



Handläggare: Andrew Blank
Tfn 08-508 27 226

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Alphyddan 11 i stadsdelen Mariehäll (ca 80 - 90 lägenheter, centrumverksamhet)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

Sammanfattning

Industriefastigheten Alphyddan 11 ligger intill Bällstavägens, ca 1 km väster om Sundbybergs centrum. Sedan befintlig verksamhet avvecklades sommaren 2011 har fastigheten stått i princip oanvänd. Fastighetsägaren Brostaden har inkommit med planansökan för att ändra markanvändningen inom området från småindustri till bostäder.

Inom fastigheten finns en oanvänd industribyggnad i fyra våningar som bl.a. använts som verksamhetslokal för fotoprodukter samt som kontor och laboratorium för ett läkemedelsföretag. Topografisk ligger byggnaden ca 2 meter över Bällstavägen och har ett väl synliga läge nedanför en utsprängd bergsvägg som utgör en av de högsta punkterna i området.

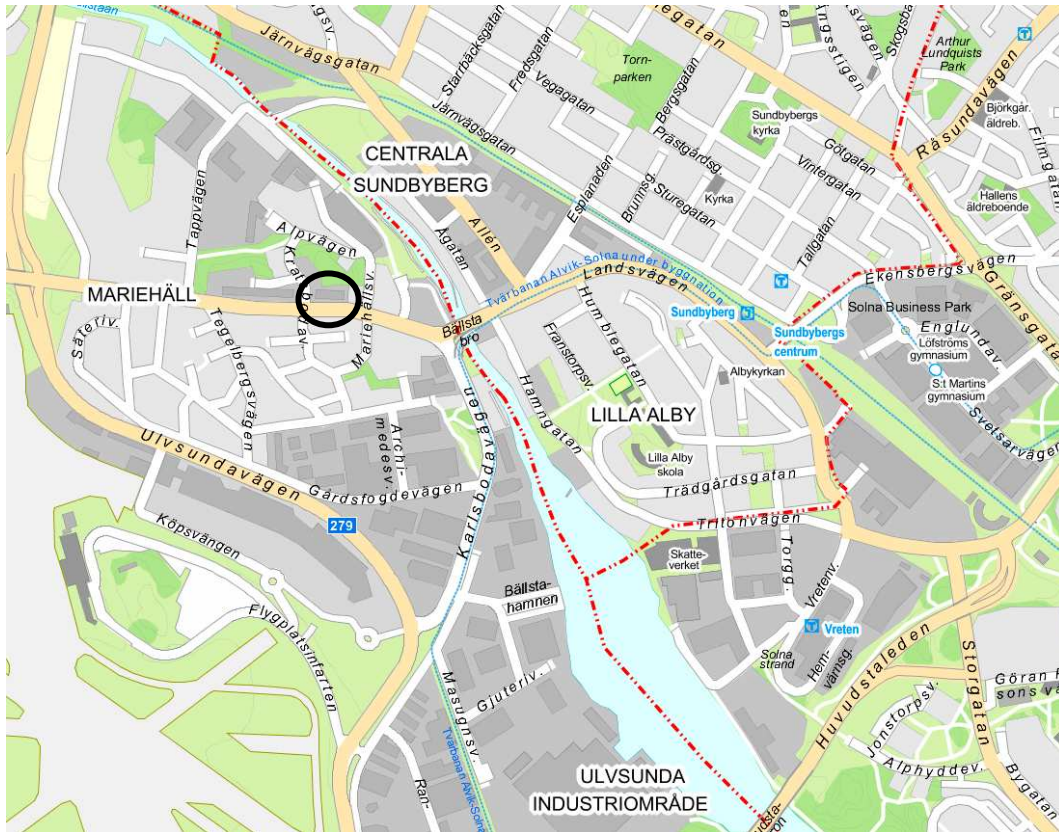
Brostadens förslag innebär att befintlig grönklassad byggnad rivs och ersätts med bostadsbebyggelse för ca 80 - 90 lägenheter fördelade på två huskroppar med varierande våningsantal, mellan 5 till 10 våningar. Bebyggelsen placeras längsmed Bällstavägen och bildar kvarter mot bergsväggen. Parkering anordnas i garage under mark.

Kontoret ställer sig positivt till projektet och bedömer det som möjligt att ändra fastighetens användning till bostäder. Rivning av en grönklassad bedöms möjligt med hänsyn till bl.a. byggnadens dåliga skick och svårigheter att skapa lägenheter med bra ljusförhållanden. Området bedöms ha goda boendekvalitéer, god tillgång till kollektivtrafik och service i närliggande Sundbybergs centrum, Bromma Blocks och inom Ulvsunda området. I det fortsatta arbetet behöver bl.a. exploateringsgrad, utformning och gestaltning studeras vidare med hänsyn boendekvalité, närliggande bebyggelse, naturmark och området i övrigt.

Utlåtande

Bakgrund

Industrifastigheten Alphyddan 11 har, sedan industriverksamheten avvecklades sommaren 2011, stått i princip oanvänd. Fastighetsägaren Brostaden har inkommit med planansökan för att ändra markanvändningen inom området från småindustri till bostadsändamål för att kunna bygga lägenheter inom fastigheten.



Planområdets ungefärliga läge markerat i svart. Kommungräns markerad med röd streckad linje.

Syfte och huvuddag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom fastigheten Alphyddan 11. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras. Planen uppskattas innebära ca 80 - 90 nya lägenheter i ett attraktiv och kollektivtrafiknära läge.

Plandata

Fastigheten Alphyddan 11 ligger på Bällstavägens norra sida, ca 1 km väster om Sundbybergs Centrum. Fastigheten är ca 4000m² stor. I norr finns ett av Mariehälls få naturområden samt fastigheten Alphyddan 13, en industrifastighet som nyligen har planlagts för bostadsändamål. I öster avgränsas planområdet av en av de få villatomter som finns kvar på norra sidan Bällstavägen.



Planområdets ungefärliga gräns markerat i svart

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, anges området som tät stadsbebyggelse. Mariahäll ingår som en del av den centrala stadens utvidgning med planering för en sammanhållen, tätare, mer mångsidig och levande stadsmiljö.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan P1 5511 från 1961 som medger småindustri (Jm).

Pågående detaljplanarbeten i närområdet

På andra sidan Ballstavägen pågår planarbete för bostadsbebyggelse inom fastigheten Mariahäll 1:10 och minnet 4, Dp 2011-22001. Inom fastigheten Alphyddan 13 har en detaljplan för ca 80 lägenheter, Dp 2007-39651, nyligen vunnit laga kraft. I övrigt pågår det en storskalig omvandling och områdesutveckling i närområdet (bl.a. Annedal).

Förutsättningar

Bebyggelse inom planområdet

Inom fastigheten finns en oanvänd industribyggnad i fyra våningar som bl.a. använts som verksamhetslokaler för fotoprodukter samt som kontor och laboratorium för läkemedelsföretag. Den befintliga byggnaden är idag i dåligt skick. Ursprungliga koppartak och är borttaget och huset lider bl.a. av stora vattenskador och mögelangrepp.

Byggnaden och planområdet i sig har ett väl synligt läge, ovan och invid Bällstavägen intill en utsprängd bergsvägg mot Ludvigsbergsskogen som är en av de högsta punkterna i området.

Angränsande bebyggelse

Mariehälls bebyggelsehistoria har gett stadsdelen ett brokigt utseende. Området består av storskaliga industri- och kontorskomplex från 1960- och 1970-talet som har ersatt större delen av den ursprungliga bebyggelsen. Några mindre flerbostadshus och villor finns från 1940- och 1950-talet finns kvar mellan industrihusen. De senaste åren har en påtaglig förtätning skett och pågår fortfarande då en stor del av dessa industribyggnader och industritomter bebyggs med bostäder.

Mark och vegetation

Norr om befintlig byggnad finns Ludvigsbergsskogen som är ett cirka 10 000 m² stort naturområde som utgörs av hållmark med barr och lövträd, och är ett av de få naturområden i Mariehäll. Tillgängligheten till naturmarken är begränsad. Naturområdet bedöms ha begränsade ekologiska värden eftersom det är avskurit från omgivande natur, inte ingår i några viktiga ekologiska samband och det inte finns några skyddsvärda arter registrerade i området.

Kulturmiljö

Enligt Stadsmuseet har anläggningen på Alphyddan 11 ett industrihistoriskt intresse och ett särskilt kulturhistoriskt värde (grön klassning).

Stadsmuseet anser att vid exploatering av nya områden behövs alltid ett tidsdjup där befintliga historiska kvaliteter kan lyftas fram och utvecklas. Detta skapar attraktivitet, historiskt förankring och mångfald. Kulturhistoriska värden fungera även som varumärken och ger ett område dess speciella dragningskraft och identitet. Enligt Stadsmuseet finns det risk att platsens unika förutsättningar går förlorad då området berövas sin historia till följd av omfattande rivningar och storskalig omvandling vid en och samma tidpunkt. En återanvändning av industribyggnaden för t.ex. bostadsändamål kan gynna kulturhistoriska, såväl som arkitektoniska och fastighetsekonomiska värden.

Gator, trafik och service

Planområdet nås idag via tillfart från Kratsbodavägen.

Närmaste tunnelbane- och pendeltågstation är Sundbyberg som ligger ca 900 meter bort. Tillgång till kollektivtrafik förbättras när tvärbanans Alvik-Solnagren färdigställs med närmaste hållplats vid Bällsta bro, ca 250 meter väster om planområdet.

Utmed Bällstavägens norra sida finns det idag en smal gång- och cykelväg. Enligt förslag till cykelplan (remissversion 2012) utpekas Bällstavägen som pendlingsstråk.

I planens omedelbara närhet finns en del kommersiell service. I Sundbybergs centrum, Bromma Blocks och inom Ulvsunda området finns ett bredare utbud av offentlig och kommersiell service.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Bällstavägen med en ekvivalent ljudnivå på två meters höjd på cirka 60-65 dB(A).

Fastigheten ligger utanför den zon där villkoren för Bromma flygplats tillåter ljudnivåer över riktvärdet FBN 55 dB(A).

Luftföroreningar

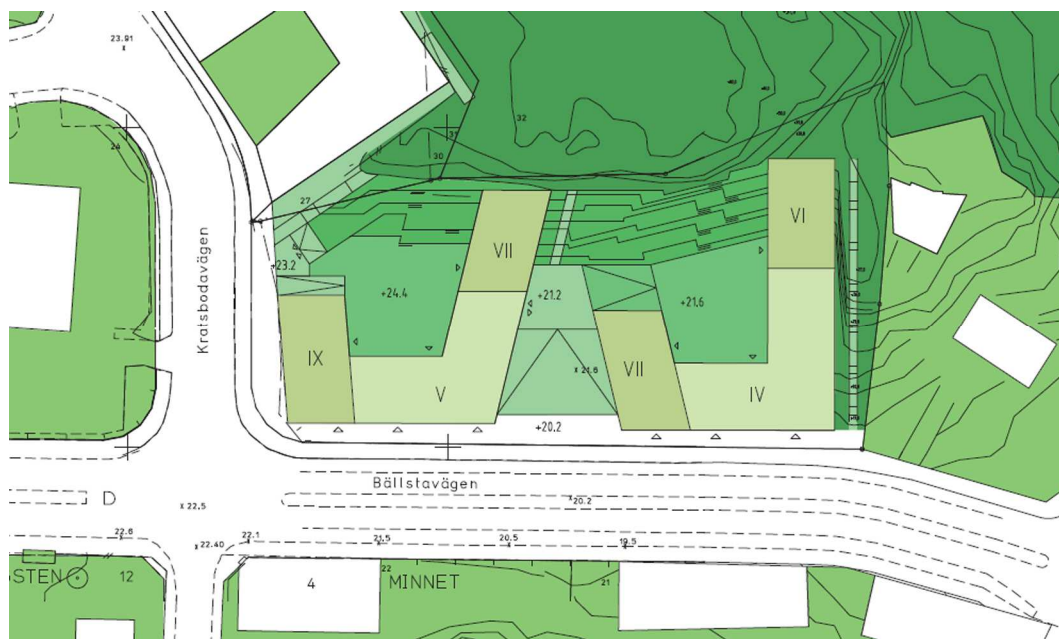
Miljökvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-25 µg/m³ (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m³ (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Föroreningar i byggnad och mark

Industribyggnaden på fastigheten har bland annat använts som verksamhetslokal för fotoprodukter och laboratorium för läkemedelsföretag. Det finns därmed risk att mark inom fastigheten kan vara förorenad.

Förslaget

Förslaget utgår från att två nya byggnadskroppar placeras utmed Bällstavägen som bildar delvis slutna kvarter genom att de vinklas in mot bergsväggen i norr. Förslaget inrymmer ca 80 - 90 lägenheter med lokaler i bottenvåning mot Bällstavägen.



Tidig situationsplan (Kjellander + Sjöberg arkitektkontor)

Bebyggelsens placering skapar tydliga och spännande rum och öppningen mot Bällstavägen innebär ökad kontakt mellan naturmarken i norr och gaturummet. En koppling finns till planerade bebyggelsen inom fastigheten Alphyddan 13, som finns i anslutning nordväst om planområdet, genom form och höjdmässig variation.



Tidig illustration (Kjellander + Sjöberg arkitektkontor)

Föreslagen bebyggelse föreslås huvudsakligen ansluta sig i skala till befintlig och kommande bebyggelse i närområdet med en höjd på ca fem till sex våningar, medans delar av bebyggelsen avviker i höjd i upp till tio våningar. Den höjdmässiga variationen skapar en brokighet inom den planerade bebyggelsen men och gentemot bebyggelsen i närområdet, samtidigt som den spelar mot höjdskillnaderna i områdets topografi.

Parkering anläggs i ett garage under husen med infart från Kratsbodavägen. Enligt tidiga beräkningar bedöms det vara möjligt med ca 85 parkeringsplatser, d.v.s. ett p-tal på ca 0,9 parkeringsplatser/lägenhet.

Konsekvenser av förslaget

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 Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Planförslaget bedöms 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.

Eventuell miljö, kulturmiljö- och riskfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ekonomi

Planbeställaren ska bekosta planarbetet enligt planavtal och gällande taxa.

Planprocess och tidsplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande. Den beräknade tidsplanen är följande:

Start-PM	kvartal 4, 2012
Samråd	kvartal 1, 2013
Granskning	kvartal 3, 2013
Antagande	kvartal 4, 2013
Laga kraft	kvartal 4, 2013

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ställer sig positivt till projektet och bedömer det som möjligt att uppföra bostadsbebyggelse på fastigheten på ett sätt som bidrar positivt till områdets stadsbild och den pågående omvandlingen från industri- till bostadsområde. Förslaget bedöms ha goda boendekvalitéer och området har god tillgång till kollektivtrafik och service i närliggare Sundbybergs Centrum Bromma Blocks och inom Ulvsunda området.

Förslaget innebär att en byggnad som är grön klassad, och som är en av de finare och mest karakteristiska i området, rivas. Den befintliga byggnaden är idag i dåligt skick. Ursprungliga koppartak och är borttaget och huset lider bl.a. av stora vattenskador och mögelangrepp. Kontoret anser att förslaget innehåller fler kvalitéer som bedöms svårt att uppnå genom en återanvändning av befintlig byggnad. Dessa kvalitéer omfatta bl.a. möjlighet till genomgående lägenheter med bra ljusförhållanden samt tydliga, fungerande gårdsbildning och uteplatser. Befintlig byggnadens placering intill bergsväggen innebär svårigheter att skapa lägenheter med bra ljusförhållanden. En vidare förtätning av fastigheten, med byggnaden kvar i befintligt läge, bedöms vara svårt om det ska kunna skapas bl.a. välfungerande gårdar.

Med hänsyn till detta anser kontoret att den grönklassade byggnaden kan rivas. Kontoret anser dock att nytillkommen bebyggelse måste hålla en hög kvalité gällande utformning, gestaltning och material som skapar en värdig ersättare till den tidigare bebyggelsen.

Hur kommande bebyggelse ska förhålla sig till platsen och den befintliga bebyggelsen ska studeras under planarbetet, särskilt med avseende på exploateringsgrad och gestaltning. Faktorer som bidrar till god boendemiljö, såsom tillgång till gårdsyta, gårdarnas utformning samt ljus- och vinförhållanden behöver studeras vidare så att exploateringsgraden inte inverkar negativt.



Platsen är mycket exponerad på en av områdets högsta punkter, vilket gör utformnings- och gestaltungsfrågorna än viktigare. Trots detta anses området kunna tåla bebyggelse med en något avvikande form. Med utgångspunkt från föreslaget anses detta kunna studeras vidare. Även förhållandet mellan bebyggelse och Ludvigsbergsskogen måste beaktas. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att förhållandet och mötet mellan gaturummet och kommande bebyggelse utformas för att främja ett levande stadsliv och skapa ett attraktiv gaturum.

Övriga frågor som är relevanta att studera i det fortsatta planarbetet är bl.a. trafikbuller, luft- och markföroreningar, trafik och parkering, tillgänglighet, energi och övriga tekniska frågor.

SLUT