

Handläggare
Andrew Blank
08-508 27 226**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Alphyddan 11 i stadsdelen Mariehäll (90 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att skicka ut planförslaget för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för ny bebyggelse inom kvarteret Alphyddan 11 vid Bällstavägen i Mariehäll. Planförslaget innebär att en befintlig, av stadsmuseet grönklassad, byggnad ersätts med två bostadshus med 90 lägenheter och lokaler i bottenvåningen. Den befintliga byggnaden är i så dåligt skick att en renovering och ombyggnad till bostäder skulle bli orimligt kostsam. Bostadshusen förväntas genom sin utformning och sitt innehåll berika områdets stadsliv och bostadstillgång.

Under samrådet inkom 27 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte förslaget men efterfrågade ytterligare bedömningar av luftkvalitet, trafikbuller, solljus och påverkan på kulturhistoriska värden. Stadsmuseet avstyrkte förslaget. Sakägare och närboende efterfrågade helhetsplanering och uttryckte oro för parkerings-tillgången, ökad insyn och störningar under byggskedet. Synpunkter inkom också på höjder, gestaltning, upplåtelseform och förskolebehov.

Efter samrådet har efterfrågade utredningar gjorts. Mindre justeringar görs i planbeskrivningen för att tydligare beskriva detaljplaneförslaget. I det reviderade planförslaget får utrymmen för ventilation samt takterrasser uppföras på husens högdelar. Byggnadernas gestaltning döljer teknikutrymmena sett från gatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget med ovan redovisade ändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Enligt översiktsplanen ska Stockholms närförorter planeras för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Förslag till detaljplan för Alphyddan 11 bedöms bidra till den utvecklingen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilaga: Samrådsredogörelse 2015-01-19



Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av cirka 90 bostäder samt lokaler för centrumändamål inom fastigheten Alphyddan 11. Byggnaderna ska placeras och utformas så att de ger förutsättningar för en ökad stadsmässighet längs denna del av Bällstavägen. Planförslaget möjliggör ett ökat stadsliv genom butikslokaler och bostadsentréer som vetter mot gatan. Boende medför rörelse i kvarteret under hela dygnet.

Plandata

Planområdet är cirka 0,4 ha och beläget vid Bällstavägen, öster om Annedal. Planområdet omfattar fastigheten Alphyddan 11, Einar Mattsson Projekt AB är lagfaren ägare, genom bolaget Bro Alphyddan AB. En del av stadens fastighet Mariehäll 1:10 ingår också i planområdets västra del. Planområdet gränsar till Bällstavägen i söder och Kratsbodavägen i väster. I öster gränsar planområdet till en av områdets få villatomter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplan

I området gäller detaljplan P1 5511 från 1961 som medger småindustri samt P1 6552 från 1967 som medger industri.

Stadsmuseets klassificering

Planområdet är bebyggt med en industri- och kontorsbyggnad uppförd på 1960-talet efter ritningar av industriarkitekten Karl G H Karlsson. Stadsmuseets har i sin klassificering av bebyggelse gett byggnaden en grön klassning vilket innebär att den har ett särskilt kulturhistoriskt värde.



Befintlig grönklassad byggnad, sedd från Bällstavägen.

I öster gränsar planområdet till den enda bevarade villan från förra sekelskiftet i Mariehälls villastad. Söder om Bällstavägen ligger en före detta konsumbutik med kulturhistoriskt värde.

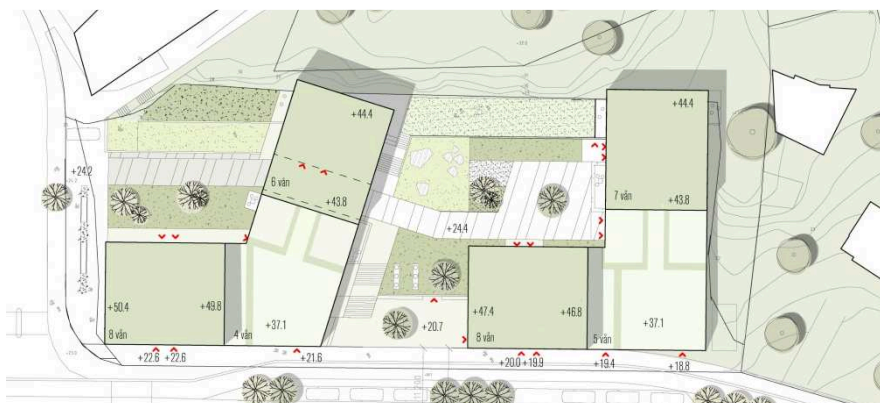
Pågående utveckling i närområdet

Söder om Bällstavägen, motstående Alphyddan 11, pågår planarbete för bostäder och verksamhetslokaler inom fastigheten Mariehäll 1:10 och Minnet 4, Dp 2011-22001. För fastigheten Alphyddan 13 i norr finns en gällande detaljplan som medger ett bostadshus med cirka 80 lägenheter (Dp 2007-39651). I övrigt pågår en storskalig omvandling och områdesutveckling i närområdet, bland annat Annedal.

Samrådsförslaget

Förslag till detaljplan innebär att befintlig industri- och kontorsbyggnad ersätts med två stycken L-formade bostadshus med totalt cirka 90 bostäder samt lokaler för verksamheter i bottenvåningen mot gatan. Byggnadernas form och placering formar två bullerskyddade gårdsrum. Byggnadernas höjder är i planförslaget mellan fyra till åtta våningar för att skapa ett varierat uttryck. Den högsta byggnadsdelen ska markera hörnet i korsningen Kratsbodavägen/Bällstavägen.

Ett gemensamt garage föreslås under bostadsgårdarna. Garaget nås via en nedfart vid Kratsbodavägen.



Situationsplan för föreslagen bebyggelse: två L-formade byggnader i fyra till åtta våningar och två bostadsgårdar. Underbyggt garage ska nås via en nedfart vid Kratsbodavägen. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.



Perspektiv sett från väster. Byggnadsvolymen vid korsningen Ballstavägen/Kratsbodavägen föreslås vara högre än övriga, för att markera hörnet i det nya kvarteret. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.

Bottenvåning mot Ballstavägen ska vara förhöjd och ha en blandning av entréer till lokaler och bostadstrapphus. Mellan huskropparna formas en öppen plats i ett soligt läge med plats för till exempel uteserveringar. Platsen ger också en variation i djupled längs kvarteret. En trappa leder från platsen upp till bostadsgården.

Ballstavägen planeras att kompletteras med kantstensparkering för att ge tillgänglighet till lokalerna. En förprojektering av gatan tas fram parallellt med planarbetet. Med lokaler i bottenvåningen, kantstensparkering och en blandning av entréer förväntas Ballstavägen få en mer stadsmässig karaktär.



Vy över planerad bebyggelse, sett från söder. Bottenvåningen mot gatan ska ha en generös takhöjd och innehålla lokaler för centrumändamål. Mellan husen bildas en öppen plats med en trappa som leder till gården. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.

På de två lägre taken mot Bällstavägen ska gemensamma takterrasser ordnas i ett soligt och vindskyddat läge.

Garagenedfartens tak ska kunna fungera som en gångramp. Marken norr om rampen föreslås att iordningställas för vistelse för boende. En möjlighet att ta sig vidare till naturområdet norr om fastigheten kan ordnas via exempelvis en trappa. Mot bergskanten på den östra bostadsgården föreslås ett cykelgarage. Taket ska vara beträdbart, planterat och utgöra en del av den totala vistelseytan. Taket ska nås via en trappa på gården.

På grund av den branta terrängen finns ingen möjlighet att ordna en gångförbindelse genom planområdet till naturmarken med en så flack lutning att den kan göras tillgänglig för alla. En remsa allmän platsmark föreslås som en buffertzona öster om planerad bebyggelse. Det är också möjligt att i framtiden anlägga en gångväg med en trappa till naturområdet.



På de lägre byggnadsdelarna ska takterrasser uppföras, tillgängliga för samtliga boende i det nya kvarteret. Takterrasserna ska utformas med vegetation och ska markera ett avslut av byggnaden. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.

Konsekvenser

Stadsbild

De planerade husen ligger på krönet av en höjd och är högre än befintliga byggnader i området. Husen placeras i liv med gatan och ger tillsammans med planerad motstående bebyggelse söder om Bällstavägen ett tydligt avgränsat gaturum i denna del. Med butikslokaler och entréer mot gatan kommer huset samspela med gatan och människor som passerar. Sammantaget kan stadsbilden förväntas bli mer stadsmässig längs denna del av Bällstavägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Mariehälls 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. 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 förhållande till omkringliggande miljö och utformning. Detaljplanen är utformad för att i så stor grad som möjligt säkra en hög kvalitet.

Villan i öster kommer att skymmas ytterligare av den framdragna bebyggelsen, sett från korsningen Kratsbodavägen/Bällstavägen. De varierade höjderna och uppbrutna fasaderna bedöms dock medföra att den nya bebyggelsen upplevs hålla respektfulla förhållningssätt och avstånd till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen; villan och den före detta konsumbutiken söder om Bällstavägen. Gränsen mot villatomten ska även fortsättningsvis vara tydligt markerad och befintlig mur i fastighetsgräns ska bevaras.

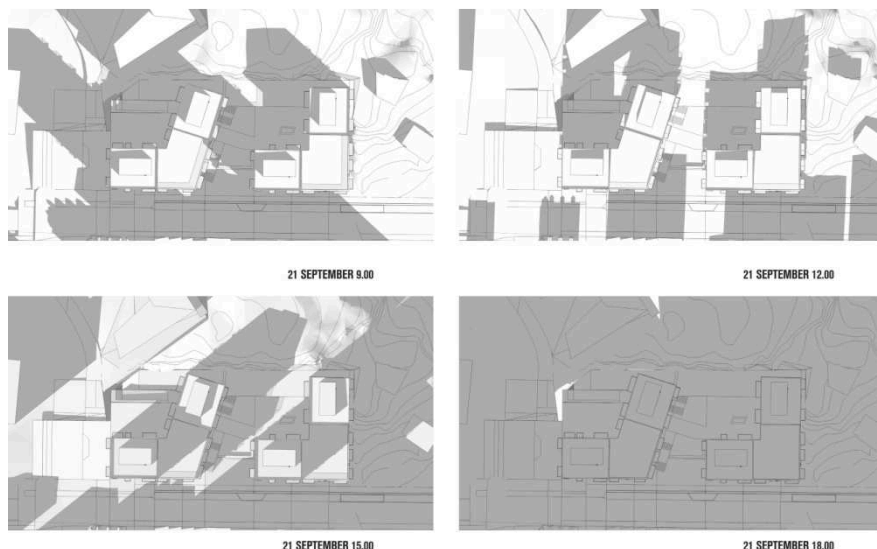
Trafikbuller

För att klara riktvärdet för trafikbuller för samtliga lägenheter behövs åtgärder för sammanlagt cirka 30 lägenheter. Föreslagna lösningar innebär att balkonger delvis glasas in för att skärma av trafikbuller från Bällstavägen. För att uppnå en god ljudnivå inomhus rekommenderas i planen att byggnaderna uppförs så att de uppnår ljudklass B.

Ljusförhållanden

Byggnadernas placering gör att bostadsgårdarna och fasader mot gården blir relativt skuggiga under vinterhalvåret. Det är viktigt att vistelseytor i goda sollägen som är tillgängliga för alla boende anordnas, exempelvis taken på cykelparkeringshuset, garageinfarten och takterrasserna. De nedre våningarna mot söder kommer att påverkas av planerade motstående hus söder om Bällstavägen. Särskilt den nedersta våningen med lokaler för centrumanvändning samt delar av den nedre bostadsvåningen kommer delvis att ligga i

skugga under morgnar och sena eftermiddagar under årets mörkare årstid. Under förmiddagen och mitt på dagen på vinterhalvåret kommer föreslagen bebyggelse delvis skugga fastigheten Alphyddan 13 i nordväst. På eftermiddagar påverkas den norra delen av villafastigheten Alphyddan 4, bebyggd med en sportstuga/bostadskomplement.



Solstudie för kvarteret under höstdagjämning, vid tidpunkterna 9:00, 12:00, 15:00 samt kl 18:00. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.

Luftföroreningar och partikelhalter

Halter av partiklar PM 10 och kvävedioxid NO₂ har beräknats för ett nollalternativ och utbyggnadsalternativ. Beräkningarna visar att gällande miljö kvalitetsnormer klaras. Tilluft till bostäderna bör tas från den sida av byggnaderna som vetter bort från vägen.

Sanering av förorenad mark

En kompletterande provtagning bör utföras på eventuell jord under byggnaden efter rivning. Innan bygglov ges för nya byggnader ska marken i området saneras till lämplig nivå, i samråd med tillsynsmyndigheten. Förorenade jordmassor ska schaktas bort.

Plansamrådet

Planförslaget sändes ut på samråd 2014-07-02 – 2014-09-10. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i tekniska nämndhuset 2014-08-18 där fyra personer närvarade. Under samrådet inkom yttranden från 27 remissinstanser, närboende och övriga. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter som sammanfattas nedan.

Länsstyrelsen har synpunkter på planens redovisning och reglering av dagvattenhantering och efterfrågar en bedömning av hur miljö kvalitetsnormer för luft ska klaras. Länsstyrelsen lämnar också synpunkter på reglering av marksanering och redovisning av de

geotekniska förhållandena. Ytterligare redovisning av buller på uteplatser och i bostäder samt en antikvarisk konsekvensbeskrivning efterfrågas. Länsstyrelsen kommenterar också att plankartans hänvisningar inte är juridiskt bindande. Plankartan ska kompletteras med en upplysning om att fastighetsbestämmelse upphör att gälla. Solstudien bör kompletteras med påverkan från planförslag söder om Bällstavägen.

Trafikförvaltningen efterfrågar sju meter breda körbanor och påpekar att byggnader bör utformas för att dämpa lågfrekvent buller från tex busstrafik.

Lantmäteriförvaltningen påpekar att det av planen ska framgå att det finns tomtindelningsbestämmelser.

Bromma stadsdelsnämnd är i huvudsak positiv till planförslaget men efterfrågar en områdesplanering av hela Mariehäll. Fler förskoleplatser efterfrågas, samt tillgängliggörande av naturområdet i norr. Stadsdelsnämnden anser att föreslaget parkeringstal är för litet och att en planskild korsning bör byggas över Bällstavägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden efterfrågar en luftutredning avseende partiklar och kvävedioxid och en bättre redovisning av bullerpåverkan och bullerdämpande åtgärder. Nämnden efterfrågar också att husen ska uppföras så att de blir lämpliga för solceller.

Trafikkontoret har synpunkter på att avfallshantering bör ske vid Kratsbodavägen och anser att en trappa bör byggas öster om husen för att tillgängliggöra naturmarken.

Exploateringskontoret påpekar att ett exploateringsavtal ska upprättas och förordar bestämmelsen ”natur” istället för ”park”.

Stockholms stadsmuseum avstyrker planförslaget med motiveringen att det innebär en förlust av kulturhistoriska värden. Den befintliga grönklassade byggnaden bör istället rustas upp och anpassas för bostäder.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet tillstyrker planförslaget men efterfrågar ytterligare variation i byggnadsvolymer.

Flertalet sakägare och övriga boende som framfört synpunkter efterfrågar en helhetsplanering av området. Synpunkter framkommer också på husens höjder, gestaltning, hyresrätter samt brist på förskoleplatser. Vissa sakägare är oroliga för störningar och risker under byggskedet samt insyn från den nya byggnaden. En tydlig avgränsning mellan Alphyddan 11 och villatomten

efterfrågas. Närboende uttrycker en oro för att detaljplanen ska försämra parkeringstillgången i området.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats vidare: påverkan på kulturhistoriska värden, trafikbuller, solstudier och luftkvalitet. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet. Kontorets kommentarer till inkomna synpunkter sammanfattas nedan under respektive ämnesrubrik.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenhantering, marksanering, geotekniska fastighetsbestämmelser

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

Det ska i fortsatt planarbete 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.

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

Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om att gällande fastighetsindelningsbestämmelse finns och att den upphör i sin helhet inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

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 miljökvalitetsnormer för luft bedöms klaras.

Trafikbuller på uteplatser

Ytterligare möjligheter till bullerdämpande åtgärder har studerats efter samrådet. Bullerutredningen kommer att kompletteras med en studie av bullernivåer på gården och takterrasserna.

Bullerutredningen visar att de gemensamma takterrasserna och bostadsgårdarna får ett bullerskyddat läge. Möjligheter att dämpa buller på torget har också studerats. Åtgärder bedöms vara svåra att förena med tillgänglighet och en välkomnande utformning av

platsen, eftersom en relativt hög skärm bedöms behövas 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. Stadsbyggnadskontoret bedömer det dock vara svårt att styra vegetation i detaljplan.

Kulturhistoriska värden

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.

Konsekvensbedömningen konstaterar att den nya bebyggelsen blir högre än idag och blir väl exponerad mot den enda kvarvarande sekelskiftesvillan från Mariehälls villastad. Villan kommer ytterligare skymmas av den framdragna bebyggelsen sett från korsningen Kratsbodavägen/Bällstavägen.

De varierade höjderna och uppbrutna fasaderna bedöms medföra att de nya byggnaderna upplevs hålla respektfulla förhållningssätt och avstånd till den kulturhistoriskt värdefulla omgivande bebyggelsen; villan och den före detta konsumbutiken söder om Bällstavägen.

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. Den befintliga byggnaden är dock svårt vattenskadad och en renovering och ombyggnad till bostäder skulle bli orimligt kostsam.

Solstudie

Solstudien har uppdaterats med påverkan på och från planerad bebyggelse söder om Bällstavägen samt planlagd byggnad i norr. Solstudien visar att planerade byggnaders 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. Villafastigheten Alphyddan 4 i öster kommer också att påverkas under sena eftermiddagar/kvällstid i en något större utsträckning än idag. Främst den norra delen av fastigheten som är bebyggd med en sportstuga/bostadskomplement. Solstudien kommer att redovisas i planhandlingarna. Sammantaget bedömer

stadsbyggnadskontoret att solförhållanden inom planen och den påverkan planförslaget innebär på omgivningen är av den omfattningen att den kan accepteras.

Bällstavägens utformning

För att kunna anlägga kantstensparkering för verksamheter i de nya byggnadernas bottenvåningar, behöver Bällstavägens gatubredd ökas jämfört med idag. Aktuell detaljplan möjliggör denna breddning genom att en del av fastigheten Alphyddan 11 överförs till gatumark. Bällstavägen ligger dock utanför planområdet och dess utformning studeras närmare av stadens trafikkontor för att uppnå en god standard för busstrafiken och andra trafikslag. Bällstavägen är ett av huvudstråken för cykelpendling. I förslag till utformning av Bällstavägen har gång- och cykeltrafikanters framkomlighet prioriterats framför övrig trafik.

Några planskilda övergångar är inte aktuella i anslutning till 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. Signalreglerade övergångsställen ska skapa säkra övergångar för gångtrafikanter.

Områdesplanering

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 kollektivtrafikhärlägen 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.

Förskoleplatser

Tidigt i planarbetet har kontakt tagits med stadsdelsförvaltningen avseende behovet av förskola. Tidigare besked har inneburit att förskola inte behöver tillgodose i denna plan. Eventuellt har brist på förskoleplatser uppstått sedan dess. Möjlighet till förskola inom Alphyddan 11 är mycket begränsad på grund av platsens förutsättningar. Det är en relativt liten fastighet utan möjlighet till stor gård eller uteplats för en förskola. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det skulle vara svårt att kombinera bostäder med en förskola i planområdet.

Tillgängliggörande av naturområdet

En tillgänglig gångväg till naturmarken i norr har studerats i planarbetet. Bedömningen är dock att det inte är möjligt att anordna en gångförbindelse som är tillgänglig för rörelsehindrade. En bit mark öster om föreslagen bebyggelse föreslås planläggas som naturmark och överförs till stadens mark. Här finns eventuellt möjlighet att i framtiden anlägga en trappförbindelse till naturområdet.

Parkering

Antalet parkeringsplatser inom planen ska täcka fastighetens behov. Hänsyn ska tas till områdets läge och tillgång till kollektivtrafik. Parkeringstalen är flexibla, vilket innebär att de kan minskas om åtgärder görs för att minska behovet av bilplatser i ett område, till exempel genom bilpool. Möjligheten att införa sådana åtgärder i planområdet ska studeras vidare i planarbetet. Det är viktigt att behovet kan lösas inom området för att motverka att de boende parkerar på närliggande allmänna villagator med gratis parkering.

Solceller

Det bedöms svårt att förena optimala lägen för solceller på taken med det aktuella planförslaget. Eventuellt kan teknikpåbyggnader på taken förses med solceller eller solfångare.

Avfallshantering

Hämtställe för avfall via husens sopsugsanläggning föreslås centralt i området intill Bällstavägen, där angöring kan ske på planerade kantstensparkeringar. I fortsatt planarbete ska utredas om det finns ett mer lämpligt ställe för hämtning av avfall.

Gestaltning

Husens utformning i planförslaget bedöms innebära en variation som ger kvaliteter till området. Den största variationen utgörs av husens varierade höjder. En hög kvalitet i val av fasadmateriäl och detaljer bedöms ge ett väl gestaltat tillägg i stadsdelen.

Störningar under byggskedet

Vid rivning av huset kommer exploatören ha en kontrollansvarig som ser till att alla myndighetskrav uppfylls. Exploatören planerar att sätta upp ett plank mot grannfastigheten under byggtiden för att minska damm samt 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.

Påverkan på villafastigheten Alphyddan 4

Balkongdjup i fasaden som vetter mot Alphyddan 4 begränsas genom planbestämmelse till 1,5 meter. Förslaget ska ses över för att se om det genom placering av fönster/balkonger är möjligt att minska insynen. Tillskottet av bostäder gör det dock svårt att undvika att insyn på grannfastigheten ökar jämfört med idag. Öster om planerade byggnader föreslås en remsa av allmän platsmark. Vegetation i denna remsa kan ge insynsskydd och fungera som en gräns mellan fastigheterna. Den befintliga muren mellan Alphyddan 11 och 4 kommer att kunna bevaras.

Mariehäll ingår i ett område för den centrala stadens utveckling, vilket är en av översiktsplanens strategi för en hållbar tillväxt. Det finns ett stort behov av bostäder i Stockholm. Alphyddan 11 ligger i ett bra kollektivtrafikläge och 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.

Föreslagna förändringar och utredningar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har trafikbullerutredningen och solstudien kompletterats. 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 vad gäller 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 på högdelarna höjs jämfört med samrådsförslaget för att möjliggöra en ökad rumshöjd i husens översta bostadsvåning samt att ytterväggarna kan 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.



Illustration av justering av föreslagen bebyggelse mot Bällstavägen. Teknikutrymmen och takterrasser medges på husens högdelar. Väggarna dras upp något för att fungera som fallskydd och för att dölja teknikutrymmen mot gatan. En förhöjd våningshöjd i de översta bostadslägenheterna accentuerar husens avslut uppåt. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.

Grunda balkonger medges på fasaderna som vetter mot de gemensamma takterrasserna på husens lågdelar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att grunda balkonger kan uppföras utan större negativa konsekvenser för gestaltningen eller upplevelsen av terrasserna som gemensamma och tillgängliga för alla. Balkongerna ger 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 för att säkra 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.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande
Sammantaget har de flesta instanser varit positiva till planförslaget men efterfrågar ytterligare bedömningar av 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 utnyttjar fastigheten bättre för bostäder och förväntas genom sin utformning och sitt innehåll 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 bedömer att planförslaget har stöd i översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier för en hållbar tillväxt, som anger 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 att 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 bostäder 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.

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

SLUT