

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Alphyddan 11 i stadsdelen

Mariehäll i Stockholm Dp 2012-08456

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Länsstyrelsen	2
Lantmäterimyndigheten	3
Trafikverket.....	3
Trafikkontoret.....	3
AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad	4
Stockholm Vatten Avfall.....	4
BRF Minnet 15.....	4
Föreningen Mariehäll.....	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej	
tillgodosätts	5
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9

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 nio våningar. Planförslaget skickades ut för granskning 2015-06-03 – 2015-07-15. Under granskningen har 8 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller redogörelsen av markstabiliteten, markbuller från flygplatsen och trafikmängder på Bällstavägen. De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar en lägre skala på bebyggelse, fler parkeringsplatser samt påpekar en brist på skolplatser.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inkomna synpunkter föranleder en komplettering på plankartan med en bestämmelse om markbuller från flygplatsen samt följande mindre kompletteringar/justeringar i planbeskrivningen: redogörelse

av markbuller från flygplatsen samt redogörelse av markstabilitet och rätt trafikmängder på Bällstavägen. Utöver detta har illustrationer av fastighetsreglering och användning av mark justerats, för att överensstämja med planförslaget.

Kontoret bedömer att ändringarna är av mindre art och att de saknar betydelse för allmänheten.

Kontoret har utifrån de inkomna synpunkterna gjort bedömningen av förslaget till detaljplan kan antas av stadsbyggnadsnämnden med föreslagna kompletteringar och justeringar.

Bakgrund

Förslagets 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.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2015-06-03 – 2015-07-15. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-06-03. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Bromma Stadsdelsförvaltning, Gustavslundsvägen 151G, 167 51 Bromma samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen, sammanlagt 8 stycken. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL och lämnar därför inget yttrande över granskningsförslaget.

Synpunkter

Enligt samrådsredogörelsen bedöms markstabiliteten vara tillfredsställande. Detta skulle ha framgått i planbeskrivningen för

granskningsskedet, vilket Länsstyrelsen anser att det inte gör. Bedömningen bör även föras in i planhandlingen.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Trafikverket

Fastigheten är utsatt av buller från Bällstavägen, men även från markbuller från Bromma flygplats, ett riksintresse för kommunikationsanläggningar. Fastigheten ligger inom zonen ekvivalent nivå 45-50 dBA för både dag och kväll enligt redovisningen i riksintressepreciseringen för Bromma flygplats.

Bullerutredningen bör uppdateras så att hänsyn tas till markbullret och en sammanvägd bedömning bör göras. Detta i syfte att säkerställa att den planbestämmelse om störningsskydd som finns kan uppfyllas. Planbeskrivningen bör också revideras så att det framgår att bestämmelsen om avstegsfall även innefattar markbullret.

Trafikkontoret

Det är positivt att planförslaget möjliggör en breddning av cykelstråket längs Bällstavägen och att urbana stadsmiljöer skapas.

Gator och trafik

I planbeskrivningen anges att trafikmängden på Bällstavägen är ca 11 500 fordon/dygn. Dagens trafikmängd på Bällstavägen är ca 19 000 fordon/dygn enligt trafikkontorets uppgifter.

Illustrerat läge för övergångsställe i planbeskrivningen stämmer inte med de gatusektionerna i illustrationsbilagan.

Utanpåliggande balkonger ska ha en fri höjd på 3,0 m över gångbana och vara inskjutna 1,0 m från gångbanekant.

För att skapa goda förhållanden för träd i gatusektionen och möjliggöra god standard för gatudriften ska parkeringsfickorna inrymma minst 5 fordon i längd kombinerat med 3 träd i grupp.

Park och natur

Trädval och kvaliteter bör diskuteras med stadens trädansvariga.

Teknisk försörjning

Det är viktigt att det finns tillräckligt stora ytor för gatubelysning. Inga stolpar får placeras på kvartersmark utan avtal. Om belysning behöver tas ner eller flyttas ska trafikkontoret alltid informeras. All belysningsprojektering och byggande av belysning ska utföras av trafikkontorets entreprenörer och konsulter.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Har inget att erinra.

Stockholm Vatten Avfall

Det är positivt att det planeras för maskinell lösning för hushållsavfallet. All avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Följande ska beaktas:

Antalet tankar per dockningspunkt rekommenderas till 10-15 stycken för att minimera bullerstörning vid tömning. Korta, raka rördragningar rekommenderas. Hämtfordonet måste kunna angöra utan att hindra övrig trafik. Lastplats ska vara minst 15 meter och ska ligga max 5 meter från dockningspunkt. Parkering mellan stoppställe och dockningspunkt får inte finnas.

Rummet för källsortering ska kunna nås av entreprenören från markplan vid Bällstavägen. Avståndet till angoringspunkten ska vara högst 10 meter och marken ska vara plan och hårdgjord, utan trappor, trösklar eller andra hinder.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen**BRF Minnet 15**

Det är positivt att det byggs bostäder eftersom fastigheten är oanvänd och den befintliga byggnaden är ful.

Byggnadshöjden och skalan bör anpassas till befintlig bebyggelse och begränsas till 5 våningar mot Bällstavägen och 4 i de bakre delarna. Planförslaget bryter för mycket med områdets karaktär (söder om Bällstavägen samt delvis i norr mot Sundbyberg), det olyckligt att förändra stadsbilden med så mycket som 9 våningar.

Det bör planeras för fler parkeringsplatser. Det är redan idag brist på platser i området och situationen riskerar att försämrats om det byggs fler lägenheter.

Övriga**Föreningen Mariehäll***Områdesplan och helhetssyn*

Det behövs mer offentlig service för att området ska bli en sammanhållen, tät, mångsidig och levande stadsmiljö. Befintliga Mariehällsskolan är redan idag för liten och det finns ett stort behov av en högstadieskola.

Husens skala

Husens skala bör anpassas till befintlig bebyggelse från början av 2000-talet. Man bör inte hänvisa till framtida stadsmiljön vid

Bällstavägen och pågående detaljplan för kv Mariehäll 1:10/Minnet 4. Föreningen instämmer i DN (2015-06-15) om monsterhusen som tar över i city och konstaterar att det finns en rättvisediskussion: ”Om dom får bygga högt måste vi också få bygga högt”

Kulturhistoriskt värde (grönklassad)

Fastighetsägaren borde inte ha låtit det kulturhistoriskt intressanta huset förfalla, det strider mot PBL. Ägaren borde ansökt om ombyggnad eller rivning med hänvisning till behovet av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att byggnaden stått oanvänd, att underhållet är eftersatt och att kopparstöder och vandalisering har gjort att byggnaden är vattenskadad. Av den antikvariska redovisningen framgår att koppartaket stulits efter nedläggningen av verksamheten, vilket bidragit till ett alltför långt gånget förfall.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Parkeringsstalet är för lågt
- Användningen ”natur” bör användas istället för ”park”
- Byggnaden bör bevaras och återanvändas
- Plankartan bör inte reglera entrélägen, taklutning, trappor mm
- Helhetsplanering behövs i området
- Inga p-platser på Bällstavägen
- Husens gestaltning och placering bör ändras och skalan vara lägre
- Det behövs en ny skola i området

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Redovisning av markstabilitet

Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av markstabiliteten.

Markbuller från flygplatsen

Bullerutredningen har uppdaterats med ett PM med hänsyn till markbullret från Bromma flygplats.

På grund av att planen är påbörjad innan 2 januari 2015 gäller Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller. Riktvärdena för ekvivalent industribuller dagtid samt nattetid innehålls. Däremot överskrids riktvärdena för industribuller kvällstid med 0-5 dB.

För planer som påbörjas efter den 2 januari 2015 gäller Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid

planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Riktvärdena enligt Boverkets vägledning innehålls dagtid, kväll, samt nattetid.

Ytterligare skyddsåtgärder vid Bromma flygplats, för att sänka ljudnivån vid källan, bedöms inte vara möjliga att genomföra med utgångspunkt i den diskussion som förts i samband med riksintresseprecisering för flygplatsen. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som en del av den centrala stadens utvidgning och bidrar till det allmänna intresset om bostadsförsörjning och till att det bostadspolitiska målet inom Stockholm kan uppnås. Med hänsyn till detta, samt att riktvärdena dagtid och nattetid innehålls enligt Naturvårdsverkets vägledning och samtliga riktvärden innehålls enligt Boverkets vägledning, bedömer stadsbyggnadskontoret att ett tillräckligt skydd för nya bebyggelse uppnås genom att tillämpa ljuddämpad sida, både för industribuller och för trafikbuller, i enlighet med Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån underlaget för riskintressepreciseringen att dessa bestämmelser om störningsskydd kan uppfyllas.

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av bullersituationen och planbeskrivningen har kompletterats med en bestämmelse om industribuller.

Trafikmängd på Bällstavägen

Planbeskrivningen justeras så att rätt trafikmängd på Bällstavägen anges.

Gatusektion, illustrerat läge för övergångsställe

De illustrationer som förekommer i planbeskrivningen och i illustrationsbilagan redovisar den föreslagna utformningen inom planområdet. Gatumarken ligger i huvudsak utanför planområdet och utformningen av gatan regleras inte i aktuellt planförslag. Bällstavägen är endast med i illustrationerna för att ge en ungefärlig bild av vilken gatumiljö som kan bli möjlig efter ombyggnaden. Lägen för kantstensparkering, träd, belysningsstolpar och övergångsställen med mera regleras inte i denna detaljplan.

Balkongers utbredning

Balkonger mot gatan bedöms inte komma i konflikt med trafiken och driften på gatan. Utanpåliggande balkonger kommer ha en fri höjd på minst 3,5 meter över gångbana. Mot gatan medges endast grunda balkonger, och kommer ge ett indrag på minst 1 meter från gångbanekant (beroende på trottoarbredd).

Avfallshantering

Principerna för avfallshantering som framgår i Stockholm Vatten Avfalls yttrande och i stadens riktlinjer för avfallshantering avses att följas. Byggherren har informerats om riktlinjerna.

Husens skala

I stadsdelen genomgår en omvandling till en stadsmiljö, där bostäder blandas med icke störande verksamheter och service. Syftet är att uppnå viss stadsmässighet, levande miljöer för människor att bo och mötas i. I Stockholm finns också en stor brist på bostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att läget på krönet av Bällstavägen är lämpligt för fyra- till nio våningshus. De högre byggnaderna markerar läget och förstärker krönet medan de lägre delarna anknyter till lägre befintlig bebyggelse längs gatan. Skalan kan också bidra till underlag för ett rikt stadsliv i området. Kontoret anser att husens olika höjder och det föreslagna torget längs gatan ger en god variation i gaturummet. Skalan stämmer väl in den framtida stadsmiljön vid Bällstavägen.

Antalet planerade parkeringsplatser är för litet/för stort

Det är 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.

Parkeringsstal (p-tal) bestäms bland annat utifrån fastighetens kollektivtrafiktillgänglighet, typ av bostäder och mobilitetstjänster. Alphyddan 11 har en närhet till kollektivtrafiken, vilket kan motivera föreslaget p-tal. Enligt stadens inriktning tillämpas för Alphyddan 11 ett så kallat differentierat p-tal. Det utgår från tanken att olika lägenhetsstorlekar ger upphov till olika behov av parkeringsplatser. För lägenheter under 35 kvm bedöms behovet vara 0,45 bilplatser per lägenhet. För större lägenheter bedöms behovet vara ungefär 0,6 bilplatser per lägenhet. Om en bilpool ordnas för de boende i fastigheten bedöms behovet av bilplatser minska till ungefär 0,4 respektive 0,5 per lägenhet.

I det underbyggda garaget i planförslaget finns det plats för cirka 50 bilplatser (motsvarande ca 0,6 platser/lägenhet). De p-tal som anges ovan är alltså möjliga att rymma inom planområdet. P-talen bedöms vara rimliga för detaljplaneförslaget och bedöms inte leda till att förvärra parkeringssituationen i närområdet.

Brist på offentlig service/skola

Behov av skolor och förskolor kan komma att behöva ses över i området. Alphyddan 11 är en relativt liten fastighet, av utrymmesskäl bedöms det inte möjligt att tillgodo se behovet av skolplatser inom planområdet.

Byggnaden bör bevaras och återanvändas

Byggnaden har stått oanvänd under en tid, och underhållet är eftersatt. Kopparstölder och vandalisering har gjort att byggnaden är mycket vattenskadad. En restaurering av byggnaden är därmed förenad med orimliga kostnader. De planerade bostadshusen förväntas genom sin utformning och sitt innehåll berika områdets stadsliv och bidra till en blandning av verksamheter och bostäder. De är också ett inslag i områdets stadsomvandling och bedöms medföra en ökad stadsmässighet vid Bällstavägen.

Användningen "natur" bör användas istället för "park"

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.

Helhetsplanering behövs i området

Planförslag för Alphyddan 11 utvecklas med stöd av översiktsplanens strategier. Stadsbyggnadskontoret har inte bedömt att aktuell detaljplan kräver en särskild områdesplan.

Inga p-platser på Bällstavägen

För att möjliggöra god tillgänglighet för besökare till planerade verksamhetslokaler mot gatan, måste det finnas utrymmen för korttidsparkering längs gatan.

Husens gestaltning och placering bör ändras

Bebyggelsens utformning och fasader bedöms utgöra ett positivt tillskott i stadsmiljön.

Föreslagna kompletteringar i handlingarna

Nedanstående kompletteringar och justeringar har gjorts i planförslaget. Kontoret bedömer att ändringarna är av mindre art och att de saknar betydelse för allmänheten.

- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om industribuller.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av markstabiliteten.
- Bullerutredningen har uppdaterats med markbullret från Bromma flygplats. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanvägd bedömning av bullersituationen och en skrivelse att bestämmelsen om avstegsfall även innefattar markbullret.
- Planbeskrivningen har justerats med rätt trafikmängd på Bällstavägen.
- Illustrerade fastighetsregleringar och användning av mark har justerats för att överensstämma med planförslaget.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Förslaget möjliggör nybyggnation av cirka 90 bostäder samt lokaler för centrumändamål inom fastigheten Alphyddan 11. Förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner och strategier och utgör ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsmål samtidigt som det skapar goda boendemiljöer och kan bidra till ökad attraktivitet och berika stadslivet utmed denna del av Bällstavägen.

För att genomföra förslaget behöver befintlig grönklassade byggnad rivas. Därför är det viktigt att ny bebyggelse håller hög kvalitet och ger stadsbyggnadsmässiga kvaliteter till platsen. Detaljplanen säkerställer att tillkommande bebyggelse ska få en hög kvalitet i utformningen och i sitt förhållande till omgivande miljö. Förslaget ska också bidra till en ökad stadsmässighet och stadsliv på platsen.

Förslaget innebär en påverkan på stadsbilden med sin varierande skala. Kontoret bedömer att utformningen motiverar husens skala, genom att de markerar läget på krönet och utformningens höga kvalitet. Skalan bidrar även till fler bostäder och ökat underlag till ett rikt stadsliv.

Kontoret har utifrån de inkomna synpunkterna gjort bedömningen av förslaget till detaljplan kan antas av stadsbyggnadsnämnden med föreslagna kompletteringar och justeringar.

Monika Joelsson Vestlund
Planchef

Andrew Blank
Stadsplanerare