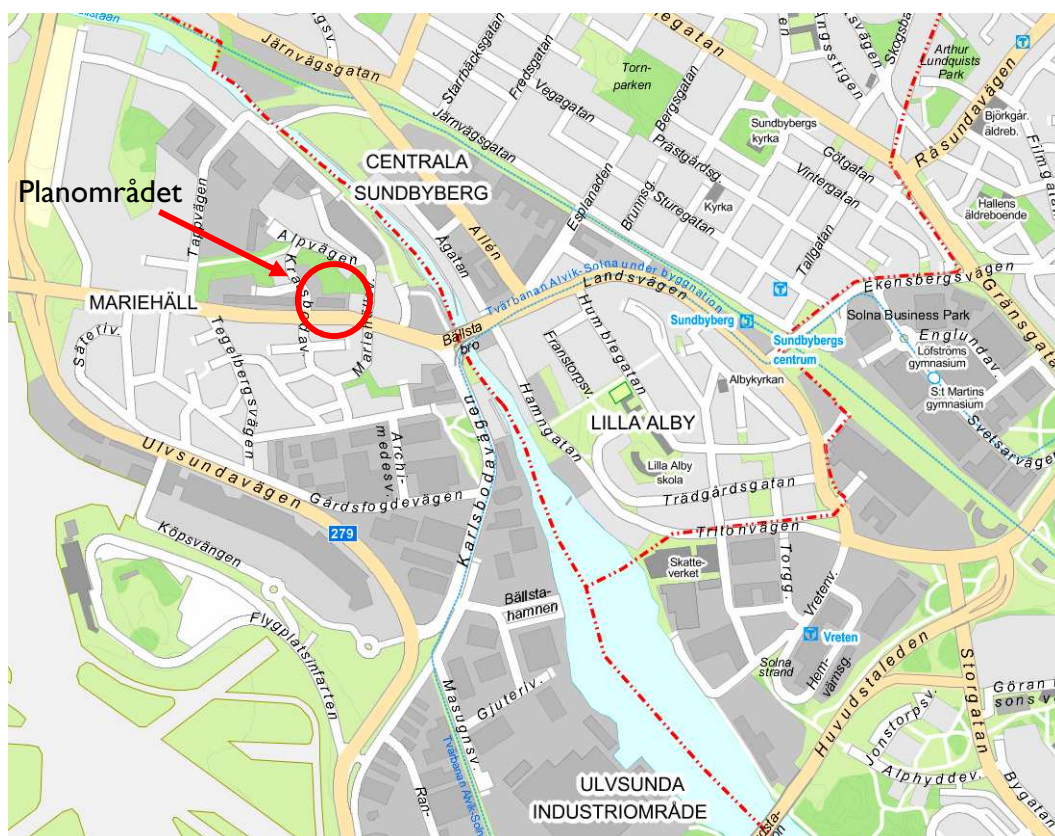


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Alphyddan II mfl i stadsdelen Mariehäll, S-Dp 2012-08456



*Planområdets ungefärliga läge markerad med röd ring. Kommungräns markerad med röd streckad linje.*

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	3
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>4</b>
Natur .....	4
Geotekniska förhållanden .....	5
Hydrologiska förhållanden .....	6
Befintlig bebyggelse och markanvändning .....	6
Landskapsbild/stadsbild .....	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	7
Offentlig service .....	7
Kommersiell service .....	7
Gator och trafik .....	7
Störningar och risker .....	8
<b>Planförslag .....</b>	<b>9</b>
Ny bebyggelse .....	9
Gestaltungsprinciper .....	11
Gator och trafik .....	15
Teknisk försörjning .....	16
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>17</b>
Behovsbedömning .....	17
Naturmiljö .....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	17
Stadsbild .....	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	18
Störningar och risker .....	18
Ljushögheter .....	19
Barnkonsekvenser .....	20
Luftföroreningar och partikelhalter .....	20
<b>Tidplan .....</b>	<b>21</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>21</b>
Organisatoriska frågor .....	21
Verkan på befintliga detaljplaner .....	21
Fastighetsrättsliga frågor .....	21
Ekonomiska frågor .....	23
Tekniska frågor .....	24
Genomförandetid .....	24

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör även denna planbeskrivning.

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Dagvatten Kv Alphyddan 11 (VAP, 2014-03-20)*
- *Miljöteknisk undersökning Alphyddan 11 (Golder Ass., 2013-04-19)*
- *PM/Geoteknik – Projekteringsunderlag (Golder Associates, 2013-04-19)*
- *Trafikbullerutredning, Alphyddan 11 (ACAD, 2014-06-05)*
- *Solstudie (Kjellander+Sjöberg, 2014-05-20)*
- *Illustrationsbilaga (Kjellander+Sjöberg, 2014-06-09)*

### Medverkande

Planen är framtagen av Andrew Blank på stadsbyggnadskontoret genom Linnéa Olofsson och Daniel Sandström på Landskapslaget AB.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostäder samt lokaler för centrumändamål inom fastigheten Alphyddan 11. Totalt möjliggörs cirka 90 bostäder i två byggnader om fyra till åtta våningar.

### Plandata

Planområdet är cirka 4000 m<sup>2</sup> stort och beläget vid Bällstavägen, 500 meter öster om Annedal. Planområdet omfattar fastigheten Alphyddan 11, till vilken Bro Alphyddan AB är lagfaren ägare. En del av stadens fastighet Mariehäll 1:10 ingår också i planområdet. Planområdet gränsar till Bällstavägen i söder och Kratsbodavägen i väster. Norr om planområdet ligger ett naturområde. I öster avgränsas planområdet av en av områdets få villatomter.



Planområdets ungefärliga gräns markerat i svart



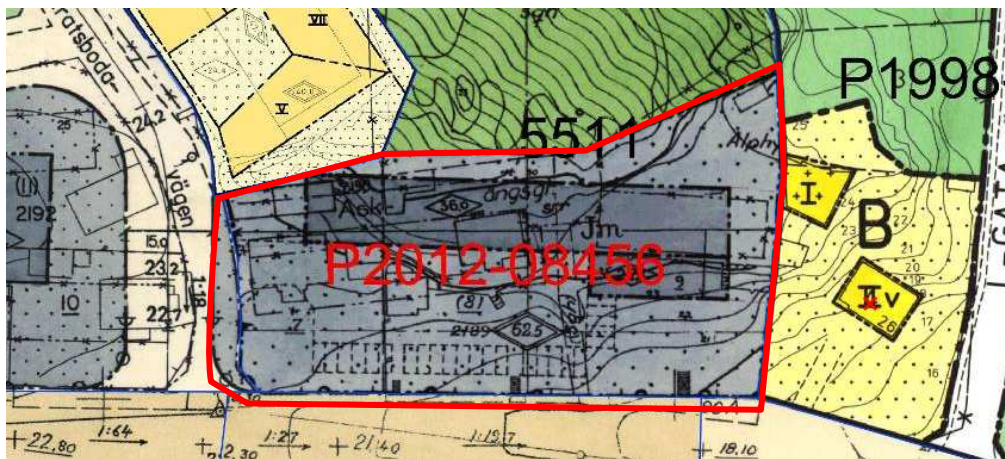
## Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010, anges området som tät stadsbebyggelse. Mariehäll ingår som en del av den centrala stadens utvidgning med planering för en sammanhållen, tätare, mångsidig och levande stadsmiljö.

## Detaljplan

För fastigheten Alphyddan 11 gäller detaljplan Pl 5511 från 1961 som medger småindustri (Jm). För den del av Mariehäll 1:10 som ingår i planområdets västra del gäller detaljplan Pl 6552 från 1967 och medger industri.



Planmosaik. Ungefärligt planområde är markerat i rött.

## Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 november 2012 § 10 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för Alphyddan 11.

## Stadsmuseets klassificering

Enligt stadsmuseets klassificering av bebyggelse har befintlig byggnad ett särskilt kulturhistoriskt värde. Den är grönklassad enligt museets klassificeringskarta.

## Pågående utveckling i närområdet

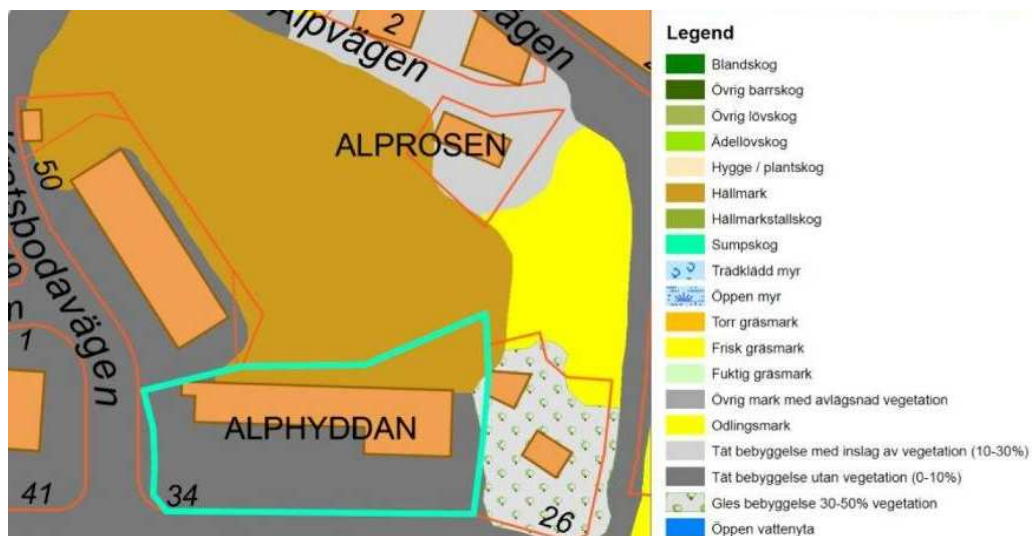
Söder om Bällstavägen mittemot Alphyddan 11, pågår planarbete för bostadsbebyggelse inom fastigheten Mariehäll 1:10 och Minnet 4, Dp 2011-22001. Detaljplan för fastigheten Alphyddan 13 (Dp 2007-39651), för ca 80 lägenheter, vann laga kraft 2011. I övrigt pågår en storskalig omvandling och områdesutveckling i närområdet, bland annat Annedal.

## Förutsättningar

## Natur

## Mark och vegetation

Fastigheten består till största delen av bebyggd eller asfalterad mark på en nivå något högre än Bällstavägen. Norr om befintlig byggnad sträcker sig ett skogsområde in på en liten del av fastigheten.



Biotopkarta

Skogsområdet i norr är ett cirka 10 000 m<sup>2</sup> stort naturområde som utgörs av hällmark med barr- och lövträd. Tillgängligheten till naturmarken från fastigheten är begränsad av en utsprängd bergvägg som följer befintlig byggnad. Naturmarken nyttjas av närboende och det är ont om naturmark i Mariehäll. Många nya bostäder planeras i närområdet. Befintlig naturmark bedöms därför komma att nyttjas i högre utsträckning för rekreation och lek i framtiden.

Naturområdet bedöms ha begränsade ekologiska värden eftersom det är relativt avgränsat från omgivande natur. Det ingår inte i några viktiga ekologiska samband och inga skyddsvärda arter finns registrerade i området.



Fastigheten Alphyddan 11 ligger strax söder om en skogsbevuxen höjd, vars rekreativa värde kan komma att öka på grund av framtida befolkningsökning i området.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken utgörs av cirka 1-2 meters fyllning ovan lera. Jordlagren mellan lera och berg utgörs troligen av morän. Närmast befintlig byggnad ligger fyllningen direkt på berg. Fyllningen består av silt, sand och grus.

## Markradon

Radonförekomsten i berget har inte undersökts. Det bör göras när byggnaden är riven och berget frilagts.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), delen som utgörs av Ulvsundasjön med avrinning mot Mälaren-Ulvsundasjön. Enligt VISS i juni 2014 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Delar av vattenförekomsten, däribland Ulvsundasjön, har sämre vattenkvalitet och har sannolikt en ekologisk status som är sämre än god. Fastställda miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36). Vattenkvaliteten kommer att behöva förbättras i Ulvsundasjön för att uppnå miljökvalitetsnormerna.

### Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds till Ulvsundasjön. Bällstaviken-Ulvsundasjön är en vik av Mälaren med förbindelser dels genom sundet vid Traneberg och dels genom Karlbergskanalen. Östra Mälaren och dess vikar är en s.k. vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021.

Utgångspunkten för Stockholm stads dagvattenstrategi är att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas. Detta kan ske genom bl.a. fördröjning och infiltration i mark. Föroreningar av tungmetaller eller andra miljögifter i dagvattnet ska minimeras, genom val av byggnadsmaterial.

## Befintlig bebyggelse och markanvändning

Inom fastigheten finns en oanvänd industribyggnad i fyra våningar som är väl synlig från Bällstavägen. Den uppfördes på 1960-talet och är representativ för den tidens industriarkitektur. Byggnaden har bland annat använts som verksamhetslokaler för fotoprodukter, kontor och laboratorium för läkemedelsföretag. Längs Bällstavägen finns en stenmur som tar upp höjdskillnad mellan väg och tomtmark. Byggnaden är i relativt dåligt skick, den har vattenskador och är utsatt av mögelangrepp. Det ursprungliga koppartaket är borttaget. Strax norr och öster om byggnaden finns en utsprängd bergvägg mot ett skogsområde.

## Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen i stadsdelen Mariehäll är brokig. Här finns en blandning av storskaliga industri- och kontorskomplex från 1960- och 1970-talen samt några få mindre flerbostadshus och villor från 1940- och 1950-talet. De senaste åren har en påtaglig förtätning påbörjats och många av industribyggnaderna har ersatts med bostadshus. Byggnaden inom Alphyddan 11 ligger nedanför ett skogsparti på en höjd. Byggnaden inom fastigheten har en tidstypisk industriarkitektur och bidrar till stadsbilden genom det väl synliga läget på högre mark invid Bällstavägen.



### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

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

Industri- och kontorsbyggnaden uppfördes under 1960-talet efter ritningar av industriarkitekten Karl G H Karlsson. Byggnaden är ett representativt och välbevarat exempel på tidens industriarkitektur och även typiskt för upphovsmannen. Anläggningen karaktäriseras av kubiska volymer och av fasadens konsekvent genomförda materialväxling mellan ädelputs i två nyanser och räfflad kopparplåt. På ett tidstypiskt sätt har husets personalmatsal placerats i en utskjutande lägre byggnadsdel, markerad med avvikande fasadmateriäl. I anläggningen finns välbevarande, ursprungliga detaljer såsom till exempel fönsterband i trä och koppar, V-formade skärmtak med formgivna adressskyltar och dekorativa smidesräcken.

### **Offentlig service**

Idag finns ingen skola i Mariehäll, barn i området går bland annat i Sundbyskolan i Spånga.

### **Kommersiell service**

Alphyddan 11 har ett bra läge mellan stadsutvecklingsområdet Annedal och Sundbybergs centrum. I planens omedelbara närhet finns en del kommersiell service. I Sundbybergs centrum, Bromma Blocks och i Ulvsundaområdet finns ett bredare utbud av kommersiell service.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät och parkering**

Planområdet nås idag via tillfart från Kratsbodavägen. En parkeringsplats för cirka 45 bilar finns idag inom Alphyddan 11, framför byggnaden mot Bällstavägen. Antalet bilar på Bällstavägen uppgår till 22000 f/D (ÅDT). Hastigheten är begränsad till 50 km/h förutom vid busshållplatserna där hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Vid korsningen Kratsbodavägen/Bällstavägen finns övergångsställe med trafikljus.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelbanor finns på båda sidor av Bällstavägen förbi planområdet. Bällstavägen är ett pendlingsstråk och utgör en viktig länk i stadens cykelnät, som binder ihop Sundbyberg med Bromma och stora delar av västra Stockholm. I cykelplanen för Stockholm är Bällstavägen utpekad som ett pendlingsstråk med högsta prioritet för behov av åtgärder.

Enligt stadens miljöprogram ska gång- och cykelresandet öka. Detta ska bland annat ske genom att gångtrafikanternas behov ska beaktas i stadsbyggnadsprojekt och genom en väl fungerande och utbyggd infrastruktur för cykel. Staden ska också ställa krav på cykelparkeringar i bra lägen och i tillräcklig omfattning. Cykelpendlingen i Stockholm ökar vilket också ställer höga krav på antal parkeringsplatser för cyklar.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger mellan stadsutvecklingsområdet Annedal och Sundbybergs centrum där det finns både pendeltåg och tunnelbana. Närmsta tunnelbane- och

pendeltågstation ligger i Sundbybergs centrum, ca 900 meter från planområdet. Vid Bällstabro, cirka 350 m österut, finns hållplats för tvärbanans Alvik-Solnagren. Bussar på Bällstavägen går mot bl.a. Spånga, Sundbyberg och Alvik.

## **Störningar och risker**

### **Förorenad mark**

En miljöteknisk undersökning har gjorts. Jord- och asfaltsprover har tagits från sex olika provpunkter inom planområdet. Jordprover visar att föroreningshalter som överskrider nivå för känslig markanvändning i två provpunkter i fastighetens sydöstra del. Föroreningarna utgörs av alifater och PAH, vilket antyder oljespill i fyllning och de övre lagren av torrskorpeleran respektive rester från petroleumkolväten. Förorenade jordmassor ska schaktas bort.

En kompletterande provtagning bör utföras på eventuell jord under byggnaden efter rivning. I samband med rivningen ska Miljöförvaltningen kontaktas för bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering, på grund av eventuella föroreningar i rivningsmassorna.

### **Luft**

Miljökvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

Bällstavägen har ett fordonsflöde på 22 000 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) och ett beräknat flöde år 2030 på 29 000 fordon/ÅMD. Den stora trafikmängden i kombination med att båda sidor planeras för sluten bebyggelse, innebär en risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Oavsett är halterna att betrakta som förhöjda, varför tilluft bör tas från byggnadernas sidor som vetter bort från vägen.

### **Buller**

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Bällstavägen. Längs Bällstavägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån till ca 65 dB(A) och maximala ljudnivåer till ca 80 dB(A).

Eftersom riktvärdet 55 dB(A) överskrids på ungefär halva fastighetens yta måste avstegsfall enligt Stockholmsmodellen tillämpas för eventuella bostäder i området. Byggnaderna ska då utformas så att minst hälften av boningsrummen i alla lägenheter får en ljudnivå som inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

### **Störande verksamheter**

Närliggande verksamheter bedöms inte riskera att orsaka störningar på bostäder inom Alphyddan 11.



## Planförslag

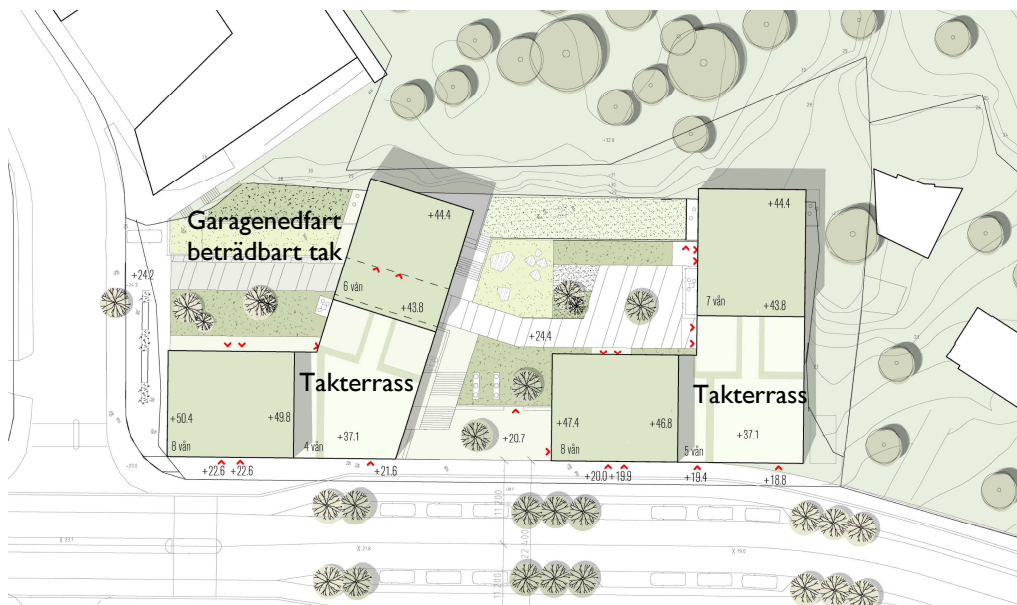
### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Den befintliga industribyggnaden föreslås att rivas och ersättas med två stycken L-formade bostadshus med totalt cirka 90 bostäder. Byggnaderna placeras med en långsida mot gatan och formar sig på så sätt kring två bullerskyddade gårdsrum.

Byggnadernas höjder är mellan fyra till åtta våningar för att skapa ett varierat uttryck. Husens tak ska utföras som pulpettak och luta åt öster, för att samspela med gatans lutning. Ett gemensamt garage föreslås under bostadsgården, det ska nås via en nedfart intill Kratsbodavägen. Bostadsgården ska främst vara till för vistelse, men ska kunna nås med bil genom en portik i det västra bostadshuset.

Bostadsentréer föreslås såväl längs gatan samt mot gården. Mellan de två byggnaderna föreslås en platsbildning och en trappa som leder till bostadsgården, som ligger på en högre nivå än Bällstavägen. Den öppna plats som skapas mellan byggnaderna ligger i ett solbelyst läge och kan användas för till exempel uteserveringar för verksamheterna i lokalerna intill. Den bidrar också till en variation i djupled längs kvarteret.



*Situationsplan för föreslagen bebyggelse. Två L-formade byggnader, i fyra till åtta våningar föreslås, med ett underbyggt parkeringsgarage som nås från Kratsbodavägen. Längs Bällstavägen ska finnas entréer för såväl bostäder som till lokaler för centrumändamål.*

På de två lägre byggnadsdelarna mot Bällstavägen ska takterrasser ordnas, och de ska vara tillgängliga för alla boende i kvarteret. Terrasserna får god tillgång till solljus och dess placering intill de högre byggnadskropparna gör att de skyddas från vindar från väster och norr.

Garagenedfartens tak ska utföras lutande åt öster, den ska fungera som en gångramp och vara planterad. Norr om garagenedfarten föreslås marken att fyllas ut och iordningsställas för vistelse för de boende. Området ska nås via

rampen. En möjlighet att ta sig vidare till naturområdet i norr kan också ordnas via till exempel en trappa.

Mellan de båda bostadshusen föreslås en långsmal byggnad för cykelparkering, mot bergskanten i norr. Taket på cykelgaraget ska vara beträdbart och planterat, och på så sätt utgöra en del av kvarterets totala vistelseyta. Taket ska nås via en trappa på gården.

Bottenvåningen mot gatan ska ha en invändig våningshöjd om minst fyra meter och innehålla lokaler för centrumändamål. Längs gatan ska finnas en blandning av entréer till såväl lokaler som till bostädernas trapphus. En blandning av entréer för olika ändamål bidrar till att Bällstavägen befolkas under dygnets alla timmar. Kantstensparkering föreslås längs Bällstavägen för att möjliggöra tillgänglighet till lokalerna. Med lokaler i bottenvåningen, kantstensparkering och en blandning av entréer förväntas Bällstavägen få en mer stadsmässig karaktär.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att ersätta en grönklassad byggnad, med kulturhistoriska värden. Det är viktigt att den nya bebyggelsen håller en hög ambitionsnivå i gestaltningen.



*Vy över planerad bebyggelse, sett från söder om Bällstavägen. Bottenvåningen mot gatan ska ha en generös takhöjd och innehålla lokaler för centrumändamål.*



*På de lägre byggnadsdelarna mot gatan ska takterrasser uppföras. De föreslås i solbelysta lägen och ska vara tillgängliga för samtliga boende i det nya kvarteret. Takterrasserna ska utformas med vegetation och ska markera ett avslut av byggnaden.*



*Perspektiv sett från väster. Byggnadsvolymen vid korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen föreslås vara högre än övriga, för att markera hörnet i det nya kvarteret.*

## Gestaltungsprinciper

### Byggnadsvolymer

Byggnaderna föreslås variera i höjd och i djupled genom den indragna delen mellan de två huskropparna. Variationen ska också återkomma i fasadutformningen, genom material och kulör. I mellanrummet mellan de två byggnaderna ska naturmarken i norr kunna skönjas, liksom bostadsgårdarna



och torgytan mot gatan. På gården och torgytan ska planteringar finnas, och bidra till en upplevelse av att naturmarken dras ned mot gatan mellan byggnaderna.



*Det västra husets fasad mot öster. Bilden visar portiken som ska möjliggöra angöring till bostadsgården.*

### Bottenvåningar mot gata

Byggnadernas bottenvåning mot gatan ska ha en minsta våningshöjd om fyra meter. På grund av Bällstavägens lutning möjliggörs våningshöjder på upp till 5,5 meter i bottenvåningen vid byggnadernas östra hörn mot gatan. Bottenvåningarna ska förses med generösa fönsterpartier och väl markerade entréer.



*Fasad mot Bällstavägen. Bilden visar bottenvåningarnas generösa våningshöjd, som varierar längs gatan på grund av gatans lutning.*

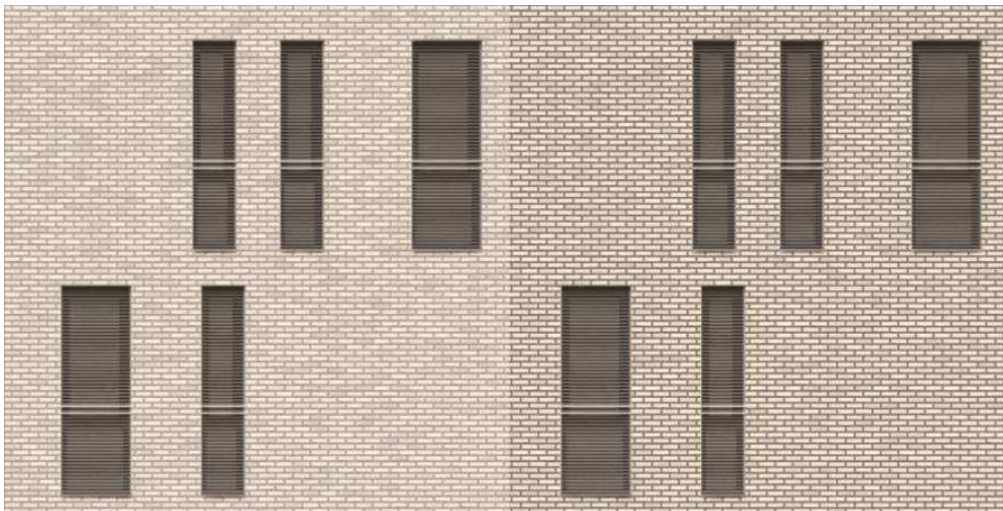
Garagenedfarten ska gestaltas och integreras som en del i helheten i kvarteret. Nedfartens tak ska slutta åt öster och vara beträdbart, för att möjliggöra en gångförbindelse från gården till ett område för vistelse norr om garageuppfarten samt eventuellt till naturmarken norr om planområdet. Nedfartens tak ska planteras.

### Fasader

Fasaderna ska ha en beklädnad av ljust färgade klinkerplattor/tegelklinker med en matt yta. Eventuella skarvar mellan element ska inte vara synliga i fasaden. Fasaden ska varieras i kulör eller mönstersättning i olika partier av fasaden.



Exempelvis kan kulören i fogarna mellan plattorna/stenarna varieras, se bild nedan. För att markera bottenvåningarna ytterligare ska bottenvåningens fasader mot gatan utföras i ljusare färger. Denna detaljeringsgrad ska bidra till att fasaderna upplevs som bearbetade och varierade.



*Bilden visar hur fasaden kan varieras genom olika kulörer på fogarna inom vissa fasadpartier.*



*Bild till vänster visar exempel på tegelliknande fasadklinker i en ljus kulör. Bild till höger visar referensbild på befintlig byggnad med klinkerplattor.*

### Fönster, vädringsluckor

Vädringsluckor ska placeras i anslutning till fönsterpartier. De ska vara klädda i en varmfärgad metall, exempelvis guldfärgad. Vädringsluckornas placering och material ska utgöra en del i det varierade uttrycket i fasaden. Materialet och kulören i vädringsluckorna ska återkomma i fönsterkarmarna.

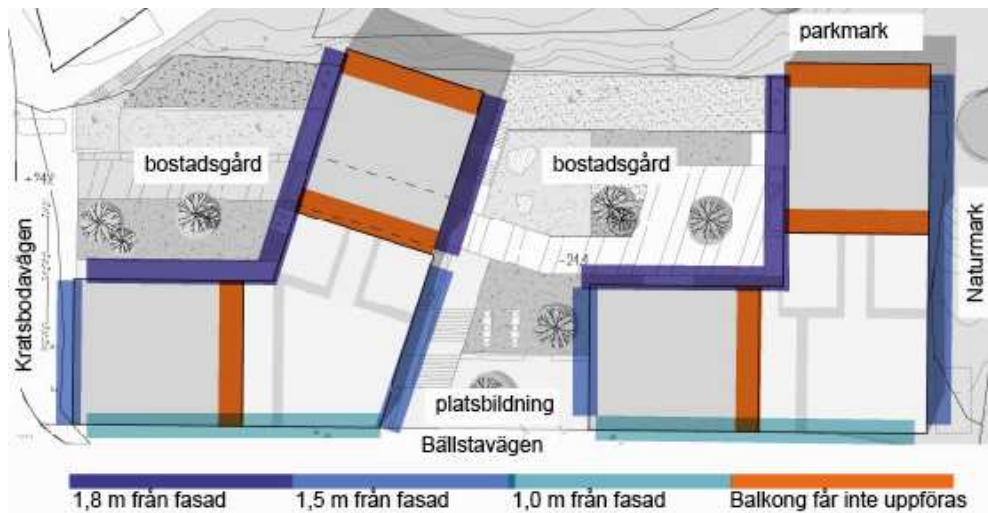


*Exempel på vädringsluckor placerade intill fönster, och som ska bidra till variation i fasaden. Bild till höger visar exempel på en varmttonad metall, som är lämplig för vädringsluckorna.*

### Balkonger

Utanpåliggande balkonger som vetter mot Ballstavägen ska vara grundare än övriga balkonger på byggnaderna. Detta för att ge ett stramare uttryck mot gatan. Utanpåliggande balkonger tillåts skjuta ut högst 1 meter från fasad mot

Bällstavägen. På fasader som vänder sig mot platsbildningen mellan husen samt mot Kratsbodavägen respektive naturmarken i öster, tillåts balkongerna skjuta ut högst 1,5 meter från fasad. Balkonger som vetter mot bostadsgården tillåts skjuta ut högst 1,8 meter från fasad. På gavelfasader som vetter mot parkmarken i norr samt mot de gemensamma takterrasserna får balkonger inte uppföras.



Bilden visar hur mycket balkonger tillåts skjuta ut från fasad på respektive delar av byggnaderna.

Balkongplattor ska utföras i ett material och en kulör som samspelar med fasadernas material och kulör. Syftet är att balkongerna ska upplevas som en del i fasadernas helhet. Balkongräcken ska utföras i smide. Balkonger får inte glasas in helt.

### Takterrasser

Takterrasserna ska ha plats och möjlighet till plantering i till exempel planteringsbäddar. Planterad vegetation ska vara synlig från gatan, och på så sätt utgöra en del av husens gestaltning samt markera ett avslut av byggnaderna.

### Platsbildning mot gata

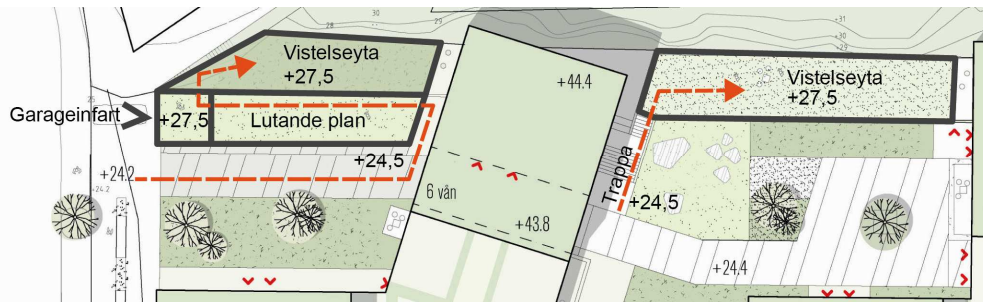
Den låga byggnaden mellan de båda bostadshusen kommer att vara indragen cirka sju meter från gatan. Platsen som skapas mellan huskropparna ska fungera som och utformas som ett torg med plats för till exempel uteserveringar eller liknande för verksamheterna i lokalerna intill. Mot platsen ska finnas entréer till såväl bostadsfunktioner som till lokaler i byggnadernas bottenvåningar. Platsen ska utformas inbjudande så att den uppmuntrar till vistelse och den får inte hägnas in. Den ska vara planterad med träd eller annan grönska. Den lägre byggnadens tak ska utgöra en del av bostadsgården. Från platsen vid gatan ska gården nås via en trappa. Trappan ska utformas som en del av gestaltningen på platsen.

### Bostadsgårdar

Den största delen av bostadsgårdarna i planområdet kommer att utgöras av marken ovanpå det underbyggda garaget. Gårdarna ska vara planterade och gröna i så stor utsträckning som möjligt. De ska planteras med bland annat träd och buskar. För att möjliggöra detta ska gårdarna på garagebjälklaget ha ett

minsta jorddjup om 0,8 meter, alternativt ska träd planteras i planteringsbäddar. Hårdgjorda ytor ska minimeras till de ytor som är nödvändiga för att möjliggöra angöring med bil och gångvägar till entréer.

Även taket på garagenedfarten och området norr om detta ska utgöra vistelseytor för de boende, liksom taket på cykelgaraget. Taket på cykelgaraget ska nås via en trappa från den östra bostadsgården. Garagenedfartens tak ska delvis utgöras av en beträddbar ramp som ska leda till området i norr. Bilden nedan redogör för principen.

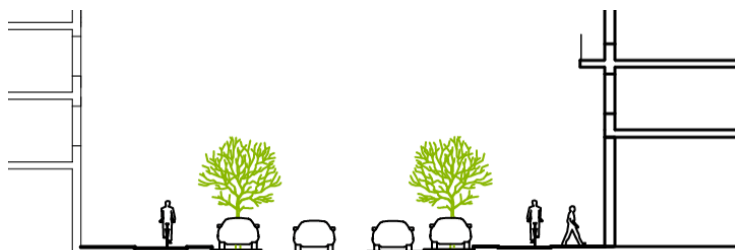


Bilden visar princip för det gångbara taket över garagenedfarten samt trappan som leder till cykelgaragets tak.

## Gator och trafik

### Bällstavägen

För att möjliggöra för kantstensparkering till lokalerna utmed gatan behöver Bällstavägen breddas. En tre meter bred remsa föreslås att överföras från Alphyddan 11 till gatuområdet för att möjliggöra att gatan får erforderliga mått. Gatan föreslås innehålla 6,5 meters körfält och på ömse sidor kantstensparkering och plats för trädplantering samt cykelbana och gångbana. Ambitionen är att Bällstavägen ska få en mer stadsmässig karaktär och samtidigt behålla sin funktion som viktig transportled för såväl bilar och bussar som för cyklister och gående. En förprojektering av gatan ska tas fram för att studera utformningen.



Föreslagen principsektion för Bällstavägen intill planområdet. Längs sträckan förbi planområdet föreslås finnas 6,5 meters körfält och på ömse sidor kantstensparkering och trädplantering samt en cykelbana och gångbana. Byggnad till höger i bild är föreslagen bebyggelse inom Alphyddan 11. Byggnad till vänster i bild är skiss på föreslagen byggnad inom pågående planarbete söder om Bällstavägen.

### Biltrafik och parkering

Ett underbyggt garage med cirka 60 platser föreslås under byggnaderna och bostadsgården. Det motsvarar ett parkeringstal på cirka 0,7 bilplatser per lägenhet. Garaget nås via en nedfart från Kratsbodavägen i väster. På gården finns plats för angöringsparkering för rörelsehindrade. Längs Bällstavägen

planeras för kantstensparkering som ska möjliggöra för angöring till lokalerna i husens bottenvåningar.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Befintliga cykelbanor på Bällstavägen förbi planområdet, föreslås att breddas. Detta möjliggörs genom planerad breddning av gatuområdet. Cykelbanorna ska vara enkelriktade åt vardera håll. Exakt utformning och bredd på gång- och cykelbanor ska studeras i en förstudie för Bällstavägen.

Cykelparkering föreslås i en envåningsbyggnad i bostadsgårdens bakkant mot berget i norr. Här föreslås platser för upp till cirka 220 cyklar, vilket ger plats för drygt knappt 2,5 cyklar per lägenhet.

#### **Tillgänglighet**

Bostädernas trapphus föreslås leda ner till det underbyggda garaget. Detta möjliggör tillgänglighet till bostadsentréer för de flesta boende i kvarteret. För de bostäder vars trapphus inte leder ned till garaget finns möjlighet att angöra entréerna med bil från gården. Möjlighet finns att ordna parkeringsplatser för rörelsehindrade på gården. Ambitionen ska vara att angöringsmöjlighet ska finnas högst tio meter från entré, för samtliga boende i området.

Avlämningsställe för hushållsavfall föreslås på gården, intill Bällstavägen. Avståndet till avlämningsstället blir som högst cirka 30 meter för de boende i kvarteret. Gården kommer dock vara flack och ha gångvägar som underlättar framkomligheten för alla. I den lägre byggnaden vid platsbildningen vid Bällstavägen föreslås också ett rum för källsortering. Detta kommer att nås från parkeringsgaraget och från Bällstavägen.

#### **Teknisk försörjning**

##### **Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele, energiförsörjning**

Föreslagen bebyggelse ska anslutas till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp, el, tele och fjärrvärme i närområdet.

##### **Dagvatten**

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten innan det avleds via det kommunala ledningsnätet, så att flödena från fastigheten inte ökar till följd av exploateringen. Som fördröjande åtgärd föreslås att dagvatten samlas i ett fördröjningsmagasin på kvartersmark i fastighetens lägsta punkt, i sydöst. Planteringar på gårdar och tak kommer också utgöra en viss fördröjning av dagvattnet inom kvarteret.

##### **Avfallshantering**

Hämtning av hushållsavfall avses ske via mobil sopsug, med hämtställe vid platsbildningen mellan de två byggnaderna, mot Bällstavägen. Här föreslås också en lokal för källsortering.

##### **Räddningstjänst**

Byggnadernas trapphus kommer att utföras som så kallade TR2-trapphus, vars förbindelse mellan lägenheter och andra utrymmen endast sker genom ett utrymme som är egen brandcell.



## 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 gällande översiktsplan – Promenadstaden, 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Naturmiljö

Det finns inga naturvärden inom planområdet och planförslaget bedöms inte påverka närliggande naturområde negativt.

Fler människor förväntas nyttja det angränsande naturområdet norr om planområdet till följd av ny bostadsbebyggelsen inom och i närheten av aktuellt planområde. Tillgängligheten till naturområdet bedöms inte påverkas negativt av aktuellt planförslag. På grund av den branta terrängen finns ingen möjlighet att ordna en gångförbindelse till gånglig för alla, genom planområdet till naturmarken.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

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

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Föreslagen byggnation kommer att uppta större delen av planområdet, vilket innebär att förutsättningarna för lokal infiltration av dagvatten är begränsad. Dagvatten från taktor, bostadsgård och hårdgjorda ytor föreslås i huvudsak att avledas via ett markförlagt dagvattennät till ett dagvattenmagasin.

Dagvattenmagasinet ska placeras inom kvartersmark, i fastighetens lägsta punkt, i det sydöstra hörnet. Vegetationsb eklädda tak och bostadsgården innebär också en viss fördröjning av dagvatten.

### Stadsbild

Föreslagen bebyggelse kommer att påverka stadsbilden i området. Den planerade bebyggelsen ligger på krönet av en höjd, där Bällstavägen löper.

Bebyggelsen är högre än den befintliga och kommer att ligga i liv med gaturummet. Sammantaget bedöms det påverka stadsbilden så att gatans rum avgränsas tydligare. Entréer och skyltfönster kommer att vända sig ut mot gångbanan, vilket gör att föreslagen bebyggelse samspelar mer med gatan och personer som rör sig längs gatan. Kantstensparkering och trädplanteringar föreslås att anläggas längs gatan. Planförslaget innebär sammantaget att stadsbilden längs denna del av Bällstavägen kan förväntas få en ökad stadsmässighet och att fler människor kommer att röra sig i området.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Aktuell detaljplan är en del i en pågående omvandling i området Mariehäll, där ett flertal industribyggnader ersätts med bostadshus. Områdets karaktär kommer på sikt att ändras från industritätt område som vuxit fram under en längre tid, till boendemiljöer med bebyggelse som uppförs vid ungefär samma tid. Den befintliga byggnaden inom Alphyddan 11 är grönklassad, den är av industrihistoriskt intresse och har ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Planförslaget innebär påverkan på kulturmiljön genom att en av få industribyggnader som berättar om områdets historia, rivs. Det är viktigt att ny bebyggelse håller en hög kvalitet, både vad gäller utformning och i förhållande till omkringliggande miljö. Tillkommande bebyggelse innebär en förtätning med bostäder på mark som redan är ianspråktagen och innebär en del av den centrala stadens utvidgning. Planförslaget kan också bidra positivt till stadslivet längs Bällstavägen.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel.

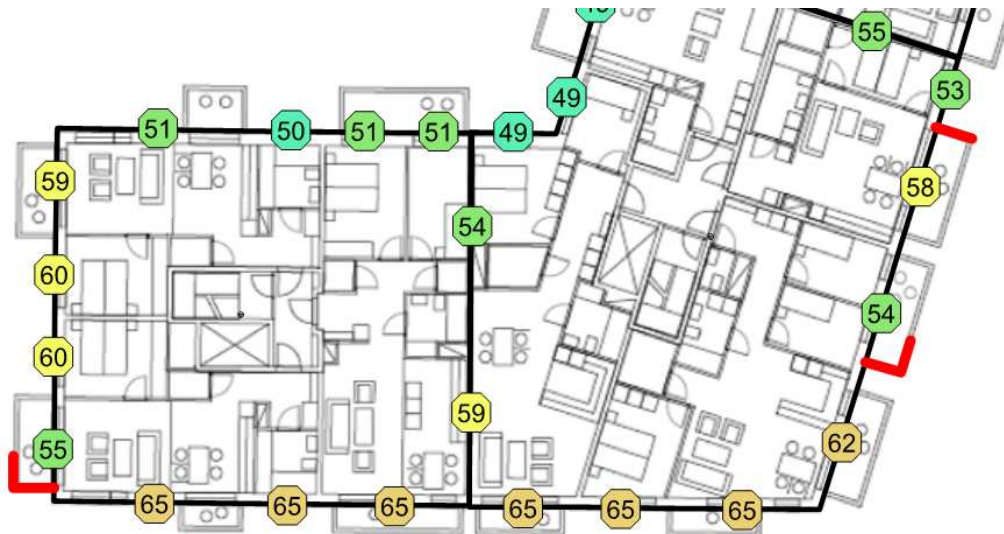
### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider vid fasader som vetter mot Bällstavägen, samt på de östra och västra fasaderna som delvis exponeras mot bullerkällan. De flesta bostäderna i planområdet kommer att vara genomgående. Det innebär att minst hälften av boningsrummen placeras mot tyst sida, där ljudnivåer vid fasad uppgår till högst 55 dB(A) utan att åtgärder behöver vidtas.

För 23 av lägenheterna (knappt 25 % av bostäderna) kommer det att behövas avskärmning på balkongerna för att hälften av boningsrummen ska ha tyst vid fasad. Avskärmningen föreslås att utgöras av glasskiva på balkongen, som löper över hörnet på den del av balkongen som vetter mot bullerkällan, enligt princip på bild nedan.

Planerade vädringsluckor ska också möjliggöra för vädring i bostadsrum som är placerade mot bullerutsatt sida. För att uppnå en god ljudnivå inomhus i lägenheterna, rekommenderas att byggnaderna uppförs så att de uppnår ljudklass B för utifrån kommande trafikbuller.



*Principskiss för bullerdämpande åtgärd för de bostäder som inte är genomgående. En glasskärm (röd linje) föreslås på balkonger för att skapa en tyst sida för minst hälften av boningsrummen.*

"Stockholmsmodellen" innebär att följande kriterier ska uppfyllas:

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

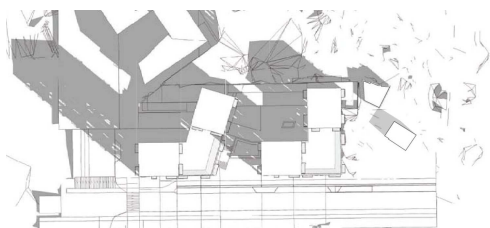
- Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl 22-06.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

### Ljussförhållanden

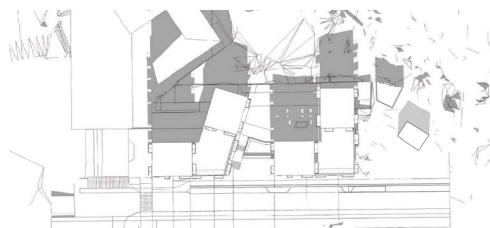
Byggnadernas placering på fastigheten gör att bostadsgårdarna och fasader som vetter mot gården bli relativt skuggiga, främst under vinterhalvåret.

Eftermiddagssolen når större delar av bostadsgårdarna under sommaren. Det är viktigt att taken på cykelparkeringshuset och garageinfarten görs beträdbara, för att skapa möjligheter till vistelse i solbelysta lägen. Det är också viktigt att takterrasserna på bostadshusen mot Bällstavägen görs tillgängliga för alla boende. De är placerade i goda sollägen.

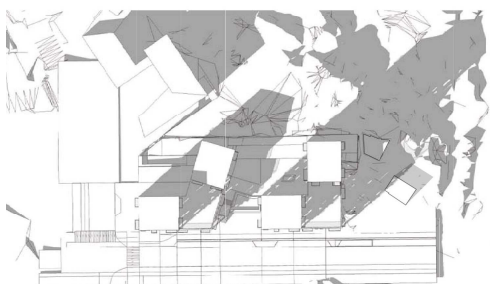
Under förmiddagen och mitt på dagen på vinterhalvåret, kommer föreslagen bebyggelse att skugga fastigheten Alphyddan 13, i nordväst.



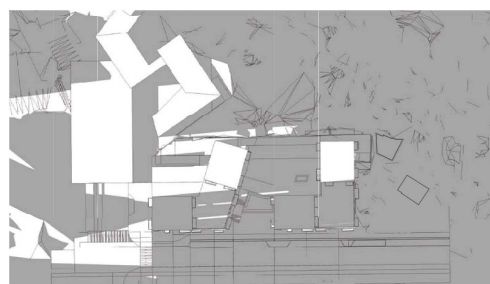
MARS 9.00



MARS 12.00

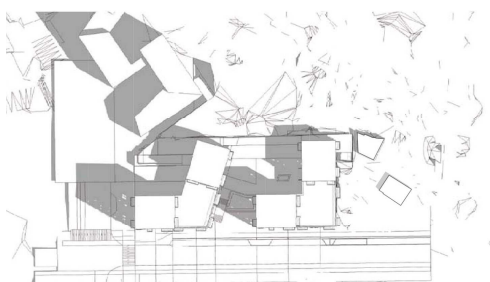


MARS 15.00

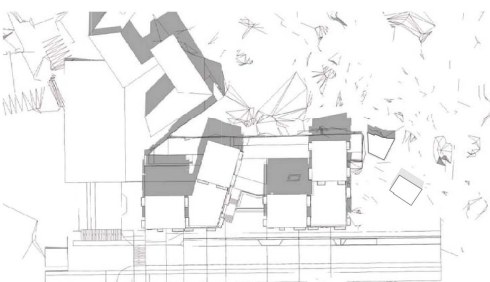


MARS 18.00

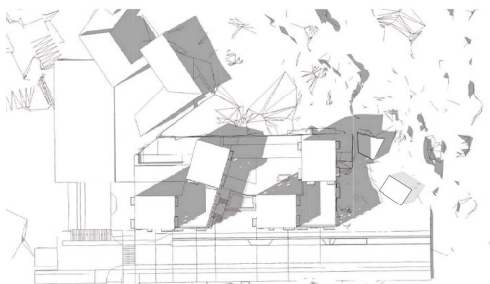
*Solstudie för kvarteret under vårdagjämning, vid tidpunkterna 9:00, 12:00, 15:00 samt kl 18:00.*



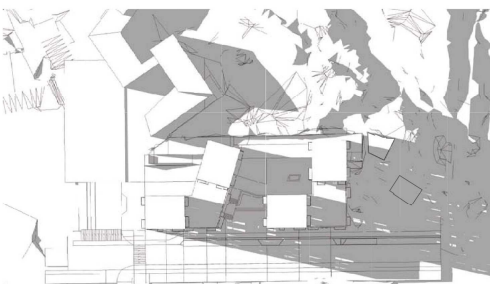
JUNI 9.00



JUNI 12.00



JUNI 15.00



JUNI 18.00

*Solstudie för kvarteret vid midsommar, vid tidpunkterna 9:00, 12:00, 15:00 samt kl 18:00.*

### Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan för barns livsmiljöer. För barn som kommer att bo i kvarteret finns möjlighet till lek på bostadsgårdarna. Planområdet ligger i direkt anslutning till ett naturområde, som är kuperat och har högvuxna träd. Det är en stor tillgång för alla och en god lekmiljö.

### Luftföroreningar och partikelhalter

Idag ligger halten av partiklar PM 10 är 22-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 30-36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen för kvävedioxid är 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Tilluft till bostäderna bör tas från den sida av byggnaderna som vetter bort från vägen.



## Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Den preliminära tidplanen är följande:

Samråd	3:e kv 2014
Granskning	4:e kv 2014
Antagande	1:a kv 2015

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövningen vid bygglovsprövning.

Byggherren ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande samt anslutningar mot allmän platsmark.

#### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmänplatsmark.

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren Bro Alphyddan 11 AB.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och fastighetsägaren.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 5511 samt Pl 6552 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (akt B37/1974), upphör i sin helhet inom planområdet.

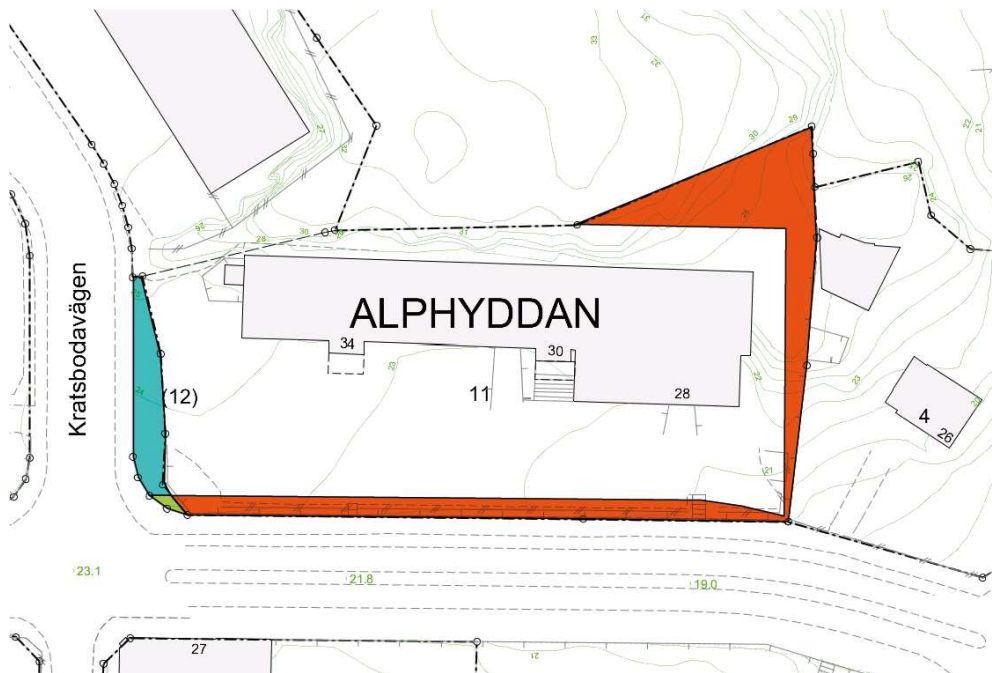
### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Alphyddan 11, som ägs av Bro Alphyddan 11 AB samt del av fastigheten Mariehäll 1:10, som ägs av Stockholms stad.

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Del av Alphyddan 11 ändras från kvartersmark till allmän platsmark (gata respektive park och natur) (*rödmarkerat i bilden nedan*). Del av stadens fastighet Mariehäll 1:10 är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark (industri). Den planläggs i aktuell detaljplan som kvartersmark (bostäder respektive bostäder och centrum) (*blåmarkerat i bilden nedan*), samt som allmän platsmark (gata) (*grönmarkerat i bilden nedan*). Övrigt område inom Alphyddan 11 föreslås som kvartersmark (bostäder respektive bostäder och centrum).



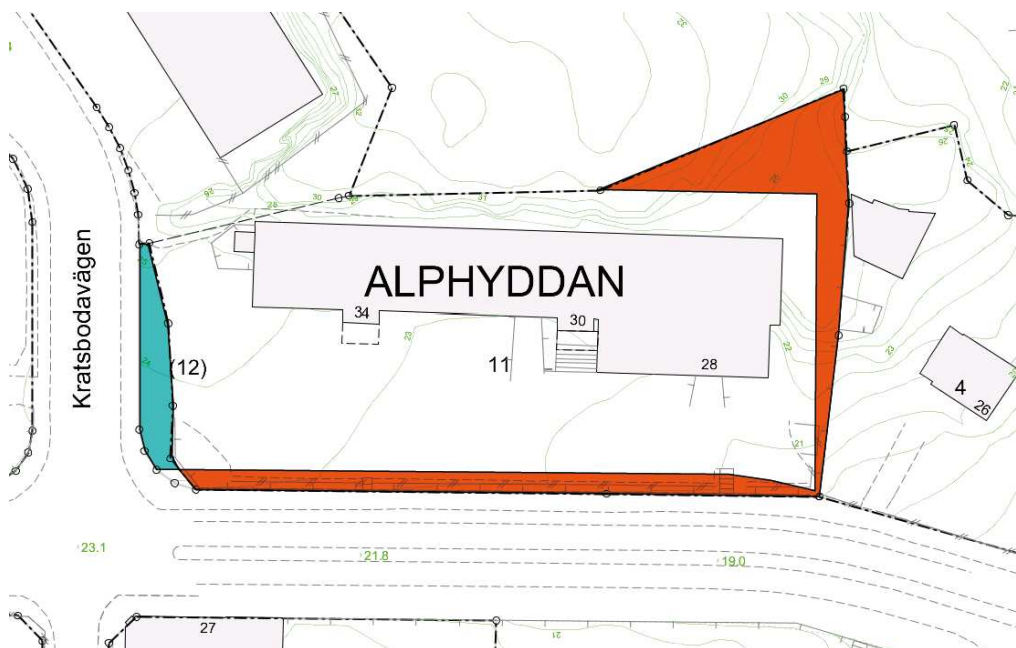
Röd- och grönmarkerade områden visar kvartersmark som i planförslaget planläggs som allmän platsmark (gata respektive natur). Blåmarkerat område är mark som är planlagt som kvartersmark (industri) och som i planförslaget planläggs som kvartersmark (bostäder respektive bostäder och centrum). Övrigt område inom Alphyddan 11 föreslås som kvartersmark (bostäder respektive bostäder och centrum).

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Planförslaget innebär att del av Alphyddan 11 ska överföras till stadens fastighet Mariehäll 1:10 genom fastighetsreglering. Det gäller en del av fastigheten i söder, öster och norr. Marken i söder ska ingå i gatuområdet och marken öster och norr om Alphyddan ska ingå i naturmarken.

Del av stadens fastighet Mariehäll 1:10 ska genom fastighetsreglering överföras till Alphyddan 11. Det gäller området mellan Kratsbodavägen och Alphyddan 11.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rött område ska överföras från Alphyddan 11 till Mariehäll 1:10 (gatuområde respektive park- och naturmark). Blått område ska överföras från Mariehäll 1:10 till Alphyddan 11.

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva upprättas inom kvartersmark för parkeringsgarage, angöring, bärande konstruktioner med mera, om område avsett för bostäder delas upp i flera fastigheter.

### Ekonomiska frågor

Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark (del av Mariehäll 1:10).

Kostnader för utredningar och projektering av Bällstavägens ombyggnation ska fördelas mellan de fastighetsägare som får nytta av den. Samtliga kostnader i samband med planens genomförande ska regleras i ett exploateringsavtal.

### Vatten och avlopp

Fastigheten Alphyddan 11 är idag ansluten till befintligt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Eventuella anslutningsavgifter för ny bebyggelse ska bekostas av fastighetsägaren.

### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättningar för markförvärf respektive försäljning av mark ska regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren till Alphyddan 11 och staden.

### Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ska ta initiativ till och bekosta erforderliga fastighetsregleringar.

### El och tele m.m.

Fastigheten Alphyddan 11 är idag ansluten till befintligt ledningsnät för el och tele. Eventuella anslutningsavgifter för ny bebyggelse ska bekostas av fastighetsägaren.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Bebyggelse inom planområdet kan påkopplas befintliga vatten- och avloppsledningar enligt huvudmannens anvisningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom område. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattensservis efter samråd med Stockholms Vatten.

#### **El, tele och fjärrvärme**

Bebyggelse inom planområdet kan påkopplas befintliga el-, tele-, och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom område. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

#### **Geotekniska förhållanden**

Byggherren ansvarar för att genomföra de geotekniska undersökningar som krävs för att fastställa markens lämplighet innan byggnation påbörjas.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Fredrik Legeby  
Planchef

Andrew Blank  
Planarkitekt