



Samrådsredogörelse Detaljplan för Alphyddan 11 i stadsdelen Mariehäll, Dp 2012-08456

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	8
Övriga remissinstanser	14
Sakägare enligt fastighetsförteckning	15
Övriga, ej sakägare	18
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	21
Föreslagna förändringar	22

Sammanfattning

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. Planförslaget sändes ut på samråd 2014-07-02 – 2014-09-10. Under samrådet inkom yttranden från 27 remissinstanser, närboende och övriga. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturhistoriska värden, utredning av luftföroreningar, förbättrad ljudkvalitet, alternativa energikällor och byggnadernas höjder. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att en helhetsplanering görs i området och har synpunkter på områdets karaktär, husens gestaltning, hyresrätter samt brist på förskoleplatser. Vissa är oroliga för störningar och risker under byggskedet samt insyn från den nya byggnaden. Med anledning av de synpunkter som framförts har följande frågor studerats vidare: påverkan på kulturhistoriska värden, trafikbuller, solljus och luftkvalitet. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att utrymmen för teknik möjliggörs på husens högdelar. Husen och taken ska utformas så att teknikutrymmena inte blir påtagligt synliga från gatan. Mindre justeringar föreslås göras i planbeskrivningen för att tydligare beskriva detaljplaneförslaget. Planhandlingarna förtydligas med att byggmaterialen inte får förorena dagvattnet. Att marken ska saneras till en lämplig nivå i samråd med tillsynsmyndigheten ska säkras. Förtydliganden av plankartan för att bättre redovisa planförslaget exempelvis vad gäller utformning och fastighetsindelningsbestämmelser föreslås. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets 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.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2014-07-02 - 2014-09-10. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckning. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Bromma stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma tisdagen den 1 juli 2014. Samrådsmöte hölls i form av ett öppet hus 2014-08-18 i Tekniska Nämndhuset Fleminggatan 4, där fyra personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom yttranden från 27 remissinstanser, närboende och övriga. Nedan redovisas en sammanfattning av synpunkter som framförts. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva stadens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Detta förutsätter att nedanstående synpunkter beaktas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 11 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Exploateringen berör ett område som avvattnas mot Hällstaviken-Ulvsundasjön. I planen anges att vattenkvaliteten behöver förbättras i Ulvsundasjön får att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Dagvattnet ska fördröjas innan det avleds till kommunalt ledningsnät. Tungmetaller eller andra miljögifter i dagvattnet ska minimeras genom val av byggnadsmaterial. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att det sker en god rening av förorenat dagvatten, även från förhållandevis små källor som denna plan innebär. Plankartan behöver kompletteras med val av byggnadsmaterial och lokalisering av fördröjningsmagasin. Då dagvattnet avleds till det kommunala ledningsnätet

bör dess recipient redovisas och hur reningen tas omhand innan utsläpp till recipient. Länsstyrelsen kan även informera om att Ulvsundasjön föreslås blir en egen vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Vattenmyndigheten fattar troligen beslut i frågan år 2015.

Luftkvalitet

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att klaras.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen är positiv till att markföroreningar har undersökts i ett tidigt skede och att förorenade jordmassor ska schaktas därifrån. Länsstyrelsen instämmer i att en kompletterande provtagning bör utföras på jord under industribyggnaden efter rivning av den. Vidare undersökningar och åtgärder ska ske i samarbete med miljöförvaltningen. Plankarta och planbeskrivning behöver förtydligas med att bygglov ej får beviljas förrän marken har sanerats.

Geotekniska förhållanden

Det framkommer i geotekniskt PM och i planbeskrivningen att marken i planområdet utgörs av fyllning ovan lera. Fyllningen består av silt, sand och grus. I genomförandedelen uppges att byggherren ska ansvara för de geotekniska undersökningar som krävs för att fastställa markens lämplighet för bebyggelse. Länsstyrelsen vill uppmärksamma om att det är kommunens ansvar att inom detaljplaneprocessen klargöra huruvida marken är lämpad för bebyggelse och för vilken typ av användning. Till nästa skede behöver staden därmed tydliggöra markstabilitetsfrågan.

Buller

Den planerade bebyggelsen ligger intill den hårt trafikerade Bällstavägen. Bostäderna kommer att utsättas för trafikbuller med både höga ekvivalentnivåer och höga maximala ljudnivåer. Kommunen avser att tillämpa avstegsfall för knappt 25 % av de planerade bostäderna. Länsstyrelsen anser att planområdets service- och kollektivtrafiknära läge kan motivera avsteg från gällande riktvärden. Med tanke på bullrets hälsopåverkan är det dock viktigt att söka lösningar som minimerar avstegen. Vid de mest bullerexponerade fasaderna för planerade bostäder uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till 65 dBA, enligt beräkning gjord 1,5 meter över mark. Den maximala ljudnivån uppgår som mest till 81 dBA. Länsstyrelsen anser att en beräkning även behöver göras någon våning högre upp och att de beräknade ljudnivåerna framgår av planbeskrivningen. Lägenhetsplanerna bör redovisas för att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om acceptabel ljudmiljö uppnås. Bullernivåer bör även redovisas för gård, uteplatser och takterrasser.

Krav på ljudklass B, i avsikt att erhålla en bättre ljudkvalitet inomhus, kan vara en rimlig kompensation för en bullerutsatt utomhusmiljö. Länsstyrelsen föreslår att planbestämmelsen som reglerar trafikbullernivåer inomhus skärps så att motsvarande ljudklass B (26 dBA ekv/41 dBA max) kan uppnås. Det bör även framgå att balkonger glasas in maximalt 75 % så att fönster kan öppnas helt mot uteluft.

Övrig risk

Planbeskrivningen behöver förtydligas avseende risk från befintliga verksamheter.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen kring 2 kap. PBL. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Kulturmiljö

Ur arkeologisk synvinkel har Länsstyrelsen inga synpunkter. Beträffande bebyggelsemässiga kulturvärden konstateras att Stockholms stadsmuseum har grönklassat industrifastigheten, d v s den bedöms som särskilt värdefull. Byggnaden avses rivas, varmed en årsring i den lokala miljön försvinner. Hanteringen av kulturmiljöfrågan och konsekvenserna av planförslaget har behandlats ytligt. Med tanke på grönklassningen är det önskvärt att en antikvarisk konsekvensanalys tas fram, som även ser på vilka konsekvenser rivningen innebär för den industrihistoriska kontexten i stadsdelen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Hänvisningar på plankartan är inte juridiskt bindande. Planbestämmelser som avviker från Boverkets rekommendationer eller som hänvisar till andra dokument behöver arbetas om och bli tydliga. Plankartan behöver kompletteras med en upplysning om att fastighetsindelningsbestämmelse upphör i sin helhet inom planområdet. Solstudien saknar redovisning av föreslagen bebyggelse inom projekt Mariehäll 1: 10 m fl och dess påverkan på planområdets föreslagna bebyggelse. Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket och förutsätter att deras synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Plankartan kompletteras med val av byggmaterial och lokalisering av fördröjningsmagasin för dagvatten, enligt länsstyrelsens synpunkt.
Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur vattnet renas innan det avleds till recipienten.*

Det ska i fortsatt planarbetet säkras att marken saneras till lämplig nivå för bostäder. Huruvida detta bäst görs med en planbestämmelse som villkorar bygglov eller på annat sätt, ska studeras vidare i planarbetet i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

Genomförda markundersökningar visar att marken ur stabilitetssynpunkt är lämplig för bebyggelse enligt planförslaget. Planbeskrivningen ska justeras för att redogöra mer tydligt för detta.

Bullerutredningen ska kompletteras så att den även redovisar ljudnivåer på våningarna över gatunivå. Den ska också kompletteras med beräknade

ljudnivåer för gård, uteplatser och takterrasser, enligt Länsstyrelsens synpunkt.

Planbeskrivningen kompletteras också med föreslagna lägenhetsplaner för att redogöra för att tyst sida kan uppnås för flertalet av lägenheterna. Bullerutredningens bullerdämpande åtgärder utgår från att delar av balkongerna glasas in. Planbeskrivningen kompletteras för att förtydliga detta samt för att redogöra för att endast en del av balkongerna får glasas in.

BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska uppfyllas i bostäderna. Det rekommenderas att byggnaderna utformas så att Ljudklass B uppnås i bostäderna.

SSBF har inte pekat på några risker i omgivningen som kan få påverkan på bostadsbebyggelse inom kvarteret Alphyddan 11. De risker och störningar som berör detaljplanen redovisas i planbeskrivningen.

Byggnaden har stått oanvänd under en tid och underhållet är eftersatt. Kopparstöder och vandalisering har gjort att byggnaden är mycket vattenskadad. En restaurering av byggnaden är därmed förenad med stora kostnader. Efter samrådet har en antikvarisk dokumentation och konsekvensbeskrivning tagits fram och bifogas planhandlingarna. I konsekvensbeskrivningen konstateras att området genomgår en stor förvandling i och med att området planeras för bostäder i stor utsträckning. Det konstateras också att det är viktigt att planförslaget har högt ställda krav på utformning och att områdets exponerade läge måste beaktas, liksom närheten till den bevarade äldre bebyggelsen.

Byggnaden är en god representant för områdets tidigare industriella karaktär, och är uppförd efter ritningar av den välrenommerade och produktive arkitekten Karlsson. Den rika förekomsten av Karlssons karaktäristiska arkitektur kommer undan för undan att bli mer unik.

Plankartans bestämmelser ska ses över för att överensstämja med Boverkets rekommendationer. Hänvisningar till andra dokument har gjorts för att hög kvalitet på utformning ska säkras. Planbestämmelserna ska ses över så att de mer tydligt säkerställer en god kvalitet på bebyggelsen i planens genomförande.

Plankartan ska kompletteras med en upplysning om att fastighetsindelningsbestämmelser upphör i sin helhet inom planområdet.

Detaljplan för bebyggelse inom Mariehäll 1:10/Minnet 4 har varit på samråd. Planförslaget håller på att studeras om på grund av nya förutsättningar. Efter samrådet har solstudien kompletterats med föreslagen bebyggelse inom fastigheterna Mariehäll 1:10/Minnet 4. Solstudien visar att planförslagets nedre våningar kommer att påverkas av de planerade husen söder om vägen. Särskilt den nedersta våningen som innehåller lokaler för centrumanvändning, samt delar av den nedre bostadsvåningen, kommer delvis att ligga i skugga under morgnar och sena eftermiddagar under årets mörkare årstid. Solstudien kommer att redovisas i planhandlingarna.

Storstockholms Brandförsvar

Hantering av olycksrisker

SSBF känner inte till några riskobjekt i närområdet som skulle behöva utredas vidare. SSBF har inget nytt att tillägga avseende hantering av olycksrisker.

Möjlighet till räddningsinsatser

Det är bra att det planeras för brandsäkra trapphus (Tr2-trapphus). De utgör en mer robust utrymningsväg än stegutrustning.

Det finns brandposter för brandvatten längs Bällstavägen och Kratsbodavägen. Avstånd från brandpost till uppställningsplats bör underskrida 75 meter. SSBF hjälper gärna till med frågor gällande ovanstående.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SSBF:s yttrande.

Trafikverket

Plankartan bör kompletteras med en höjdbestämmelse som inkluderar påbyggnader på taken (teknikutrymmen, fläktar mm). Enligt den horisontella yta för det hinderbegränsande området för Bromma flygplats, får högsta höjd för objekt vara 59,6 möh (RH 2000).

Byggkranar mm omfattas av hinderfrihetskraven, vilket kräver noggrann planering vid byggnationen. Ansökan om undantag kan göras till flygplatsen, vilken dock är ytterst restriktiv avseende detta.

En flyghinderanmälan skickas in till Försvarsmakten, enligt Luftfartsförordningen (2010:770) 6 kap 25§. Detta ska göras när bygglov erhållits, senast 4 veckor innan byggnaderna når höjden 45 m.

Höga objekt måste förses med belysning enligt Transportstyrelsens regelverk.

Luftfartsverket är sakägare avseende CNS-utrustning, utrustning för kommunikation och navigering mm kopplat till flyget i allmänhet. LFV önskar få remisser på alla planer/objekt som är högre än 20 meter, liksom Försvarsmakten som är ägare av landets flyghinderdatabas. Alla objekt högre än 45 m ska registreras i flyghinderdatabasen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen och bestämmelserna är utformade så att inga byggnadsdelar eller tekniska utrymmen får överstiga den på plankartan angivna totalhöjden.

Stadsbyggnadskontoret noterar Trafikverkets synpunkt i frågan, om eventuella justeringar av planförslaget skulle göras i fortsatt planarbete.

Stadsbyggnadskontoret noterar informationen om ansökan om undantag från hinderfrihetskravet under byggskedet. Noteras gör också informationen om flyghinderanmälan i samband med bygglov, belysning av höga byggnader samt databasregistrering av höga byggnader.

Luftfartsverket och Försvarsmakten har tillsänts planhandlingar och getts möjlighet att yttra sig i samrådsskedet.

Luftfartsverket (LFV)

LFV behöver göra en översyn över vilka skyddsområden som ska gälla för CNS-utrustning (radar) på och intill Bromma flygplats. I november kommer LFV veta om Alphyddan 11 ligger inom skyddsområdet och eventuellt utgör hinder för luftfarten.

LFV svarar inte i nuläget på aktuellt samråd, utan återkommer i november med en analys av byggnadsprojekt som påverkas av skyddsområden och höjdrestriktioner.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter samrådet har LFV återkommit med beskedet att deras besked dröjer ytterligare, till februari 2015. Kontoret har för avsikt att gå vidare med planarbetet som planerat, tills besked kommer från LFV. Om eventuella höjdrestriktioner införs som påverkar Alphyddan 11, tar kontoret ställning till eventuella åtgärder när besked erhållits från LFV.

Försvarmakten

Försvarmakten har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Trafikförvaltningen

Det är positivt att kommunen exploaterar områden i närheten av befintlig kollektivtrafik.

Bällstavägen bör ha 7 meters körbanebredd för att hålla god standard för busstrafiken, särskilt när det finns kantstensparkering. En mindre god standard kan i undantagsfall accepteras om 7 meter är omöjligt.

Det är positivt att ett underjordiskt garage föreslås. In- och utfart behöver studeras så att det inte uppstår konflikt med busstrafiken.

Det är viktigt att det finns gena, tillgängliga, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk och passager över vägen till busshållplatserna.

Det är viktigt att eventuella störningar från busstrafiken beaktas, främst gällande maximalnivåer och lågfrekvent buller. För bostäder som vetter mot Bällstavägen ska utformningen ske så att 'Folkhälsomyndighetens riktlinjer för lågfrekvent buller' innehålls i sovrum.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För att kunna anlägga kantstensparkering för verksamheter i de nya byggnadernas bottenvåningar behöver gaturummet breddas jämfört med idag. För att möjliggöra erforderlig breddning av vägområdet föreslås en del av fastigheten Alphyddan 11 att överföras till gatumark. Bällstavägen ligger således utanför aktuellt planområde.

Gatans bredd och utformning har studerats i samråd med stadens trafikkontor för att uppnå en god standard för alla trafikanter. Bällstavägen är ett av huvudstråken för cykelpendling. I det förslag till utformning av Bällstavägen som tagits fram i samråd med trafikkontoret, har gång- och cykeltrafikanter framkomlighet prioriterats framför övrig trafik.

In- och utfart till garaget föreslås ske från Kratsbodavägen för att inte utgöra ett hinder för framkomlighet och säkerhet på Bällstavägen.

*Busshållplatser finns vid Bällstavägen i närheten av planområdet.
Hållplatserna nås på ett trafiksäkert sätt via gångbanor och övergångsställen över Bällstavägen respektive Kratsbodavägen. Övergångsstället över Bällstavägen är signalreglerat.*

I det fortsatta planarbetet ska förtydligas att kraven för ljudnivåer inomhus enligt BBR ska uppfyllas. Eventuellt ska bullerutredningen kompletteras med förslag till åtgärder för att visa hur dessa kan uppfyllas.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på plankartan eller genomförandedelen i planbeskrivningen. Under rubriken "Tidigare ställningstaganden" under "Detaljplan" bör framgå att här finns en gällande tomtindelning. Förslag till lydelse: "inom planområdet gäller dessutom fastighetsindelningsbestämmelser registrerade som tomtindelning, akt B37/1974".

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen kompletteras enligt lantmäterimyndighetens synpunkt.

Bromma stadsdelsnämnd

Nämnden är positiv till förslaget, som ger ett värdefullt tillskott av bostäder och platsen är lämplig för stadsbebyggelse. Den befintliga industribyggnaden bedöms inte ha något större kulturhistoriskt värde, byggnader som kan bidra till stadsliv längs Bällstavägen är mer angeläget. Ny bebyggelse måste hålla en hög kvalitet i utformning och förhållande till omgivningen.

En områdesplan bör tas fram för hela Mariehäll, som inkluderar bostäder, trafik, övergångsställen, hållplatser och parker m.m.

Det är positivt att åtgärder för avfallshantering planeras i planskedet, och att mobil sopsug föreslås.

Det är viktigt att området och byggnaderna utformas tillgängligt för alla. Särskilda resurser bör satsas på trygga miljöer för barn och funktionshindrade.

Fler förskoleplatser behövs i stadsdelen. Med tillkommande bebyggelse behövs motsvarande en förskola med 3-4 avdelningar.

På grund av brist på grönområden och många nya bostäder bör naturområdet i norr anpassas för rekreation och göras tillgängligt.

En planskild övergång för gående över Bällstavägen bör byggas.

Förslaget P-tal är för litet. Det riskerar att leda till att fler parkerar på villagatorna och orsaka drifts- och framkomlighetsproblem.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Aktuell detaljplan stödjer sig på översiktsplanen som anger "tät stadsbebyggelse" för området. Detaljplanen är relativt begränsad, men ingår som en del i den pågående omvandlingen av Mariehäll, där flertalet verksamhetsbyggnader ersätts med bostadsbebyggelse. Efterfrågan på bostäder i kollektivtrafiknära lägen i Stockholmsområdet är mycket stort. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att aktuell detaljplan kan göras utan stöd av en områdesplan.

Byggnader och anläggningar ska utföras så att de blir tillgängliga för alla, i så stor utsträckning som möjligt.

En tillgänglig gångväg till naturmarken i norr har studerats i planarbetet. Det har dock inte bedömts möjligt att hitta en gångförbindelse som är tillgänglig för rörelsehindrade. En bit mark öster om föreslagen bebyggelse föreslås planläggas som naturmark och överförs till stadens mark. Detaljplanen medger att det i framtiden kan anläggas en gångväg med trappa i detta läge, om det skulle bli aktuellt.

Tidigt i planarbetet kontaktades stadsdelsförvaltningen avseende behovet av förskola. Inga krav ställdes på att förskola ska planeras i Alphyddan 11. Möjlighet till förskola inom Alphyddan 11 är begränsat på grund av platsens förutsättningar. Det är en relativt liten fastighet, utan möjlighet till stor gård eller uteplats för en förskola. Eventuellt finns möjlighet att utvidga och permanenta en befintlig tillfällig förskola i närheten. Fortsatt kontakt ska hållas med stadsdelsförvaltningen.

Över Bällstavägen finns ett signalreglerat övergångsställe i närheten av planområdet. För att möjliggöra för verksamheter i bottenvåningen i Alphyddan 11 behöver vägen byggas om. Stadsbyggnadskontoret bedömer att signalreglerade övergångsställen skapar en trafiksäker miljö för gångtrafikanter. En planskild passage bedöms inte vara nödvändig för att uppnå en trafiksäker miljö på Bällstavägen.

Enligt stadens inriktning kan ett flexibelt parkeringstal tillämpas. Det innebär att parkeringstalet kan sänkas om andra åtgärder införs som kan minska bilinnehav. I planarbetet studeras möjligheterna att tillämpa sådana åtgärder och eventuellt sänka parkeringstalet. Det är dock viktigt att det finns tillräckligt parkeringsplatser för de tillkommande bostäderna, för att undvika att boende inom Alphyddan 11 parkerar på närliggande allmänna villagator med gratis parkering.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Luftkvalitet

Nämnden anser att en luftutredning bör göras, avseende partiklar (PM 10) och kvävedioxid för att bedöma om miljökvalitetsnormerna (MKN) kan klaras. Utredningen ska ta hänsyn/samordnas med planerad bebyggelse söder om vägen. Om en MKN riskerar att överträdas ska bebyggelsens utformning ändras. Samrådshandlingarna är otydliga i denna fråga.

Buller

Möjligheter att förbättra ljudkvaliteterna ytterligare bör studeras. Ljudnivån på det planerade torget bör förbättras genom tex en låg mur eller glasskärm. Alternativt kan fasaderna kläs i absorberer eller växtlighet (inspiration kan hämtas från EU-projektet Hosanna, där Stockholms stad deltagit www.greener-cities.eu). Även ljudnivåer på takterrasserna ska redovisas, de bör ha en god ljudmiljö. Väl utformade räcken eller vegetation skulle kunna förbättra ljudkvaliteten.

Energi

Planen bör reglera att byggnaderna utformas lämpliga för solceller/solfångare, även om det inte är aktuellt i dag. Optimal utformning är 25-45 graders lutande tak i syd-/sydvästläge, fria från skuggande installationer. Solceller och solfångare går också utmärkt att kombinera med gröna tak. Staden har som mål att vara fossilbränslefri år 2050.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En utredning om partiklar PM 10 och kvävedioxid har gjorts efter samrådet och bifogas planhandlingarna. Utredningen har samordnats med planarbetet för föreslagna bostäder söder om Bällstavägen. Utredningen visar att miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.

Ytterligare möjligheter till bullerdämpande åtgärder har studerats efter samrådet. Bullerutredningen kommer att kompletteras med en studie av bullernivåer på gården och takterrasserna. Möjligheter att dämpa buller på torget har också studerats, men åtgärder bedöms vara svåra att förena med tillgänglighet och en välkomnande utformning av platsen, eftersom det bedöms behövas en relativt hög skärm för att dämpa bullret. Det är viktigt att platsen upplevs som tillgänglig och är välkomnande för vistelse. Att använda vegetation som bullerabsorbent är ett intressant förslag. Detaljplanen hindrar inte planteringar vilka kan fungera som bullerabsorbenter.

Det bedöms svårt att förena optimala lägen för solceller på taken, med de föreslagna takterrasserna. Takterrasser bedöms som en viktig kvalitet för en god boendemiljö och bra vistelsezoner för de boende. Eventuellt kan teknikutrymmen på taken kläs med solceller eller dylikt.

Trafikkontoret

Det är bra att detaljplanen möjliggör en breddning av cykelstråket.

Avfallshantering bör ske vid Kratsbodavägen för att minimera risker för konflikter med cykeltrafik.

Entrédörrar ska öppnas inåt, alternativt ska entrén dras in från husliv, för att inte orsaka konfrontation med gående och cyklister.

I parkmarken öster om byggrätterna bör exempelvis en trappa anläggas för att tillgängliggöra naturområdet i norr.

Stadens riktlinjer att det för varje tillkommande bostad ska planteras ett träd bör uppfyllas. Var de tillkommande träden ska placeras ska lösas i samarbete

mellan stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret enligt riktlinjer från trädrådet

Före byggstart ska trafikkontoret kallas till försyn av gatan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dockningsstationen för sopsug har föreslagits till en plats intill Bällstavägen. Där är tanken att en sopbil ska kunna nyttja kantstensparkeringen. Fördelen med detta läge är att det är centralt beläget för de boende i kvarteret, vilket också underlättar för installationen av sopsugsanläggningen. Möjligheten att placera dockningsstationen vid Kratsbodavägen ska studeras i fortsatt planarbete.

Byggnaderna kommer att utformas så att entrédörrar inte kommer i konflikt med gångbanan.

En remsa öster om föreslagna byggnader är tänkt att utgöra en buffertzon mellan flerbostadshusen och den angränsande villatomten. Marken har bedömts för brant för att göras tillgänglig för alla. En trappa skulle eventuellt kunna uppföras, utan att göras tillgänglig för rörelsehindrade. Frågan studeras vidare i det fortsatta planarbetet i samråd med berörda förvaltningar.

Bällstavägens utformning kommer att ske i samråd med trafikkontoret.

Exploateringskontoret

Kontoret är positivt till planförslaget. Planens genomförande och påverkan på allmän platsmark, utbyggnad av gata samt marköverföringar skall regleras i exploateringsavtal mellan markägaren och staden.

Kontoret förordar planbestämmelsen "natur" istället för "park".

Entrédörrar bör utformas så att de inte slås upp över gångbanan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren och staden innan planen antas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bestämmelsen "PARK" är mer tillämplig för de allmänna grönområdena i planen. Eventuellt kan det i framtiden bli aktuellt med en gångförbindelse till naturområdet i norr.

Byggnader ska utformas så att entrédörrar inte kommer i konflikt med gångbanan.

Stockholms stadsmuseum

Planförslaget avstyrks av stadsmuseet, då det innebär en förlust av kulturhistoriska värden. En upprustning och en återanvändning av byggnaden, till exempel för bostadsändamål, är viktig för Mariehälls framtid. Det är en varsamhets- och resursfråga som syftar till att understryka den kulturella dimensionen i en hållbar stadsutveckling samt att verka för ett rikare Stockholm, med en mångfald av historia och olika uttryck.

Mariehäll genomgår en omvandling från industrisamhälle till boendemiljö. Vid exploatering av nya områden behövs ett tidsdjup i planeringen, där befintliga historiska kvaliteter lyfts fram och utvecklas. Det skapar attraktivitet, historisk förankring och mångfald åt platsen som helhet. Kulturhistoriska värden fungerar även som "varumärken" och ger ett område dess speciella dragningskraft och identitet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggnaden har stått oanvänd under en tid, och underhållet är eftersatt. Kopparstöder och vandalisering har gjort att byggnaden är mycket vattenskadad. En restaurering av byggnaden är därmed förenad med stora kostnader. Efter samrådet har en antikvarisk dokumentation och konsekvensbeskrivning tagits fram och bifogas planhandlingarna. I konsekvensbeskrivningen konstateras att området genomgår en stor förvandling i och med att området planeras för bostäder i stor utsträckning. Det konstateras också att det är viktigt att planförslaget har högt ställda krav på utformning och att områdets exponerade läge måste beaktas, liksom närheten till den bevarade äldre bebyggelsen.

Byggnaden är en god representant för områdets tidigare industriella karaktär, och är uppförd efter ritningar av den välrenommerade och produktive arkitekten Karlsson. Den rika förekomsten av Karlssons karaktäristiska arkitektur kommer undan för undan att bli mer unik.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en rivning av byggnaden är motiverad bland annat med utgångspunkt i byggnadens dåliga skick. Planförslaget möjliggör en positiv utveckling för områdets stadsliv och bostadstillgång. Planhandlingarna ska i så stor utsträckning som är möjligt och rimligt säkra att de tillkommande byggnaderna får en god gestaltning och en arkitektur som berikar miljön längs denna del av Bällstavägen. Kontoret bedömer också att de lokaler för verksamheter som säkras i planen kan innebära en tillgång för boende och förbipasserande.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet tillstyrker planförslaget, men anser att planerade butikslokaler måste bli sådana att de stärker stråket mellan hållplatser för spårvagn och pendeltåg.

Byggnaderna bör varieras mer sinsemellan, för stärkt stadsmässighet, motverka monotoni och uttrycka släktskap med bebyggelsen i området.

Eventuella bullerdämpande åtgärder (till exempel icke öppningsbara fönster) riskerar att försämra kvaliteter i boendemiljön.

Särskilt yttrande av ledamot F von Feilitzen:

Befintliga karaktärsfulla stenmurar bör bevaras. Med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön öster om planområdet bör det planerade östra bostadshusets högdal sänkas två våningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de planerade husen bidrar till stadsmässigheten med sin placering mot gatan och de öppna fasadpartierna mot gatan. Blandningen av bostäder och verksamheter kan också göra att

området blir befolkat dygnet runt, vilket kan öka tryggheten. En bärande idé i de föreslagna byggnadernas gestaltning är att de två byggnaderna är besläktade, att de är ett par. Variation ska förekomma bland annat i byggnadernas höjd längs gatan, en variation i fasadernas kulörer, fönstersättning samt placering av balkonger. Planområdet är relativt begränsat till sin utbredning och stadsbyggnadskontoret ser ingen risk att bebyggelsen kommer att upplevas som monoton. Det är viktigt att byggnaderna håller en hög arkitektonisk kvalitet, inte minst då de ersätter en grönklassad industribyggnad. Det är också viktigt att byggnaderna ges ett eget tydligt särdrag som skiljer dem från kringliggande bebyggelse. Tillsammans med nya planerade byggnader längs Bällstavägen bedömer stadsbyggnadskontoret att byggnaderna inom Alphyddan 11 kan bidra till en rik variation i stadsdelen.

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av butiker som får finnas i byggnadernas bottenvåningar. Verksamheten ska uppfylla krav avseende parkeringsbehov och dylikt.

Det finns inget krav på att fönster i planområdet ska utföras så att de inte är öppningsbara. De flesta bostäder i planområdet utformas så att de blir genomgående, och därmed har tillgång till en tyst sida. Mot denna sida kan fönster öppnas för vädring, utan att bostadsrummen utsätts för höga ljudnivåer. I de lägen där balkonger behöver avskärmars föreskrivs att de inte får glansas in helt. Fönster ska kunna öppnas mot frisk luft, även där balkongerna har en avskärmning. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att boendekvaliteter behöver försämrats till följd av bullerdämpande åtgärder.

Råd för funktionshinderfrågor

Rådet har inga synpunkter.

Stockholm Vatten

Nyanslutningar till befintligt VA-nät kan beredas från Bällstavägen, de bekostas ej av Stockholm Vatten. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +50 m, vilket vid normalt anordnande av installation kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivå ca +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten AB.

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till det befintliga dagvattennätet.

Avdelningen för avfall har ingen erinran. Det vore dock positivt om angöringen för avfallsfordon illustrerades i planbeskrivningen så det är tydligt att stadens rekommendationer för angöring till mobil sopsug uppfylls. Det vore även positivt om avfall från lokalerna tillägnas eget utrymme för avfall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Vattens yttrande. Eftersom stor del av fastigheten kommer att överbyggas med ett bjälklag för garage blir det svårt att infiltrera vatten inom den egna fastigheten. Därför föreslås olika fördröjningsåtgärder för hantering av dagvatten. Den främsta åtgärden är ett dagvattenmagasin i planområdets lägsta del i sydöst. Planen reglerar också att

vissa tak ska utföras vegetationsbeklädda i syfte att fördröja dagvatten inom fastigheten.

Illustrationerna förtydligas till granskningen avseende avfallsfordons tillgänglighet. I planerad bebyggelse finns eget utrymme för avfall för lokalernas behov.

Övriga remissinstanser

Bromma Stockholm Airport (Swedavia)

Området ligger utanför flygplatsens kurva, inom vilken max 70 dBA tre gånger per årsmedeldygn samt FBN (flygbullernivå) 55 gäller.

Förutsatt att gällande höjdbegränsning (+59,6 m ö h) underskrids har flygplatsen inget övrigt att erinra. Begränsningen gäller byggnader, takpåbyggnader, byggnadsdelar och tillfälliga hinder som byggkranar.

En särskild ansökan om tillfälligt undantag för genomträngning av hinderyta under byggtiden kan göras och ställas till flygplatsen. Flygplatsen gör då en riskanalys, med en bedömning ur ett flygsäkerhetsperspektiv och därefter meddelar beslut om undantag. Flygplatsen är dock ytterst restriktiv till att ge medgivande om undantag i dessa fall.

En Flyghinderanmälan skall göras av uppföraren av planerat byggnadsverk högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) i god tid innan planerat uppförande och en flyghinderanalys utförs.

Föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska hindermarkeras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Swedavias yttrande.

Fortum Distribution AB

Fortum Distribution har befintliga ledningar och elskåp längs Bällstavägen som eventuellt berörs och måste flyttas. I övrigt ingen erinran.

AB Fortum Värme/Stockholm gas

AB Fortum värme har ingen erinran vad gäller fjärrvärme.

Fastigheten har idag en gasanslutning till högtrycksnätet. Servisledningen måste säkras innan arbeten i mark kan påbörjas. Kontakta i god tid Stockholm Gas AB, som efter beställning proppar ledningen utanför fastighet om inte annat överkommes.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar skrivelserna från Fortum Distribution och Fortum Värme/Stockholm gas.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagd kanalisation till befintlig byggnad. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Denna ståndpunkt

skall noteras i planhandlingarna. Exploatören ska bekosta eventuell flytt eller skydd av ledningar som kan behövas till följd av en exploatering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och kompletterar planbeskrivningen enligt Skanovas synpunkt.

YIMBY

Planförslaget tillstyrks, det förhöjer områdets urbanitet. Föreslagna bullerdämpande åtgärder och takterrasser är särskilt bra då de möjliggör en hög exploatering. "Torget" har goda förutsättningar att bli en omtyckt mötesplats. Soprummet bör placeras på ett annat ställe för att ge plats för fler butikslokaler. P-talet är något för högt för det centrala och goda kollektivtrafikläget.

Arkitekturen borde vara mer varierad. Byggnaderna är för anpassade till naturmarken: de borde vara större och fasaderna gå ända till fastighetsgränserna. De bör delas upp i tre hus varav ett hus bör byggas på gården mot berget. Staden borde ha en policy om brandgavlar mot fastighetsgräns. Gårdarna borde vara kringbyggda. Det är bra att planen möjliggör en breddning av Bällstavägen.

Planförslaget bör utformas så att det underlättar för en framtida effektiv exploatering av Alphyddan 13, 4 samt av bergknallen i norr. Bergknallen bör bebyggas med bostäder och ett annat mer tillgängligt område avsätts som park.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I planförslaget föreslås en så hög exploatering som bedöms lämplig inom fastigheten med hänsyn till stadsbilden med mera. Syftet är att tillskapa många nya bostäder och verksamheter utan att den befintliga miljön försämras, exempelvis genom för stor skuggningspåverkan.

Det finns ett stort behov av gröna ytor i området. Behovet kommer öka i och med att fler människor flyttar in i stadsdelen. Ludvigsbergsskogen är därför en viktig tillgång som grönområde.

Vid platsbildningen mot gatan finns möjlighet till verksamhetslokaler och bostadskomplement. Soprummets placering ska ses över, men styrs inte i detalj i detaljplanen.

Det parkeringstal som anges i planen ska täcka fastighetens behov. Hänsyn tas till bland annat läge, kollektivtrafiktillgång och eventuella åtgärder som kan minska behovet av parkeringsplatser.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Einar Mattsson Projekt AB

Einar Mattsson är ägare till fastigheten Alphyddan 11 och har lämnat synpunkter på planens utformning.

Synpunkter på plankartan gäller i huvudsak:

Plankartan bör inte reglera att bostadsentréer måste placeras mot gatan. Planen bör möjliggöra för tekniska installationer på taken. Taklutning bör inte

regleras. Trappa bör inte krävas till cykelhusets tak pga insyn. Takterrasser bör möjliggöras på alla tak. Reglering av garagerampen och plantering bör inte regleras. Användningen "kontor" bör adderas till "BC).

Utöver detta framfördes synpunkter om justeringar i texten i planbeskrivningen avseende lokaler i bottenvåningen, fasadernas utformning och material, fönsterluckor, balkongers utformning och utbredning, trappförbindelser och hämtställe för avfall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sedan samrådet har en överenskommelse nåtts mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren angående bland annat gestaltungsfrågorna. Planarbetet bedrivs i nära samarbete med fastighetsägaren Einar Mattsson AB. Synpunkterna kommer att behandlas.

Möjligheten till tekniska utrymmen och terrasser på taken är exempel på frågor som kommer att hanteras i fortsatt planering, förutsatt att det framkommer förslag till goda lösningar ut ett funktions- och gestaltningsmässigt perspektiv.

Kontor ingår i användningsbestämmelsen "C, centrumändamål".

Stadsbyggnadskontoret tycker det är viktigt att kvaliteter i utformning och utemiljöer säkras i detaljplanen. Detaljplanen innebär att en grönklassad byggnad rivs och ersätts med bostäder i en bullerutsatt miljö. Tillgång till tysta uteplatser är viktiga kvaliteter, som kan ordnas bland annat genom att möjliggöra vistelse på takterrasser, cykelgaragets tak och vid garagenedfartens ramp.

Det är viktigt att planen säkrar den arkitektoniska kvaliteten, bland annat på grund av det exponerade läget och eftersom förslaget ersätter en grönklassad byggnad som har höga arkitektoniska värden. Viktiga aspekter är till exempel fasadmateriell, eventuella elementskarvar, fasadens och balkongernas kulör samt takens utformning. En hög arkitektonisk gestaltning är dessutom ett medskick i planuppdraget från SBN, 2012-11-22 § 10.

Fastighetsägare till Alphyddan 4

Planförslaget måste ta större hänsyn till Alphyddan 4 och grönområden.

Störningar i byggskedet

Planens plangenomförande kommer orsaka störningar på Alphyddan 4 i form av damm, buller och vibrationer som orsakar skador på husen. Inspektion och mätningar på Alphyddan 4 måste ske före, under och efter rivning och byggnation. Skador eller nedsmutsning av fasad, tak, tomt med terrasser, utemöbler, bilar etc. måste saneras av byggansvarig.

Tomtavgränsning och mur

Tydliga gränser måste finnas mellan fastigheterna, för att inte framtida hyresgäster tror att grönområden på Alphyddan 4 tillhör Alphyddan 11. Muren mellan fastigheterna måste bevaras, den är en del av villatomten och den bebyggelse som en gång varit.

Fasadmaterial

Fasaderna bör ha ljus puts för att bättre anknyta till omgivningen och historia. Planerad tegelfasad ger ett industriellt och hårt intryck. En kombination mellan modernisering och historisk anknytning skulle ge området ett modernt uttryck.

Byggnaders höjder

Husen bör vara max fyra våningar mot öster, för att inte påverka den sista fastigheten av det ursprungliga Mariehälls villastad. Då kommer den smälta in mot befintliga byggnader och naturmark och markens topografi.

Insyn

Högre byggnader skapar insyn, husen skulle "sticka ut" över vår fastighet och ge ett intryck av "betongblock" och inte värna kringliggande vegetation. Balkonger får inte sticka ut 1,8 meter från fasad mot vår fastighet. Det orsakar direkt insyn på vår tomt och privata områden. Hänsyn måste tas vid placering av balkonger, fönster etc. Balkonger måste placeras mot egen gård. Alternativt bör husen vridas så att gårdarna placeras mot grönområdet. Det skulle ge bättre kvällssol på gården och skulle innebära mindre ingrepp mot tomtgräns till Alphyddan 4.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vid rivning av huset kommer exploatören ha en kontrollansvarig som ser till att alla myndighetskrav uppfylls. Krav som ska uppfyllas gäller bland annat arbetsmiljö, hantering av miljöfarliga rivningsmassor, buller och damm. Exploatören planerar att sätta upp ett plank mot grannfastigheten under byggtiden, för att minska damm, och åtar sig att städa upp eventuellt damm på grannfastigheten som orsakas av rivning eller byggnation. Tidpunkter för lastning och transporter av rivningsmassor ska styras så att störning för närboende minimeras. Vid behov kommer vibrationsmätare sättas upp på grannhusen och en besiktning av närliggande hus ska göras före och efter sprängningar. Närboende kommer också att informeras innan sprängningsarbeten påbörjas.

Den befintliga muren mellan Alphyddan 11 och 4 kommer kunna bevaras. Öster om planerade byggnader föreslås en remsa av parkmark som kan fungera som en gräns mellan fastigheterna.

Bebyggelsens utformning och fasader bedöms utgöra ett positivt tillskott i stadsmiljön. Befintlig bebyggelse längs Bällstavägen är relativt brokig. Föreslagna byggnader avses bidra till detta bland annat genom en variation i höjd och material i fasaderna.

Balkongdjup i fasaden som vetter mot Alphyddan 4 begränsas genom planbestämmelse till 1,5 meter. Eftersom hela byggnaden mot öster planeras för bostäder, är det svårt att helt minimera risken för insyn på grannfastigheten.

Byggnadernas höjder bedöms vara rimliga för läget på krönet av Bällstavägen. Solstudier visar att fastigheten Alphyddan 4 får ökad skuggning till följd av planförslaget. Främst är det den norra delen av fastigheten, bebyggd med en sportstuga/bostadskomplement, som påverkas under eftermiddagar. Solstudien ska justeras för att bättre påvisa planförslagets påverkan på

grannfastigheterna samt påverkan på planförslaget från planerade byggnader i omgivningen.

Mariehäll ingår i ett område för den centrala stadens utveckling, vilket är en av översiktsplanens strategier för en hållbar tillväxt. Det finns ett stort behov av bostäder i Stockholm och Alphyddan 11 ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget bidrar till den utveckling som formuleras i översiktsplanen. Ny bebyggelse innebär ofta påverkan på omgivningen. I planarbetet har möjligheter till förtätning studerats och allmänna intressen har vägts mot enskilda. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den påverkan planförslaget får på Alphyddan 4 i form av bland annat insyn och skuggning är acceptabel.

Brf Minnet 15, Klintbacken 2

Det är bra att det byggs bostäder på Alphyddan 11. I dag är tomten oanvänd och byggnaden ful.

Byggnadernas höjd och skala bör anpassas till omgivande bebyggelse söder om Bällstavägen (kv Hingsten i väster, kv Minnet i söder och kv Fredsfors i öster). Planförslaget bryter för mycket mot områdets karaktär (söder om och delvis norr om Bällstavägen mot Sundbyberg). Åtta våningar är för högt: Det bör begränsas till max fem våningar närmast Bällstavägen och max fyra i de bakre delarna.

Befintlig brist på parkeringsplatser i området kommer att öka till följd av planen. Detta måste tas hänsyn till när man planerar utformning, antal lägenheter, antal garage etc.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det pågår en stor förändring i Mariehäll. De föreslagna husen inom Alphyddan 11 bedöms ha en skala som stämmer väl in den framtida stadsmiljön vid Bällstavägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att läget på krönet av Bällstavägen är lämpligt för fyra till åttavåningshus. De högre byggnaderna markerar läget och förstärker krönet medan de lägre delarna anknyter till lägre befintlig bebyggelse längs gatan.

I samband med planens genomförande planeras Bällstavägen att byggas om. Här planeras för ett antal kantstensparkeringar längs gatan. För de boende i de tillkommande bostäderna ordnas parkeringsplatser i ett parkeringsgarage. Behov av parkeringsplatser beror på bland annat läge, närhet till kollektivtrafik och andra åtgärder som kan minska behovet av bilinnehav och parkering. Tillkommande behov av parkeringsplatser ska lösas inom planområdet, för att inte försämra parkeringssituationen i omgivande områden.

Övriga, ej sakägare

Föreningen Mariehäll

Föreningen efterfrågar ett helhetsgrepp i planeringen, genom ett program för stadsutvecklingen längs Bällstavägen, som inkluderar pågående planer, området mellan Mariehällskyrkan och Mariehällstorget samt kopplingarna mellan norra och södra Mariehäll. Programmet ska reglera exploateringsgrad, trafikfrågor, framkomlighet och trafiksäkerhet för gångtrafikanter,

Det är viktigt att det märks att Mariehäll är en kuperad stadsdel med varierad bebyggelse. Bällstavägen har en stor inverkan på det intrycket.

Husen är för storskaliga och för lite hänsyn tas till befintliga byggnader och läget på krönet av backen. I planförslaget för Alphyddan 11 hänvisas till detaljplaneförslag för Mariehäll 1:10 och Minnet 4, där man i sin tur använder planen för Alphyddan 11 som argument för storskalighet och täthet. En typisk cirkelreferens!

Stadsmässig blandning är bra så att det inte blir ett ensidigt bostadsområde. Läget nära flygplats, motorväg och järnväg bör utnyttjas och planera för attraktiva verksamhetslokaler. Det ska bli ett intressant område och finnas många anledningar att vistas i området dygnet runt.

Den gamla TrollOla-skogen, inom Enigheten 25 och intilliggande delar av Mariehäll 1:10, har stora naturvärden och god tillgänglighet. Det området bör planeras som parkområde, istället för eller utöver naturområdet norr om Alphyddan 11.

Det behövs fler förskoleplatser och utbyggd övrig offentlig service. I planbeskrivningen har man missat den nya Mariehällsskolan i Annedal som togs i bruk i augusti 2014.

Hänsyn måste sannolikt tas till Bromma flygplats och markbuller därifrån.

Ungdomars behov måste beaktas.

Detaljplanerna och modellerna gör att det är lätt att få en uppfattning av planförslaget. Tyvärr kommer medborgarna in för sent i processen för att kunna påverka.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Mariehäll ingår som en del av den centrala stadens utvidgning som formuleras i översiktsplanens stadsutvecklingsstrategi för en hållbar tillväxt. Planering ska syfta till att skapa en sammanhållen, tätare, mer mångsidig och levande stadsmiljö. Detaljplanen är relativt begränsad, men ingår i den pågående omvandlingen av Mariehäll där flertalet verksamhetsbyggnader ersätts med bostadsbebyggelse. Efterfrågan på bostäder i kollektivtrafiknära lägen i Stockholmsområdet är mycket stort. Planförslag för Alphyddan 11 utvecklas med stöd av översiktsplanens strategier. Stadsbyggnadskontoret har inte bedömt att aktuell detaljplan kräver en särskild områdesplan.

Planområdet ligger utanför det område som är påverkat av buller från flygplatsen i så stor utsträckning att det inte är lämpligt för bostäder.

Alla olika trafikslag ska samsas inom vägområdet. Vid ombyggnaden av Bällstavägen kommer cyklisters och gångtrafikanter framkomlighet att prioriteras. Säkra övergångar ordnas för gångtrafikanter genom övergångsställen. Några planskilda övergångar bedöms inte vara aktuella i anslutning till aktuellt planområdet. En gata kantad av bebyggelse, lokaler i bottenvåningarna och en gatuutformning med planteringar, kantstensparkering

och breda gång- och cykelbanor skapar en miljö anpassad för oskyddade trafikanter.

Frågan om behov av förskolor diskuteras med stadsdelsförvaltningen. Aktuellt planområde har en begränsad storlek och det bedöms svårt att inrymma förskola med tillräckligt gårdsutrymme.

Aktuell detaljplan reglerar inte områden utanför planområdet. Planförslaget för Alphyddan 11 möjliggör att en koppling för gående kan ordnas till naturområdet, inom remsan av parkmark i öster.

Det pågår en stor förändring i Mariehäll, och de nya byggnaderna har överlag en högre exploatering än tidigare bebyggelse och betydligt fler boende kommer finnas i stadsdelen. De föreslagna husen inom Alphyddan 11 bedöms ha en skala som stämmer väl in den framtida stadsmiljön vid Bällstavägen och översiktsplanens intentioner. Stadsbyggnadskontoret bedömer att läget på krönet av Bällstavägen är lämpligt för fyra till åttavåningshus. De högre byggnaderna markerar läget och förstärker krönet, och de lägre delarna anknyter till lägre befintlig bebyggelse längs gatan.

Planen reglerar att verksamhetslokaler måste finnas i bottenvåningarna mot gatan. Däremot styr den inte i detalj vilken typ av verksamheter som ska finnas där. Blandningen av bostäder och verksamheter är en positiv del i utvecklingen av en levande stadsdel.

Planbeskrivningen justeras för att redovisa den nya skolan i Annedal.

Boende på Pelle Svanslös gata 3, Annedal

Det behövs fler förskolor i området, det är brist idag. Behovet av hyresrätter bör analyseras innan beslut tas om bostadsrätter. Det behövs en blandning av billiga hyresrätter och bostadsrätter för att möjliggöra integration i Stockholm.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Frågan om behov av förskolor diskuteras med stadsdelsförvaltningen. Aktuellt planområde har en begränsad storlek och det bedöms svårt att inrymma förskola med tillräckligt gårdsutrymme.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är viktigt att det kan erbjudas olika typer av bostäder. Det är dock inte möjligt att reglera upplåtelseformer i en detaljplan.

Boende på Svalvägen 2, Mariehäll

Samrådet gäller ett färdigt planförslag, där ingen hänsyn kommer tas till inkomna synpunkter.

Förslaget avviker från bebyggelsen i Mariehäll, det är anskrämligt och förkastligt. Man kör över Mariehällsborna, som önskade nya och bättre bostäder istället för kontorshus när den befintliga byggnaden byggdes.

Man bör inte bygga fort, billigt och för mycket eftersom byggnaderna står kvar länge. Muren längs Bällstavägen ska bevaras: den har alltid funnits oberoende av vilken byggnad som funnits där. Planförslaget bör anpassas till området

karaktär genom grönska på förgårdsmark, sadeltak eller brutna tak samt terränganpassning. Bullerskydd ska kombineras med grönska, muren bör förses med plank och klätterväxter.

Istället för P-platser längs Bällstavägen bör de placeras i befintligt garage i grannfastigheten.

Husen ska placeras med kortsidorna mot gatan och bör utformas så att de i sig dämpar buller, med verksamhetslokaler i bottenvåningen och ovanför det indragna bostadsplan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En viktig fråga i planarbetet är att säkra en hög kvalitet på utformningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de nya byggnaderna kommer utgöra ett positivt tillskott i stadsdelen. Dels genom sin gestaltning dels genom att nya verksamhetslokaler och bostäder möjliggörs, vilket gör att fler människor kommer röra sig i området.

För att möjliggöra god tillgänglighet för besökare till planerade verksamhetslokaler mot gatan, måste det finnas utrymmen för korttidsparkering längs gatan. Gatan kommer att behöva breddas för att förbättra för framkomligheten för cyklister samt för att möjliggöra kantstensparkering för besökare. Breddningen gör att den befintliga muren behöver rivas.

Utformningen och placeringen av husen är gjorda så att huskropparna i stor utsträckning ska dämpa buller i bostäderna. Genom att placera långsidor mot gatan skapas en tyst sida mot gården.

Privatperson med namnlista (fem underskrifter)

Det lilla skogspartiet betyder mycket för människors livsglädje, trivsel och för syret. Det påverkar alla som promenerar och vistas i närheten samt för djuren. Det har dessutom skövats mycket i närheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den skogsbevuxna höjden norr om planområdet ingår inte i planområdet och berörs inte av planförslaget. Det finns dock inga planer på att ta bort naturområdet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Sammantaget har de flesta instanser varit positiva till planförslaget, men efterfrågar ytterligare bedömningar av bland annat luftkvalitet, trafikbuller, solstudier och påverkan på kulturhistoriska värden. Stadsmuseet har avstyrkt förslaget med anledning av förlust av kulturhistoriska värden då den befintliga grönklassade byggnaden rivs.

Efterfrågade bedömningar har gjorts sedan plansamrådet. Luftkvaliteten, bullersituation och skuggningspåverkan bedöms vara godtagbara i planförslaget.

Den befintliga byggnaden konstateras vara i så dåligt skick att en renovering och ombyggnad till bostäder skulle vara orimligt kostsam. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en rivning av byggnaden är motiverad bland annat med utgångspunkt i byggnadens dåliga skick. De nya byggnaderna kan utnyttja fastigheten bättre för bostäder och förväntas genom sin utformning och sitt innehåll kunna berika områdets stadsliv och bostadstillgång. Planen ska i så stor utsträckning som möjligt säkra en god gestaltning och arkitektur som berikar miljön längs denna del av Bällstavägen.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget har stöd i översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier för en hållbar tillväxt, där det anges att centrala Stockholm ska fortsätta stärkas. Mariehäll ingår som en del i detta centrala område. Som vägledning anges i översiktsplanen att utvecklingen ska skapa täta och attraktiva stadsdelar med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet. Vidare ska möjligheter stärka kopplingar mellan stadsutvecklingsområdena och omgivande stadsdelar tillvaratas. Planering ska göras för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter. Förslag till detaljplan för Alphyddan 11 bedöms bidra till den utveckling som formuleras i översiktsplanen.

I planarbetet har allmänna och enskilda intressen vägts mot varandra. Ny bebyggelse innebär ofta påverkan på befintlig. Föreslagen bebyggelse inom Alphyddan 11 påverkar den angränsande villafastigheten genom ökad insyn och skuggning under eftermiddagarna under årets mörkare månader. Främst påverkas den norra delen av villafastigheten, bebyggd med en sportstuga/bostadskomplement. Stadsbyggnadskontoret bedömer att läget är lämpligt för en tätare bostadsbebyggelse och att det sammantaget innebär ett lyft för området. Kontoret bedömer att den påverkan förslaget kan ge i form av skuggning och insyn är acceptabel.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande utredningar kompletterats respektive tagits fram:

- Trafikbullerutredningen har kompletterats avseende bullernivåer på takterrasser, uteplatser och bostadsgård.
- Solstudien har kompletterats avseende påverkan från kringliggande planerad bebyggelse.
- En luftutredning har tagits fram med beräkningar som visar att miljö kvalitetsnormer beräknas uppfyllas för PM10 (partiklar) och NO2 (kvävedioxid).
- En antikvarisk dokumentation av den befintliga byggnaden har gjorts samt en antikvarisk konsekvensbeskrivning av planförslaget.

Inga större förändringar föreslås i planförslaget sedan samrådet i planens utformning och husens gestaltning. Kontoret föreslår dock nedan sammanfattade justeringar i planförslaget efter samrådet.

På taken ges möjlighet att placera utrymmen för ventilation med mera, på husens högdelar. Intill dessa möjliggörs också för takterrasser. Husens totalhöjder höjs jämfört med samrådsförslaget för att möjliggöra en ökad

rumshöjd i husens översta bostadsvåning och för att möjliggöra att ytterväggarna ska kunna dras upp något och fungera som fallskydd vid takterrasserna. På så sätt döljs teknikutrymmena på taken sett från gatan. Husen får också en mer accentuerad avslutning uppåt.

Balkonger medges på fasader som vetter mot de gemensamma takterrasserna på husens lågdelar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de inte får en negativ påverkan vare sig på gestaltningen eller upplevelsen av terrasserna som gemensamma och tillgängliga för alla i någon större utsträckning. Däremot ger det ökade kvaliteter för de boende.

Mindre justeringar görs i planbeskrivningen för att tydligare beskriva detaljplaneförslaget. Planhandlingarna förtydligas avseende att byggmaterialen inte får förorena dagvattnet och att marken ska saneras till en lämplig nivå i samråd med tillsynsmyndigheten. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla i planområdet. Ytterligare mindre justeringar kan göras i planhandlingarna för att bättre beskriva förslaget och säkra gestaltning och dagvattenhantering med mera.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget med ovan redovisade ändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Monika Joelsson Vestlund
planchef

Andrew Blank
stadsplanerare