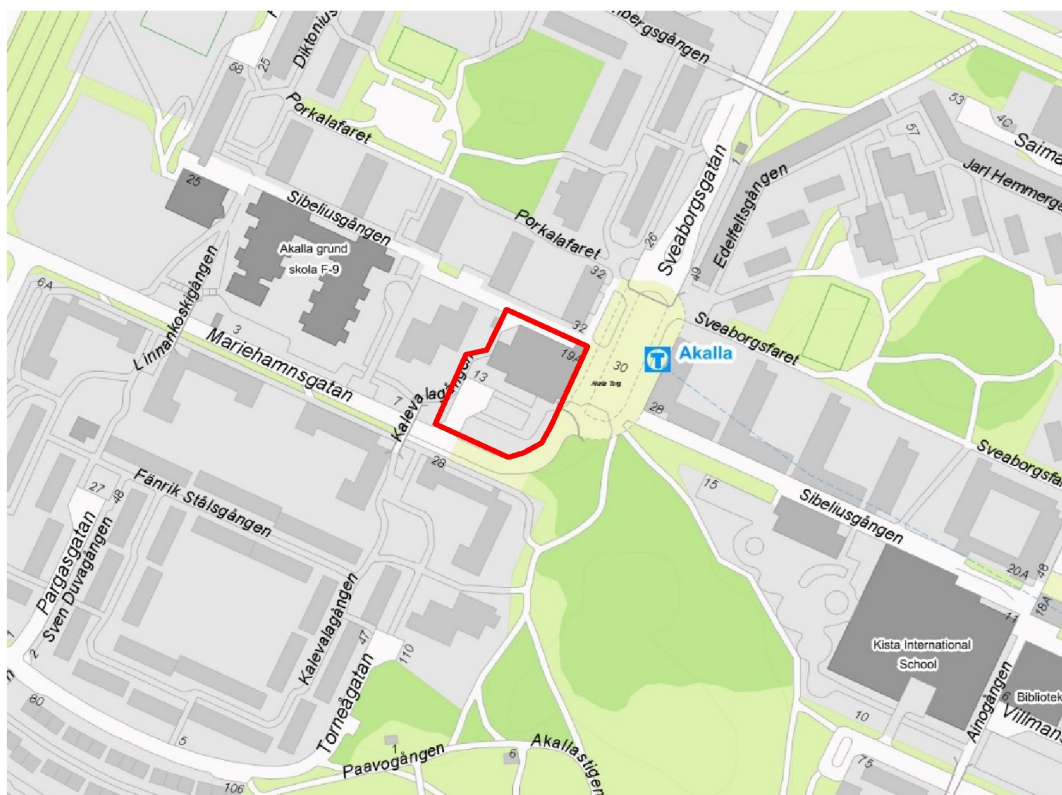


Planbeskrivning

Detaljplan för Mariehamn 1 m.fl. i stadsdelen Akalla, S-Dp 2019-00670



Planområdets läge i Akalla.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Akalla centrum. Detaljplanen ska möjliggöra för nya bostäder och lokaler för centrumändamål samt viss utbyggnad av gata och allmän plats inom området. Detaljplanen möjliggör för cirka 160 nya bostäder.

Akallas strukturella karaktär ska vara en tydlig utgångspunkt i utformning och gestaltning samtidigt som kvarteret ska bidra till att minska otrygga ytor kring torget med omnejd. Det är därför viktigt att bottenvåningarna utformas så de bidrar till gaturummet genom att möjliggöra en entré mot Akalla torg eller Sibeliusgången. Vidare syftar planen till att stärka de allmänna stråken runt fastigheten med utgångspunkten att skapa tydligare kopplingar. Kvarterets disposition och bebyggelsens utformning är tillsammans med investeringar på allmän platsmark viktiga verktyg för att uppnå detta.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 2022-12-13 – 2023-02-07
- Granskning december 2023
- Antagande kvartal 3 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Markavvattning	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	18
Planförslag	20
Ny bebyggelse	20
Arkitektonisk idé	22
Gestaltungsprinciper	22
Gator och trafik	26
Teknisk försörjning	28
Konsekvenser	29
Undersökning om betydande miljöpåverkan	29
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Stadsbild/Kulturhistoriskt värdefull miljö	29
Barnkonsekvenser	30
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintliga detaljplaner	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

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

- Utrednings PM Geoteknik – Mark- och vattenförhållanden och grundläggning m m (Structor, 2022-05-25)
- Akustikrapport (WSP, 2022-10-17)
- Dagvattenutredning (Sweco 2022-10-20)
- Kulturmiljöutredning (Tyréns, 2022-05-02)
- Miljöteknisk markundersökning för nytt bostadshus (Geohjäl AB, 2022-06-08 rev. 2022-07-05)
- Parkerings- och trafikutredning (WSP, 2022-04-15, rev 22-06-29)
- PM Konstruktion (Structor, 2022-05-25)
- Naturvärde och ekosystemtjänster (COWI, september 2022)

Medverkande

Planen är framtagen av Monika Stenberg på stadsbyggnadskontoret med konsultstöd från White arkitekter. Kartingenjör är Anette Jonsson. Medverkat har även exploateringskontoret genom Johanna Andersson, Anna Albrechtsson, Sofia Dahlbäck och Joanna Saber.

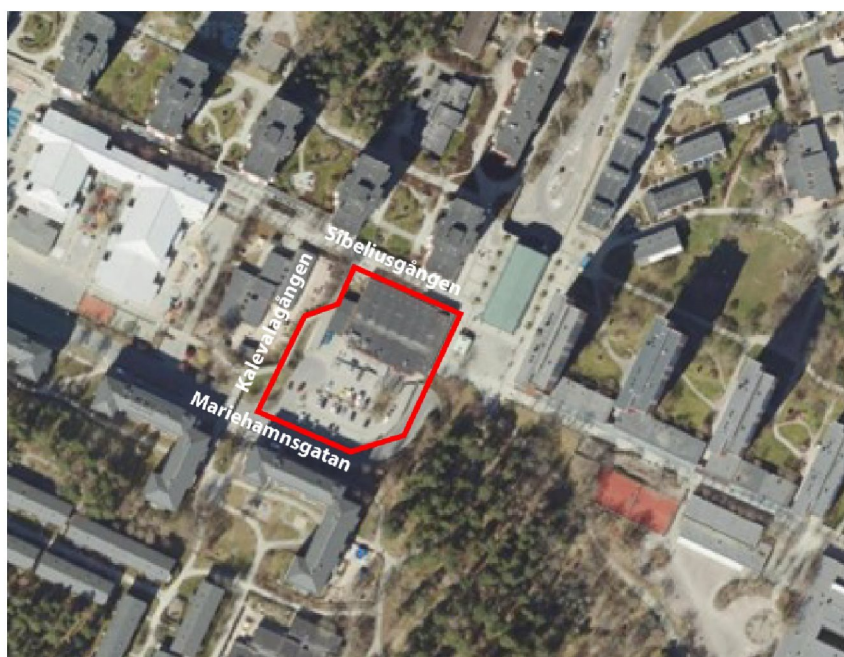
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Akalla centrum. Detaljplanen ska möjliggöra för nya bostäder och lokaler för centrumändamål såsom handel och service samt viss utbyggnad av gata och allmän plats inom området. Detaljplanen möjliggör för cirka 160 nya bostäder.

Akallas strukturella karaktär ska vara en tydlig utgångspunkt i utformning och gestaltning samtidigt som kvarteret ska bidra till att minska otrygga ytor kring torget med omnejd. Det är därför viktigt att bottenvåningarna utformas så de bidrar till gaturummet genom att möjliggöra en entré mot Akalla torg eller Sibeliusgången. Vidare syftar planen till att stärka de allmänna stråken runt byggnaden med utgångspunkten att skapa tydligare kopplingar. Kvarterets disposition och bebyggelsens utformning

är tillsammans med investeringar på allmän platsmark viktiga verktyg för att uppnå detta.

Platsens kulturmiljö har varit en viktig faktor i utformningen. Genom att skapa en tydlig skillnad i gestaltning mellan funktionerna bostadsändamål och centrumändamål, samt genom att den nya byggnaden underordnar sig de omgivande skivhusens högre skala anpassar sig den nya byggnaden till sin omgivning.



Ortofoto med aktuellt planområde markerat i rött.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger mot torget vid Akallas nordvästra tunnelbane-uppgång och avgränsas mot norr av Sibeliusgängen och av Kalevalagången i väster. I söder gränsar planområdet till Mariehamnsgratan. I öster angränsar torget och ett bussfar för trafik till busshållplats under torget. Planområdet är cirka 5000 m².

Planområdet omfattar del av fastigheten Akalla 4:1 som ägs av Stockholms stad, Mariehamn 1 med SBB som privat tomträttshavare och del av Mariehamn 2 som ägs av Stockholms stad med stadens bolag som tomträttshavare.



Karta som visar planområdets avgränsning i västra Akalla.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholm ska vara en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer. Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet kommer att bidra till att uppfylla översiktsplanens fyra mål för stadsbyggandet; en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad. I översiktsplanen är området utpekat som stadsutvecklingsområde – komplettering. Det innebär att det bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter.

Planområdet ligger inom fokusområde Kista-Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla är också ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadsqualiteter samt rörelser och utbyten mellan olika områden öka.

Detaljplan

För området gäller idag stadsplan Pl.7481 från 1975 och stadsplan Pl.7482 från 1975. Planerna anger användningarna affärsverksamhet, garage och parkering för Mariehamn 1 samt

gata, torg och trafikanläggning för Akalla 4:1. För Mariehamn 2 gäller område som inte får bebyggas.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår ett detaljplaneprojekt för bland annat nya bostäder, idrottshall, skola, förskola och verksamheter. Detaljplan för Saima 1 m. fl, möjliggör för cirka 1780 nya bostäder, förskolor, verksamheter, idrottshall och en grundskola norr om planområdet, dnr 2018-13869. Detaljplanen ställdes ut på samråd under oktober 2020.

Markanvisning

15 november 2018 beslutade exploateringsnämnden att markavisa aktuellt område till SSM fastigheter AB och dotterbolaget Akalla Centrumfastigheter AB. SSM Fastigheter AB köptes sedan upp av Amasten Fastighets AB som köptes upp av SBB i april 2022.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består främst av hårdgjorda ytor förutom enstaka träd och gräsytor vid parkeringen. Träden och gräsytorerna fungerar som en del av områdets dagvattenhantering. Direkt norr om planområdet vid Sibeliusgången finns en trädallé om fem träd.

Naturvärden

Då området idag till stor del består av hårdgjord mark finns inga större ekologiska värden på platsen. Underbyggda ytor, som terminalen och faren, ger begränsningar i val av vegetation.

Biotopskydd

Allén norr om planområdet omfattas av biotopskydd och att dispens måste sökas hos Länsstyrelsen för alla åtgärder som påverkar allén.

Rekreation och friluftsliv

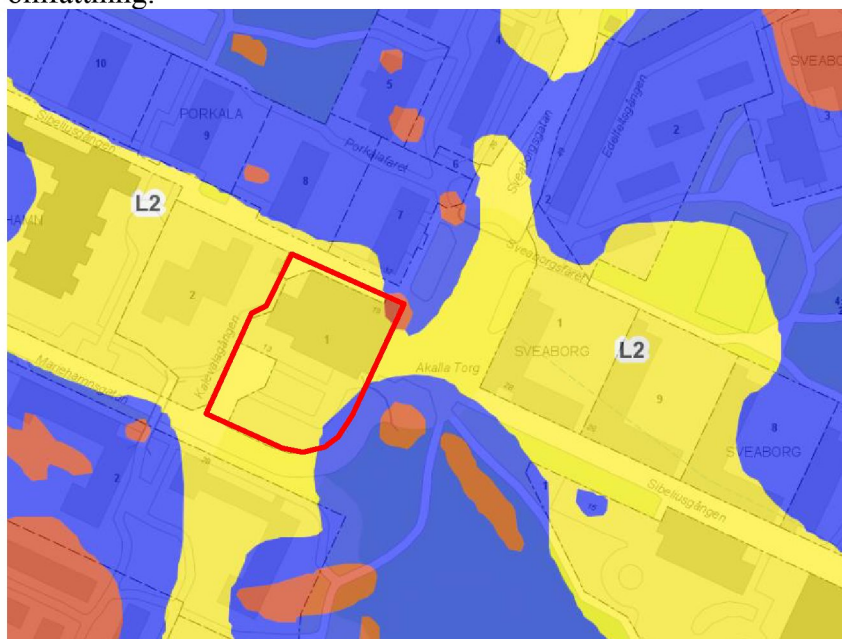
Planområdet har god tillgång till områden för rekreation och friluftsliv. Planområdet angränsar till Akalla stadspark där det bland annat finns tillgång till lekplats, naturlek, bollek, grillning, utsikt, djurhållning mm. I närheten ligger också Porkalaparkens lekplats, naturlek och grillning mm. Järvafältets stora

rekreationsytor i nära anslutning till planområdet är också en mycket värdefull resurs.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Som underlag till planförslaget har en översiktlig utredning av mark- och grundvattenförhållanden samt grundläggningsförhållanden inom planområdet tagits fram (Structor, 2022). Planområdet låg ursprungligen i en svag öst-västlig svacka mellan två låga höjdområden med morän och berg i dagen. Ursprungligen var svackan helt lerfylld dock med begränsad mäktighet, som mest ca 2 m. Utförda schaktningsarbeten i samband med grundläggning av befintlig byggnad avlägsnade sannolikt större delen av leran under denna. Under markparkeringen bör leran till stor del förekomma i ursprunglig omfattning.



Utdrag ur stadens byggnadsgeologiska karta. Gult redovisar lerområde, blått moränområde. Rött redovisar med område med berg i dagen eller under ett tunt jordtäck. Ursprungliga markförhållanden är dock idag dolda under byggnader, anläggningar och hårdgjorda ytor. L2 betecknar (ursprunglig) lermäktighet om 2 m.

Ras/skred

Planområdet idag ligger i sin helhet inom ett exploaterat område utan stora naturliga nivåskillnader varför risken för spontana ras och skred är obefintlig. Klimatförändringar påverkar inte risken för ras och skred genom erosion, höjda grundvattennivåer eller översvämning då både yt- och grundvattenförekomster saknas inom planområdet.

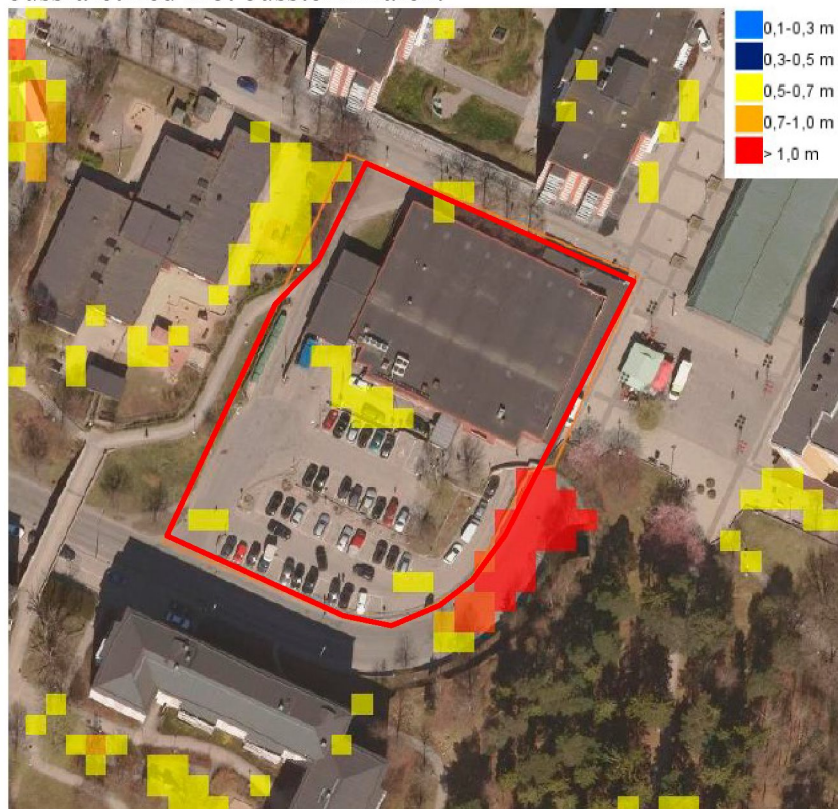
Markradon

Med hänsyn till markförhållanden kan marken tills vidare klassificeras som s.k. normalradonmark och byggnader utan ventilerad garage- eller källarvåning skall utföras med lägst radonskyddande grundkonstruktion.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Byggnaden ligger högt upp i avrinningsområdet. I dagsläget rinner dock skyfallsvatten från angränsande områden västerut in på den södra delen av parkeringen och vidare österut mot bussterminalen. Enligt stadens skyfallskarta finns det risk för att det vid ett kraftigt skyfall samlas vatten utanför planområdet vid bussfäret ned mot bussterminalen.



Utsnitt ur stadens skyfallsmodellering (Maxdjup). Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Edsvikens avrinningsområde. Edsviken har i dagens läge otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status (VISS 2022). Vad gäller fysiskalkemiska kvalitetsfaktorer har Edsviken dålig status för parametrarna totalmängd kväve och fosfor. Det innebär att fosforbelastningen inte får öka. Bland de särskilda förorenande ämnen har Edsviken måttlig status för icke-dioxinlika PCB:er. Anledningarna till att

recipienten inte uppnår god kemisk status är höga halter av antracen, tributyltenn, polybromerade difenyletrar och kvicksilver.

Markavvattning

Området ligger högst upp i avrinningsområdet och mottar i princip inte något avrinnande vatten från andra områden.

Dagvatten

Det aktuella området avvattnas mot dagvattentunnel som leder mot Edsviken.

Befintlig bebyggelse

Akalla, som är byggt på 1970-talet, karaktäriseras av sin tydliga struktur där tunnelbaneuppgångarna skapar två noder genom vilka det rätta stråket, Sibeliushöjden, har dragits. Längs Sibeliushöjden har storskaliga skivhus placerats på den norra sidan och bildar en bebyggelserygg som är synlig från långt håll. Söder om Sibeliushöjden finns ett band av låg bebyggelse innehållande endast kommersiella och offentliga verksamheter. Aktuellt planområde är placerat inom detta band. Ytterligare söderut fortsätter bostadsbebyggelsen med en sjunkande skala från sex våningar ner till två våningar närmast Järvafältet. Planområdet ligger i mitten av Sibeliushöjden, vid bussterminalen, tunnelbaneuppgången, torget och entrén till Järvafältet. Den befintliga byggnaden på fastigheten byggdes under andra halvan av 70-talet. Det är en byggnad i två plan, ett garageplan under mark och i markplanet en lokal för centrumändamål.



Flygbild som visar planområdet söderifrån. Bussterminalen är belägen under torget.

Stadsbild

Bostadsbebyggelsen längst norr ut i Akalla, söder om arbetsplatsområdet, utgörs av tre för Akalla mycket karaktäristiska storkvarter med en yttre ram av 4-6 våningshus kring lägre hus och naturpartier, lekparkar och daghem. Ett särpräglat inslag är radhusen inuti dessa storkvarter, vilka ger området en speciell karaktär. Söder om storgårdskvarteren finns en lång rad lamellhus i 11 - 12 våningar, i tre grupperingar, vilka tillsammans markerar centrum och det centrala service- och gångstråket, Sibeliushöghuset. Höghuset, med sina kraftigt färgade fasader, är synliga på långt håll och har stor betydelse för stadsbilden. Sibeliushöghuset löper i öst-västlig riktning genom Akalla och fortsätter sedan i sydöstlig riktning genom Husby och vidare in i Kista. De tre stadsdelarna utgör tillsammans en så kallad bandstad i vilken Sibeliushöghuset utgör ryggrad som sammanlänkade stråk.



På flygbilden syns trappningen i Akallas bebyggelse tydligt. Höghuset syns tydligt och markerar även gångstråket Sibeliushöghuset som löper längs med dem. Bakom höghuset skymtar storgårdskvarteren. Mot söder trappas bebyggelsen ner i våningsantal ned mot Järvafältet. Bild: Aftonbladet.

Norr om Sibeliushöghuset finns butiker, restauranger, stadsdelens servicehem och två tunnelbaneuppgångar placerade på torgytor som öppnas upp mellan grupperingarna av höghus. Söder om Sibeliushöghuset finns en rad låga byggnader, bland annat en kyrka, livsmedelsbutiker, skolor och daghem samt samlingslokal med bibliotek, restaurang med mera.

I söder trappas Akallas bebyggelse ned. Här finns bland annat lamellhus i 2-4 våningar och mot Järvafältet flera områden med småhus. Bebyggelsen är tydligt anpassad till den varierade topografin.

Den aktuella fastigheten är lokaliserad invid Akalla torg, inramad av bland annat aktuell byggnad i sydväst, tunnelbanans uppgång med ett karaktäristiskt skärmtak från 1980-talets mitt i norr och i söder sparad naturmark som utgör en entré till Igelbäckens kulturresevat. De närliggande höghusen förstärker rumsbildningen vid torget. Över torget passerar Sibeliusgången.



Tunnelbaneuppgången och Akalla torg som angränsar till planområdet.

Fasadmaterialet varierar beroende på skala, där trä uteslutande används på den låga bostadsbebyggelsen, tegel i det centrala servicebandet och på bostadshusens mellanskala. Skivhusen och en del av bostadshusen i mellanskala har putsfasader. Färgsättning har övervägande jordnära toner och taken är i huvudsak platta.



Här syns skivhusen i puts öster om Akalla torg samt tunnelbanenedgången. Bussterminalen ligger under torget.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Som underlag till planförslaget har en kulturmiljöutredning tagits fram (Tyréns, maj 2022) som beskriver fastighetens historiska utveckling samt dess karaktär och kulturhistoriska värden.

Stadsmuseet har klassificerat fastigheten Mariehamn 1 som ”fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt” (grön klassning).



Byggnaden inom planområdet är uppförd placerad vid den västra tunnelbaneuppgången i Akalla, i anslutning till Akalla Torg och intill Sibeliusgången.

Byggnaden inom fastigheten Mariehamn 1 är uppförd som en butiksbyggnad i en våning efter ritningar av Lars Bryde. Byggnaden har en enkel och välgestaltad arkitektur där det utskjutande skärmtaket med dess svängda profil är särskilt utmärkande och karaktäristiskt för byggnaden.

Byggnaden har sedan uppförandetiden haft samma funktion som livsmedelsbutik och är ett bevarat uttryck för den övergripande planeringen av Akalla, både gällande sin låga volym och placering intill Sibeliusgången.

Värdefulla karaktärsdrag som är viktiga för den kulturhistoriska läsbarheten för fastigheten Mariehamn 1:

- Bibehållen servicefunktion.
- Formgjuten betongsockel.
- Fasad i brunt tegel som skiftar i olika bruna kulörer.
- Skärmtaket med dess svängda profil, klädd med smala brädor.

- Stort runt fönster i norra fasaden.
- Skyltfönster och glasade dörrar.
- Takfot markerad med taksarg i röd kulör (tidigare i liggande brädor).
- Plant tak.



Bilden visar den norra fasaden med det stora runda fönstret och det bruna teglet.

Kulturlandskap

Planområdet är lokaliserad på norra Järvafältet i nordvästra Stockholm. I norr avgränsas stadsdelen av Uppsalavägen och därefter Sollentuna. I öst fortsätter bebyggelsen genom Husby och därefter in i Kista. I väst och söder avgränsas bebyggelsen av Järvafältet, där Igelbäckens dalgång är skyddad som kulturresevat. Kulturresevatet är centrerat runt dalgången och vattendraget. Det omgärdas av höjdryggen i norr, med stadsdelarna Akalla, Husby och Kista och av höjdryggen i söder, med Tensta (med Hjulsta), Rinkeby samt Ursvik. Igelbäcken binder samman havsviken Edsviken med Säbysjön.

Offentlig service

Skola och förskola

Väster om planområdet utmed Sibeliushöjden finns Akalla Grundskola, F-9, med ca 530 elever. Öster om Akalla Torg efter Sibeliushöjden finns Kista Internationella Skola, F-9, med ca 390 elever samt Oxhagskolan, F-6, med ca 350 elever.

Sjukvård

Ca 450 meter öster om planområdet ligger Husby-Akalla vårdcentral.

Kommersiell service

Den kommersiella servicen i Akalla finns inom planområdet och angränsande torg. Här finns service som livsmedelsbutik, kiosk och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Gatu- och trafikstrukturen i området karakteriseras som trafikseparerad. De kringliggande gatorna är utformade med separata körbanor för motorfordonstrafik och gående och cyklister.



Området karakteriseras av sin tydligt trafikseparerade trafikstruktur. Bilden är tagen söder om planområdet utmed Mariehamnsgatan.

Biltrafik

Söder om planområdet ligger Mariehamnsgatan som trafikeras av allmän trafik. Allmän trafik är hänvisad till vändplatsen eller parkeringen i södra delen av planområdet. Parkeringen rymmer i dagsläget ca 40 platser, här finns också ett lastintag till livsmedelsbutiken. Denna sida upplevs idag som en baksida. Hastigheten efter Mariehamnsgatan är 30 km/h.



Några av de markparkeringar som i nuläget finns på den södra sidan av planområdet. Det finns inga entréer som vänder sig mot parkeringen.

Gång- och cykeltrafik

Inom området finns ett lokalt cykelvägnät som förbinder planområdet med den omgivande stadsdelen. Gång- och cykelvägarna som till exempel finns utmed Sibeliushöjden och Kalevalagången väver ihop området genom ett nätverk av primära stråk, huvudstråk, parkgångar, broar och tunnlar. Längs planområdets västra sida sträcker sig Kalevalagången, ett gång- och cykelstråk. Via Kalevalagången kan även fordon med tillstånd nå Sibeliushöjden och Akalla Torg. Gång- och cykelstråket ansluter vidare till gångbron över Mariehamngatan. Väljer man istället att gå rakt söderut når man en vändplats där gångytan upphör.



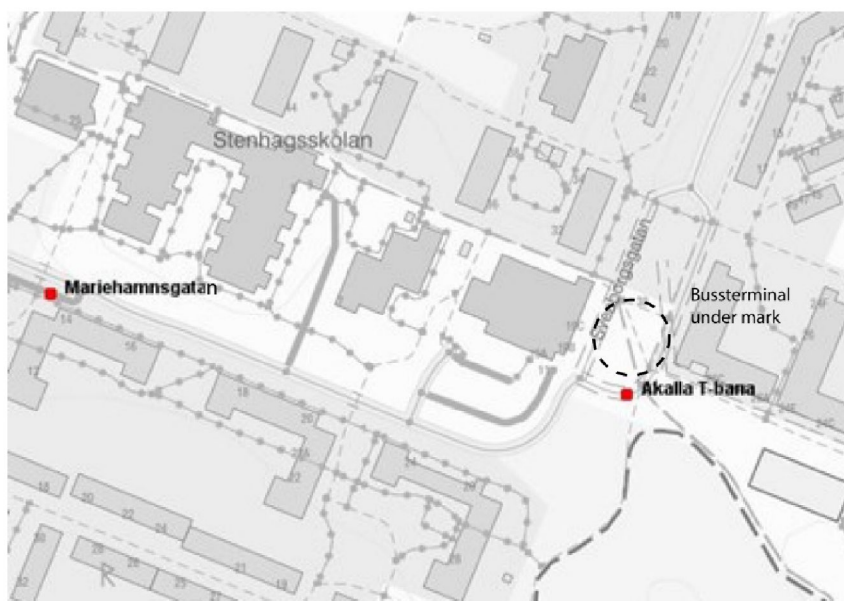
Lokala cykelvägar i området markerat med grön linje. Källa: Trafikverket



Cykelvägen som går förbi planområdet längs med Sibeliusgången.

Kollektivtrafik

Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser eftersom Akallas tunnelbaneuppgång gränsar till planområdet. Idag är Akalla slutstation för blå linje av tunnelbanan. En förlängning av tunnelbanan håller nu på att byggas till Barkarby. Detta innebär att tunnelbanetågen i framtiden kommer passera stationen och fortsätta väster ut. Söder om planområdet ligger Mariehamns-gatan som trafikeras av kollektivtrafik. En bussterminal finns under torget och endast behörig trafik får nyttja den östra delen av Mariehamnsgatan som leder till terminalen. Bussterminalen trafikeras med flera busslinjer bland annat mot Spånga och Järfälla.



Bilden visar busshållplatsen efter Mariehamnsgatan, Akalla tunnelbaneuppgång och bussterminal öster om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet angörs idag med bil från Mariehamnsgatan.

Från Mariehamnsgatan kan man också nå markparkeringsytan i söder av planområdet. Marknivån i anslutning till Akalla Torg ligger kring +32,5 till +32,8. Marknivån inom markparkeringen ligger i huvudsak kring +31,0 till +31,5 med den lägre nivån i södra delen i anslutningen till Mariehamnsgatan. Marknivån för Sveaborgsgatan och bussterminalen under torget ligger kring +27,7 och nivåskillnaden tas vid markparkeringen upp av en betongmur mellan gatan och parkeringen.



Bilden visar nivåskillnaden i den sydöstra delen av planområdet torget och bussterminalen. Här finns även infart till garaget (bilverkstad) som ligger under den aktuella byggnaden.

Störningar och risker

Förorenad mark

Planområdet består främst av hårdgjorda ytor i form av parkeringsytor, gångvägar, gator och bebyggelse. Enligt SGU:s jordartskarta förekommer det fyllnadsmassor i planområdet.

I garaget under det aktuella planområdet finns en bilverkstad/biltvätt. Verksamheten består av tvätt och rekond samt enklare service av fordon.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Geohjälps AB, 2022). Undersökningen visar att inget av de uttagna proven visade några tecken på föroreningar, vare sig med färg eller lukt.

Allmänt gäller att planområdet innan Akalla exploaterades i början på 1970-talet bestod av naturmark, både öppen mark och skogsmark med begränsad jordmättighet ovan berg. Någon miljöfarlig verksamhet har inte bedrivits inom fastigheten.

Buller

Planområdet påverkas idag av trafikbuller från Mariehamnsgatan. Den tunga trafiken från busstrafiken påverkar planområdets bullersituation.



Bilden visar Mariehamnsgatan och infarten till planområdet.

Fläktarna på verksamheternas tak kan utsätta planområdet för industribuller.

Vibrationer

Största delen av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik, speciellt tung trafik såsom bussar, orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.



Utsnitt ur byggnadsgeologisk karta. Ungefärligt planområde är markerat.

Stomljud

Under Akalla centrum och planområdet går tunnelbanan, som ska förlängas från Akalla till Barkarby. Om en byggnads grundläggning och konstruktion kommer i kontakt med underjordsanläggningar för väg- eller spårtunnlar kan det finnas risk för stomljud i byggnaden.

Farligt gods

Akallalänken är en primär väg för farligt gods. Vägen går ca 350 meter väster om planområdet, vilket innebär att avståndet är tillräckligt för att planområdet inte påverkas av risker från farligt gods.

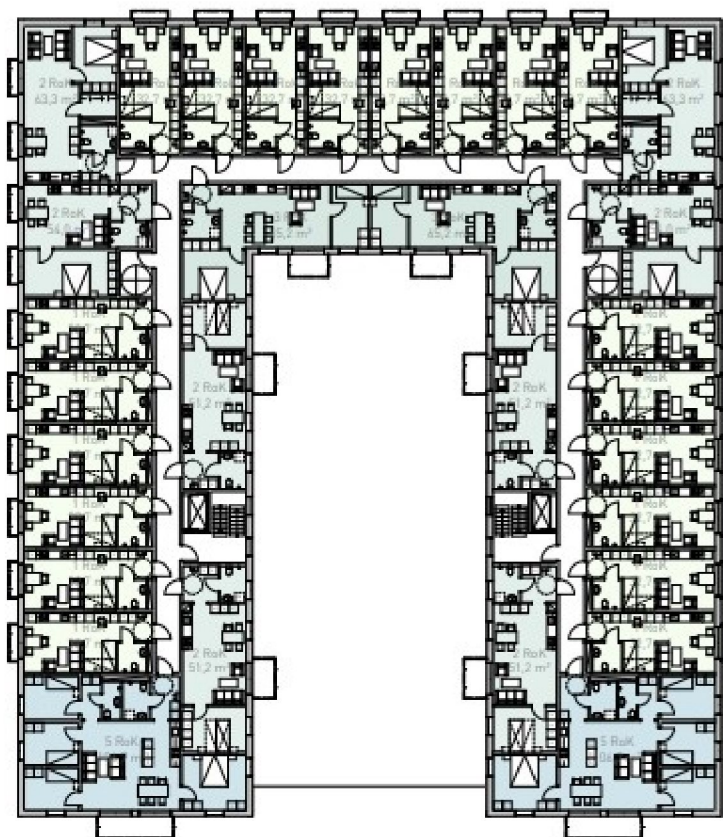
Planförslag**Ny bebyggelse**

Den befintliga butiksbyggnaden inklusive garage föreslås rivas och ersättas med ett flerbostadshus i sex våningar och garage i en våning under mark. Byggnadens markplan föreslås innehålla centrumverksamhet. Mot söder finns en bostadsgård som ligger upphöjd från gatan.

Planen möjliggör för bostäder (B) med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i byggnadens bottenvåning, vilket regleras genom planbestämmelsen C1. Syftet med bestämmelsen är att planförslaget ska bidra till att stärka gaturummet genom att bottenvåningens lokaler ska vända sig mot Sibeliusgången och Akalla torg. Vidare ska huvudentré till lokal vara mot Akalla torg eller Sibeliusgången (f7).

Planen möjliggör cirka 14 000 m² BTA bostäder. Antal lägenheter i nuvarande förslag uppgår till ca 160 st, fördelat enligt nedan:

Storlek	Antal
1 rok	110 st
2 rok	30 st
3 rok	10 st
5 rok	10 st



Normalplan med fördelning av lägenheter. Illustration Brunnberg & Forshed.

Planförslaget möjliggör för handelslokaler för t.ex. saluhall eller livsmedelsbutik omfattande ca 1200 m². Lokalen föreslås nås från torget, Sibeliusgången och mot Mariehamngatan.

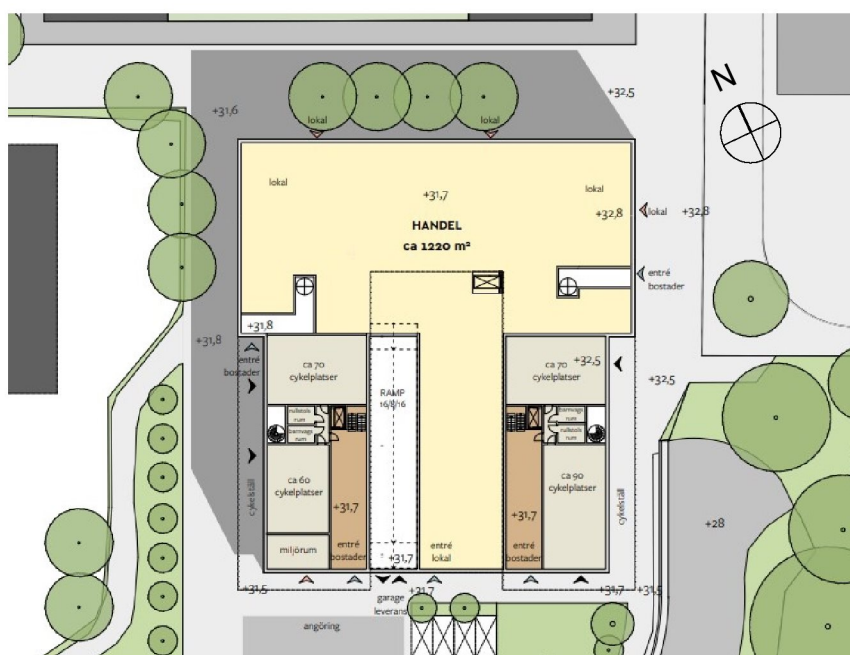


Illustration av entréplan. Källa: Brunnberg & Forshed.

Arkitektonisk idé

Den nya byggnaden har en modern utformning med ett arkitektoniskt uttryck som inspirerats av de befintliga byggnaderna i området. Den nedersta våningen hämtar sitt uttryck från den befintliga byggnaden och de övre har ett arkitektoniskt uttryck som inspirerats av omgivande bostadsbebyggelse i området.

Detta föreslås uppnås genom ett uttryck i detaljer, materialval och färger som samspelar och svarar mot omgivande byggnaders uttryck.

Gestaltungsprinciper

För att skapa en attraktiv och sammanhållen stadsmiljö ställs krav på gestaltning. Den nya bebyggelsens gestaltning ska genom volym, proportioner, färgsättning och material relatera till Akallas lokala karaktärsdrag.

Förslaget ansluter till de befintliga bostadshusen i söder i skala. Fasadutformningen tar sin utgångspunkt i den omgivande modernistiska karaktären.

Fasadutformningen regleras i plankartan på två sätt; bottenvåningen ska ha mörkt tegel som fasadmateriäl (f1). Fasaden ovanför bottenvåningen ska putsas utan synliga fogar (f3). Putsen ska var ljus och samspela i kulör med Akallas varma färgskala men underordna sig kulörmässigt mot skivhusen i norr (f2).



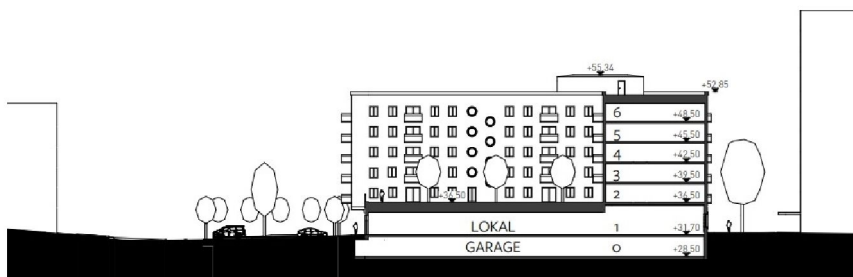
Flygvy från parken. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Illustration från Mariehamngatan. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Illustration från Akalla torg. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Längdsektion genom området i nord-sydlig riktning. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Illustration med fasad mot Sibeliushöjden. Illustration: Brunnberg & Forshed.



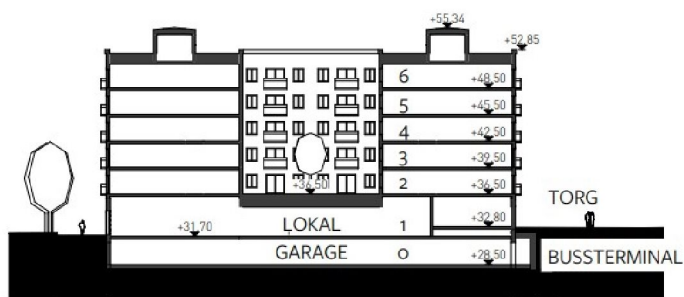
Illustration med fasad mot Akalla torg. Illustration: Brunnberg & Forshed.



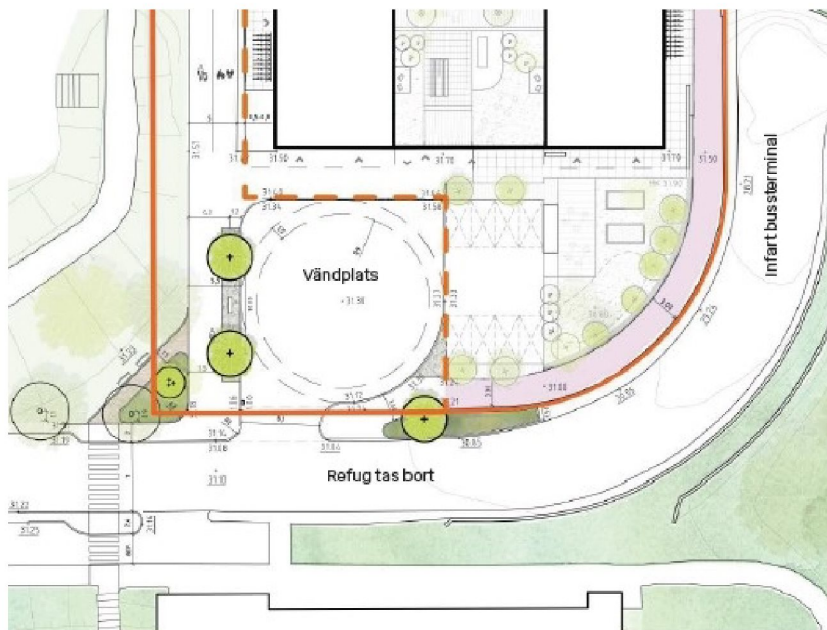
Illustration med fasad mot Mariehamngatan. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Illustration med fasad mot Kalevalagången. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Sektion öst-västlig riktning. Illustration: Brunnberg & Forshed.



Angöring föreslås ske från Mariehamngatan via en vändplats. Inom planområdet föreslås ca 8 st p-platser på kvartersmark för handel i markplan söder om den nya byggnaden.

Installationer, tekniska utrymmen och hisstoppar placerade på taket ska vara indragna minst två meter för att ej synas från gatan

(f6) och utföras med en markerad takfot likt omgivningarna (f8). Bostäderna förses med balkonger mot både gata och gård med täckande räcken. Mot Sibeliushöjden, Akalla torg och Kalevalagången tillåts balkonger med högsta djup 0,6 meter (f4) medan de inåt gården och på gavlarna mot Mariehamngatan tillåts med högsta djup 1,6 meter (f5).

Gator och trafik

Förslaget för allmän plats har tagits fram med utgångspunkten att öka tryggheten och tillgängligheten för gående och cyklister samt att bevara trafiksituationen för fordon som helhet.

Hårdgjorda ytor minskar och nya träd och buskar föreslås.

Biltrafik

Planområdet föreslås anslutas från Mariehamngatan med en vändplan på den södra sidan av den nya byggnaden och placeras något längre söderut.

Större varuleveranser till lokalerna föreslås via garage med infart på den södra sidan av byggnaden. Lokalernas och bostädernas avfall hämtas i miljörum som vetter mot Mariehamngatan. Utfartsförbud reglerar att in- och utfarter inte är möjliga mot Kalevalagången och Sibeliushöjden. Plankartan reglerar vändplatsen som TORG, och Kalevalagången och Sibeliushöjden regleras som GATA1 gångtrafik.

Parkering

Bilparkering för boende föreslås anordnas i garage. Det lägsspecifika parkeringstalet är 0,5 för planområdet. En sänkning kan ske med upp till 30 % för 70% små lägenheter. Med hjälp av mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet sänkas ytterligare 10-25 %. Med nuvarande lägenhetsfördelning planerar byggaktören ca 67 parkeringsplatser för bil för boende måste möjliggöras, varav ca 8 platser parkering för handel i markplan på kvartersmark.

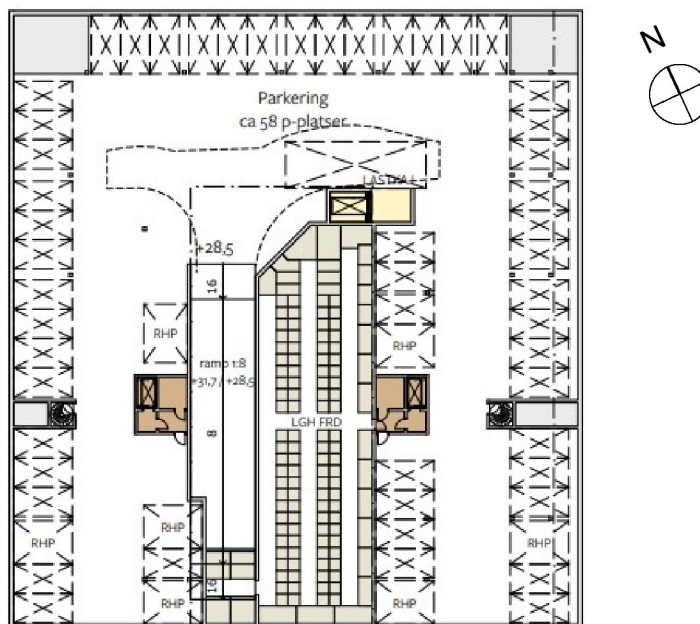


Illustration av föreslagen parkering i garaget under byggnaden. Illustration: Brunnberg & Forshed.

Cykelparkering

Cykelparkering i anslutning till bostäder ska som princip i första hand placeras inom fastigheten, till exempel cykelrum.

Tillräcklig besöksparkering för cykel bör även placeras nära bostadsentréerna. Generellt bör alltid cykelparkering placeras närmare målpunkter än bilparkering. Detta för att öka tillgängligheten för cykel samt prioritera hållbara färdmedel.

Uti från Stockholm stads riktlinjer kräver projektets nuvarande utformning ca 250 – 300 cykelplatser för boende. Cykelparkering för handel krävs också enligt stadens riktlinjer, som utgångsläge anges 20 – 30 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm BTA.

Gång- och cykeltrafik

För gående och cyklister är målet med planförslaget att de tydligare och säkrare ska kunna nå de större målpunkterna t.ex. tunnelbanan, torget och detaljhandel. En ny gångbana längs planområdets sydöstra sida och stödmuren mot bussnedfarten, möjliggör en genare väg mellan Mariehamnsgatan och Akalla torg. Ett markreservat tillskapas för detta.

Ett nytt obevakat övergångsställe på Mariehamnsgatan underlättar för gående som ska norrut eller söderut och som inte önskar gå via gångbron.

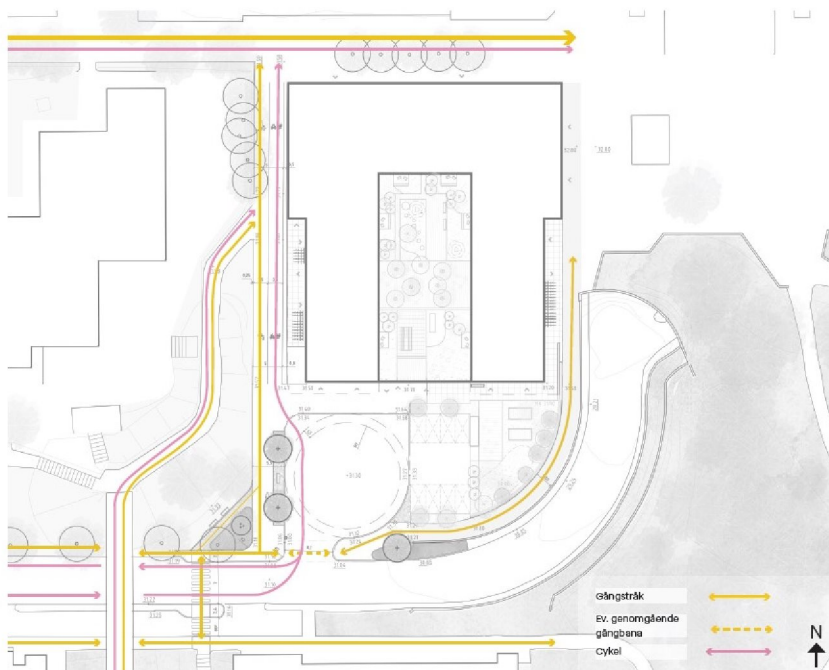


Illustration över planförslagets rörelsestråk. Gult = gångstråk, rosa = cykel.

Tillgänglighet

Angöring kan ske inom 10 m från samtliga entréer. Enligt stadens riktlinjer ska möjligheten att anordna parkering för rörelsehindrade finnas inom 10 m från samtliga entréer. Alla ingångar ska vara tillgängliga. Entréer till byggnaden finns mot Akalla Torg, Kalevalagången och mot Mariehamnsgatan. Samtliga nya gång- och cykelbanor inom planområdet ska vara tillgängliga.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten ansluts till befintliga ledningar för vatten och spillvatten.

El/Tele

Fastigheten ansluts till befintligt ledningsnät för el och tele.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen avses anslutas till områdets sopsug. Bebyggelseförslaget har plats för miljörum för grovsopor och återvinning som vetter mot Mariehamnsgatan. Både avfallshantering och miljörum ska vara användbart för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar enligt stadens riktlinjer.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten kan nå tillkommande bebyggelses samtliga sidor. Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De föreslagna öppna dagvattenlösningarna i form av nedsänkt grönyta och skelettjordar bidrar till lokal fördröjning och rening av dagvatten. Lösningarna bidrar också till den biologiska mångfalden och till en trivsamt gestaltning av området. Dagvattenlösningarna sörjer för att uppfylla kraven i Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten.

Bedömningen är att de också kommer att förbättra möjligheterna att uppfylla miljö- kvalitetsnormerna för recipienten Edsviken. Detta eftersom utsläppen via dagvatten av samtliga studerade ämnen enligt beräkningarna strikt minskar i och med planens genomförande. Sammantaget bedöms planen vara genomförbar utifrån de aspekter som behandlas i denna rapport.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken.

Stadsbild/Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna bebyggelsen tillför stadsbilden nya bostäder och lokaler för centrumändamål. Förslaget tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse med avseende på skala, fasadutförande och kulör. Centrumfunktionen finns kvar men byggs på med bostäder för ett effektivare markutnyttjande. Den nya bebyggelsen skapar nytt liv med lokal- och bostadsentréer mot de omgivande gatorna.

Det förändrar det glapp i stadsväven som centrumstråket nu utgör. Den nya bebyggelsen blir ett anpassat tillägg till den befintliga stadsbilden längs Sibeliusgången som präglas av planeringen vid 1970-talet; en bebyggelse av enbart allmänna funktioner och kommersiella lokaler.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms förbättra tryggheten i området genom att då den föreslagna bebyggelsen leder till mer liv- och rörelse samt bebyggelse med fler entréer riktade mot gångstråken. Genom att säkra ett allmänt gång- och cykelstråk för Kalevalagången som direkt kopplas till gång- och cykelbron över Mariehamngatan så underlättar det för barn och unga att ta sig på ett säkert sett till och från skola och målpunkter.

Störningar och risker

Buller

Vägtrafik

En bullerutredning har tagits fram (WSP, 2022). Utredningen visar att det finns platser på innergården som uppfyller riktvärdena för uteplatser. När det gäller de ekvivalenta fasadnivåerna är de högst 60 dBA. Detta innebär att det inte ställs några krav gällande planlösningarna, och att det inte finns några maximalnivåkrav.

Stomljud

WSP (WSP, 2022) har beräknat förväntade stomljudsnivåer i den nya byggnaden. Beräkningarna visar att Stadens riktvärden uppfylls. WSP utförde även vibrationsmätningar för att kunna bedöma förväntade stomljudsnivåer i den nya byggnaden. Mätningarna bekräftar att stomljudsnivåerna kan förväntas uppfylla riktvärdena.

Komfortvibrationer

Det finns inte någon risk för komfortvibrationsnivåer över 0,4 mm/s.

Översvämningsrisker

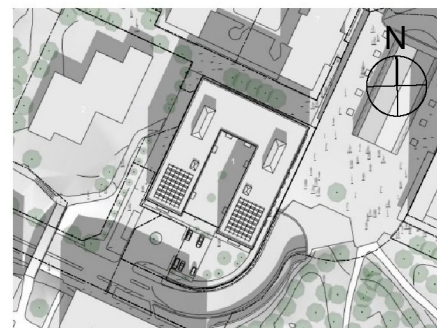
Dimensionerande flöden från planområdet minskar efter planens genomförande. I framtida scenario kommer risken för inströmmade dagvatten på fastighetens södra del att byggas bort. Marken inom planområdet kommer i stället att avrinna mot omgivningen. Bedömningen är att inga delar av planområdet riskerar översvämnning vid ett 100-årsregn. Däremot finns risk att det i nuläget såväl som i framtiden vid skyfall strömmar in vatten i bussterminalen strax utanför planområdet. Denna risk minskar dock något efter planens genomförande. Då planen förbättrar situationen vid skyfall, både inom planområdet och nedströms detta, anses den lämplig att genomföra ur ett skyfallsperspektiv.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudie vår- och höstdagjämning, 20 mars/september:



kl 9:00



kl 12:00

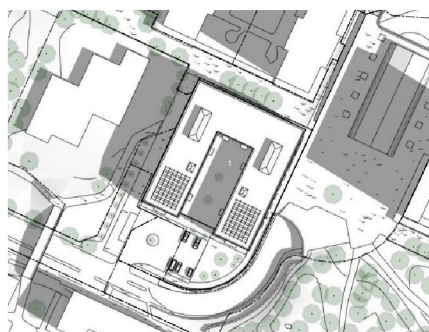


kl 15:00

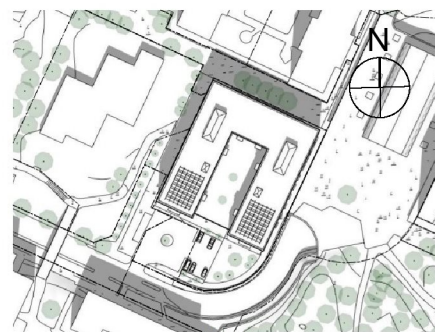


kl 18:00

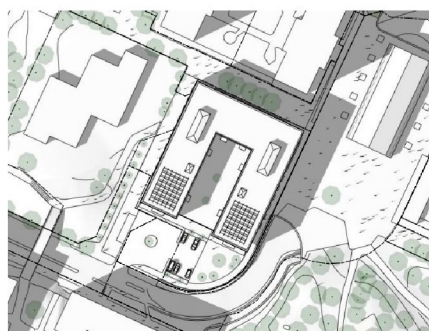
Solstudie sommarsolstånd, 20 juni:



kl 9:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen är:

Samråd 2022-12-13 – 2023-02-07

Granskning december 2023

Antagande kvartal 3 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.
- Lantmäterimyndigheten svarar för myndighetsutövning vid fastighetsbildning.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän plats.
- Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark.
- Ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och exploatör/byggaktör.
- Fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.
- Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats inom planområdet (gata och torg).

Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan Stockholms stad och byggaktören. I överenskommelse om exploatering åtar sig byggaktören att medverka till att följa gestaltungsprinciper i denna planbeskrivning i efterföljande process. Överenskommelsen reglerar även kostnader, ansvar, tidplan med mera.

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Genomförandavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar kommer att tecknas mellan Staden och ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl.7481 från 1975 och stadsplan Pl.7482 från 1975 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser saknas för Mariehamn 1-2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Mariehamn 1, samt del av fastigheterna Mariehamn 2 och Akalla 4:1.

Fastigheten Mariehamn 1 ägs av Stockholms stad med Akalla centrumfastigheter AB (SBB) som tomträttshavare. Fastigheterna Mariehamn 2 och Akalla 4:1 ägs av staden.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. För kvartersmark medger planförslaget bostäder och centrum, för allmän plats medges gata för fordonstrafik samt gata för gående. För vissa delar av kvartersmarken medges att marken ska vara tillgänglig för ett allmänt gångstråk.

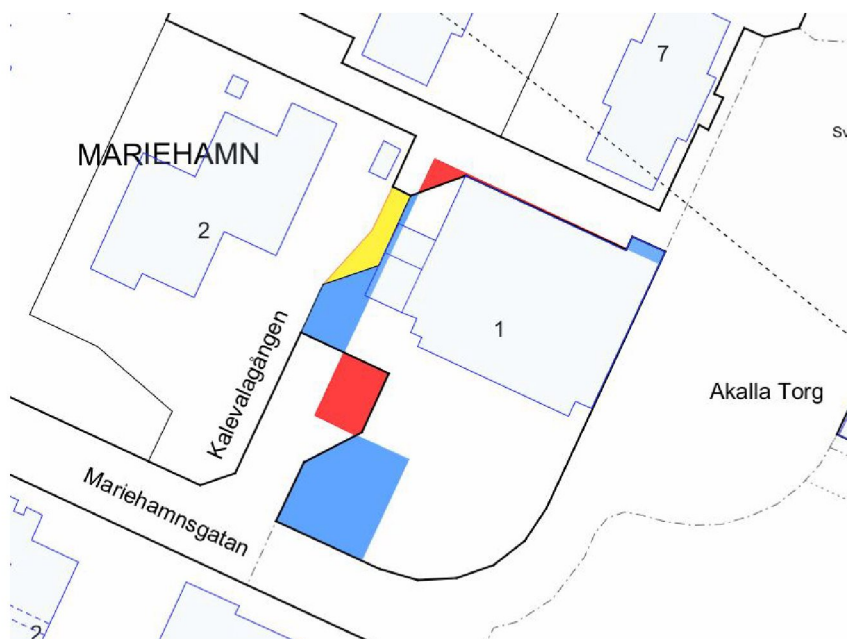
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostäder utgör en fastighet som ändras genom fastighetsreglering.

För att säkerställa allmänhetens tillträde till gångstråk över kvartersmark inom fastigheten Mariehamn 1 för förbindelse från Mariehamngatan till Akalla torg har denna yta givits planbestämmelsen x.

Staden kommer att teckna avtal med tomträttshavaren för att säkerställa allmänhetens tillträde till x-området.



Kartan visar aktuell fastighetsbildning som en följd av planförslaget. Röda områden förs från Akalla 4:1 till Mariehamn 1. Blå områden förs från Mariehamn 1 till Akalla 4:1. Gult område förs från Mariehamn 2 till Akalla 4:1.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Mariehamn 1 är ansluten till gemensamhetsanläggning för sopsug (Helsingfors GA:1).

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB ansvarar för eventuell omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktören. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggaktören.

Gatukostnader

Exploateringen medför kostnader för staden för om- och tillbyggnad av gata. Byggaktörer står för anslutning till den allmänna gatan. I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Marköverföringar mellan Akalla 4:1 och Mariehamn 1-2 enligt den nya detaljplanen sker utan ersättning då staden äger samtliga berörda fastigheter.

Mariehamn 1 är redan upplåten med tomträtt och ny tillåten användning medför att tilläggsavtal till tomträttsavtalet ska tecknas. Tomträttsavgäld baseras på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. I tilläggsavtal regleras också inskränkning av tomträtten för de delar som ska överföras från Mariehamn 1 till Akalla 4:1.

Staden avser att också teckna tilläggsavtal till tomträttsavtal med tomträttshavaren till Mariehamn 2. Tilläggsavtalet avser inskränkning av tomträtten för den del av Mariehamn 2 som genom planförslaget ändras från kvartersmark (x-område) till allmän plats.

Fastighetsbildning

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastigheter med de lägen och gränser som framkommer av detaljplanen.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele m.m. bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el/tele och fjärrvärme

Ledningar för vatten och avlopp, el/tele samt fjärrvärme finns framdragna i anslutning till planområdet.

Avfall

Fastigheten Mariehamn 1 är idag ansluten till den befintliga sopsugsanläggningen i Husby och Akalla. Sopsugsanläggningen är enskild och förvaltas av Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla. Den tillkommande bebyggelsen avses kopplas på den befintliga sopsugsanläggningen. Tomträttshavaren behöver teckna en överenskommelse med samfällighetsföreningen avseende anslutning av den nya bebyggelsen till sopsugen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Monika Stenberg
stadsplanerare