

**Handläggare**  
Monika Stenberg  
Telefon 08-508 272 39**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Mariehamn 1 m fl i stadsdelen Akalla (160 bostäder, centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson Vestlund  
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Louise Heimler  
Tf avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Akalla centrum med cirka 160 nya bostäder, lokaler för centrumändamål samt viss utbyggnad av gata och allmän plats. Förslaget innehåller bebyggelse i ett u-format kvarter i 6 våningar.

Fastigheten Mariehamn 1 ägs av staden och markanvisades av exploateringsnämnden till tomträttsinnehavaren Akalla Centrumfastigheter AB 15 november 2018. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter.

Planförslaget sändes ut för samråd 13 december 2022 till 7 februari 2023. Under samrådet har totalt drygt 90 yttranden inkommit, varav 30 från myndigheter eller övriga remissinstanser. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. Enstaka remissinstanser avstyrker planförslaget framför allt med anledning av arkitekturen och gestaltningen, samt ur kulturmiljösynpunkt. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att befintlig byggnad inte ska rivas, att livsmedelsbutiken ska kvarstå och att föreslagen byggnad ska omgestaltas.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: arkitektur och gestaltning, kulturmiljö, trafik och parkering samt teknisk försörjning. Kontoret föreslår att förslaget omgestaltas för att anpassas i större omfattning till Akallas karaktär och fysiska struktur. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då bostäder tillkommer i mycket kollektivtrafikhärläge och att centrumverksamhet kan möjliggöras i bottenvåningen. Förslaget kan ge en ökad upplevelse av trygghet då fler bor i direkt närhet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

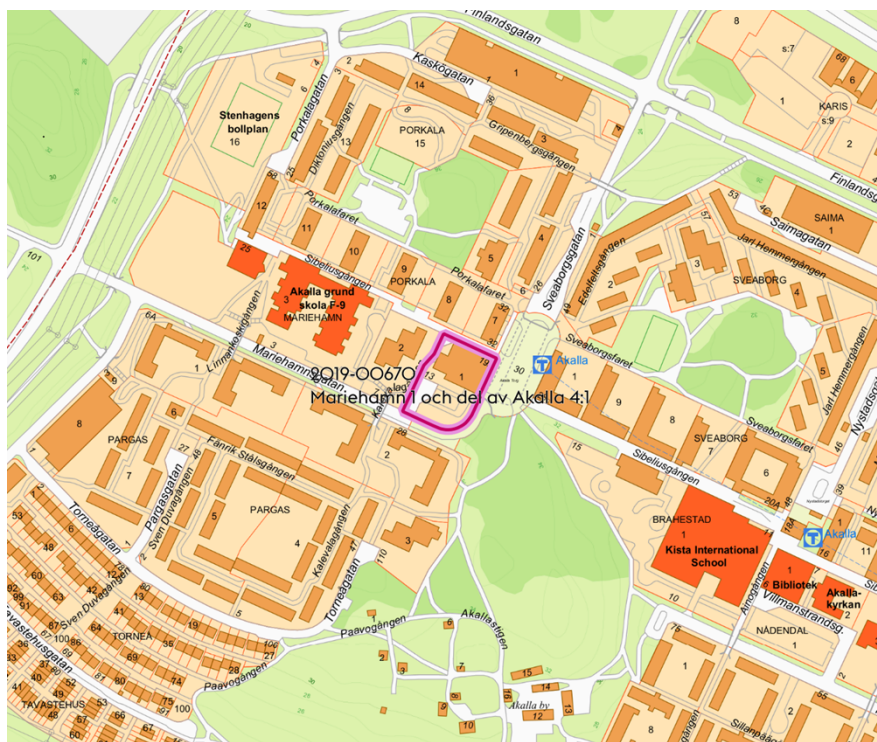
### Syfte

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. Vidare syftar planen till att stärka de allmänna stråken runt fastigheten med utgångspunkten att skapa tydligare kopplingar.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar Mariehamn 1, del av fastigheten Akalla 4:1 och del av Mariehamn 2. Planområdet är cirka 5000 m<sup>2</sup>.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Saima 1 m.fl, dnr 2018-13869, 1800 bostäder, förskola och verksamheter. Detaljplanen är i granskningsskede.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

**Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas av stadsplan P1 7481 som anger affärsverksamhet, barnavårdsändamål, garage, parkering samt stadsplan P1 7482 som anger gata, torg och trafikanläggning. Ingen genomförandetid kvarstår.

**Markägförhållanden**

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Stockholms stad. Mariehamn 1 upplåts som tomträtt till Akalla Centrumfastigheter AB och Mariehamn 2 upplåts som tomträtt till SISAB.

**Relaterade beslut och styrande dokument****Översiktsplan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet kommer att bidra till att uppfylla översiktsplanens mål för stadsbyggandet; en växande stad, en sammanhängande stad samt god offentlig miljö. I översiktsplanen är Akalla utpekad som stadsutvecklingsområde komplettering. Det innebär att stadsdelen bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter.

Planområdet ligger inom fokusområdet 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.

**Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *storskalig stadsdel*. De storskaliga stadsdelarna präglades av modernismens idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. I vägledningen anges bland annat att ny bebyggelse ska utvecklas med ett helhetsgrepp och utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Vid förändringar i de storskaliga stadsdelarna ska det också eftersträvas att trafiksäkra miljöer förenas med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet.

**Kommunala beslut i övrigt**

Fastigheten Mariehamn 1 markanvisades av exploateringsnämnden till Akalla Centrumfastigheter AB 15 november 2018.



### Nuvarande förhållanden

Bebyggelsen i Akalla är tidstypisk och har i princip inte kompletterats sedan området byggdes. Lamellhus i 11-12 våningar markerar centrum och det centrala service- och gångstråket, Sibeliushöjden. 4-6 våningshus ligger kring lägre hus och naturpartier, lekpark och daghem.



Ovan. Snedbild över planförslaget. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Den aktuella fastigheten är lokaliserad i det centrala centrumstråket invid Akalla torg och tunnelbanans uppgång och i söder sparad naturmark som utgör en entré till Igelbäckens kulturresevat.

Byggnaden på fastigheten är uppförd som en butiksbyggnad i en våning. Stadsmuseet har klassificerat fastigheten Mariehamn 1 som ”fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt” (grön klassning).

I södra delen av planområdet ligger Mariehamnsgränd. Mot Mariehamnsgränd finns lasttag och parkering. Denna sida upplevs idag som en baksida. Längs planområdets västra sida sträcker sig Kalevalagården, ett gång- och cykelstråk som också nyttjas av fordon med tillstånd som ska nå Sibeliushöjden och Akalla torg.

Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser med närhet till tunnelbanans uppgång och en bussterminal under torget som trafikeras av flera busslinjer. Under Akalla centrum och

planområdet går tunnelbanan, som ska förlängas från Akalla till Barkarby.

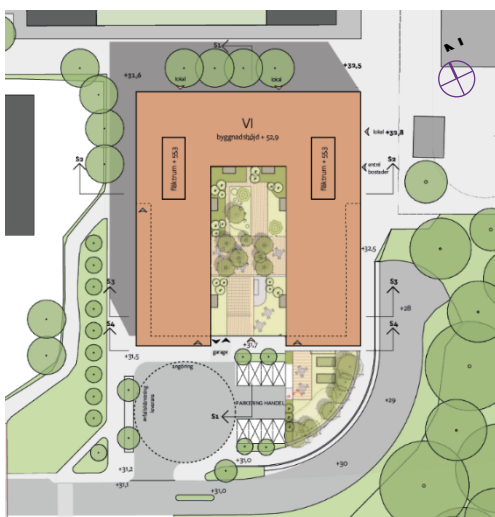
Planområdet består främst av hårdgjorda ytor förutom enstaka träd och gräsytor vid parkeringen. Direkt norr om planområdet vid Sibeliusgången finns en trädallé om fem träd, som omfattas av biotopskydd.

Planområdet har god tillgång till områden för rekreation, friluftsliv, offentlig och kommersiell service. Inom planområdet finns en livsmedelsbutik.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Den befintliga butiksbyggnaden inklusive garage föreslås rivas och ersättas med ett flerbostadshus i sex våningar och garage i en våning under mark. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i byggnadens bottenvåning. För att stärka gaturummet ska bottenvåningens lokaler vända sig mot Sibeliusgången och Akalla torg och huvudentrén placeras här. Ovanpå butiksbyggnaden tillkommer en bostadsgård, som ligger upphöjd från gatan och öppnar sig mot söder.



Ovan.



Illustration av entréplan. Illustration: Brunnberg & Forshed.

T.v. Situationsplan. Illustration: Brunnberg & Forshed.

### Arkitektonisk idé

Byggnaden ska utformas med bottenvåning i mörkt tegel. Fasaden ovanför bottenvåningen ska putsas utan synliga fogar. Putsen ska vara ljus och samspela i kulör med Akallas varma färgskala men underordna sig kulörmässigt mot skivhusen i norr.



*Flygvy från parken. Illustration: Brunnberg & Forshed.*



*Illustration från Mariehamngatan. Illustration: Brunnberg & Forshed.*

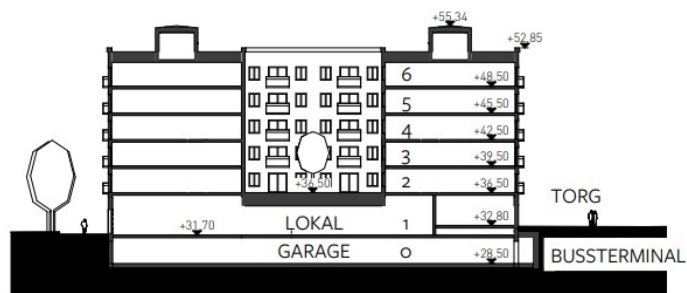




*Illustration från Akalla torg. Illustration: Brunnberg & Forshed.*



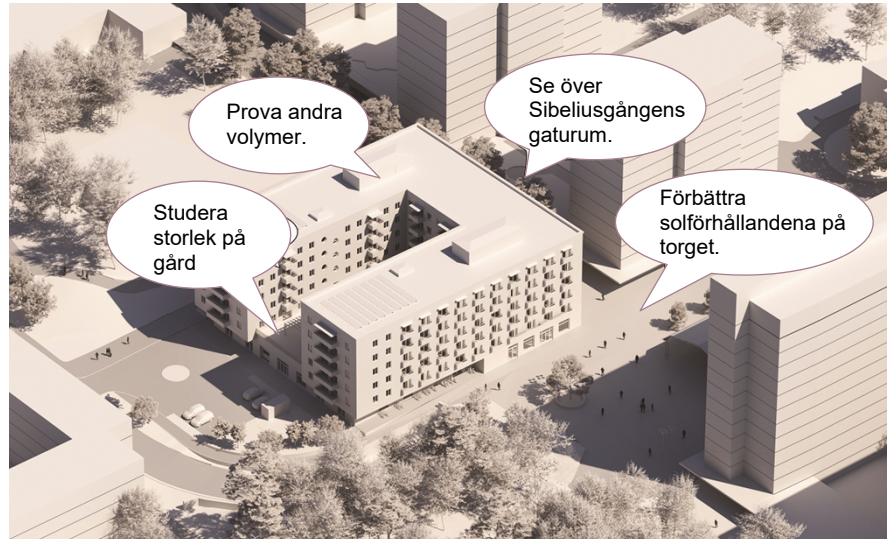
*Längdsektion genom området i nord-sydlig riktning. Illustration: Brunnberg & Forshed.*



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



## Förslag till ändringar inför granskning



Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att följande frågor att studeras vidare:

- Bebyggelsens skala och utformning studeras vidare i granskningsskedet med målet att mindre påverka solinstrålningen på Akalla torg och Sibeliushången.
- Gaturummet mot Sibeliushången ses över.
- Möjligheten till större gårdsyta ses över.
- Staden utreder eventuell översvänningsrisk vid garagenedfarten.
- Revidering av dagvatten/skyfallsutredning för att utreda MKN för vatten.
- Revidering av akustikutredning för att utreda lågfrekvent buller.
- Revidering av miljöteknisk markutredning för att utreda markföroreningarnas påverkan.
- Revidering av trafikanalys för att utreda parkeringsplatser, angöring och tillgänglighet.
- Planbeskrivningen ska kompletteras utifrån de nya reviderade utredningarna.
- Plankartan revideras i enlighet med trafikkontorets yttrande.

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Inom projektet kan 160 mindre lägenheter tillskapas i ett kollektivtrafikhögt läge. Projektet bidrar till utvecklingen av Akalla och bidrar till stadens bostadsmål.

## En socialt sammanhållen stad

### Trygghet

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. Den nya bebyggelsen skapar nytt liv med lokal- och bostadsentréer mot de omgivande gatorna.

### Jämställdhet

Planförslaget bedöms bidra med en mer funktionsblandad miljö som säkerställer fler rörelser i området under både dag- och kvällstid. I samrådet har något fler kvinnor än män yttrat sig.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Befintlig livsmedelsbutik kommer behöva flytta från sina befintliga lokaler, men detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet (såsom t.ex. livsmedelsbutik) i bottenvåningen på den nya byggnaden. Inlastningsmöjligheter kan då inrymmas i garageplanet. Under byggtiden kommer centrum- eller livsmedelsverksamhet utebli tills dess att byggnaden är färdigbyggd.

### Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse med avseende på skala, fasadutförande och kulör. Den nya typen av kvarter, som inte finns på annan plats i Akalla, förändrar det öst-västliga centrumstråket som idag enbart består av allmänna funktioner och kommersiella lokaler i låga byggnader.

### Arkitektur och gestaltning

Föreslagen kvartersform med sin halvslutna struktur och sina proportioner innebär en ny typologi i Akalla. I övrigt ansluter förslaget till skalan för de befintliga bostadshusen i söder. Likaså fångar den nya byggnaden upp Akallas lokala karaktärsdrag gällande färgsättning, material och fasadutformning.

### Trafik och mobilitet

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.

Bilparkering för boende föreslås anordnas i garage. Det lägesspecifika parkeringstalet är 0,5 för planområdet. Då förslaget har stor del smålägenheter och genom att vidta mobilitetsåtgärder föreslås planförslaget ha ett p-tal på 0,34. Med nuvarande lägenhetsfördelning planerar byggaktören cirka 66 parkeringsplatser för bil, varav cirka åtta platser parkering för handel i markplan på kvartersmark.

Cykelparkering för boende utifrån Stockholm stads riktlinjer ryms i cykelrum. Cykelparkering för handel krävs också.

För gående och cyklister är målet med planförslaget att de tydligare och säkrare ska kunna nå de större målpunkter såsom tunnelbanan, torget och detaljhandel. En ny gångbana längs planområdets sydöstra sida och stödmuren mot bussnedfarten möjliggör en genare väg mellan Mariehamnsgränd och Akalla torg. Ett nytt obevakat övergångsställe på Mariehamnsgränd underlättar för gående som ska norrut eller söderut och som inte önskar gå via gångbron.

#### Grön och vattennära stad

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 trivsam gestaltning av området. Dagvattenlösningarna sörjer för att uppfylla kraven i Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bostadsgården är öppen mot söder vilket innebär relativt goda solförhållanden. Den nya byggnaden skuggar befintliga bostäder direkt norr om planförslaget under större delen av dagen och torget under kvällstid.

Bullerutredning visar att det finns platser på innergården som uppfyller riktvärdena för uteplatser och att bostäderna ska kunna ges en god bullermiljö.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Beräkningarna av stomljud visar att stadens riktvärden uppfylls.

Dimensionerande flöden av regnvatten från planområdet minskar efter planens genomförande. I framtida scenario kommer risken för inströmmande 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 översvämning 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 något efter planens genomförande. Då planen förbättrar situationen vid skyfall, både inom planområdet och nedströms detta, anses den lämplig att genomföra ur ett skyfallsperspektiv.

### **Teknisk försörjning**

Ledningar för vatten och avlopp, el/tele samt fjärrvärme finns framdragna i anslutning till planområdet. Den nya byggnaden kan anslutas till dessa. Den nya bebyggelsen avses anslutas till områdets sopsug. Bebyggelseförslaget har plats för miljörum för grovsopor och återvinning mot Mariehamngatan.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Planförslaget sändes ut för samråd 13 december 2022 till 7 februari 2023. Samrådsmöte hölls den 19 januari 2023 i Akalla grundskola, där cirka 120 personer närvarade.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 23 april 2020 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att det är angeläget att den nya bebyggelsen struktureras på ett sätt som ger en kvalitativ platsbildning, med levande bottenvåningar mot torget. Den nya bebyggelsen ska främja tryggheten i området samt bidra till ett socialt och trevligt offentligt rum. Möjligheten att utforma bebyggelsen som ett slutet kvarter bör utredas. Vidare bör projektet utvecklas utifrån kunskap om den befintliga miljön och dess karaktärsdrag. Struktur och gestaltning ska utformas för att samspela med omkringliggande bebyggelse i alla dess skalor. Nämnden vill att relationen till den lägre bebyggelsen i den södra delen av området hanteras varsamt. När äldre byggnader rivs för att göra plats för ny bebyggelse är det särskilt viktigt att tillse att det som tillkommer skapar mervärde på platsen och upplevs som ett positivt tillskott i området.



Nämndens uttalande har omhändertagits genom att utreda stadsdelens kulturhistoriska värden, anpassat våningshöjden till Akallas mellanskala, prövat ett slutet kvarter, säkrat att verksamheter ryms i bottenplan och vänder entréer mot huvudstråket och torget. Fönster och balkonger vänds även utåt mot den allmänna platsen.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådet har 93 yttranden inkommit inklusive en protestlista med hundratals underskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. Några remissinstanser avstyrker planförslaget framför allt med anledning av arkitekturen och gestaltningen, samt ur kulturmiljösynpunkt. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att befintlig byggnad inte ska rivas och att livsmedelsbutiken ska kvarstå. Några anser att föreslagen byggnad ska omgestaltas.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: arkitektur och gestaltning, kulturmiljö, trafik och parkering samt teknisk försörjning. Kontoret föreslår att förslaget omgestaltas för att stämma bra överens med sin omgivning.

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

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	december 2023
Antagande SBN	juni 2024

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då bostäder tillkommer i ett mycket kollektivtrafiknära läge och att lokaler för centrumverksamhet kan möjliggöras i planförslagets bottenvåning. Förslaget kan ge en ökad upplevelse av trygghet då förslaget innehåller fler boende intill Akalla torg och Sibeliusgången vilket gör att fler kommer röra sig i området. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Under samrådet har synpunkter från några remissinstanser samt privatpersoner tagit upp att planförslaget behöver anpassas mer till den befintliga bebyggelsen.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås samrådsförslaget revideras i granskningsskedet med fokus på att bevara mer solinstrålning på Akalla torg och Sibeliusgången. Kontoret föreslår att förslaget omgestaltas för att stämma bättre överens med sin omgivning, för att behålla befintliga kvaliteter samt att arbeta vidare med trygghet och sociala frågor. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT