsbildningar i strategiska lägen aktiveras gatan och uppmuntrar till fler vardagliga möten och ökad trygghet.

Jämställdhet

Nytt tillskott av blandad bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärlägen ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Projektet ska bidra till att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Trafik och mobilitet

Planförslaget kan innebära nya anslutningar till befintliga gator för att möjliggöra angöring av tillkommande bostäder och verksamheter. Förslaget ska prioritera stråk för fotgängare och cyklister och visa hänsyn till befintliga och planerade kopplingar i ett större perspektiv.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planområdet är en del av den pågående utvecklingen som sker i stadsdelen. Den nya bebyggelsen ramar in Bällstavägen. Föreslagen bebyggelse söder om Bällstavägen kommer att skapa en skalförskjutning till småhusen i omgivningen. Tillkommande bebyggelse söder om vägen ska genom god volymhantering och placering visa hänsyn till småhusen.

Kultur, idrott och rekreation

I dagsläget finns det få gröna rum och platser för rekreation i området. Det är därför av stor vikt att utveckling av kvalitativa, rekreativa ytor och gröna rum studeras inom ramen för detaljplanen.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Det finmaskiga nätet av parker i olika storlekar, gröna bostadsgårdar och gatuplanteringar behöver stärkas för att skapa en grön stadsmiljö som är motståndskraftig mot klimatförändringar. Utvecklingen av planförslaget behöver säkerställa att befintliga gröna rum värnas samt att tillkommande kvaliteter kompletterar det gröna nätverket.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

För att skapa en tålig och klimatsäkrad stadsmiljö krävs resilienta och yteffektiva lösningar.

Planområdets närhet till Bromma flygplats och Bällstavägen innebär att hantering av buller behöver ha ett särskilt fokus i utveckling av förslaget. En tillfredsställande ljudmiljö ska skapas för bostäder såväl som för pedagogisk miljö.

Dagvatten från ett större omland behöver renas, samtidigt som vatten från skyfall ska tas om hand.

Frågorna behöver samordnas för att bebyggelse och gröna lösningar som bidrar med positiva effekter kan skapas för en hållbar stadsmiljö med goda ljud-, luft- och vattenförhållanden.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd, för ett nytt ställningstagande för fortsatt arbete.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvär och Bromma stadsdelsförvaltning.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer eller uppdagas nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

- Start PM: 12 november 2020

- Samråd: januari 2022
- Ställningstagande inför granskning
- Granskning: januari 2023
- Antagande: april 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planområdet och den fortsatta utvecklingen av Mariehäll har en strategisk betydelse för att bidra till en mer sammanhängande stad med tydligare kopplingar mellan närliggande stadsdelar samt till Sundbybergs kommun. Ett ökat befolkningsunderlag stärker platsen, vilket skapar goda förutsättningar för urbanitet och trygghet.

Förslaget möter behovet av skola i området och möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter. Sammantaget bedöms planförslaget kunna bidra till ett ökat antal bostäder, skola, förskola samt en blandad och mer sammanhängande stadsmiljö. Detaljplanen skapar förutsättningar för att utveckla Ballstavägen med aktiva entréväningar och entrétäthet för fler vardagliga möten.

Den bitvis branta terrängen är en utmaning men också en kvalitet i området. Tillskottet av skola och bostäder i Mariehäll innebär att belastningen på befintliga gröna och rekreativa rum ökar. Planarbetet ska därför studera möjligheterna att utveckla delar av planområdet till yta för park eller natur.

Planområdets närhet till Bromma flygplats innebär att hantering av buller behöver utredas inom planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT