

Handläggare
Carla Hedberg
Telefon 08-508 27 239**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Vandenbergh 9 i stadsdelen Mariehäll (250 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla nya bostäder samt lokaler för både publik och annan verksamhet i Vandenbergh 9. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Vandenbergh 9 är till större delen bebyggd med en stor lager-, industri- och kontorsbyggnad uppförd på 1960-talet. Här ryms idag bland annat serverhallar och lager för Nationalmuseum. Cirka en tredjedel av lokalerna står tomma. Den befintliga byggnaden är ett representativt exempel på 1960-talets industribyggande.

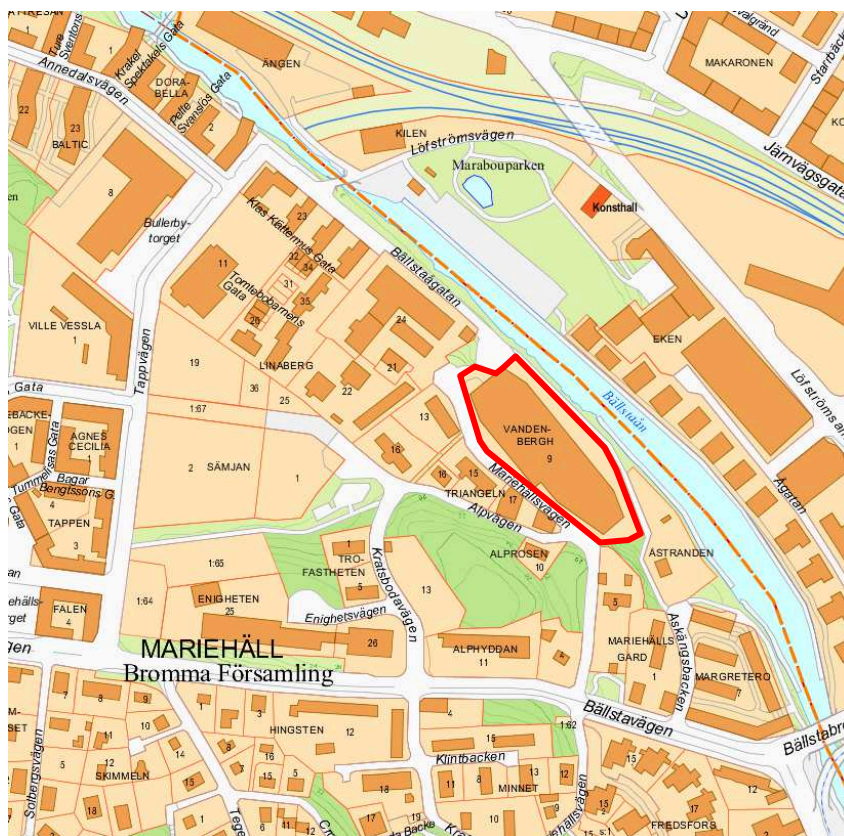
Planförslaget innebär att industrifastigheten konverteras till bostadsändamål med ca 250 lägenheter. Den ändrade användningen från industri till bostadsändamål innebär ett viktigt tillskott av bostäder. I utvecklingen av förslaget ska den befintliga byggnaden kulturhistoriska värden beaktas. En förskola föreslås inrymmas i fastigheten, som ska tillgodose förskolebehovet av för de nya boende.

I Annedal och östra Mariehäll pågår en snabb utveckling från industri/verksamheter till bostäder. Eftersom det i Mariehäll råder stor brist på grönytor och förskoleplatser måste möjligheterna att öka grönytan liksom att inrymma förskoleplatser utredas i alla planprojekt inom Mariehäll.

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret

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



Planområdet är markerat med rött.

Syfte

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla nya bostäder samt lokaler för både publik och annan verksamhet i Vandenbergh 9. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Byggnadens kulturhistoriska värde ska i möjligaste mån beaktas och det ökade behovet av gröna ytor tillgodoses.

Planen ska möjliggöra en blandad stad med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö, i enlighet med översiktsplanen.

Detaljplanen ska vidare möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls östra del, invid Bällstaån. Planområdet omfattar fastigheten Vandenbergh 9 och avgränsas i nordost av strandpromenaden längs Bällstaån och båtuppläggningsen vid Åstraden samt i sydväst av Mariehällsvägen. I norr gränsar området mot äldre industribyggnader och i söder mot Mariehälls gård. Fastigheten Vandenbergh 9 omfattar 11 467 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vandenberg 9 ägs av Niam V SIC AB.

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. Pågående markanvändning för aktuell del av Mariehäll anges i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse.

Riksintresse

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 påverkas inte planområdet av förhöjda nivåer av flyg- och markbuller.

Byggnadshöjden 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. Höga hus ska remitteras till LFV och Försvarmakten.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Pl 6552 från 1967 anger 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).

Stadsmuséets klassificering

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

Pågående planer i närområdet

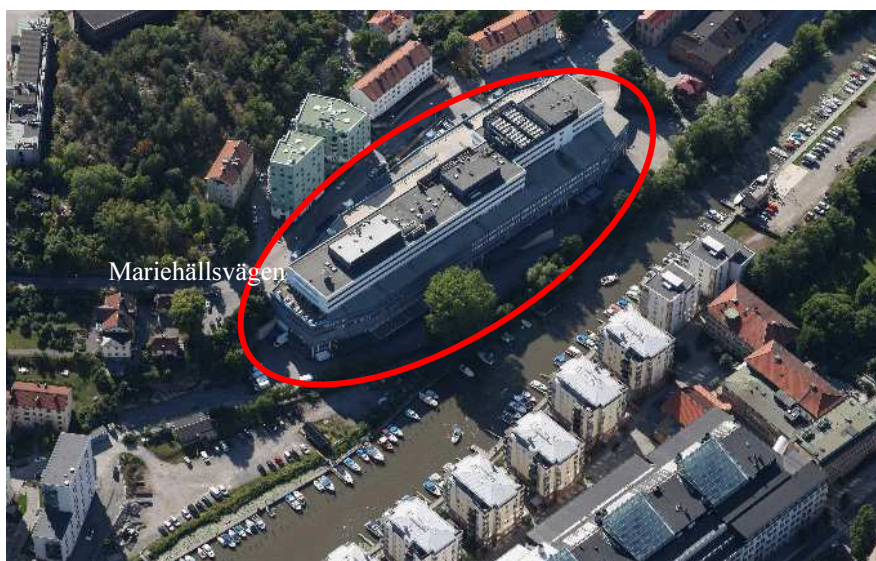
I fastigheten Baltic 8 i Annedal pågår planarbete dnr 2013-07407 avseende uppförande av bostäder med lokaler i bottenvåningarna genom rivning av delar av den befintliga industribyggnaden. Totalt föreslås cirka 200 bostäder.

Pågående planarbetet för fastighet Alphyddan 11 vid Bällstavägen dnr 2012-08456 avser nybyggnation av cirka 90 bostäder samt lokaler för centrumändamål.

I fastigheterna Minnet 4, del av Mariehäll 1:10 och Mariehäll 1:62 planeras uppförande av cirka 102 nya bostäder utmed Bällstavägen, Mariehällsvägen och Kratsbodavägen, dnr 2011-22001.

I södra Mariehäll pågår planarbete dnr 2011-03967 som avser utökad byggrätt för bostäder i fastigheterna Fullblodet 9 och Betongblandaren 14. Omvandling från industri till bostäder i fastigheterna Masugnen 5 och 7 prövas i planarbete dnr 2011-04316. I planarbetet för Archimedes 1, 2014-17690, ingår även nybyggnation av bostäder på intilliggande del av Mariehäll 1:10.

Nuvarande förhållanden



Planområdet inringat med rött. Till vänster i bild båtuppläggningsen, de nybyggda husen i kv Margretero 7 och Mariehälls gård. Vid Mariehälls-vägen syns de nybyggda gröna husen i kv Triangeln 7.

Mariehäll

Mariehäll är ett gammalt industriområde med industrier från slutet av 1800-talet och fram till 1900-talets andra hälft. Industrin var koncentrerad kring Bällstaviken och Bällstaån. I samband med den industriella utvecklingen byggdes också arbetarbostäder i form av småhus och mindre flerbostadshus.

I Annedal och östra Mariehäll pågår en snabb utveckling från industri/verksamheter till bostäder. Läget är attraktivt nära Sundbybergs centrum med service och kollektivtrafik, närhet till Bällstaviken/Bällstaån, den nya Tvärbanan Alvik-Solna och handelsområdet Bromma Blocks. Sundbyberg bygger en stor mängd bostäder på sin sida av Bällstaviken.

I Mariehäll råder stor brist på grön- och rekreationsytor. Eftersom området till stor del varit industriområde finns inte tillräckligt mycket befintlig grönstruktur, som nya boende kan utnyttja. Vid varje nytt planprojekt för omvandling från industri till bostäder måste möjligheterna att öka grönytan ses över. Då ytorna är begränsade är det nödvändigt att sträva efter en hög kvalitet och mångsidig användbarhet av grönyterna.

I området råder också stor brist på förskoleplatser och inom varje nytt projekt måste möjligheten att inrymma förskoleplatser utredas.

Närområdet

Området kring Vandenbergh 9 präglas av en blandad bebyggelse med Mariehälls gård, som nu är bostäder men har sitt ursprung i 1700-talet, äldre industribyggelse, storskaliga industri- och kontorsbyggnader från 1960- och 70-talen samt flerbostadshus från 1930-, 40-talen och 2000-talet. Ytterligare flerbostadshus planeras. Intill Vandenbergh 9 finns nybyggda bostadshus i kvarteren Margretero 7, med cirka 130 lägenheter från år 2013 och Triangeln 17, med cirka 35 lägenheter från år 2011.

Mellan Vandenbergh 9 och Margretero 7 finns två ytor för båtuppläggning, varav den södra enligt gällande detaljplan avses användas som allmän rekreationsyta sommartid. Bällstaån och strandpromenaden, som löper längs Bällstaån, ger området kring Vandenbergh 9 dess vattennära karaktär. Vattenytan utanför strandpromenaden används till stor del för båtbyggor på båda sidorna av ån. Strandpromenaden och ytorna för båtuppläggningsen är i dagsläget svåråtkomliga och ogästvänliga.

Gällande plan för båtupplagsområdet, Dp 2004–08325, möjliggör även för att anlägga en strandpromenad mellan båtupplaget och Bällstaån. För att strandpromenaden ska bli mer tillgänglig och lättare att utnyttja, då planen anger en mycket smal parkremsa, finns det möjlighet att lägga strandpromenaden på brygga förbi båtupplaget. Södra delen av båtupplaget kan på sommaren utnyttjas för tillfälliga användningar, så som caféverksamhet, beachvolley, cityodling och/eller uthyrning av kajaker och därmed fungera som ett offentligt rum. Stadens idrottsförvaltning har via avtal möjlighet att reglera det dubbla utnyttjandet av upplagsytan.



Båtupplaget med aktuell fastighet i bakgrunden, vy mot norr.



Yta för båtuppläggning intill aktuell fastighet, Vandenbergh 9.



Båtupplaget med Mariehälls gård, klubbhus och aktuell fastighet.



Strandpromenaden utanför Vandenbergh 9, vy mot norr.



Mariehällsvägen med Vandenbergh 9 i bakgrunden och Mariehälls gård till höger.



Bällstaågatan med de äldre industribyggnaderna norr om aktuell fastighet och Annedal i fonden.

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 fyra 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 LOA och 7000 kvm garage.

Sockeldelens betongstomme är mycket kraftig, med stora rumshöjder och ytor som ger möjlighet till många olika typer av verksamheter. Här ryms idag bland annat serverhallar och lager för Nationalmuseum. Cirka en tredjedel av lokalerna står tomma.



Befintlig byggnad på fastighet Vandenbergh 9, fasad mot Bällstaån. Vy mot norr.



Fasad med lastkaj mot Bällstaån.

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

Den befintliga byggnaden är ett representativt exempel på 1960-talets industribyggande. De horisontella fönsterbanden samt banden av blå- och vitlackerad plåt ger, tillsammans med de kubiska volymerna, byggnaden dess karaktäristiska uttryck.



Befintlig byggnad med rampen som leder in till souterrängplanet samt infart och vändplan vid Bällstaågatan.



Befintlig byggnad från Mariahällsvägen. Vy mot norr.



Terrassdäcket på sockeldelen.



Befintlig byggnad på fastighet Vandenbergh 9 från Bällstabro.

Planförslaget

Den ändrade användningen från industri till bostadsändamål innebär ett viktigt tillskott av bostäder i ett område som håller på att omvandlas från industri till stadsmiljö.

Utgångspunkter

Strandpromenaden

Strandpromenaden utanför Vandenbergh 9 har förutsättningar att utvecklas till en attraktiv grön yta och kan på sikt knytas ihop med den planerade delen av strandpromenaden i planarbetet för Masugnen 5 och 7, då det finns möjlighet att anlägga en strandpromenad även förbi båtklubbens område. Utvecklingen av strandpromenaden till ett grönt stråk bidrar till att tillgodose det ökande behovet av grönytor både i närområdet och i Mariahäll som

helhet. Strandpromenadens utformning kan även bidra till att ekosystemtjänster, så som habitat, biologisk mångfald klimatanpassning och/eller pollinering, skapas eller stärks. Av vikt är utformningen av platsen mellan befintlig byggnad och Bällstaån som en mötesplats, ett offentligt rum, där det finns möjligheter till lokaler och service.

Fastighetsägaren är intresserad av att förbättra fastighetens anslutning till strandpromenaden och i samverkan med staden bidra till att utveckla och förbättra utemiljön med grön- och rekreationsytor kring byggnaden. Möjligheten att anlägga en gång- och cykelbro över Bällstaån har lyfts fram av fastighetsägaren.

En viktig fråga att belysa i planarbetet är kopplingar, i form av gångstråk och vägar, mellan Annedal och strandpromenaden.

Befintlig byggnad

Planförslaget innebär att industrifastigheten konverteras till bostadsändamål med ca 250 lägenheter. Byggnadens sockeldel avses behållas. Mot Bällstaån föreslås sockeldelen byggas om till lägenheter/studios samt lokaler med restaurang och café. I sockelns mörka delar behålls den befintliga serverhallen. De mörka delarna kan även användas för exempelvis förråd eller rymma olika typer av verksamheter som gym, idrottshall eller butik

Överbyggnadsdelen föreslås rivas och ersättas med bostadshus i 5-8 våningar. Däcket, som överbyggnaden står på, omvandlas till en bostadsgård. En förskola föreslås inrymmas i fastigheten, eftersom behovet av förskola för de nya boende ska tillgodoses.

Viktigt är att beakta den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden i utformningen av den arkitektoniska helheten, liksom den kulturhistoriskt värdefulla miljö som Mariehälls gård utgör.



Illustration av förslaget, Brunnberg & Forshed/
Niam AB.



Illustration av förslaget, Brunnberg & Forshed/
Niam AB.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen, som antogs av KF 2010.

Planförslaget innebär rivning av delar av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. De delar som har betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och som är av betydelse för byggnadens karaktär föreslås dock behållas.

Planförslaget bedöms i övrigt inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte 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 och som kommer att studeras vidare under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen är dagvatten samt markföroreningar. Frågor om risk, brand, energieffektivitet och klimatanpassning kommer att studeras vidare inom planarbetet.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn, då fastigheten i dagsläget används för lager och industri. Möjligheterna att inrymma en förskola i fastigheten ska utredas inom planarbetet.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle, som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden, blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Start-pm SBN	september 2015
Plansamråd	1:a – 2:a kvartalet 2016
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande SBN	4:e kvartalet 2016

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Förslaget innebär ett viktigt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge med tillgång till service i Sundbybergs centrum och Bromma Blocks. En omvandling av den befintliga industrifastigheten till bostäder ger även möjlighet att utveckla stadslivet i närområdet med mötesplatser, lokaler och service.

Strandpromenadens utveckling till ett grönt stråk längs Bällstaån är av betydelse för hela Mariehäll, som i nuläget har brist på grönl och rekreationsytor.

Påbyggnadsvolymerlarna och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning. Det är av betydelse för Mariehäll att industribyggnaden även i fortsättningen kan berätta om Mariehälls industriella historia och utveckling. Området behåller då ett historiskt lager och sin särart, vilket gör området attraktivt.

Kontoret bedömer att frågor om buller, markföroreningar och dagvatten kan hanteras i planarbetet. Strandskydd inträder vid planläggning av aktuell fastighet, men bedöms kunna upphävas eftersom marken redan är ianspråktagen och allmänhetens tillgång till stranden säkras genom utvecklingen av strandpromenaden.

Förskolebehovet bedöms i samråd med stadsdelsförvaltningen. Parkeringstal för bil och cykel dimensioneras utifrån lokala förutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet

SLUT