



Handläggare: Renoir Danyar
Tfn 08-508 266 59

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 i stadsdelen Mariehäll för bostäder (ca 120 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Emelie Eriksson

Sammanfattning

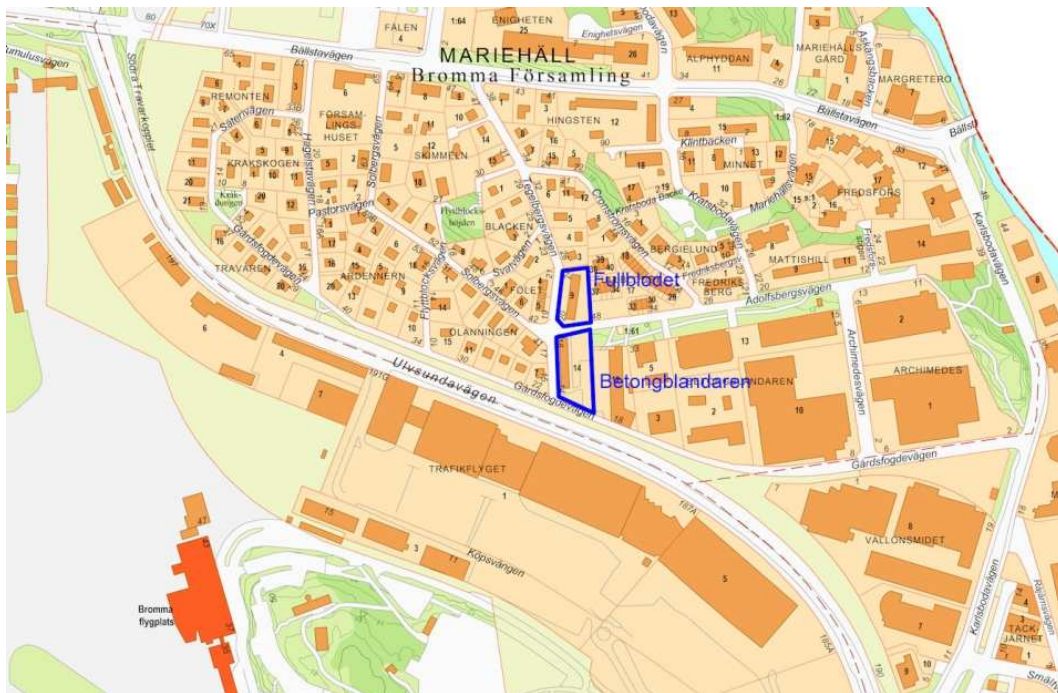
Fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 ligger i Mariehäll och är idag bebyggda med två trevånings flerbostadshus, från slutet av 1940-talet, som innehåller 42 lägenheter. Byggnaderna är grönmärkade av stadsmuseum. Planområdet ligger vid övergångsgränsen mellan den småskaliga bebyggelsen i Bällsta Villastad och en storskalig kontors- och industribebyggelse.

Stockholms AB har 2008 förvärvat båda fastigheterna som då var i privatägo och önskar nu att riva husen och bygga nya bostäder i form av hyresrätter.

Förslaget innebär att befintliga hus rivs och ersätts med nya lägenheter då avsikten är att utnyttja det centrala läget och öka antalet lägenheter. Här placeras 6 st tvärställda lamellhus upp till fyra våningar. Husen trappas ned mot den småskaliga villabebyggelsen. På fastigheten Betongblandaren 14 placeras dessutom en lång byggnadskropp på 6 våningar mot de befintliga kontorshusen. Den nya bebyggelsen omfattar ca 120 hyresrätter.

Husen föreslås uppföras i puts eller betongelement med ljusa kulörer.

Ett 60-tal parkeringsplatser anordnas inom tomten, dels i garage dels som markparkering.



Planområdets södra del, där fastigheten Betongblandaren 14 är belägen, ligger alldeles intill Ulvsundavägen vilket innebär att området är utsatt för risk och störningar från biltrafiken. Dessutom ligger hela planområdet inom nuvarande flygbullernivån, FBN, 55 dB(A) gräns enligt trafikfall 4, men klarar den antagna nya gränsen 55 dB(A) utfall 2004 och även max 70 dB-kurvan. Det nuvarande området där flygverksamheten enligt villkor får alstra ljudnivåer över 55 dB(A) är betydligt större än det område där dessa ljudnivåer i praktiken uppkommer.

I nya översiktsplanen Promenadstaden står ” Det nya avtalet (*mellan staden och luftfartsverket*) ger möjlighet att pröva ny bostadsbebyggelse inom Ulvsundaområdet där de faktiska bullernivåerna idag och framöver understiger 55 FBN och 80 dBA max”. Utifrån avtalets innebörd och möjligheter har redan ett större programarbete för Ulvsunda Industriområde påbörjats.

Kontoret är därför angeläget att pröva området för ny bostadsbebyggelse och samtidigt att avtalet kan innebära att ett mycket större område än tidigare är möjligt för bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget och anser att utifrån den nya flygbullergränsen finns det goda förutsättningar att bygga nya bostäder. Närheten till Bromma Center, Bromma flygplats och Sundbybergs centrum innebär att området har mycket goda förutsättningar att förtätas med nya bostäder.

I den fortsatta planutredningen ingår att pröva vad som är lämplig omfattning och placering för den nya bebyggelsen med hänsyn till platsens förutsättningar. Gestaltning, utformning och skalan samt parkeringstalet kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Likaså ska förhållandena kring flyg- och

trafikbuller, risk och partiklar utredas. Projektet överensstämmer med stadens mål att bygga fler hyresrätter och följer intentionerna i Vision Bällsta.



Utlåtande

Bakgrund

AB Stockholmshem har inkommit med en begäran om planläggning för fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 för bostadsändamål. Dessa fastigheter har, efter en lång tids eftersatt underhåll, förvärvats av Stockholmshem som nu vill riva fastigheterna och bygga betydligt fler bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och kulturhistoriska värden

Planområdet är i Stockholms översiktsplan 99 angivet som stadsutvecklingsområde vilket planeringsinriktning utgår ifrån att markanvändningen förändras till en mångfunktionell och relativt tät stadsbebyggelse.

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, ingår området som en del av den centrala stadens utvidgning med planering för en sammanhållen, tätare, mer mångsidig och blandad stadsstruktur med levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter och service.

Planområdet ligger dessutom alldeles i gränsen till Ulvsunda Industriområde som ingår i ett större omvandlingsområde runt Bällstaviken i Stockholm, Solna och Sundbyberg.

Planförslaget är i linje med Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholms intentioner då föreslagen bebyggelse ämnas ansluta sig till den nya stadsbebyggelsen i Annedal och Mariehäll men även till kommande bebyggelse i Ulvsunda. Tvärbanans nya dragning Alvik-Solna kommer att fungera som ett nav i området vilket förbättrar områdets tillgänglighet med kollektivtrafik.

I Stockholms byggnadsordning anges Mariehäll som villastad.

Gällande detaljplan

För båda fastigheterna gäller stadsplan 0180-3000 A, fastställd 1945-03-23. Gällande plan anger bostadsändamål med lokaler för handel och hantverk i mindre omfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Planområdet ligger utmed Tegelbergsvägen i Mariehäll och utgörs av fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9. I dag finns på fastigheterna två trevånings flerbostadshus uppförda mellan 1949-1951 efter ritningar av Adrian Langendahl. Arkitekturen är typisk för 1940-talet med valmade tegeltak, ädelputsade fasader och burspråk.



Befintlig byggnad inom Betongblandaren



Befintlig byggnad inom Fullblodet

Bebyggelsen ligger vid gränzonen mellan en storskalig bebyggelse i stadsdelens södra industriområde och en lite mer småskalig villabebyggelse i Bällsta Villastad. Byggnaderna utgör därför ett viktigt inslag i den varierande bebyggelsemiljön i Mariehäll och skapar en smidig övergång mellan dessa bebyggelsekategorier.



Befintlig bebyggelse

Den småskaliga bebyggelsen består av äldre enbostadshus och små flerbostadshus av varierande ålder och utförande. Öster om betongblandaren 14 ligger ett stort

kontors- och industrihus med markparkering samt en liten lekplats. Öster om Fullblodet 9 ligger radhus och garage från sent 1980-tal. I söder ligger lokalgatan Gårdsfogdevägen och den hårt trafikerade Ulvsundavägen. Mot Ulvsundavägen finns ett ca fyra meter högt bullerplank.

Husen har enligt Stockholmshem ”stort eftersatt underhåll” men enligt stadsmuseet är husen i huvudsak välbevarade.



Kontorsbyggnaden öster om planområdet



Villabebyggelsen väster om flerfamiljshusen

Gator, trafik och service

Planområdet har ett bra läge mellan stadsutvecklingsområdena Annedal och Ulvsunda Industriområde samt Bromma Center och Sundbybergs centrum där det finns pendeltåg och tunnelbana på ca en km avstånd. Bussar på Bällstavägen och Karlsbodavägen finns inom ca 600 meters avstånd, som går mot bland annat Spånga, Sundbyberg och Alvik. Den planerade tvärbanan Alvik-Solna föreslås få en hållplats närmast planområdet. Ett brett och rikt serviceutbud finns i det nya etablerade handelsområdet vid Bromma Center samt i det intilliggande kvarteret Vallonsmidet. Ytterligare ca en km bort ligger Sundbybergs centrum där det finns ett mycket bredare serviceutbud och kommersiellt centrum.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaderna är enligt stadsmuseets klassificering grönklassades vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förslaget

Förslaget innebär att de två befintliga flerfamiljshusen rivs och ersätts med 6 st tvärställda flerfamiljshus i fyra våningar som trappas ned mot gatan och den småskaliga villabebyggelsen. Byggnaderna placeras med kortsida mot gatan där entréerna också placeras så att de riktas mot gatan.

Inom fastigheten Betongblandaren 14 och mot de befintliga stadiga kontorshusen vänder en storskaligare arkitektur. Här placeras en lång byggnadskropp i 6 våningar som kopplas till de tre övriga husen inom fastigheten. Avsikten är att utnyttja det centrala läget och öka antalet lägenheter. Projektets bärande idé är att öppna upp kvarteren mot väster, kvällssolen och den befintliga villabebyggelsen.

Den nya bebyggelsen omfattar ca 120 bostäder i form av hyresrätter, 34 st inom fastigheten Fullblodet och 86 st inom Betongblandaren.



Vy över föreslagen bebyggelse sedd från norr

Husen föreslås uppföras i puts eller betongelement med ljusa kulörer.

Förslaget innebär att Tegelbergsvägen kantas av fler byggnader med kortsidorna mot gatan och små trevliga gårdar mellan husen med den långa byggnaden i fonden. Bebyggelsen bidrar till en tydligare och trevligare rumslighet längs gatan. Förtätningen ska ske med stor varsamhet där arkitekturen skall utgöra ett nytt modernt inslag men samtidigt anpassas till både Annedal och Ulvsunda området.



Situationsplan



Vy över föreslagen bebyggelse sedd från söder

Parkering och angöring

Området angörs via Tegelbergsvägen från Bällstavägen och Gårdsfogdevägen. Parkering sker i huvudsak både som markparkering och garage under husen. De nya husen får totalt 60 parkeringsplatser. 16 parkeringsplatser (8 i garage och 8 mark-p) anläggs inom fastigheten Fullblodet respektive 44 p-platser (32 i garage och 12 mark-p) anordnas inom fastigheten Betongblandaren.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra 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 kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Förutsättningar

Planområdet södra del, som ligger alldeles intill Ulvsundavägen, utsätts idag för olika risker och störningar i form av farlig godstransporter, höga haltar av luftpartiklar och trafikbuller samt flygbuller eftersom bägge fastigheterna ligger inom nuvarande 55 dB(A) gräns enligt trafikfall 4, men klarar den antagna nya gränsen 55dB(A) utfall 2004 och även max 70 dB-kurvan. Detta innebär att med hittillsvarande bullergräns får ingen bostadsbebyggelse uppföras medan med en ny gräns kan det gå.

PLANPROCESS OCH TIDPLAN

Stadsbyggnadskontoret förslår att planarbetet påbörjas och att planen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Start-PM i SBN	juni 2011
Samråd	3:e – 4:e kvartalet 2011
Utställning	1:a kvartalet 2012
Antagande i SBN	2:a kvartalet 2012

STADSBYGGNADSKONTORETS BEDÖMNING

Kontoret ställer sig positivt till projektet och anser att det nya avtalet mellan staden och luftfartsverket banar väg för nya möjligheter att pröva bostadsbebyggelse inom del av Mariehäll men också i ett stort område inom Ulvsunda Industriområde som ligger inom nuvarande 55 dB(A) gräns enligt trafikfall 4. Platsen har potential att bli en mycket attraktiv boendemiljö. Tillskottet bidrar på ett positivt sätt till områdets stadsbild och den lokala affärsverksamheten. Området har goda boendekvaliteter, god kollektivtrafikförsörjning och tillgång till en större handel och service utbud.

De frågor som är relevanta att studera i det fortsatta planarbetet är bebyggelsens gestaltning och utformning, boendekvalité med tanke på områdets utsatthet för trafik- och flygbuller, samt dess påverkan på kringliggande lågskalig villabebyggelse.

I planutredningen ingår också att utreda bebyggelsens omfattning ur ett bredare perspektiv. Är det möjligt att hålla en sådan exploatering i syfte att utnyttja områdets potential eller behöver den begränsas med hänsyn till befintliga bostäder och områdets förutsättningar.