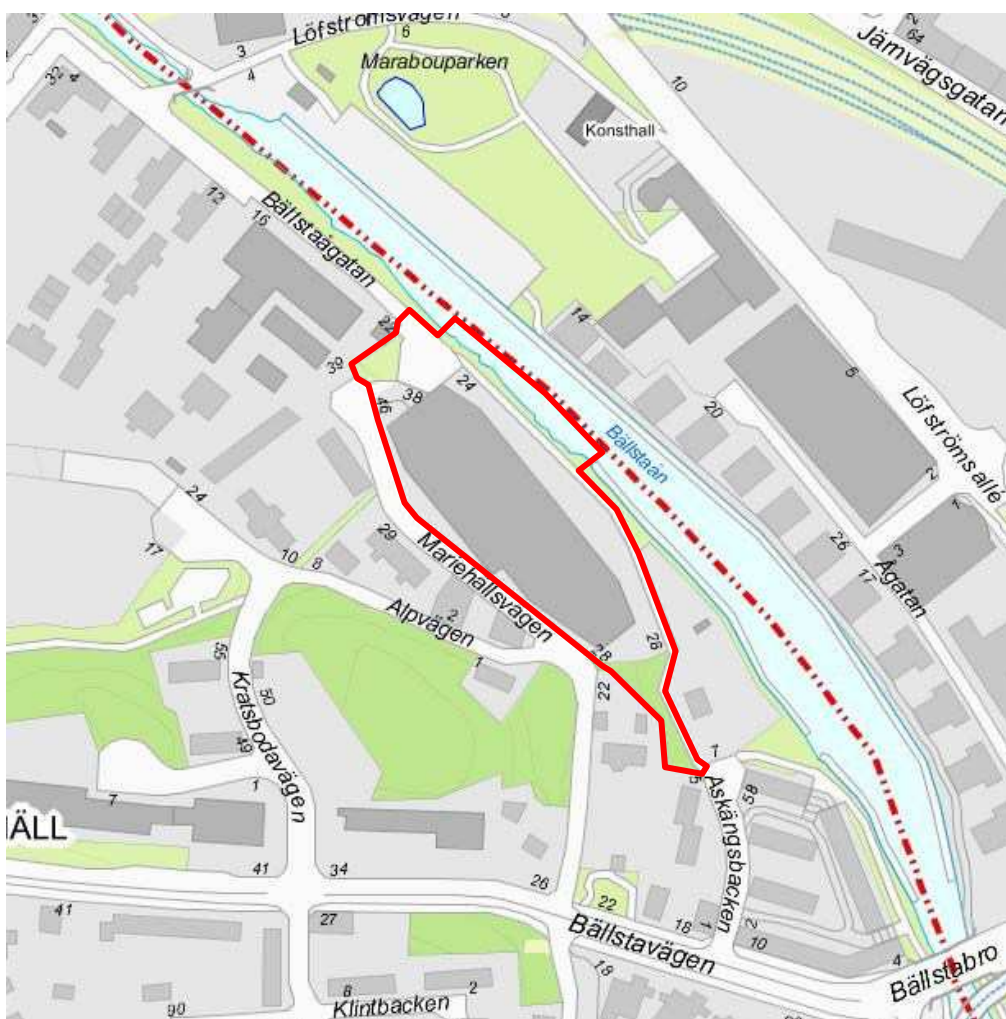


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Vandenberg 9 med flera i stadsdelen Mariahäll, S-Dp 2015-00382



Planområde markerat med rött

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder, förskola samt lokaler för både publik och annan verksamhet i fastigheten Vandenberg 9. Den befintliga byggnadens sockeldel avses behållas och bland annat byggas på med nya bostäder. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Planen syftar till en flexibel användning av bostäderna i sockeldelen mot strandpromenaden för att möjliggöra mindre verksamheter utan omgivningspåverkan. Påbyggnadsvolymer och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning. Det kulturhistoriska värdet i byggnadens bevarade delar ska i möjligaste mån beaktas och det ökade behovet av gröna ytor ska tillgodoses.

Förgårdsmarken längs Mariehällsvägen utformas som dagvatten- ytor, för att säkerställa omhändertagande och rening av dagvatten. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att strandpromenaden längs Bällstaån utvecklas och blir tillgängligare. Strandpromenaden mellan byggnaden och Bällstaån är ett viktigt offentligt rum och ska utformas som en mötesplats med lokaler för service i byggnadens sockel och ett grönt parkstråk. Planen ska möjliggöra en funktionsblandning med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö, i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning. Planen förutsätter upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som är belägen inom 100 meter från strandlinjen.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Tidplan

Samråd	5 april – 17 maj 2016
Granskning	9 november – 7 december 2016
Antagande	tidigast 1:a kvartalet 2017
Laga kraft	tidigast 1:a kvartalet 2017

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Dagvatten .....	13
Stadsbild och befintlig bebyggelse .....	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	18
Offentlig service .....	19
Kommersiell service .....	19
Gator och trafik .....	19
Störningar och risker .....	20
<b>Planförslag .....</b>	<b>22</b>
Gestaltungsprinciper .....	22
Ny bebyggelse .....	24
Park och vattenområden .....	33
Gator och trafik .....	34
Förskola .....	37
Teknisk försörjning .....	39
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>40</b>
Behovsbedömning .....	40
Strandskydd .....	41
Naturmiljö .....	41
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	42
Stads- och landskapsbild .....	45
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	46
Störningar och risker .....	48
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	50
Barnkonsekvenser .....	53
<b>Tidplan .....</b>	<b>53</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>53</b>
Organisatoriska frågor .....	53
Fastighetsrättsliga frågor .....	54
Ekonomiska frågor .....	55
Tekniska frågor .....	56
Genomförandetid .....	56

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikutredning Vandenbergh 9*, Tyréns 2016-10-17
- *Brandteknisktutlåtande*, Brandkonsulten AB 2016-02-17
- *PM C, Vandenbergh 9, Stockholm, Buller från kylmedelskylare*, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2015-12-18
- *PM G, Vandenbergh 9, Stockholm, Industribullerutredning för detaljplan*, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2016-10-14
- *Utredning om eventuell miljöpåverkan på byggnaden från tidigare verksamheter m m*, Hifab AB 2013-12-18
- *Förutsättningar dagvattenhantering Vandenbergh 9*, WRS AB, Water Revival Systems AB 2015-11-27
- *Dagvattenhantering Vandenbergh 9, Mariehäll Stockholms stad*, WRS AB Water Revival Systems AB 2016-09-08
- *Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning Vandenbergh 9, Stockholm*, Tyréns 2015-04-20
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Fastigheten Vandenbergh 9, Stockholm, Rapport*, Hifab AB 2013-11-14
- *Rapport, Vandenbergh, Miljöteknisk markundersökning*, SWECO ENVIRONMENT AB 2016-01-25
- *Poppel vid Vandenbergh 9 Mariehäll*, VIÖS AB, Vegetation & Infrastruktur Örjan Stål AB 2016-02-19
- *Solstudier*, Stadsbyggnadskontoret Stadsmättningsavdelningen 2016-10-03
- *Översiktlig markradonundersökning Vandenbergh 9*, SWECO ENVIRONMENT AB 2016-06-22
- *Kv Vandenbergh 9, översiktlig geologisk beskrivning och stabilitet*, Geosigma 2016-10-06
- *Naturvärdesbedömning av vegetation och vatten vid Vandenbergh 9, Mariehäll*, Conec konsulterande ekologer 2016-10-10
- *Kompletterande utredning – porluft*, Hifab AB 2016-10-10

#### Övrigt underlag

- *Riksintresseprecisering för Bromma Stockholm Airport*, Trafikverket, 2015-04-27.

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor med Carla Hedberg som stadsplanerare. Från exploateringskontoret har projektledare Caroline Svärd och landskapsarkitekt Agneta Schill deltagit. Från trafikkontoret respektive miljöförvaltningen har Elenore Bjälke respektive Johannes Berg deltagit. Deltagande byggherrar och arkitekter har varit Niam, projektutvecklare Gustav Thörnqvist samt Philip Treutiger och Sören Eriksson från Brunnberg och Forshed Arkitektkontor, i samarbete med Landskapslaget AB. Ansvarig lantmätare under planarbetet har varit Ann Axelsson.

#### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder, förskola samt lokaler för både publik och annan verksamhet i fastigheten Vandenberg 9. Den befintliga byggnadens sockeldel avses behållas och bland annat byggas på med nya bostäder. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Planen syftar till en flexibel användning av bostäderna i sockeldelen mot strandpromenaden för att möjliggöra mindre verksamheter utan omgivningspåverkan, vilka bidrar till stadslivet. Påbyggnadsvolymer och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning. Det kulturhistoriska värdet i byggnadens bevarade delar ska i möjligaste mån beaktas och det ökade behovet av gröna ytor tillgodoses vid tillkomsten av nya bostäder.

Förgårdsmarken längs Mariehällsvägen utformas som dagvattenytor, för att säkerställa omhändertagande och rening av dagvatten. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att strandpromenaden längs Bällstaån utvecklas och blir tillgängligare. Strandpromenaden mellan byggnaden och Bällstaån är ett viktigt offentligt rum och ska utformas som en mötesplats med lokaler för service i byggnadens sockel och ett grönt parkstråk.

Planen ska möjliggöra en funktionsblandning med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö, i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning.

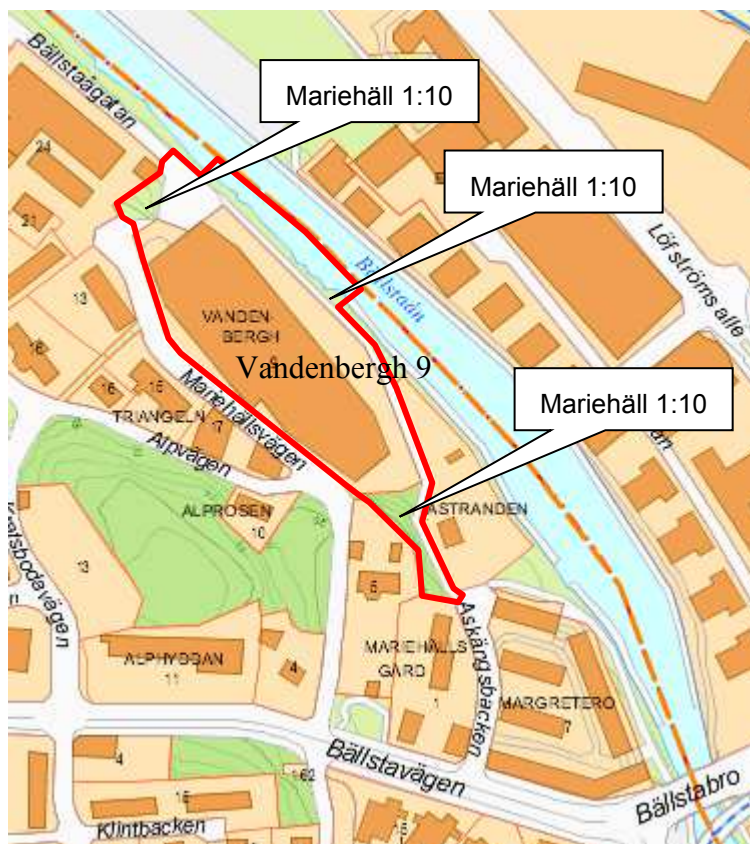
Planen förutsätter upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som är belägen inom 100 meter från strandlinjen.



## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls östra del, invid Bällstaån. Planområdet omfattar fastigheten Vandenberg 9 och del av fastigheten Mariehäll 1:10. I norr gränsar området mot äldre industribyggnader och i söder mot Mariehälls gård. Fastigheten Vandenberg 9 omfattar 11 467 kvm. Fastigheten Vandenberg 9 ägs av Niam V SIC AB.



Vandenberg 9 och del av Mariehäll 1:10 ingår i planområdet.

## Tidigare ställningstaganden

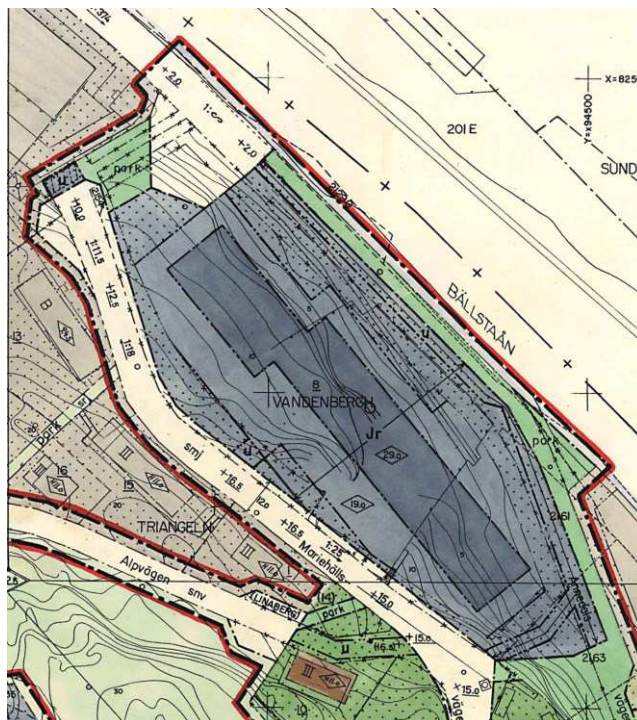
### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Mariehäll som del av den centrala stadens utvidgning, som avses utvecklas från industri till en blandad stad med bostäder och verksamheter. Södra Mariehäll är särskilt utpekad som stadsutvecklingsområde. Pågående markanvändning för aktuell del av Mariehäll anges i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse.

### Detaljplan

För Vandenberg 9 och del av Mariehäll 1:10 anger gällande detaljplan Pl 6552 från 1967 Jr, industri samt ej störande

verksamhet, kontor. Planen anger även u, ledningsområde och område som ej får bebyggas inom delar av fastigheten samt hushöjder i meter över stadens nollplan (avser år 1966).



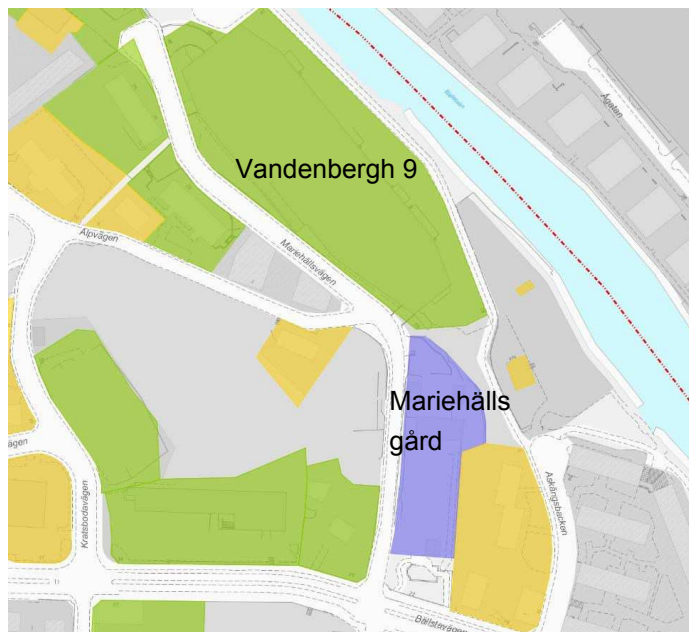
Utdrag ur gällande detaljplan för fastigheten Vandenbergh 9 och del av Mariehäll 1:10.

#### Pågående detaljplaner i närområdet

Inom fastigheterna Minnet 4, del av Mariehäll 1:10 och Mariehäll 1:62 planeras uppförande av cirka 108 nya bostäder utmed Bällstavägen, dnr 2011–22001. I södra Mariehäll pågår planarbete dnr 2011–03967, som avser utökad byggrätt för bostäder inom fastigheterna Fullblodet 9 och Betongblandaren 14. Omvandling från industri till bostäder inom fastigheterna Masugnen 5 och 7 provas i planarbete dnr 2011–04316. Planarbetet för Archimedes 1, dnr 2014–17690, avser omvandling från industri till bostäder samt även nybyggnation av bostäder på intilliggande del av Mariehäll 1:10.

#### Stadsmuseets klassificering

Aktuell fastighet är grönmärkt i Stockholms stadsmuseums klassificering, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I närheten finns Mariehälls gård, som är blåmärkt i Stockholms stadsmuseums klassificering (bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturmiljölagen).



Utdrag ur Stockholms stadsmuseums klassificering.

#### Riksintressen

Planområdet ligger nära riksintresset Stockholm Bromma Flygplats, som ger höjdbegränsningar och bullerstörningar. Trafikverket har under 2015 preciserat sitt anspråk vad gäller riksintresset Stockholm Bromma Flygplats. Riksintresset innefattar bland annat hänsynstagande till flygplatsens utveckling fram till 2038. Max höjd inom aktuellt område för ny byggnad är +59,6 meter över stadens nollplan i höjdsystemet RH2000. Utifrån riksintressepreciseringen samt reviderad markbullerberäkning påverkas inte planområdet av förhöjda nivåer av flyg- och markbuller.

Möjlig byggnadshöjd inom planområdet påverkas även av Bällsta radar, som används för hela landets flygtrafik. Maximal byggnadshöjd är 47,55 meter över havet i ett cirkulärt område med 500 meter radie från radarn. Från 500 meter radie ifrån Bällsta radar stiger högsta byggnadshöjd enligt formeln ( $\tan 0,25$  grader gånger avståndet i meter) ut till ett avstånd av 15000 meter från radarn. Aktuell fastighet ligger cirka 1000 meter från Bällsta radar, vilket innebär att maximal byggnadshöjd är cirka 49,73 meter över stadens nollplan.

#### Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten. Under förutsättning att föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphävs den nu gällande detaljplanen inom planområdet. Det



innebär att strandskydd räknat från Bällstaån återinträder och blir gällande för planområdet.

## **Förutsättningar**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är till större delen bebyggd eller hårdgjord. I norr och söder består marken av delvis bevuxna bergväggar, som sluttar brant åt öster. Fastigheten sluttar brant ner mot Bällstaån från cirka 17 meter ner till cirka 2 meter över nollplanet på en sträcka av cirka 60 meter.

Den befintliga gång- och cykelvägens västra sida är planterad med träd och buskar. Längs strandlinjen finns gräsmatta och trädplantering, exempelvis pilar som är så pass utvuxna att vissa grenar hänger ned över och i vattnet. Vid stranden växer även ett större träd, en poppel. Trädet har en omfattande kronvolym och uppskattad ålder är 50 – 60 år. Trädet bedöms vara i god vigör, men den har flera döda grenar i kronan, vilket är normalt för en poppel i den åldern. Detta innebär att trädet succesivt kommer att få sämre vigör och fysiskstatus framöver. Denna vitalitetsförsämring kommer att ske förhållandevis fort, på grund av att livslängden hos poppel är kort.

Ett fåtal vattenväxter står längs åns stränder, några rotade i botten, andra i strandkanten. Strandskanten ser längs vissa sträckor förhållandevis naturlig ut, men enligt naturvärdesbedömningen är det möjligt att stranden för länge sedan planats ut. Inom planområdet finns ingen hårdgjord strand, som exempelvis kajkant.

Sydväst om planområdet, mellan Bällstavägen och Alpvägen, ligger ett cirka 10 000 kvm stort område med natur- och parkmark, som utgörs av hällmark med barr- och lövträd. Områdets högsta topp ligger på 33 meter över nollplanet.

#### **Naturvärden**

Det aktuella planområdet ligger inom ett område som till största delen består av gammal industrimark med brist på natur- och parkmark samt med hög andel hårdgjorda ytor. Inom planområdet är de ekologiska värdena på land främst knutna till branten söder om befintlig byggnad. Enligt naturvärdesbedömningen har branten den lägsta naturvärdesnivån, 4 - visst naturvärde. Resterande delar av mark och vatten faller under

gränsen för klassning, även om i princip all mark och vatten har något värde. Ingen av de arter som påträffats i området är ovanliga eller skyddsvärda. Ett antal arter är planterade, men några buskarter och ett antal örter är sannolikt spontant inkomna. Ingen av dem har något speciellt bevarandevärde. Vid en översiktlig kontroll av djurlivet i ån observerades mycket få arter och individer; de arter som hittades är motståndskraftiga mot vattenföroreningar. De naturvärden som finns längs Bällstaån är inte beroende av att det är ovanliga eller skyddsvärda arter som växer där, utan det är framför allt trädens och de högvuxna vattenväxternas funktion för vattenmiljön som är av intresse. Träden, framför allt pilarna, är viktiga för att ge skugga och skydd för fisk. De pilgrenar som hänger ned i vattnet kan spela roll för fiskarnas reproduktion (gömoställen för yngel). Eftersom att Bällstaån är mycket förorenad är det tveksamt om det idag förekommer någon reproduktion längs stranden inom planområdet. De växter som står ute i vattnet kan vara viktiga för fisk och smådjur, främst som livsmiljö och skydd. Miljön för fisk i Bällstaån är i dagsläget dålig på grund av starkt varierande flöden, föroreningar, vandringshinder med mera.



Strandpromenaden utanför Vandenberg 9, vy mot norr.

Planområdet angränsar till ett grodhabitat med möjlig spridning. Den centrala delen av grodhabitatet finns på södra sidan av Bällstavägen, vilken numera är tätbebyggd. Det gäller också det möjliga spridningsområdet norr om vägen, förutom Mariehälls gård. Enligt naturvärdesbedömningen kan grodhabitatet inte fungera så som situationen ser ut idag. Spridning från det centrala

området – om det finns några groddjur där – till norr om Bällstavägen är tämligen osannolik, eftersom dödligheten vid passage av Bällstavägen borde vara mycket hög. Utöver detta utgörs den förmodade förbindelsen mellan grodhabitatet och Bällstaån så gott som helt och hållet av en brant bergvägg med stenmur högst upp.

Den stora poppeln har ett värde som karaktärs- och miljöskapande för strandpromenaden. Trädets storlek samverkar dessutom med byggnadens massiva volym.

#### Rekreation och friluftsliv

Mariehäll har till stor del varit industriområde, vilket innebär att det inte finns tillräckligt mycket befintlig grönstruktur som nya boende kan utnyttja när stadsdelen omvandlas till att innehålla fler bostäder. Mariehäll hade 2015 cirka 7 kvm friyta per person. Det kan jämföras med Stockholms innerstad, som har 5 – 20 kvm friyta per person. I stadsdelen Mariehäll finns endast så kallade kvartersparker med en storlek på 5 000 – 50 000 kvm. Större friytor som stadsdelsparker, 50 000 – 500 000 kvm, saknas helt. Det är stor brist även på plana grönytor och fotbollsplaner.

*Som friyta räknas allmän platsmark såsom torg, parker, naturmark och gågator. Friyta behöver inte vara grön, men ska vara en sociotop, det vill säga ha ett vistelsevärde.*

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Området där Vandenbergh 9 ligger utgörs geologiskt av berg och lera. Det berg som funnits i den västra delen av området har sprängts bort för att ge plats åt befintlig byggnad. I de undersökningspunkter som är gjorda i områdets östra delar, öster om Vandenbergh 9, framkommer det att lerdjupet är cirka 12 meter i den södra delen, för att därefter öka till cirka 17 meter i mitten av fastigheten, för att vid norr ha en lermäktighet om cirka 5 meter. Berget är plansprängt under grundläggningsytan. Detta innebär att inga lösa jordar finns över den nivå som utgör den horisontella markytan inom området.

För att skred ska uppkomma måste det finnas en nivåskillnad som kan initiera en ojämnhet i jämvikten, vilket innebär att inga ”normala” skred kan uppkomma om markytan är jämnt belastad utan några uppfyllnader. Vidare finns inte någon möjlighet för det vatten som faller vid regn att infiltrera i någon form av sandskikt under leran, eftersom huset är grundlagt mot berg och därför dräneras det nedfallande vattnet bort via dagvattenledningarna och liknande.

Den lera som undersöktes på 1950-talet var till sin karaktär lös. Undersökningar utförda under 1970-talet visade att lerans hållfasthet hade förbättrats under den gångna 20-årsperioden beroende på kompression från den liggande överlasten på leran. Leran kan därmed antas ha förbättrats ytterligare under de senaste 40-åren fram till nutid, vilket är positivt för området mellan byggnaden och Bällstaån.

Grundvattenytan inom området ligger i nivå med Bällstaåns nivå, det vill säga väldigt nära Mälarens nivå vilket idag är på nivån MW +0,87.

#### **Markradon**

Genomförda mätningar visar radonkoncentrationer i jordluften motsvarande nivåer inom riskklassen normalradonmark.

Mätningar av gammastrålning motsvarade uteslutande nivåer inom riskklassen högradonmark. Den sammanvägda bedömningen av genomförda mätningar och förekomsten av stora berghällar inom fastigheten innebär att marken bör klassas som högradonmark, vilket medför att byggnader ska utföras radonsäkert för att undvika radonproblem. Ett radonsäkert utförande beror av grundkonstruktionens utförande, byggnadens ventilationssystem med mera och utformas av konstruktören. Bygglovsprövningen innefattar hur markradonet hanteras och säkerställer att BBR-krav och -riktlinjer för radon följs vid bostadsbyggande.

#### **Hydrologiska förhållanden**

##### **Översvämningsrisker**

Planområdets läge invid Bällstaån innebär att risken för översvämnning på grund av förhöjda nivåer i Mälaren måste beaktas. De nivåer som är vägledande för planeringen av ny bebyggelse är en beräknad nivå med en återkomsttid på 100 år samt en beräknad högsta nivå. Länsstyrelserna kring Mälaren rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras med en lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över stadens nollplan (i höjdsystem RH 2000). Strandpromenaden mellan befintlig byggnad och Bällstaån ligger till större delen cirka 2,3 meter över stadens nollplan. När Slussens nya reglering av vattenståndet i Mälaren börjar användas, vilket bedöms kunna ske något år innan färdigställandet av Slussen som är beräknat till 2025, minskar risken för översvämnning runt Mälaren kraftigt. Den beräknade högsta nivån blir då cirka 1,5 meter över stadens nollplan.

Störst risk för översvämning på grund av extrema vädersituationer, såsom intensiv nederbörd, föreligger mot Bällstaån. Ny bebyggelse ska utformas så att skadliga översvämningar till följd av skyfall och höjda vattennivåer i Mälaren kan minimeras.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS januari 2016 har Mälaren – Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen god ekologisk status klaras inte på grund av morfologiska förändringar, övergödning och syrefattiga förhållanden, som i sin tur bland annat beror av övergödning. Den kemiska statusen är sämre än god på grund av förhöjda halter av ett antal förorenande ämnen. Miljökvalitetsnormer som enligt förslag från Vattenmyndigheten ska uppnås är god ekologisk status 2027 och god kemisk status med tidsundantag till 2027 för TBT, antracen, bly och blyföreningar samt mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

#### **Dagvatten**

Stadens dagvattenstrategi ger inriktningen för en hållbar och därmed långsiktig hantering av dagvattenflöden och föroreningar. En målsättning är att allt dagvatten inom en fastighet omhändertas lokalt, exempelvis genom att vattnet passerar en gräsyta, växtbädd eller en genomsläpplig beläggning. Lämpligt målvärde är att 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas innan det avleds från fastigheten. Det allmänna dagvattensystemet följer Svenskt Vattens publikation P110:s riktlinjer, vilket omfattar normal nederbörd. 100-årsregn ska klaras med rätt höjdsättning och säkra avrinningsvägar.

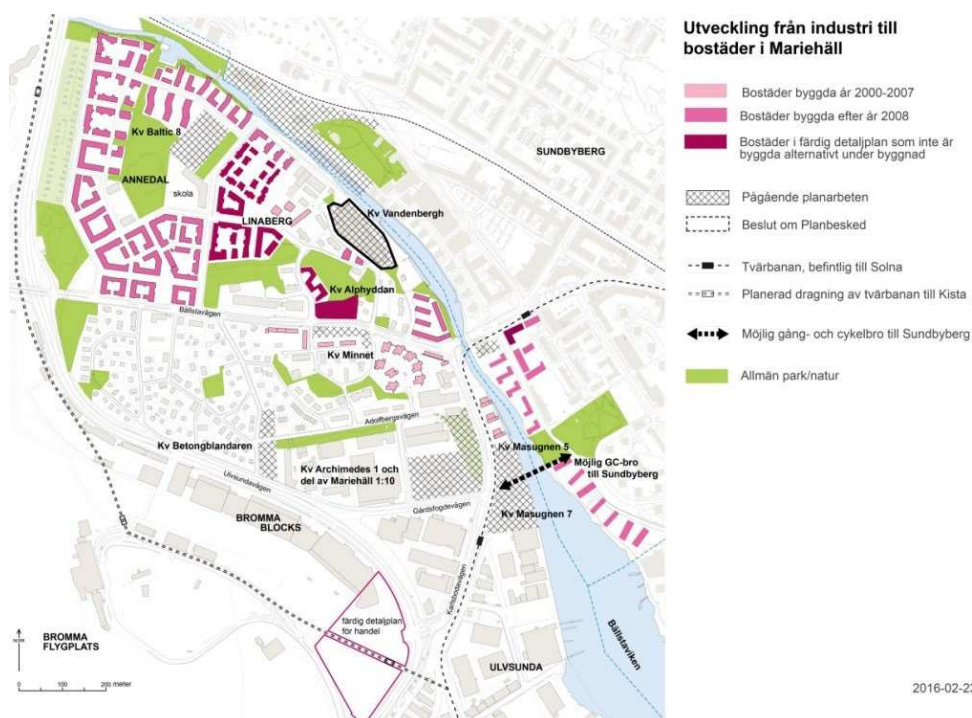
Marken inom planområdet utgörs av hårdgjorda ytor, med undantag för några mindre gräsytor längs Mariehällsvägen och vegetation längs Bällstaån. Dagvattnen från aktuell fastighet avleds antingen mot Mariehällsvägen eller mot Bällstaån. Det mesta av det vatten som avleds mot Mariehällsvägen leds ner i dagvattenledningar i ett schakt intill byggnaden och vidare ner till Bällstaån (Mälaren – Ulvsundasjön). Idag sker i stort sett ingen utjämning eller rening av dagvatten från fastigheten. Stadens dagvattensledningssystem samlar upp dagvatten genom rensbrunnar vid Mariehällsvägen och avleder det via ledningar både söder och norr om befintlig byggnad, med utlopp i Bällstaån.



## Stadsbild och befintlig bebyggelse

### Mariehäll

Stadsdelen Mariehäll betraktades som landsbygd ända fram till slutet av 1800-talet. Namnet ”Mariehäll” kommer från Mariehälls gård från slutet av 1700-talet. I samband med 1800-talets industritekniska utveckling i Sverige, järnvägsnätets utbredning och alternativa kraftkällor blev nya platser möjliga för industrietablering. Delar av ägorna till bland annat Mariehälls gård styckades av och bebyggdes med oreglerade industrier och bostäder. Exploateringen pågick fram till 1952, då det blev förbjudet att bygga bostäder inom södra delarna av Mariehäll på grund av bullerstörningarna från Bromma flygplats. Därefter uppfördes endast industribebyggelse inom området. 1960- och 70-talens generella saneringsiver medförde även rivningar inom Mariehäll. Det var framförallt bostadsbebyggelsen som revs och istället uppfördes storskaliga kontorshus. Följden blev att norra Mariehäll förändrades till ett renodlat verksamhetsområde. Under de senaste decennierna har denna trend vänt och äldre industri- och kontorsbebyggelse rivs och ersätts eller kompletteras med bostadsbebyggelse. Utvecklingen från industri/verksamheter till bostäder har varit snabb och i södra Mariehäll och norra Ulvsunda pågår nu arbete med flera detaljplaner för bostäder. Även i Sundbyberg, på andra sidan Bällstaviken, pågår en omvandling från industri till bostäder. Sammantaget pågår en omfattande förändring från industri till en mer blandad stadsbebyggelse runt Bällstaån och Bällstaviken.



Karta med bostadsbebyggelse som tillkommit sedan år 2000 och framåt. Planområdet är markerat som pågående planarbete med svart kantlinje.

### Närområdet

Området kring Vandenberg 9 präglas av en blandad bebyggelse med Mariehälls gård från 1700-talet, som nu rymmer bostäder, äldre industribyggelse, storskaliga industri- och kontorsbyggnader från 1960- och 70-talen samt flerbostadshus från 1930-, 40-talen och 2000-talet. Intill Vandenberg 9 finns nybyggda bostadshus i kvarteren Margretero 7 från år 2013 och Triangeln 17 från år 2011. Ytterligare flerbostadshus planeras.

Norr om planområdet, i kvarteret Linaberg 24, ligger ett äldre bevarat industriområde där Svenska Diamantborrnings AB haft tillverkning av borrarutrustning. De äldsta byggnaderna i kvarteret ligger vid Bällstaågatan och är troligen uppförda 1907, övriga byggnader uppfördes mellan 1939 och 1947.



Bild till vänster: Mariehällsvägen med Vandenberg 9 i bakgrunden och Mariehälls gård till höger. Bild till höger: Bällstaågatan med de äldre industribyggnaderna norr om aktuell fastighet och Annedal i fonden.



Mariehällsvägen med aktuell fastighet till vänster, till höger flerbostadshus från 1930- och 40-talen och i fonden de nybyggda bostadshusen i kvarteret Triangeln 17.

Sydost om fastigheten Vandenberg 9 finns två ytor för båtuppläggning, varav den södra enligt gällande detaljplan avses användas som allmän rekreationsyta sommartid. Gällande plan ger därmed möjlighet att under sommaren använda båtupplaget till aktiviteter för boende i området. Angöringsbryggan längs

båtupplaget har möjlighet att bli allmänt tillgänglig för promenader, i enlighet med stadens policy för Stockholms fritidsbåtliv.

Bällstaån och strandpromenaden påverkar starkt områdets karaktär. Vattnet ger en upplevelse av öppna ytor och reflekterar solljuset. Vid Vandenberg 9 finns dessutom möjligheten att komma fram till och få kontakt med vattnet. Vattenytan utanför strandpromenaden används dock till stor del för båtbyggor på båda sidorna av ån. Strandpromenaden och båtupplaget är i dagsläget svåråtkomliga och ogästvänliga.

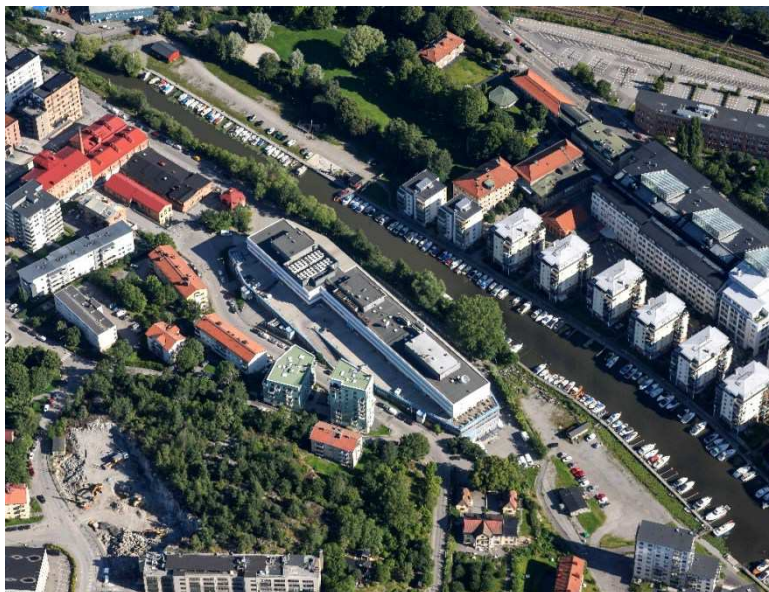
I området är det brist på kopplingar mellan planområdet och omgivningen. Mellan Alpvägen och Mariehällsvägen finns en smal yta parkmark, som har förutsättning att bli en koppling mellan planområdet och Annedal samt de delar av Linaberg som nu är under uppbyggnad. Parkytan kan därmed bidra till att öka områdets kopplingar till och från strandpromenaden. Det är av central betydelse för de nya bostäderna att fotgängare kan nå strandpromenaden respektive övriga delar av närområdet.



Bild till vänster: Båtupplaget intill aktuell fastighet, vy mot norr. Bild till höger: Parkyta mellan Alpvägen och Mariehällsvägen.

Mariehällsvägen sydväst om planområdet är en smal gata med karaktär av bostadsgata invid Vandenberg 9. I denna del har gatan trottoarer på båda sidorna, däremot har gaturummet brist på grönska. Förbi Mariehälls gård har gatan dåligt med utrymme för fotgängare, men upplevs som grönskande. Bällstaågatan, norr om planområdet, löper längs Bällstaån fram till Annedal i norra Mariehäll, men avskärmas från vattnet av växtlighet.





Flygfoto över planområdet med omgivning. I nederkant syns Mariehälls gård och delar av kvarteret Margretero 7. I överkant syns de äldre industribyggnaderna och ny bostadsbebyggelse i kv Linaberg 23. Ny bostadsbebyggelse i kv Triangeln 17 centralt i bild.

#### Bebyggelse inom planområdet

Vandenbergh 9 är till större delen bebyggd med en stor lager-, industri- och kontorsbyggnad uppförd på 1960-talet, färdigställd 1971. Byggnaden utgörs av en 170 x 50 meter stor terrassbyggnad i fem våningar i souterräng med källare mot Bällstaån. På denna sockel med terrassdäck ligger en tre våningar hög byggnad, som tidigare användes för bland annat kontor. Totalt innehåller byggnaden cirka 33 000 kvm lokaler och 7000 kvm garage.



Befintlig byggnad på fastighet Vandenbergh 9, fasad mot Bällstaån.

Sockeldelens betongstomme är mycket kraftig, med stora rumshöjder och ytor som ger möjlighet till många olika typer av verksamheter. Här har tidigare inrymts ett tryckeri och idag finns bland annat serverhallar och lager i byggnaden. Cirka en tredjedel av lokalerna står tomma.

Från Mariehällsvägen angörs byggnaden via två körbara ramper. Den ena leder upp till terrassdäcket med huvudentréer och parkering. Den andra leder in till souterrängplanet i sockeldelen, där en inre lastgata löper genom byggnaden. Mot Mariehälls-

vägen finns även två garageportar, varav den ena tillhör en befintlig bilverkstad och den andra leder till ett lagerutrymme.



Bild till vänster: Befintlig byggnad med strandpromenaden. Bild till höger: Befintlig byggnad från Mariehällsvägen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde ligger i att den är ett representativt exempel på 1960-talets industriella utbyggnad av Mariehäll. Fasadens horisontella fönsterband samt band av blå- och vitlackerade plåtkassetter ger, tillsammans med de kubiska volymerna, byggnaden dess karaktäristiska uttryck. Byggnaden är ett tidstypiskt och väl bevarat exempel på enkel, men likväl god utformad arkitektur från de sena rekordårens industriarkitektur. Enligt Stockholms stadsmuseum ger storleken och den formfasta arkitekturen anläggningen en viss monumentalitet och betydelse för stadslandskapet, vilket det synliga läget vid Bällstaån bidrar till. Byggnadens arkitektoniska värden består i den massiva volymen, särskilt sockeldelens, samt fasadens horisontalitet med fönster- och plåtbånd. Sammantaget har volymen och fasadens horisontalitet avgörande betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och är av stor betydelse för byggnadens karaktär.

Vandenbergh 9 med sin karaktäristiska fasadindelning med horisontella band av fönster och plåtkassetter. Från strandpromenaden mot söder är byggnadens volym påtaglig.





## **Offentlig service**

### **Skola och förskola**

Det råder brist på skol- och förskoleplatser i Mariehäll och Annedal. I planområdets närhet finns en privat förskola med plats för 60 barn i fastigheten Margretero 7. På längre avstånd från planområdet, i Annedal och södra Mariehäll, finns åtta förskolor. I Annedal ligger Mariehällsskolan med årskurs F-6 och cirka 600 elever. Stockholms stad studerar möjligheten att i framtiden lokalisera nya skolor och förskolor i Ulvsunda industriområde. Idag går barnen bland annat i Sundbyskolan i Sundby, Luna-skolan söder om Ulvsunda industriområde och Internationella engelska skolan i Bromma.

### **Sjukvård**

De närmaste vårdcentralerna, cirka 1,5 km från planområdet, är Hallonbergens vårdcentral och Rissne vårdcentral i Sundbybergs kommun. Andra vårdcentraler i närområdet är Brommaplans vårdcentral, som också erbjuder närakut och Tranebergs vårdcentral. I Solna finns vårdcentralen i Huvudsta, Solna centrums vårdcentral samt Capio vårdcentral i Solna centrum. Närmaste stora sjukhus är Karolinska sjukhuset och S:t Görans sjukhus, som båda ligger cirka 4,5 km från planområdet.

## **Kommersiell service**

Kommersiell service och dagligvaruhandel finns nära tillgängligt i Sundbybergs centrum, som ligger cirka 700 meter öster om planområdet. Här finns ett brett utbud av butiker, restauranger, nöjesinrättningar, banker med mera. Sydväst om planområdet ligger köpcentrumet Bromma Blocks med ett stort utbud av butiker. Med Tvärbanan vid Bällstabro nås snabbt butikerna i gamla Prippsbryggeriet och Alvik. Vid Alvik och Brommaplan finns bibliotek.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Sydväst om planområdet ligger Mariehällsvägen, som är en återvändsgata. Mariehällsvägen leder i söder till Bällstavägen, vilken leder vidare till övriga delar av Mariehäll och Bromma samt Sundbyberg. Planområdet nås även genom Tappvägen/Bällstaågatan, vilka leder till Bällstavägen och Annedal. Via Bällstavägen nås Ulvsundavägen, en av de stora infartsvägarna till Stockholm.

#### Biltrafik

Parkering är tillåten på Mariehällsvägen utmed aktuell fastighet Vandenergh 9 under sommar och höst. På fastigheten Vandenergh 9 finns ett garage med cirka 100 parkeringsplatser för planerade bostäder.

#### Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs Mariehällsvägen och Bällstaågatan, dock saknas cykelbana. Planområdet nås söder ifrån av en gång- och cykelbana och längs Bällstavägen går ett utpekat pendlingsstråk för cykel.

#### Kollektivtrafik

Tvårbansans hållplats ligger cirka 400 meter från planområdet. Närmaste busshållplats ligger på Bällstavägen cirka 200 meter från byggnaden och härifrån trafikerar busslinjerna 112 och 113 mot Spånga station respektive Blackebergs gård. Sundbybergs tunnelbanestation ligger cirka en kilometer från planområdet.

#### Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora nivåskillnader mellan området vid Mariehällsvägen och strandpromenaden vid Bällstaån. En trappa i norra delen av planområdet utgör kopplingen mellan nivåerna. Planområdets lägre belägna del mot Bällstaån angörs från Tappvägen/Bällstaågatan, den högre belägna delen angörs från Mariehällsvägen. Strandpromenaden utanför Vandenergh 9 är idag svårtillgänglig. Tillgängligheten mellan Annedal, öster om planområdet, och strandpromenaden är idag bristfällig. Det finns möjlighet att förbättra tillgängligheten genom iordningställande av den smala ytan parkmark mellan Mariehällsvägen och Alpvägen.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark och föroreningar i byggnaden

Fastigheten Vandenergh 9 har tidigare inhyst bland annat tryckeriverksamhet. Vid en översiktlig miljöteknisk markundersökning har det i marken kring befintlig byggnad påträffats metallhalter överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och för vissa metaller överskridande riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Vid markundersökningen påträffades även PAH samt PCB överstigande riktvärdet för KM. Alifatiska kolväten förekom i förhöjda koncentrationer, men nådde inte upp till riktvärdet för KM. Vid undersökning av marken sydväst om befintlig byggnad påträffades halter av koppar och zink över riktvärdet för MKM

**Mindre känslig markanvändning** är t ex kontor, industrier eller vägar där de exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid, samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten begränsar markanvändningen. **Känslig markanvändning** är t ex bostäder där alla grupper av människor, barn, vuxna och äldre kan vistas permanent inom området under en livstid. Markkvaliteten begränsar inte markanvändningen.

*PAH är en grupp cancer-framkallande ämnen som bildas när organiskt material hettas upp eller förbränns ofullständigt. Alifatiska kolväten används för uppvärmning eller som lösningsmedel och finns t.ex. i bensin, olja och lacknafta.*

samt halter av bly, kadmium och kvicksilver över riktvärdet för KM. Kobolt påvisades i halt som tangerande riktvärde för KM. Förutom tungmetaller har även tyngre PAH och tyngre alifatiska kolväten påträffats i marken sydväst om byggnaden. Vid en framtida exploatering eller förändrad markanvändning kommer de påträffade föroreningarna att behöva åtgärdas.

Vid utredning av eventuell miljömässig påverkan på den befintliga byggnadens strukturella delar utifrån tidigare och befintliga verksamheter bedöms att byggnadens konstruktion inte har påverkats. Resultaten visar att inga omedelbara eller framtida åtgärder är nödvändiga. En kompletterande miljöteknisk provtagning av porluft under befintlig byggnad visar att inga flyktiga organiska ämnen förekommer i porluft i fyra av fem undersökningspunkter. I den punkt där klorerade alifater uppmättes bedöms halten som låg och är tydligt under framtagna jämförelsevärden. Utifrån de resultat som framkommit i de båda utredningarna bedöms sammanfattningsvis att inga negativa miljö- och hälsoeffekter är troliga samt att ingen vidare provtagning eller utredning är motiverad inom fastigheten.

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 22-25 mikrogram/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 mikrogram/m<sup>3</sup>. Halten av kväveoxid är 30-36 mikrogram/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 mikrogram/m<sup>3</sup>.

#### Buller

Den befintliga serverhallen använder för sin verksamhet fläktar för kylning, så kallade kylmedelskylare, vilka alstrar buller som stör omgivningen. Buller från kylmedelskylarna bedöms som industribuller. För industribuller vid bostäder gäller högsta ekvivalenta ljudnivå 50dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid och nattetid. På ljuddämpad sida gäller högsta ekvivalenta ljudnivå 45 dB(A) dagtid och kvällstid samt 40 dB(A) nattetid.

Verksamheten vid Bromma flygplats ger upphov till buller dels när flygplanen befinner sig i luften, så kallad flygbuller och dels när planen befinner sig på marken, vilket benämns markbuller. Planområdet ligger utanför influensområde för både flygbuller FBN 55 dB(A) och markbuller enligt riksintressepreciseringen för Bromma flygplats.

## Planförslag

Planförslaget innebär att industrifastigheten konverteras till bostadsändamål med cirka 212 lägenheter. Byggnadens sockeldel behålls och byggs mot Bällstaån om till lägenheter i två plan samt lokaler för publik verksamhet och förskola. Lägenheterna i två plan mot Bällstaån får möjlighet till en flexibel användning, bostad eller lokal. De mörka delarna i souterrängläge används för teknikutrymmen och lager. I sockeldelens övriga delar behålls de befintliga verksamheterna med serverhall, kontor och lager. Överbyggnadsdelen rivs och ersätts med bostadshus i fyra till åtta våningar. Terrassdäcket, som påbyggnaden står på, rymmer gårdsgata, entréer med förgårdar, privata uteplatser/takterrasser samt gemensamma takterrasser. Planförslaget utgår från byggnadens kulturhistoriska värde och tillvaratar dess karaktäristiska uttryck. Planen möjliggör att ytan mellan byggnaden och Bällstaån utformas som ett offentligt rum med en grön parkyta och är tillgänglig för både promenader och vistelse.

## Gestaltungsprinciper

Följande gestaltungsprinciper ligger till grund för förslaget:

- Ytan mellan byggnaden och Bällstaån, strandpromenaden, är ett viktigt offentligt rum och grön yta. Det offentliga rummet utformas som en mötesplats med kringliggande lokaler för service. Byggnadens sockeldel mot Bällstaån bidrar till och samspelar med det offentliga rummet genom publika lokaler och bostädernas möte med det offentliga rummet. Strandpromenaden utvecklas till ett grönt stråk med hög kvalitet och mångsidig användbarhet av de gröna ytorna.
- Vattnet utanför strandlinjen utnyttjas för bryggor, som är allmänt tillgängliga för promenader.
- Bevara den befintliga sockeldelens volym och fasadens horisontalitet, vilka är de delar som har betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och som är av betydelse för byggnadens karaktär.
- De nya bostäderna i påbyggnadsdelen utformas i förhållande till den befintliga sockeldelens karaktär och konstruktion. Påbyggnadsdelen och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning.
- Skapa nya kopplingar som underlättar tillgängligheten till och från samt inom planområdet. Även tillgängligheten kring vattnet är viktig.





Situationsplan med illustrerad bebyggelse och strandpromenad.





Flygvy mot sydost över planområdet med omgivning, Bällstaån/ Bällstaviken centralt i bild.

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Förslaget innehåller totalt cirka 212 nya bostadslägenheter, vilka har följande fördelning av lägenhetsstorlekar:

2 Rum och kök:	105 st	(50 %)
3 Rum och kök	64 st	(30 %)
4 Rum och kök	39 st	(18 %)
5 rum och kök	4 st	(2 %)

Total BOA (boarea) beräknas till 17 235 kvm. Förslaget innebär tillkommande ny BTA (bruttoarea) om totalt 20 745 kvm. Den totala BYA (byggnadsarean, det vill säga byggnadens fotavtryck på marken) för projektet uppgår till cirka 8770 kvm, varav 770 är tillkommande BYA i förhållande till befintlig byggnadsarea. Förändringen i byggnadsarean utgörs av att en ramp och lastkajer utgår, medan förskola, publik lokal och teknikutrymmen

tillkommer. Förslaget innehåller tillkommande nya lokaler om cirka 1100 kvm, varav cirka 540 kvm är förskola och cirka 560 kvm annan publik lokal. Båda lokalerna inrättas delvis i ny byggnadsdel, delvis i befintlig.

#### Sockeldel

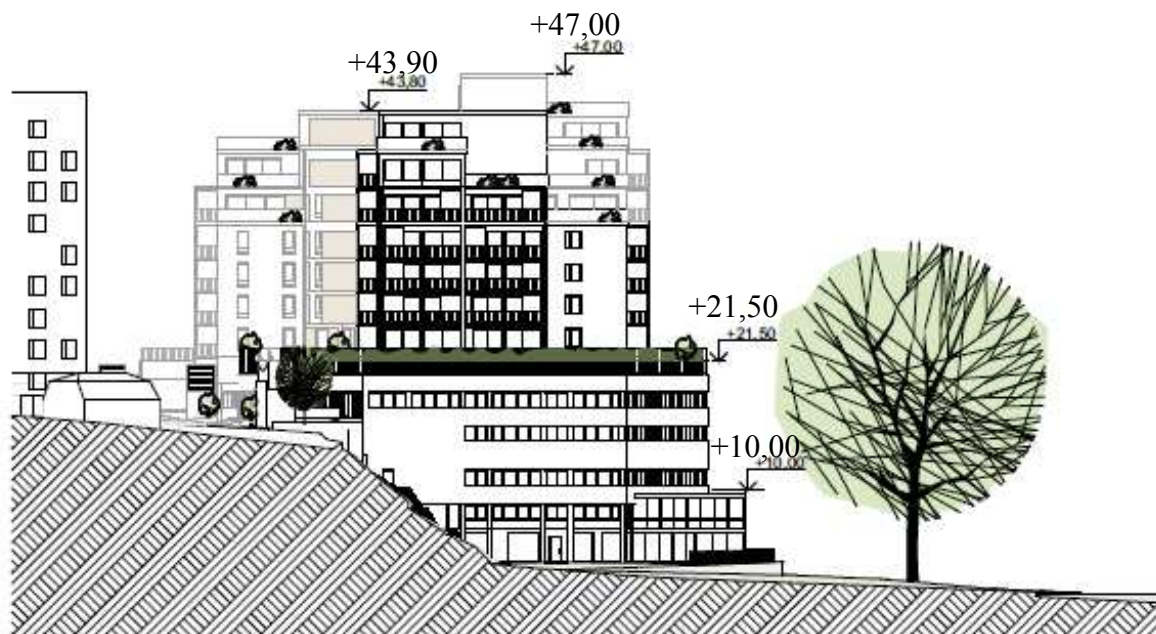
Sockeldelens befintliga kontors- och lagerutrymmen mot Bällstaån byggs om till nya bostäder i form av stadsradhus i två våningar, vilka ges möjlighet att inrymma mindre verksamheter utan omgivningspåverkan. En flexibel användning av stadsradhusen bidrar till det offentliga rummet, som strandpromenaden utgör. Från det publika stråket på strandpromenaden leder en trappa till en upphöjd gång under tak, från vilken bostadsentréerna nås. Trappan avslutas i norr och söder av ramper, som underlättar tillgängligheten. Stadsradhusen har tillgång till privata uteplatser vid den upphöjda gången.

Mot Bällstaån vid sockeldelens norra ände byggs en ny byggnadsvolym till den befintliga. Den nya tillbyggnaden och anslutande del av befintlig sockel innehåller café eller annan publik verksamhet. Den publika verksamheten har möjlighet att bli en målpunkt för området och bidra till att människor rör sig kring planområdet. Betongrampen i sockel-delens norra ände rivs och ersätts med en ny byggnadsvolym för fläktutrymmen. Vid den södra änden av byggnaden byggs en ny byggnadsvolym med plats för en förskola med tre avdelningar och en anslutande delvis upphöjd och skyddad förskolegård.

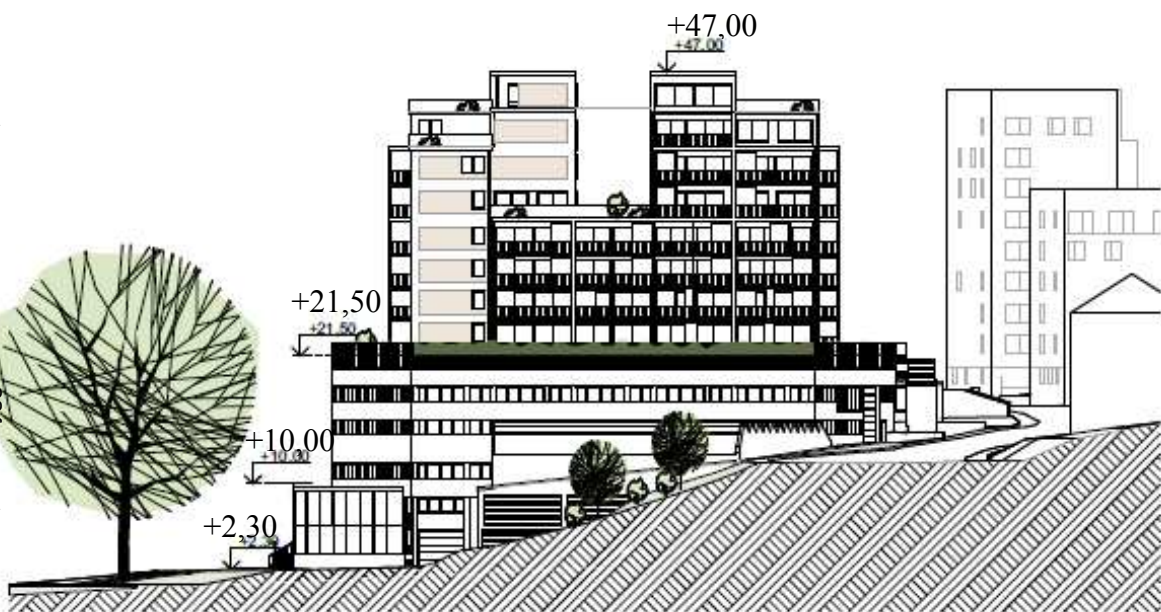
Sockeldelen innehåller även mörka befintliga utrymmen i souterrängläge, vilka föreslås användas för teknikutrymmen och lager. I sockeldelens övriga delar behålls de befintliga verksamheterna med serverhall, kontor och lager. På plan 6,5 inryms ett mellanliggande plan, som fungerar som källare med förråd och teknikrum, för bostäderna i påbyggnadsdelen

På plan 6 i sockeldelen finns två trapphus i norr och södra delen av byggnaden. Trapphusen kopplar samman terrassplanet med bostäderna i sockelbyggnaden, garaget samt strandpromenaden. Det södra trapphuset är även tillgängligt från Mariehällsvägen. På plan 6, i direkt anslutning till Mariehällsvägen, kommer även nya bostäder att inrättas i befintlig byggnadsvolym. Dessa bostäder är planerade för att användas som LSS-boende och får en egen entré samt uteplats som komplement till den gemensamma entrén som bland annat leder upp till terrassplanet.





Planerad byggnad, fasad mot sydost. Höjder förtydligade.



Planerad byggnad, fasad mot nordväst. Höjder förtydligade.

### Påbyggnadsdel

Den befintliga överbyggnadsdelen rivs och ersätts med en påbyggnadsdel för bostäder i fyra till åtta våningar. Tre av husen som bildar påbyggnadsdelen består av åtta våningar, de övriga sju huskropparna är mellan fyra och sju våningar. På terrassplanet, som bostäderna står på, ordnas en gårdsgata, privata uteplatser/takterrasser och entréer med förgårdar. Förgårdarna är planterade och fungerar som fickparker för de boende. Mot Bällstaån, i norra respektive södra delen av terrassplanet, inryms även två gemensamma takterrasser.

Fasaderna mot Mariehällsvägen, Bällstaån samt i norr och söder utformas med utanpåliggande balkonger, som fungerar som ett yttre hölje. In mot gårdsgatan och förgårdarna föreslås fasaderna utformas med franska balkonger. Samtliga lägenheter, förutom ett fåtal mindre tvårumslägenheter, har tillgång till privat uteplats, takterrass eller balkong.



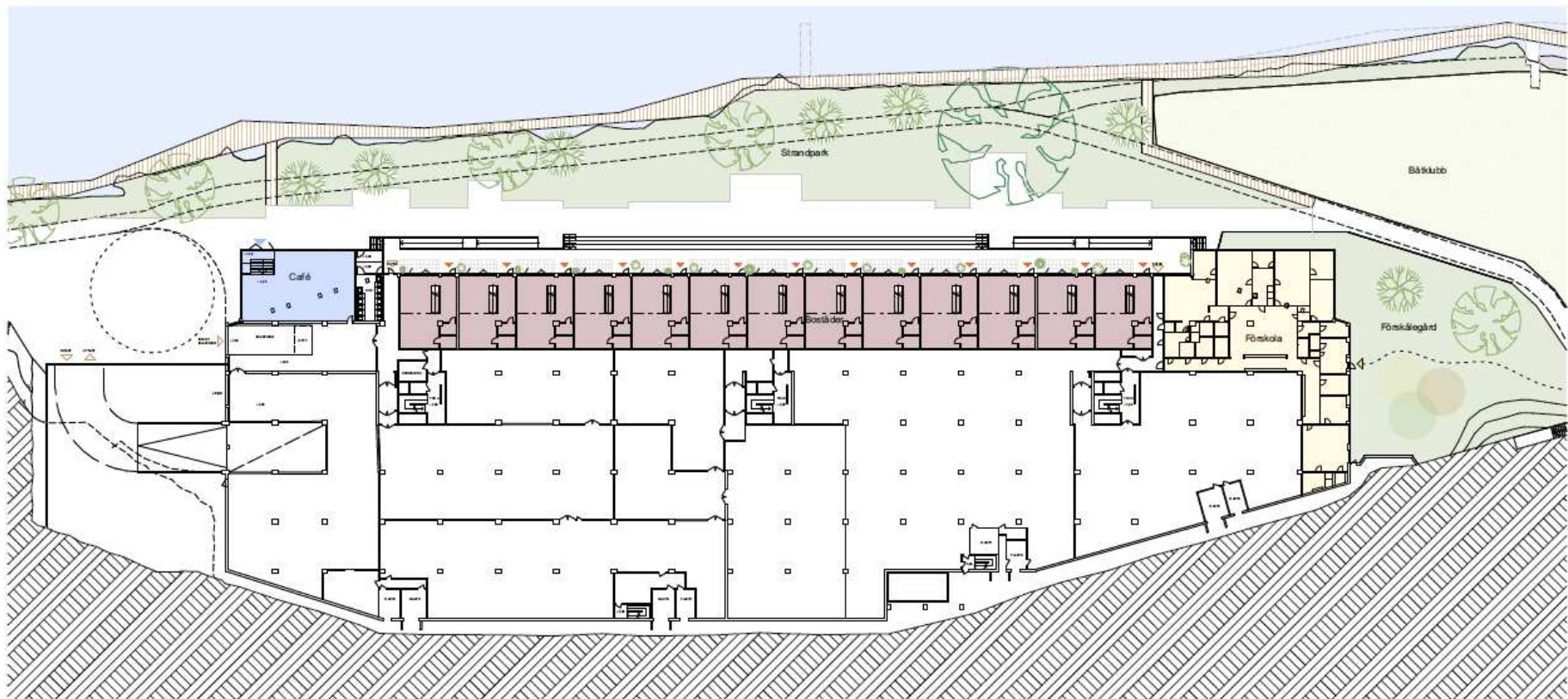
Plan 7, terrassplanet, där bostadshusen står, med gårdsgata och entréer till bostäderna samt förgårdar.



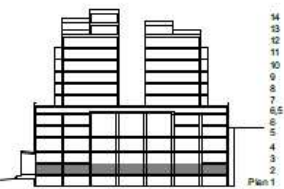
Vy över föreslagen privat takterrass, högst upp i ett av bostadshusen i påbyggnadsdelen.

Bestämmelser om balkongers utformning, gemensamma takterrasser, varsamhetsbestämmelse, totalhöjd och placering av trappor på allmän plats har införts på plankartan.





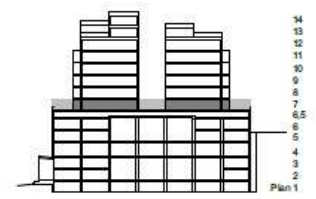
Plan 2, på nivå+ 3,7 meter över nollplanet, med bostäderna mot strandpromenaden och lokal för café eller annan publik verksamhet i norra änden av byggnaden (till vänster i bild) samt förskola i södra änden (till höger i bild).

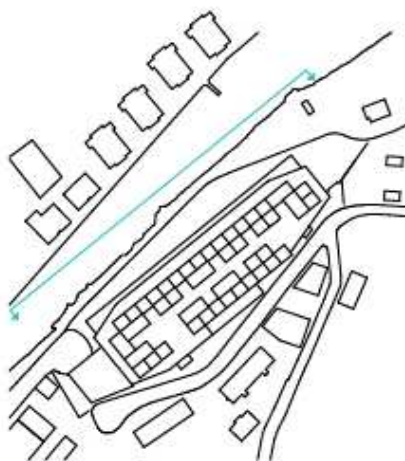
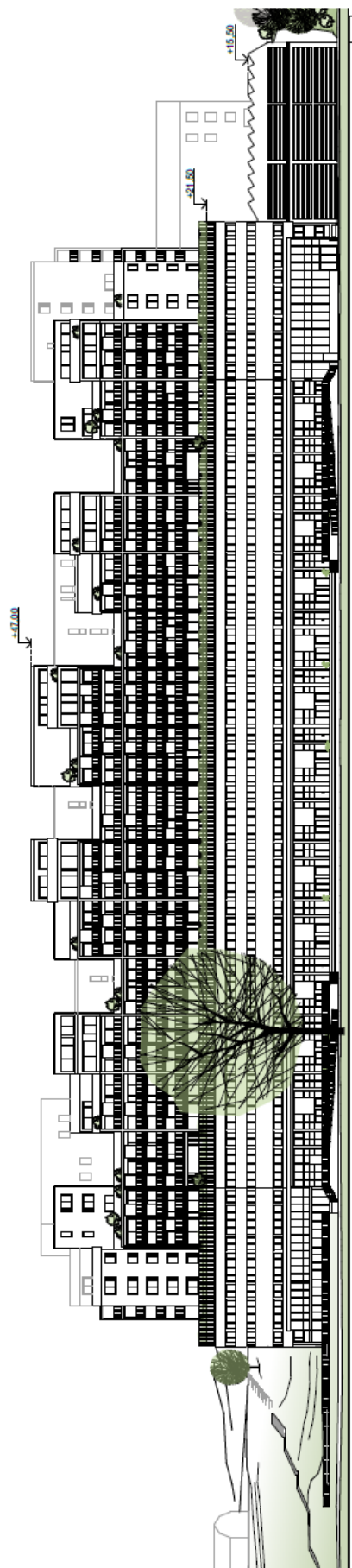






Plan 7, terrassplanet på nivå + 21,5 meter över nollplanet, med gårdsgata, entréer med tillhörande förgårdar samt gemensamma och privata takterrasser.

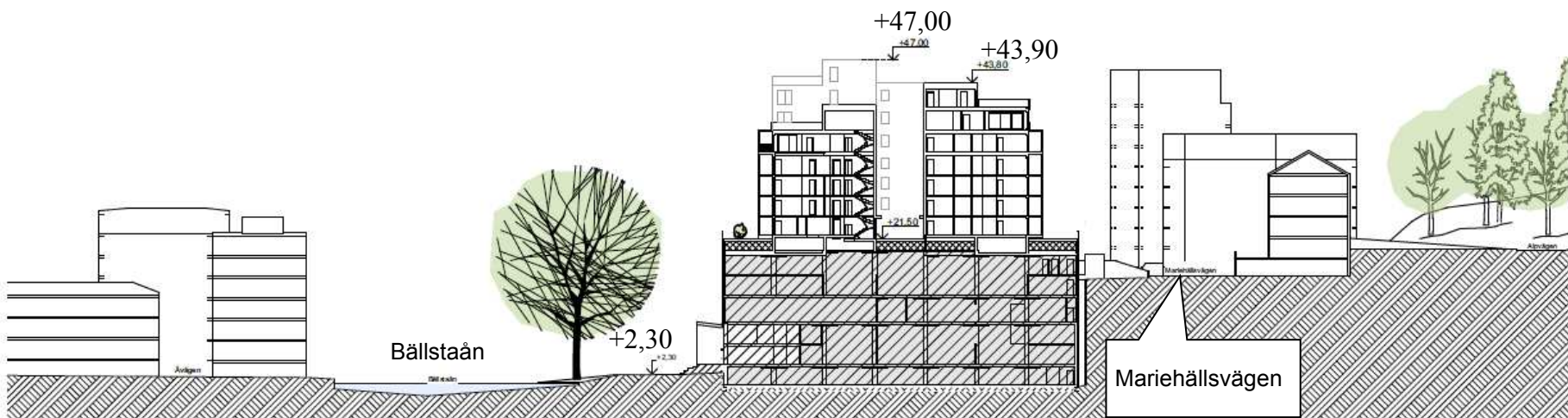




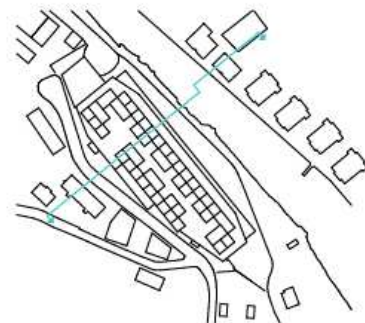
Planerad byggnad, fasad mot Bällstaån i nordost.



Planerad byggnad, fasad mot Mariehällsvägen i sydväst.



Tvärsektion från Sundbyberg över Bällstaån samt planerad byggnad och fram till befintlig bebyggelse vid Mariehällsvägen. Höjder förtydligade.





### Park och vattenområden

Detaljplanen innebär att parkytan längs Bällstaån breddas och blir större. Ytan mellan byggnaden och Bällstaån har möjlighet att utformas för flera användningar, såsom vistelse i det gröna parkstråket längs strandlinjen samt cykling och flanerande förbi byggnaden. Strandpromenadens användning som offentligt rum är viktigt, eftersom det är brist på offentliga ytor i närområdet då området till stor del har varit industriområde som nu omvandlas till att innehålla fler bostäder. Trappan framför byggnaden har en viktig funktion som övergång mellan byggnad och strandpromenad, mellan privat och offentligt rum. Närmast trappan består strandpromenaden av en yta med hård, genomsläpplig beläggning. På denna yta är det möjligt att cykla, promenera och angöra bostäderna med bil. Vid strandpromenadens södra del finns en vändyta för angöringstrafik med samma hårda, genomsläppliga markbeläggning. Utanför den hårda markbeläggningen finns en grönskande parkyta längs strandlinjen. I vattnet utanför strandlinjen föreslås bryggor, som är allmänt tillgängliga och som därmed bidrar till vistelser och promenader längs vattnet.



Illustration mot norr längs Bällstaån med planerad strandpromenad.

Strandpromenaden utanför Vandenbergh 9 har möjlighet att kopplas till ett längre park- och promenadstråk från Annedal, genom södra Mariehäll, ner till planerad strandpromenad längs Bällstaviken.

Planområdet (markerat med svart kantlinje) är en viktig länk i ett grönt stråk från Annedal, genom södra Mariehäll, ner till planerad strandpromenad längs Bällstaviken.



### Gator och trafik

#### Gatunät

Mariehällsvägen ligger kvar i befintligt läge och med befintlig storlek. Befintlig infart till serverhallen föreslås oförändrad, emedan befintlig infart till bilverkstad omvandlas till infart till cykelparkering i garage. Mariehällsvägen blir längs aktuell fastighet grönnare, då förgårdsmarken mot vägen kompletteras med växtlighet och gröna dagvattenanläggningar.



Perspektiv mot norr längs Mariehällsvägen.

På våning 7, terrassplanet, föreslås en gårdsgata mellan bostadshusen. Gårdsgatan används för angöring till bostäder i påbyggnadsdelen och nås via befintlig ramp från Mariehällsvägen. Avståndet mellan fasaderna är cirka 7 meter, möte med personbilar är möjligt och underlättas av att det finns plats för angöringsparkering vid varje förgård intill entréerna.

#### Biltrafik

De planerade bostäderna antas generera mindre och lättare biltrafik än nuvarande industriverksamhet och verkstäder. Fastigheten har ett bra kollektivtrafiknära läge och bra kopplingar till närliggande cykelstråk, vilket ger goda förutsättningar för boende att använda andra transportslag än bil.

All bilparkering för bostäder och verksamheter placeras i befintligt garage, som nås via infart vid vändplanen mot Ballstaågatan. Bostäderna i påbyggnadsdelen når garaget genom hissarna på plan 7, terrassplanet. Bostäderna mot strandpromenaden når garaget genom två ingångar i norr respektive söder från den skyddade gången framför bostäderna.

Ett lämpligt parkeringstal inom detaljplaneförslaget Vandenbergh 9 är framtagen i enlighet med Stockholms stads gällande parkeringstal för bil, Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det lägesbaserade parkeringstalet avgörs utifrån planområdets avstånd till kollektivtrafikens stomnät, avstånd till City samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. Bedömning av de lägesbaserade parametrarna görs i skalan A-E där A motsvarar ett parkeringstal på 0,3 och E motsvarar ett parkeringstal på 0,6. Planområdet ligger i närheten av Sundbyberg C med stort kollektivtrafikutbud, såsom tunnelbana och pendeltåg. Avstånd till tvärbana är cirka 470 meter från planområdet. I närheten finns även bussar. Detta ger klassning B. Planområdet ligger i centrala stadens utvidgning, vilket medför klassning C. I planområdets närhet finns ett stort serviceutbud, detta ger klassning B.

Enligt riktlinjerna bör en anpassning kunna göras med hänsyn till det aktuella projektets lägenhetssammansättning. För projekt med övervägande andel stora lägenheter görs en uppräknings av parkeringstalet med upp till 20 procent och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning med upp till 30 procent. Detaljplanen innehåller en övervägande del medelstora/stora lägenheter, vilket medför en uppräknings av

parkeringstalet med 5 procent. Parkeringstalet ska i vanliga fall räknas upp med 10 procent för att rymma besöksparkering på tomtmark, vilket är fallet för Vandenberg 9.

Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av det projektspecifika parkeringstalet göras. Planförslaget för Vandenberg 9 innehåller inga mobilitetsåtgärder som föranleder reducering av parkeringstalet. Detta innebär att det beräknade parkeringstalet för detaljplanen är 0,5 platser per lägenhet. Det befintliga garaget rymmer cirka 100 parkeringsplatser till de cirka 212 bostäderna samt anvisade parkeringsplatser till de befintliga verksamheterna. Även nya verksamheter kommer att ha möjlighet till parkering i det befintliga garaget.

Enligt Boverkets rekommendationer bör 5 procent av parkeringsplatserna vara tillgängliga för funktionshindrade, ett minimum är 2,5 procent. 5 procent motsvarar i detta fall 5 parkeringsplatser, vilka bör placeras nära hissar och inte längre bort än 25 meter från entréer/hissar.

#### Gång- och cykeltrafik

En ny trappa till och från Mariehällsvägen vid förskolan i söder samt förbättrad tillgänglighet längs strandpromenaden, underlättar för framtida gång- och cykeltrafik.

Stockholms stads cykelparkeringsnorm är 2,5 – 4 platser per 100 kvm BTA. Staden gör bedömningen att lämpligt parkeringstal för cykel är 2,5 per 100 kvm BTA, vilket tillika är 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet. Det motsvarar cirka 500 cykelplatser för bostäderna i detaljplanen. Cykelparkering sker huvudsakligen i garage med infart från Mariehällsvägen. Utöver cykelparkering till boende ska det finnas 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd. I fastigheten förväntas det finnas cirka 25 personer som arbetar på förskolan, i den publika lokalen och i serverhallarna. Det motsvarar ytterligare 5 cykelparkeringsplatser, vilka bör placeras nära respektive arbetsplats.

#### Kollektivtrafik

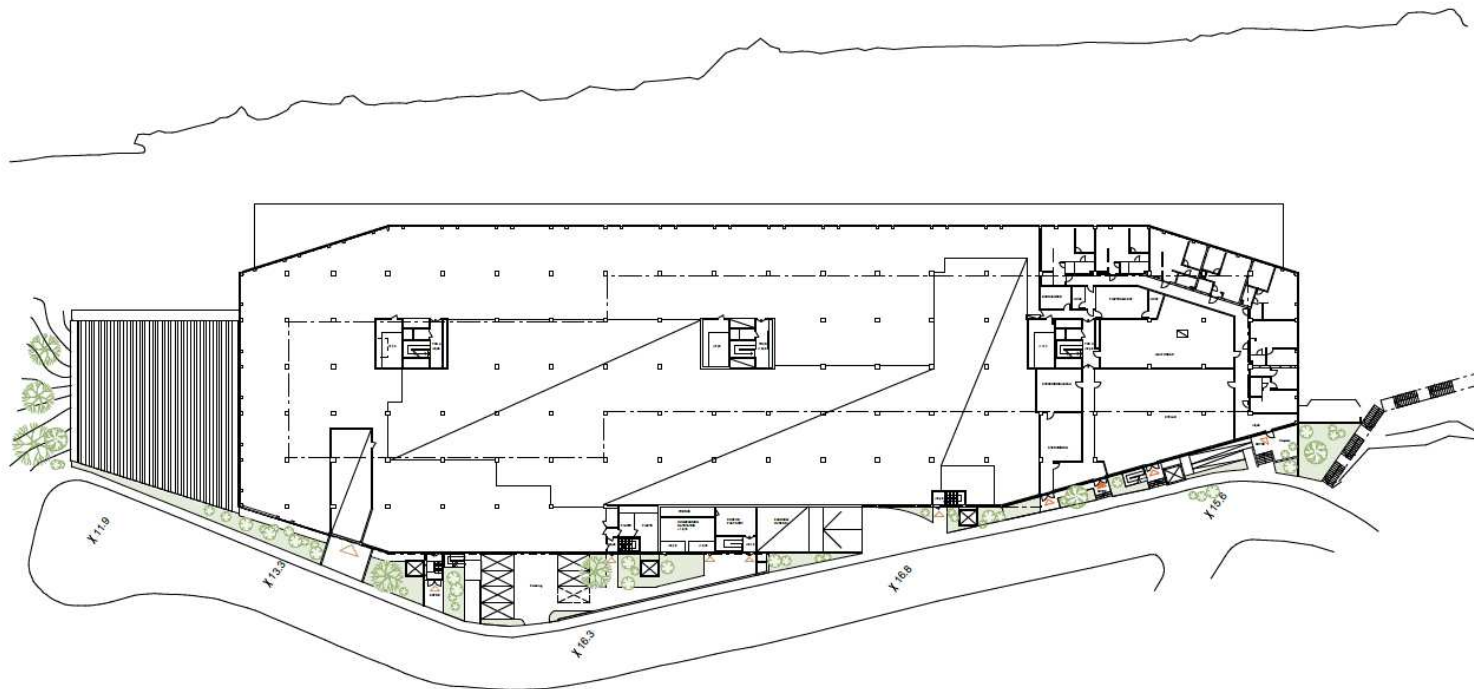
Förslaget påverkar inte kollektivtrafiken eller hållplatser.

#### Tillgänglighet

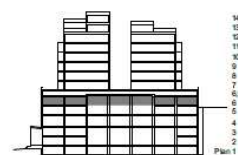
Samtlig angöring till bostäderna inom planområdet är tillgänglig enligt stadens riktlinjer. Bostäderna i påbyggnadsdelen angörs via gårdsgatan på plan 7, terrassplanet, som är tillgänglig via rampen från Mariehällsvägen. Bostäderna på plan 2 mot strand-



promenaden angörs via garaget alternativt via det södra befintliga trapphuset på plan 6, som nås från Mariehällsvägen. Det norra befintliga trapphuset kopplas även till terrassplanet, vilket innebär att angöring till bostäderna på plan 2 har möjlighet att ske även via terrassplanet. Från garage och befintliga trapphus på plan 2 nås bostadsentréerna genom en upphöjd gång under tak. Den publika lokalen på plan 2 kommer att angöras via Tappvägen/Bällstaågatan. Leveranser till den publika lokalen kommer att använda en lastkaj vid garageinfart. Övriga verksamheter, såsom serverhallar, kontor och lager på plan 2-6 angörs via Tappvägen/Bällstaågatan eller via befintlig infart vid Mariehällsvägen. Leveranser till verksamheterna använder lastkaj vid garageinfart samt inlastningsutrymme vid vändplanen alternativt befintlig infart vid Mariehällsvägen. Strandpromenaden och parken är tillgängliga för både gång- och cykeltrafik och nås via Bällstaågatan respektive gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet.



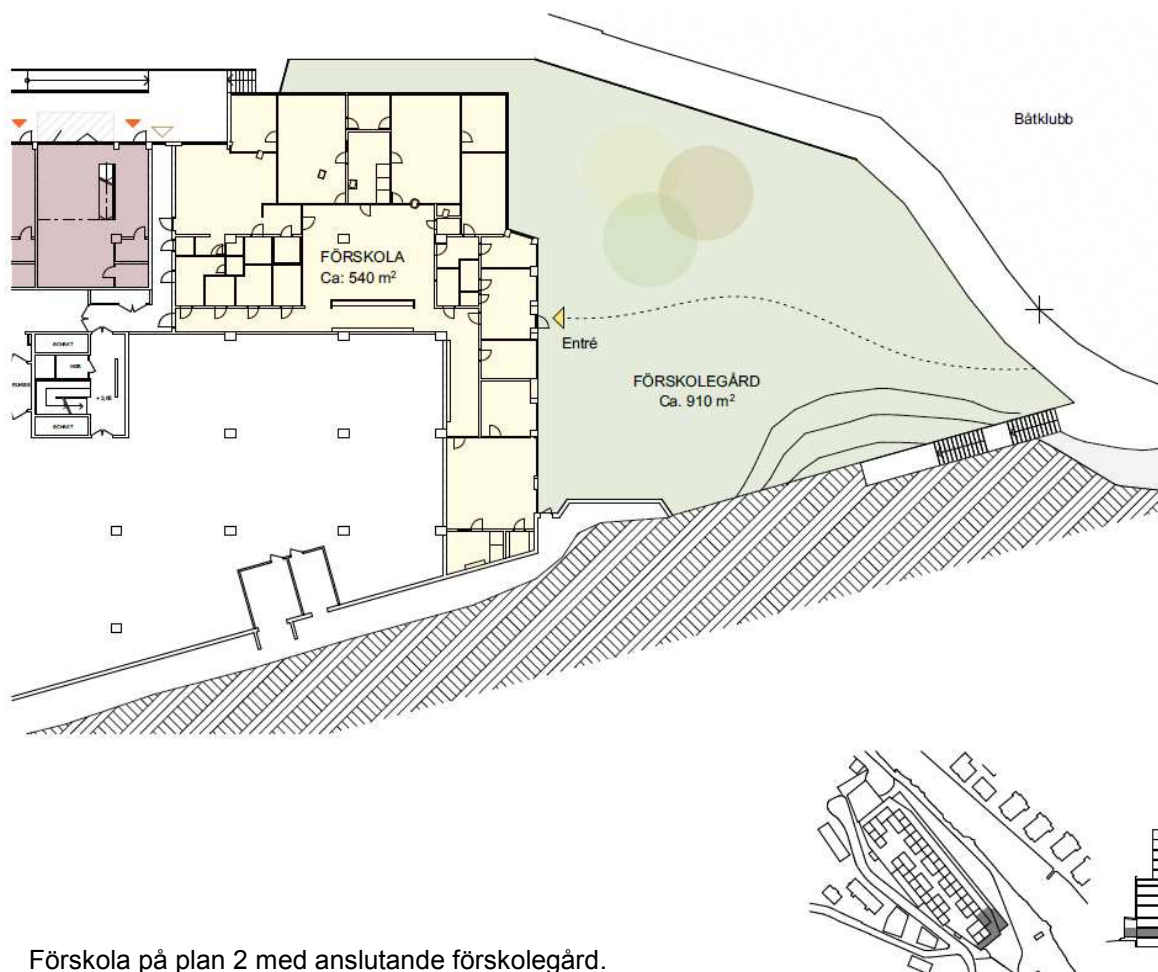
Plan 6 med infarter och angöring via Mariehällsvägen.



### Förskola

En förskola med tre avdelningar och en inomhusyta på cirka 540 kvm föreslås inrymmas på plan 2 i södra delen av sockelbyggnaden, delvis i befintlig byggnad och delvis i en ny tillbyggnad. Förskolegård föreslås söder om befintlig byggnad. Förskolans gård blir cirka 910 kvm, vilket motsvarar cirka 17 kvm uteyta per barn. Förskolegården är delvis upphöjd och skyddad mot strandpromenaden.

Förskolan kommer att ha en tillgänglig angöring via det södra befintliga trapphuset med hiss på plan 6, vilken nås från Mariehällsvägen. Förskolan kommer även att kunna nås över förskolegården från Askängsbacken och befintlig gång- och cykelbana. Leveranser till förskolan sker via befintligt trapphus med hiss på plan 6, vilken nås från Mariehällsvägen. Förskolan kommer att via hiss ha tillgång till soprummet på plan 6 i den befintliga byggnaden i anslutning till ett befintligt trapphus.



Förskola på plan 2 med anslutande förskolegård.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Dagvatten som avleds mot Mariehällsvägen utjämnas och renas på befintliga grönytor längs vägen. De gröna ytorna utvecklas och utformas för att få högre kapacitet för utjämning och rening av dagvatten. Enligt rapporten om dagvattenhantering för aktuell fastighet Vandenberg 9 är framförallt två typer av dagvattenanläggningar lämpliga för de gröna ytorna längs Mariehällsvägen: nedsänkta växtbäddar och anlagda markbaserade magasin under markytan. Omhändertagande av dagvatten möjliggörs även på vegetationsklädda tak och förgårdarna till entréerna på plan 7, terrassplan.

Strandpromenaden anläggs med gröna respektive genomsläppliga ytor, som kan ta emot och utjämna dagvatten. Med en utjämnande kapacitet på 20 mm nederbörd inom området blir det beräknade maxflödet från området vid ett 10-årsregn drygt 40 procent lägre än idag, och minskar från 230 l/s till cirka 130 l/s. Vid dimensionering av nya ledningssystem behöver hänsyn tas till ökad regnintensitet till följd av prognostiserade klimatförändringar. Med klimatfaktor medtagen i beräkningar blir det framtida flödet vid ett 10-årsregn cirka 30 procent lägre än idag.

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Nya byggnadsdelar ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns inom området.

### **EI/Tele**

Inom befintlig byggnad finns en elnätstation för högspänning, som även fortsättningsvis försörjer verksamheterna. För bostädernas elförsörjning anläggs en ny elcentral med lågspänning inom byggnaden. Den forskning som finns inom statiska eller kraftfrekventa magnetfält visar att man inte kan se någon riskökning under 0,4  $\mu$ T. Stadens miljöförvaltning har anpassat sin rekommendation till gällande forskning och tillämpar 0,4  $\mu$ T som rekommenderat riktvärde. Enligt Ellevio AB förespråkas ett avstånd om minst 6 meter för att inte överskrida 0,4  $\mu$ T. Befintlig elnätstation för högspänning har ett avstånd av cirka 6 meter till de förslagna bostäderna. Ellevio AB föreslår att nätstationen i byggnaden avskärmas genom inplåtning med aluminium för att begränsa utbredningen av magnetfält.

Nya byggnadsdelar ansluts till fiber- och telenät, som finns inom befintlig byggnad.

### Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

### Avfallshantering

Två olika avfallsutrymmen anläggs. Den ena finns på plan 2 i anslutning till vändplanen norr om byggnaden och nås av de boende via det norra trapphuset, som kopplar samman terrassplanet (plan 7) med strandparken vid Ballstaån. Den andra ligger på plan 6 vid Mariehällsvägen och nås via det södra trapphuset från terrassplanet (plan 7) samt från Mariehällsvägen. Avfallsutrymmet vid Mariehällsvägen har även ett miljörum med flertalet fraktioner för källsortering. Längsta avstånd från trapphusentré till soprum för hushållsavfall blir cirka 50 meter. Längsta avstånd från trapphusentré till källsorteringsrum blir cirka 100 meter tillgänglig väg utomhus.

### Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för räddningstjänstens utryckningsfordon och övriga servicefordon. Räddningstjänstens insats sker principiellt via utrymningsvägarna i planerad byggnad. Påbyggnadsdelen förses med Tr2-trapphus, vilket medför att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens insats. Räddningstjänstens stegbilar och övriga större utryckningsfordon behöver därför inte köra in på gårdsgatan på terrassplan. Insats på terrassplan sker via två planerade utvändiga trapphus, som nås från Mariehällsvägen och som räddningstjänsten använder för att ta sig upp på gården. För stadsradhusen kan insats ske direkt utifrån till varje bostad.

Primäruppställningsplats för räddningstjänsten finns vid vändplanen mot Ballstaågatan i planområdets norra del.

Uppställningsplatser för bostäderna i påbyggnadsdelen finns på två platser på Mariehällsvägen intill två trapphus.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

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

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktplan.

Detaljplanen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör strandskyddsområde (se nedan), men i övrigt inget område



av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Strandskydd**

Upphävande av strandskydd inom hela planområdet föreslås. Särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken anses föreligga.

Strandskyddet bedöms kunna upphävas enligt de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c-d §§ miljöbalken, eftersom marken redan är hårdgjord och ianspråktagen för byggnad. Planförslaget innebär att parkytan längs Bällstaån breddas och att bryggor möjliggörs i vattnet utanför strandpromenaden. Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs därmed och möjlighet till vistelse vid stranden underlättas. Detaljplanen innebär även att kopplingar till och från strandpromenaden ökar, vilket förbättrar möjligheterna att söka sig till och använda strandområdet.

Detaljplanen innebär att parkmark anläggs och utökas vid stranden, vilket ger förutsättningar för den biologiska mångfalden. Att anlägga parkmark innebär att ingen ny påverkan sker, eftersom så gott som all växtlighet längs strandlinjen redan utgår från tidigare anlagd park. Det är viktigt för den biologiska mångfalden på land och för att öka möjligheten för fisk-reproduktion i Bällstaviken att strandzonen får vara så naturlig som möjligt beträffande lutning, material och vegetation. Stora och skuggande träd i strandkanten som sparas eller ersätts är positivt för fiskbeståndet.

Planen möjliggör för bryggor i vattenrummet utanför strandkanten. Bryggorna utförs på ett sätt som i minsta mån påverkar djurlivet och föroreningsituationen i Bällstaån. Bryggorna kan delvis ersätta träden då det gäller att ge skugga åt fisken.

### **Naturmiljö**

Utvecklingen av strandpromenaden till ett grönt stråk bidrar till att tillgodose det ökande behovet av grönska och rekreationsytor både i närområdet och i Mariehäll som helhet. Friytan i detaljplanen utgör 3316 kvm, vilket är 23 procent av hela planområdets yta samt 53 procent utan byggnadens fotavtryck.

De framtida boendena i fastigheten Vandenbergh 9 (beräknade till 560 personer) får 5,9 kvm friyta per person inom planområdet. Strandpromenadens utformning kan även bidra till att ekosystemtjänster, såsom habitat, biologisk mångfald, klimatanpassning och/eller pollinering, skapas eller stärks.

De befintliga träden vid strandkanten behålls i den utsträckning det är möjligt då de bland annat bidrar till områdets karaktär. Strandpromenaden kompletteras med nya träd där det finns behov.

Enligt utlåtande angående den stora poppeln vid strandpromenaden kommer det vara problematiskt att spara poppeln utan att den kommer att ges försämrade växtförutsättningar, då planerad ombyggnad av befintlig byggnad förutsätts innebära stora och omfattande markarbeten i trädets närhet. Ingrepp kan därmed komma att göras i rotzonen hos poppeln. Enligt uppgifter från Stockholm Vatten finns stora renoveringsbehov av befintliga VA-ledningar som ligger placerade inom poppelns rotzon. Dessa ingrepp skulle med största sannolikhet orsaka stora rotförluster i samband med nödvändiga schakter. Utlåtandet poängterar också att även om minimala ingrepp i marken kommer att utföras i närheten av trädet eller om platsen skulle bli oförändrad nära poppeln, så föreligger risker att trädet kan komma att bli en risk för sin omgivning på grund av sitt åldrande med kontinuerligt försämrad kondition. Om trädet ska sparas rekommenderas att en skötselplan för poppeln upprättas för att säkerställa att skada undviks på person eller allmän egendom.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

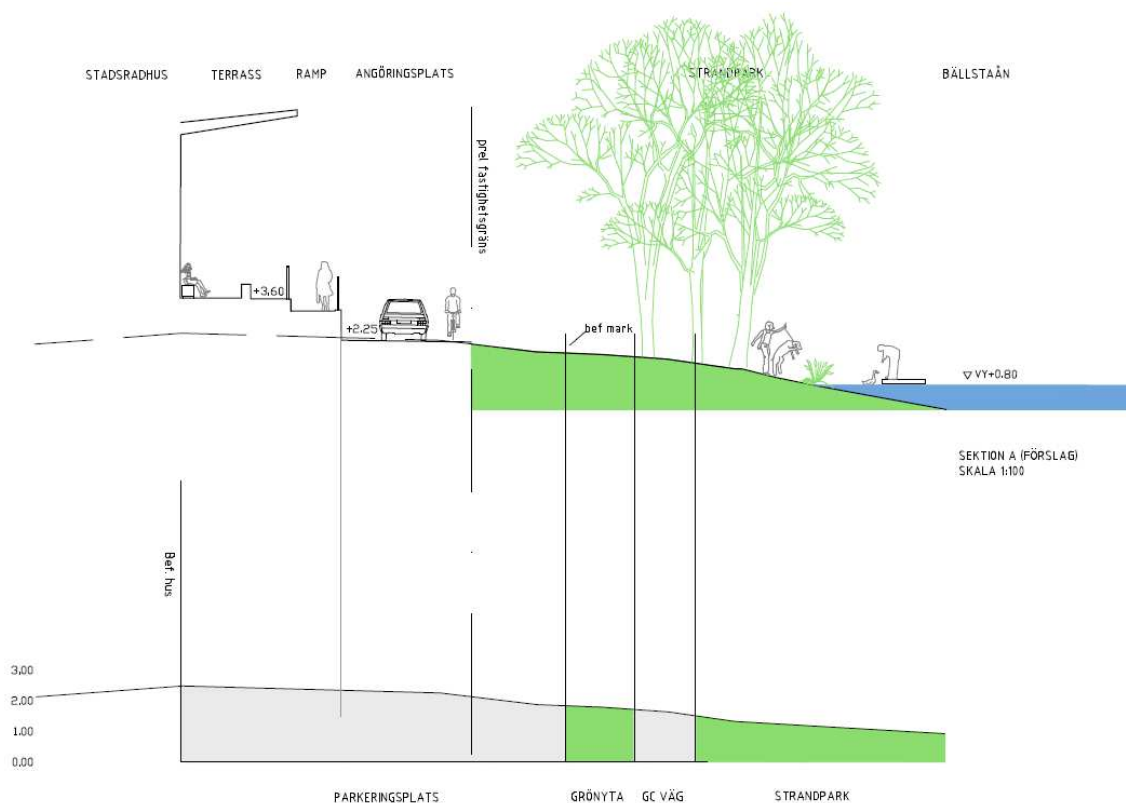
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450), för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten, eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte kommer att tillföras ytvattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450). Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning i Mariehällsvägen och till dagvattenledning mellan byggnad och Ballstaån. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

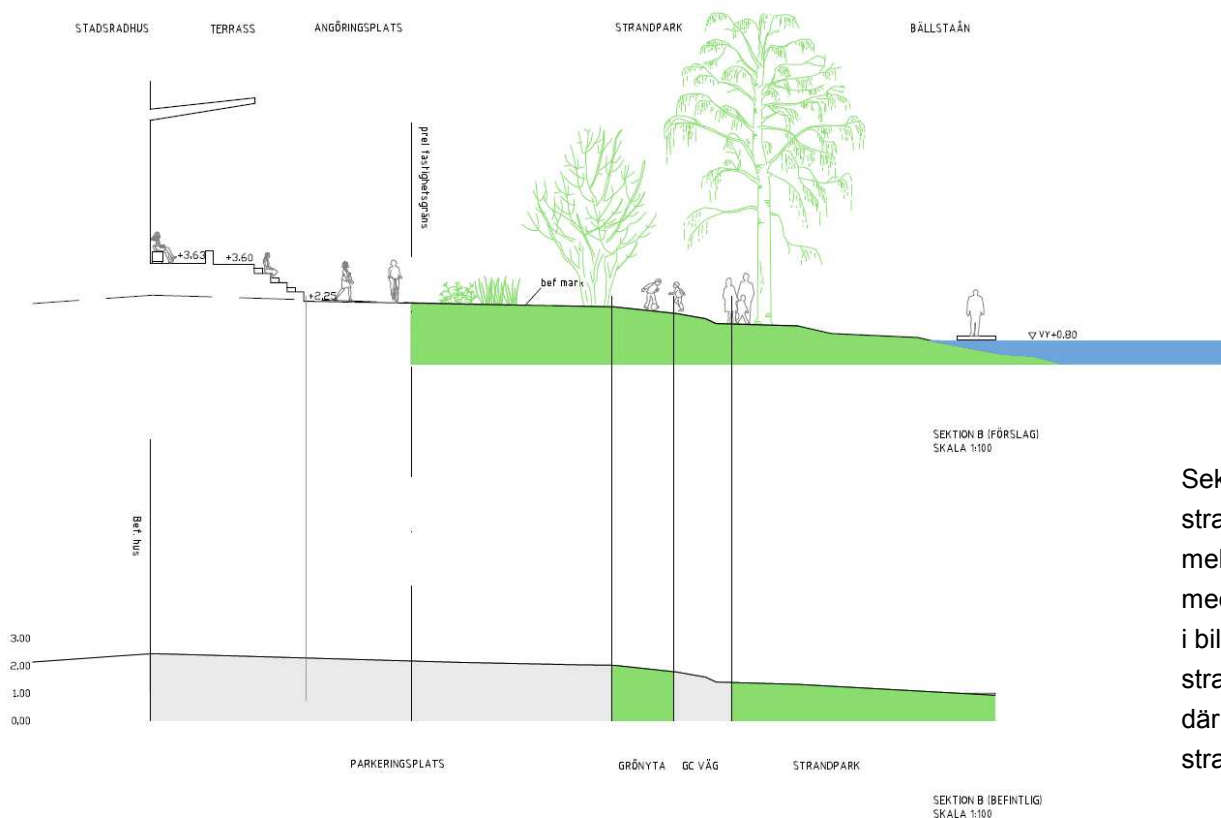
Detaljplanen innebär att befintliga hårdgjorda ytor omvandlas till gröna och/eller infiltrerbara ytor. Aktuell fastighet har tidigare använts och används ännu i viss utsträckning för verkstads- och industriverksamhet, vilket antas generera mer och tyngre biltrafik än de planerade bostäderna. Detaljplanen möjliggör därmed att både flödet och föroreningsbelastningen till recipienten Ulvsundasjön minskar. Belastning från området idag består av tungmetaller (krom, nickel, koppar, zink, bly, kadmium och kvicksilver) och fosfor. Belastningen av samtliga tungmetaller och fosfor från området genom dagvatten bedöms, enligt rapporten om dagvattenhantering, kunna minskas genom de förslagna åtgärderna. Att både flödet och föroreningsbelastningen till recipienten Bällstaviken minskar från planområdet är även positivt för den biologiska mångfalden och för fiskrekrytering. Bättre vattenkvalitet och siktdjup innebär att undervattensvegetation kan återetablera sig, vilket också är positivt för fisk.

Kvalitetsfaktorn för morfologiskt tillstånd i Bällstaå/Bällstaviken med avseende på parametrarna "Närområdet runt sjöar" och "Svämplanets struktur och funktion runt sjöar" bedöms inte försämrats vid detaljplanens genomförande. Befintlig grön yta inom planområdet uppgår till cirka 1020 kvm, genomförandet av detaljplanen innebär att den gröna ytan ökar till cirka 1850 kvm. Förskolegården är inte medräknad i tillkommande grönyta. Befintlig grön yta vid strandkanten kommer att fortsätta vara grön och utgöra en del av den planerade strandpromenaden. Detaljplanen innebär att strandpromenaden närmast byggnaden består av en anlagd, hårdgjord yta med genomsläpplig markbeläggning. Denna yta kommer, trots att den är hårdgjord, bidra till infiltrationen. Den samlade gröna ytan ska vara av god kvalitet och bidra till att ekosystemtjänster skapas och/eller stärks.

Sektionerna nedan visar fördelningen mellan hårdjord och grön yta på den planerade strandpromenaden längs Bällstaån, i jämförelse med den befintliga situationen idag.

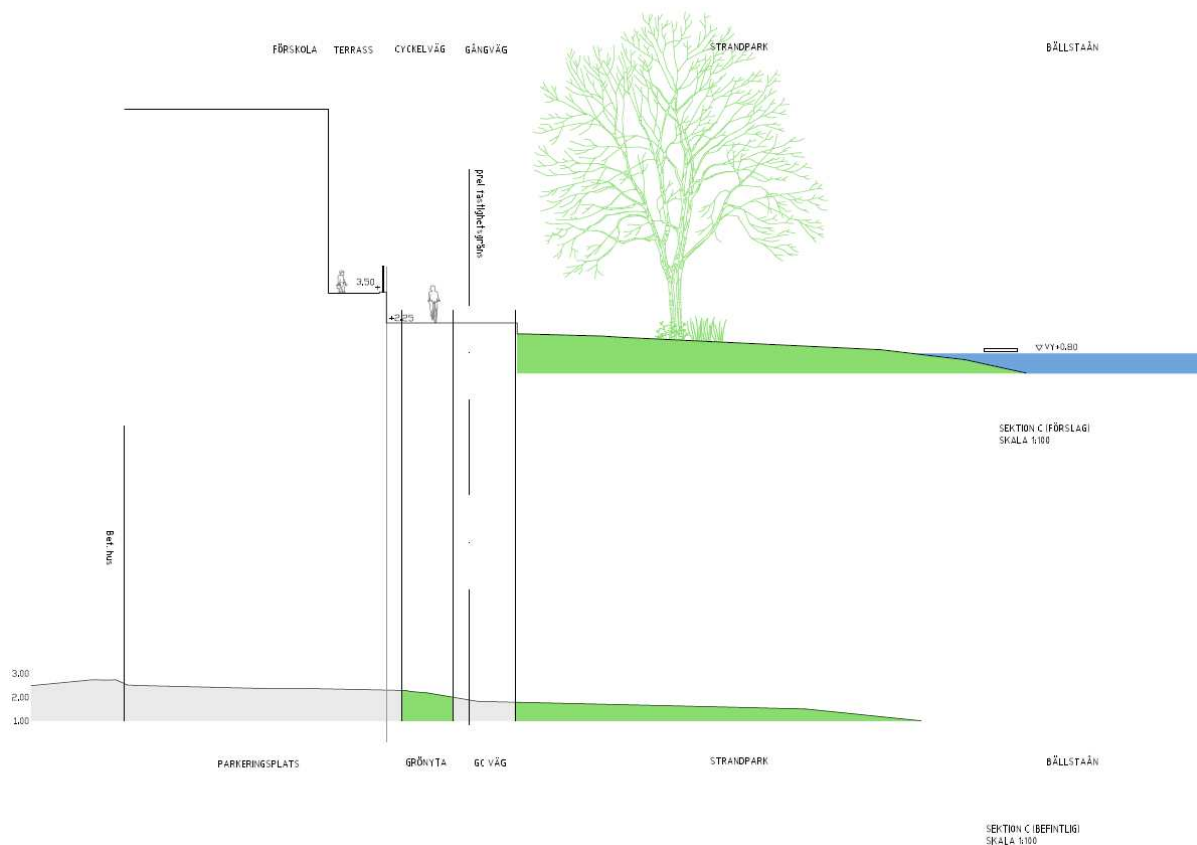


Sektion A genom strandpromenadens norra del. Överst i bild planerad strandpromenad, därunder befintlig.



Sektion B genom strandpromenadens mellersta del i höjd med trappan. Överst i bild planerad strandpromenad, därunder befintlig strandpromenad.





Sektion C genom strandpromenadens södra del i höjd med förskolegårdens terrassdel. Överst i bild planerad strandpromenad, därunder befintlig strandpromenad.

### Stads- och landskapsbild

Omvandlingen av Mariehälls verksamhetsområde till en blandstad med bostäder och verksamheter kommer sammantaget innebära stora förändringar i stads- och landskapsbilden, med en förskjutning uppåt av bebyggelsens höjd samt ett stadsliknande gatuliv. I den aktuella fastighetens närområde har liknande byggnader från samma tid rivits eller ska rivas i syfte att ge plats för bostäder.

Detaljplanen innebär att aktuell fastighet, Vandenbergh 9, omvandlas från industrianvändning till ett blandat område med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Förändringen innebär att fler människor kommer att röra sig i området, som därmed får ett större inslag av stadsliv framför allt längs strandpromenaden.

Bostadshusen i påbyggnadsdelen förhåller och anpassar sig i höjd till bostadshusen i kv Triangeln 17 på motsatt sida av Mariehällsvägen. I norra änden av byggnaden reser sig ett bostadshus i åtta våningar plus sockeldel. Mot Mariehällsvägen består övriga

huskroppar av fyra till sju våningar plus sockeldel. Mot Bällstaån reser de högsta bostadshusen i 13 våningar, varav 5 våningar tillhör den befintliga sockeldelen. Mariehällsvägen får med omvandlingen ett grönare gaturum med minskad tung trafik. De planerade bostäderna ger möjlighet till mer rörelse och liv i gaturummet. Byggnaden behåller med omvandlingen sin monumentalitet samt dominerande karaktär mot Bällstaån och Sundbyberg.

Vy från båtupplaget på  
Sundbybergs sida av  
Bällstaån.



Detaljplanen innebär en medveten kontrast mellan industribyggnadens bevarade sockeldel och de nya bostadshusen i påbyggnadsdelen, ett möte mellan gammalt och nytt som bidrar till områdets attraktivitet.

Strandpromenaden utvecklas som en viktig länk i ett grönare, tillgängligare stråk längs Bällstaån, från Annedal till Ulvsunda. Strandpromenaden bidrar till närområdets stadsliv med möjligheter till möten och rekreation. Befintliga träd sparas där de bidrar till strandpromenadens användning, plantering av nya träd kan bli aktuell för att utveckla parkdelen.

Planförslaget innebär att fler kopplingar till och från planområdet samt målpunkter, såsom strandpromenad, publik lokal och förskola, skapas.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Detaljplanen innebär att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnadens sockeldel bevaras och att överbyggnadsdelen i tre våningar rivs. Detta medför att de kulturhistoriska värdena påverkas negativt, då befintlig komposition försvinner. Att sockeldelen bevaras är av stort värde, eftersom det är den del av

byggnaden som har störst betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och som är av störst betydelse för byggnadens karaktär. Planförslaget möjliggör för delar av industribyggnaden att leva kvar med en ny funktion. Det industrihistoriska spår som byggnaden utgör, får finnas kvar avläsbar intill ett annat, den äldre industribebyggelsen i kvarteret Linaberg 24 norr om planområdet. Området behåller då en historisk årsring och sin särart. Det är av betydelse för Mariehäll att industribyggnaden även i fortsättningen kan berätta om Mariehälls industriella historia och utveckling.

Påbyggnadsvolymerna och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning.

Strax söder om planområdet ligger den kulturhistoriskt värdefulla Mariehälls gård. Detaljplanen innebär en förändring av 1700-tals gårdens närmiljö. Mariehälls gårds ursprungliga kontext är sedan länge förändrad. Gården styckades av och bebyggdes med industrier samt bostäder i samband med det sena 1800-talets industriella utveckling. De planerade nya påbyggnadsvolymerna förskjuter bebyggelseskalan invid Mariehälls gård uppåt i jämförelse med dagens befintliga överbyggnadsdel. Påbyggnadsvolymerna byggs emellertid på befintlig sockelbyggnad och håller sig därmed inom den befintliga byggnadens utbredning. Den planerade påbyggnaden har ett mer nyanserat uttryck än dagens byggnad och bidrar därför positivt till Mariehälls gårds miljö. De planerade bostäderna antas generera mindre och lättare biltrafik än nuvarande industriverksamhet och verkstäder, vilket innebär en förbättring av gårdens miljö.



Vy från Mariehälls gård. Till vänster i bild den västra flygelbyggnaden och i bakgrunden den planerade bebyggelsen.



Vy längs Mariehällsvägen. Den planerade bebyggelsen i fonden och Mariehälls gårds mangårdsbyggnad till höger i bild.

## Störningar och risker

### Markföroreningar

Förskolegården kommer fyllas upp med massor till en mäktighet på >1 meter. Redovisade föroreningshalter över KM för bly, kadmium, kobolt och PAH-H görs vid ett sådant förfarande otillgängliga för människor som vistas på platsen och bedöms därmed inte utgöra en fara. Vilka avhjälpande åtgärder och omfattning som krävs för att kunna genomföra den planerade förskolan sydväst om byggnaden bör bedömas först efter vidare utredning av orsak till föroreningen av kvicksilver och PAH, dess spridning samt omfattning. Med genomförda avhjälpande åtgärder, som vidare utredning ska påvisa, bedöms marken bli lämplig för ändamålet. Markföroreningar kommer även att åtgärdas vid anläggandet av allmän platsmark.

### Buller

Befintliga anläggningar för kylmedelskylare flyttas från dagens placering på taket till ett utrymme vid den befintliga sockelbyggnadens norra ände. För att kravet på industribuller, i det aktuella fallet buller från kylmedelskylarna som befintliga serverhallen använder, ska kunna innehållas vid planerade bostäder krävs ljuddämpande åtgärder. Utrymmet för kylmedelskylarna kommer att förses med ljudabsorbent av 100 mm mineralull på tillgängliga tak- och väggytor på plan 4, 3 och 2. Taköppningarna för luftutblås förses med ljuddämpning, vidare placeras sidoöppningarna för luftintag och luftutblås så att byggnaden skärmar bullret till nuvarande och planerade bostäder. Krav på högsta ljudeffektnivå för kylmedelskylare ställs så att, med ovan nämnda åtgärder i byggnaden, det dimensionerande ljudkravet vid nuvarande och planerade bostäder, högst 45 dB(A) innehålls. Noggrannare dimensionering av ljudåtgärder kommer att ske i den fortsatta projekteringen.

### Översvämningsrisker

Planområdet riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i Mälaren. Golvnivå föreslås i planförslaget till 2,7 meter över stadens nollplan för tillkommande bebyggelse, vilket innebär avsteg från länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå. För att säkerställa att tillkommande byggnadsdelar under den rekommenderade nivån inte skadas vid eventuella högvatten, har planbestämmelse om vattentäta konstruktioner till 2,7 meter över stadens nollplan införts på plankartan. Golvet i entrén till den publika lokalen, där café/restaurang är möjlig verksamhet, klarar däremot inte en nivå



på 2,7 meter över stadens nollplan. Entrégolvet kommer att ligga på samma nivå som marken utanför, cirka 2,5 meter över stadens nollplan. Golvet i lokalen, där människor kommer att vistas, kommer att ligga på en golvnivå över 2,7 meter över stadens nollplan. Den planerade lokalen föreslås ha en sekundär entré vid den upphöjda gången mot strandpromenaden.

#### Markförhållanden

Vid nyexploatering i Vandenbergh 9 kommer alla tillkommande byggnader att grundläggas på pålar till berg eller direkt på berg. Den väg som idag utgör transportväg för de tunga fordon som angör de lastkajer på befintlig byggnads östra sida, det vill säga området mellan byggnaden och Bällstaån, kommer att försvinna då området i den nya detaljplanen kommer att utgöras av uteplatser, planerad parkmark och en smal angöringsgata för personbil. Enligt den geotekniska utredningen kommer markuppfyllnader vid nyexploatering att utföras för de planerade uteplatserna, som tillhör stadsradhusen. Denna markuppfyllnad kommer att utföras minst som en kompensationsgrundläggning, då risken annars är stor för att sättningar ska utbildas. Detta är positivt eftersom marken inte kommer att belastas med mer tyngd än det som den varit utsatt för tidigare.

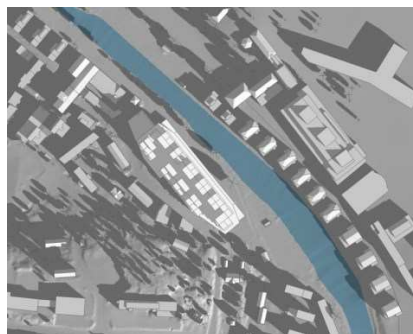
Markuppfyllnaden för förskolegården vid planerad förskola kommer att kunna utföras på normalt sätt, det vill säga utan att kompensationsgrundläggning behöver tillgripas ur stabilitets-hänseende. Marken klarar av att hantera denna uppfyllnad lokalt utan hjälp av förstärkningsåtgärder, då marken är nästan horisontell och avståndet ner mot Bällstaån är långt från uppfyllnadens ytterkant. Sättningar kommer troligtvis att utbildas inom området av den 1,3 meter höga uppfyllnaden. Då gräns mellan förskolegård och gång- och cykelväg kommer att utgöras av stödmurselement innebär sättningarna att stödmurselementen kommer att sätta sig olika mycket. Därför bör lättfyllning användas i gränsområdet från stödmurselementen och ett par meter in på förskolegården. Hur stora dessa sättningar kommer bli får vidare utredning visa. Lättfyllnad kan även behöva användas närmast förskolan, så att övergången mellan pålad byggnad, både befintlig och tillkommande, och förskolegården kan klara av den eventuella sättningsdifferens som kan uppstå. Denna uppfyllnad kommer att ligga på delar av området som tidigare har varit belastad med bland annat parkerade tunga fordon.

Vid framtida ökade nederbörds mängder kommer det nedfallande regnet över Vandenberg 9 att uppsamlas på de gröna taken och i förgårdsmark mot Mariehällsvägen, vilket innebär att ledningssystemet för dagvattenhantering kommer att avlastas mot situationen idag. Risken för att läckande ledningar ska orsaka minskad markstabilitet minskar därmed också. Vid eventuella framtida vattenhöjningar upp till nivån 2,7 meter över stadens nollplan kommer Bällstaån att stiga och området mellan byggnad och strandlinje att översvämmas, vilket innebär att stabiliteten kommer att förbättras eftersom Bällstaån då kommer att gå full med vatten.

Enligt den geotekniska utredningen innebär exploateringen av aktuell fastighet, i enlighet med detaljplanen, att markstabiliteten inom området inte kommer att bli sämre än den som råder idag. Ingen risk för stabilitetsbrott föreligger som skulle kunna vara orsakade av ökade markbelastningar, ökad nederbörd eller av stigande vattennivåer.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

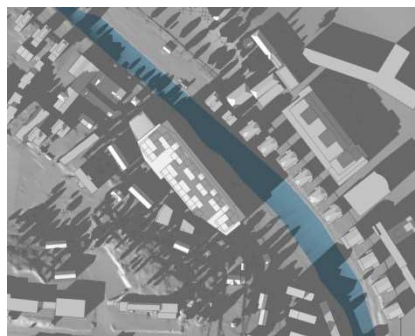
Bostadshusen i påbyggnadsdelen står tätt på terrassplanet, vilket medför att begränsat med solljus når ner till gårdsgatan och förgårdarna vid entréerna. Strandpromenaden är en viktig tillgång, som erbjuder utomhusvistelse vid den öppna vattenytan. Detaljplanen innehåller två gemensamma takterrasser på terrassplanet mot Bällstaån, privata uteplatser/takterrasser och balkonger mot Mariehällsvägen, Bällstaån samt i norr och söder. Solstudierna nedan visar solljusförhållandena för aktuellt planförslag vid vårdagjämning. Liknande solljus-förhållanden råder vid höstdagjämning, cirka 20 september.



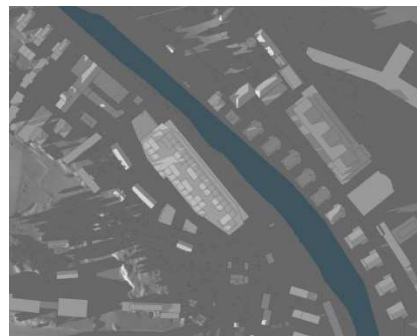
20 mars kl 09.00



20 mars kl 12.00



20 mars kl 15.00



20 mars kl 17.00

Detaljplanen medför att bostadshusen på Sundbybergs sida av Bällstaån nås av den planerade byggnadens skugga cirka en timme tidigare än idag med befintlig byggnad. Den planerade byggnadens skugga når vid vårdagjämning/höstdagjämning, 20 mars respektive 20 september, fram till södra änden av båtupplaget, som ligger söder om Marabouparken, vid cirka kl 13.00. Kl 14.00 ligger södra änden av båtupplaget och den gröna ytan närmast bebyggelsen i skugga. Marabouparken påverkas inte av den planerade byggnadens skugga.

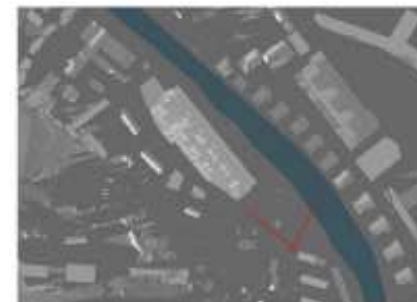
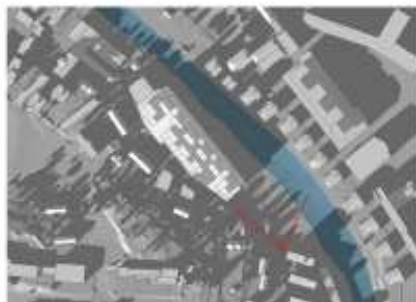


Bilden till vänster visar den befintliga byggnadens skugga jämfört med den förslagna byggnadens skugga i rött, 20 mars kl 14.00.

Solstudierna på följande sida visar jämförelsen mellan detaljplanen och befintlig byggnad i en vy mot norr från båtupplaget på Stockholms sida av Bällstaån.



Planvy över förslaget



Perspektiv med förslaget



Perspektiv med befintlig byggnad



20 mars 14:00

20 mars 15:00

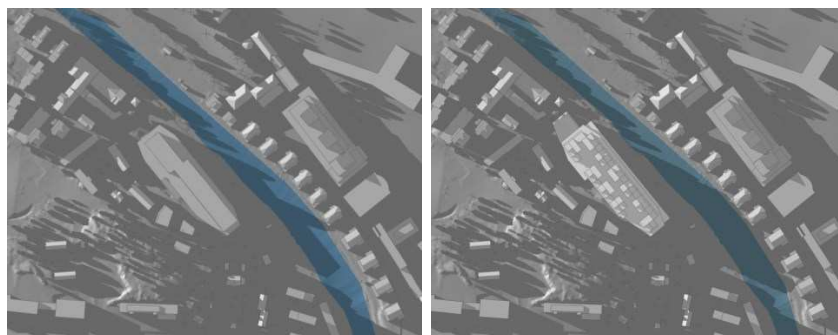
20 mars 16:00

20 mars 17:00

Solstudier av solljusförhållandena vid vårdagjämning 20 mars kl 14.00, 15.00, 16.00 respektive 17.00. Solstudierna visar skuggan som planerad byggnad respektive befintlig byggnad kastar på fasaderna på bostadshusen i Sundbyberg, till höger i bild. Bostadshusen på Sundbybergs sida av Bällstaån nås av den föreslagna byggnadens skugga cirka en timme tidigare än idag med befintlig byggnad.



Solstudierna visar att på sommaren, 20 juni, når den planerade byggnadens skugga den sydvästra delen av bebyggelsen på Sundbybergs sida av Bällstaån på kvällen kl 20.00.



Befintlig byggnad 20 juni kl 20.00. Planerad byggnad 20 juni kl 20.00

### Barnkonsekvenser

Planområdet består i dag till större delen av en industrifastighet med verkstads- och industriverksamhet samt tillhörande trafik, vilket inte är en lämplig miljö för barn att vistas i. Detaljplanen innebär fler promenadvägar till och från planområdet samt gång- och cykelmöjligheter längs strandpromenaden, vilket underlättar nåbarhet och säkerhet även för barn. En förskola med tre avdelningar och avgränsad gård ingår i detaljplanen. Detaljplanen innebär att fler människor är i rörelse i området, vilket bidrar till större trygghet. Ett ökat antal boende innebär också att behovet av skolplatser ökar. Stockholms stad arbetar långsiktigt för att tillgodose områdets behov av skolor och förskolor.

### Tidplan

Samråd	5 april – 17 maj 2016
Granskning	9 november – 7 december 2016
Antagande	tidigast 1:a kvartalet 2017
Laga kraft	tidigast 1:a kvartalet 2017

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförande av detaljplanen fördelas enligt följande: Byggherren finansierar och ansvarar för om- och tillbyggnad inom kvartersmark. För projektering och anläggande inom allmän platsmark svarar både Stockholms Stad och byggherren enligt upprättat Exploateringsavtal.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan samt svarar för myndighetsutövning vid handläggning och granskning av bygglov. Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder. Stadsdelen och trafikkontoret övertar drift och skötsel av allmänna ytor enligt befintliga bestämmelser och rutiner. Exploateringskontoret upprättar för genomförandet nödvändiga avtal.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal ska träffas mellan Stockholms Stad och byggherren. Det upprättas genom Stadens försorg i samband med att detaljplanarbetet pågår. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Det ska reglera ansvar, tidplan, fastighetsregleringar, ersättningar för mark, avgränsningar samt övriga för genomförandet väsentliga frågor.

Eventuella övriga avtal vilka är nödvändiga för planens genomförande tas fram efter diskussion mellan Staden och byggherren samt eventuellt berörda parter.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

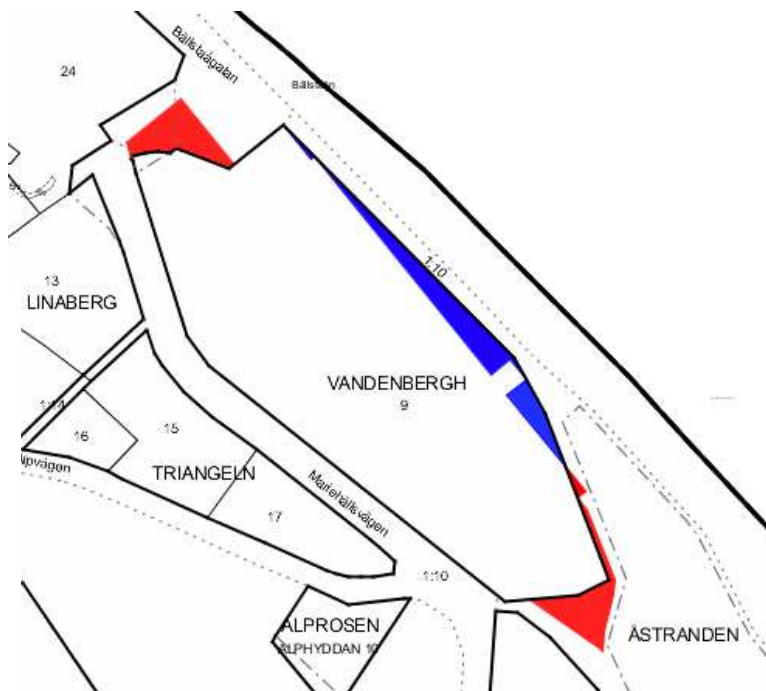
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattas av Vandenbergh 9 där Niam V Sic AB är lagfaren ägare och Mariehäll 1:10, som ägs av Stockholms kommun.

#### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildning initieras av och bekostas av fastighetsägaren. Lämplighet avseende fastigheters utformning m m provas vid lantmåteriförrättning.

Två områden överförs genom fastighetsreglering från Mariehäll 1:10 till Vandenbergh 9 och ett område överförs från Vandenbergh 9 till Mariehäll 1:10, se figur på följande sida. Genom avstyckning från Vandenbergh 9 kan ny fastighet bildas för skoländamål. Tredimensionella fastigheter kan bildas för centrum-, industri- och bostadsändamål. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.

Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Rödmarkerade områden överförs från allmän platsmark (park) till kvartersmark och det blåmarkerade överförs från kvartersmark till allmän platsmark (park).



#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör inrättas om tredimensionella fastigheter bildas.

#### Ledningsrätter

Ledningsrätt kan bildas inom u-område.

#### Servitut

Vandenberg 9 belastas av avtalsservitut:

- Nätstation, akt, 01-IM2-66/870.2
- Vattenledning m m, akt, 01-IM2-69/1671.1

Rätt att inom x-området upplåta servitut för allmän gång- och cykelväg.

#### Ekonomiska frågor

Byggherren ansvarar för samt bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt delar av allmän platsmark enligt Exploateringsavtal.

#### Vatten och avlopp

Byggherren bekostar.

#### Gatukostnader

Gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ej aktuellt.

Fastighetsbildning  
Byggherren bekostar.

El och tele m.m.  
Byggherren bekostar

Kostnader för miljöskyddsåtgärder  
Bekostas i förekommande fall av byggherren.

### **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp  
Vandenberg 9 kommer att ansluta mot vattenledning i Mariehällsvägen. Avlopp kommer att ledas ut dels till spillvattenledning i Mariehällsvägen och dels till spillvattenledning som ligger mellan Vandenberg 9 och Bällstaån.

Dagvatten  
Dagvatten kommer att fördröjas och renas i grönytor på och intill fastigheten. För att kunna klara höga flöden kommer dagvatten även att ledas till dagvattenledning i Mariehällsvägen och till dagvattenledning mellan Vandenberg 9 och Bällstaån.

El/Tele  
Vandenberg 9 ansluts till elledningar från Mariehällsvägen. Fiber och tele finns idag i befintlig byggnad att ansluta till.

Fjärrvärme  
Vandenberg 9 ansluter till fjärrvärmeledning i Mariehällsvägen.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.