

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

Antagande av detaljplan för Alphyddan 11 i stadsdelen Mariehäll (90 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslag till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

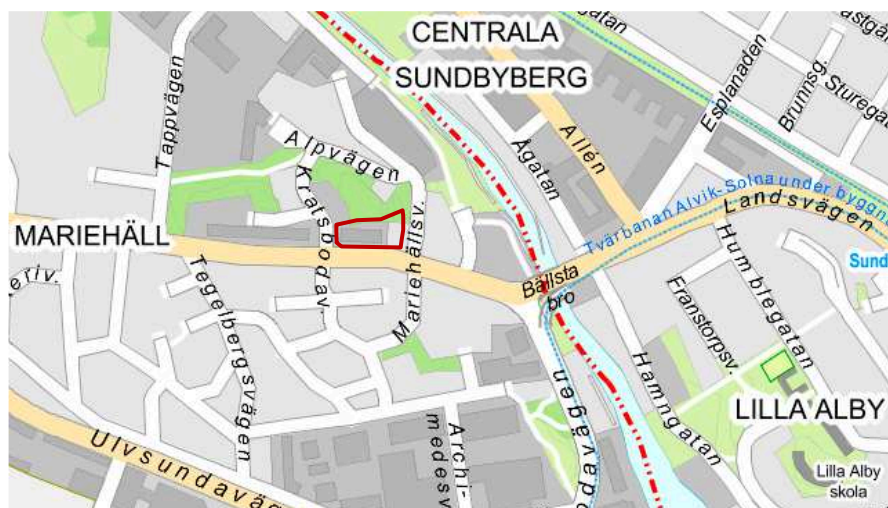
Detaljplaneförslaget för ny bebyggelse inom kvarteret Alphyddan 11 är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer. Förslaget innebär att en befintlig grönklassad byggnad ersätts med två bostadshus om 90 lägenheter med lokaler i bottenvåningen. Befintlig byggnad är i så dåligt skick att en renovering bedöms vara orimlig. De nya bostadshusen förväntas genom sin utformning och sitt innehåll berika områdets stadsliv.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört granskning under perioden 2015-06-03 – 2015-07-15. Under granskningen har åtta yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller redovisning av markstabiliteten, markbuller från Bromma flygplats och trafikmängder på Bällstavägen. Sakägare och övriga boende önskar en lägre skala på bebyggelse, fler parkeringsplatser och påpekar brist på skolplatser. Inkomna synpunkter föranleder en komplettering på plankartan med en bestämmelse om markbuller från flygplatsen samt mindre kompletteringar/justeringar i planbeskrivningen: redogörelse av markbuller från flygplatsen, markstabilitet och rätt trafikmängder på Bällstavägen. Dessutom justeras illustrationer av fastighetsreglering och markanvändning. Kontoret har utifrån de inkomna synpunkterna gjort bedömningen att förslaget till detaljplan kan antas av stadsbyggnadsnämnden med föreslagna kompletteringar och justeringar.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse,
granskningsutlåtande



Planområdets läge norr om Ballstavägen i stadsdelen Mariehäll. Planområdet är markerat i rött.

Syfte

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 Ballstavägen. Planförslaget möjliggör ett ökat stadsliv genom butikslokaler och bostadsentréer som vetter mot gatan. Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer.

Bakgrund

Alphyddan 11 är bebyggd med en grönklassad industri- och kontorsbyggnad uppförd på 1960-talet efter ritningar av industriarkitekten Karl G H Karlsson. Befintlig byggnad är i så dåligt skick att en renovering bedöms som orimlig.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Alphyddan 11. En del av stadens fastighet Mariehäll 1:10 ingår också i planområdets västra del.

Markägoförhållanden

Einar Mattsson Projekt AB är lagfaren ägare, genom bolaget Bro Alphyddan AB.

Tidigare ställningstaganden

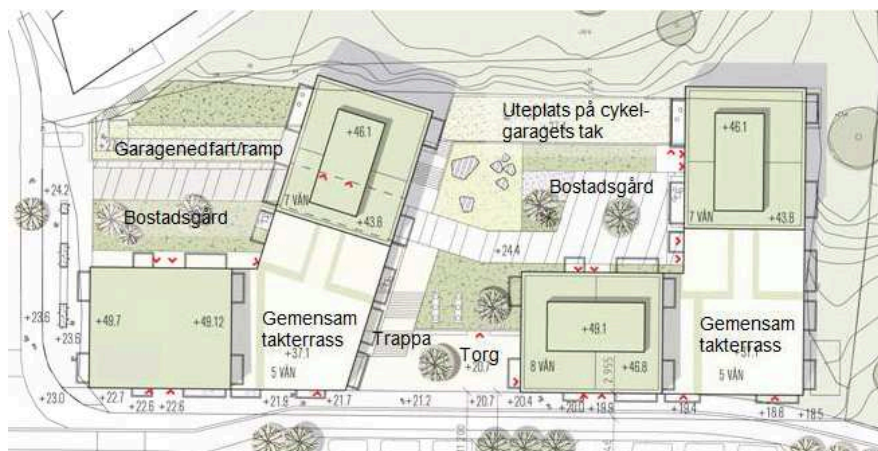
I översiktsplanen anges området som tät stadsbebyggelse. Mariehäll ingår i den centrala stadens utvidgning med planering för en sammanhållen, tät, mångsidig och levande stadsmiljö.



Befintlig grönklassad byggnad, sedd från Bällstavägen.

Planförslaget

Planförslaget innebär att befintlig industri- och kontorsbyggnad ersätts med två stycken L-formade bostadshus om totalt cirka 90 bostäder med lokaler för verksamheter i bottenvåningarna mot gatan. Byggnadernas placering och form bildar två bullerskyddade gårdsrum. Byggnadshöjder mellan fyra och nio våningar skapar variation. Den högsta byggnadsdelen ska markera hörnet vid Kratsbodavägen/Bällstavägen. Ett gemensamt garage med nedfart från Kratsbodavägen föreslås under bostadsgårdarna.



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

Bottenvåning mot Bällstavägen 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 uteserveringar och en trappa som leder upp till bostadsgården.

Bällstavägen kommer att kompletteras med kantstensparkering för att ge tillgänglighet till lokalerna. Med lokaler i bottenvåningen, kantstensparkering och en blandning av entréer förväntas Bällstavägen få en mer stadsmässig karaktär.



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



Vy över planerad bebyggelse från söder. Bottenvåning mot gata ska ha en generös takhöjd och innehålla lokaler. Mellan husen bildas en plats med en trappa till bostadsgården. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.

På de två lägre taken ska gemensamma takterrasser ordnas. Garagenedfartens tak ska kunna fungera som en gångramp och marken norr om den kan iordningställas för vistelse för boende. På bostadsgården föreslås ett cykelgarage, vars tak också ska utgöra en del av den totala vistelseytan.

På grund av den branta terrängen finns ingen möjlighet att ordna en tillgänglig gångförbindelse genom planområdet till naturmarken i norr. En remsa allmän platsmark föreslås som en buffertzona öster om planerad bebyggelse. Där är det möjligt att i framtiden anlägga en gångväg med en trappa till naturområdet.



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

Planförslagets konsekvenser

Stadsbild

De planerade husen ligger på krönet av en höjd och är högre än befintliga byggnader i området. Stadsbilden förväntas bli mer stadsmässig längs denna del av Bällstavägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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. Planen är utformad för att i så stor grad som möjligt säkra en hög kvalitet.

De varierade höjderna och uppbrutna fasaderna bedöms medföra att den nya bebyggelsen har respektfulla förhållningssätt och avstånd till den bevarade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen; villan och den före detta konsumbutiken söder om Bällstavägen.

Trafikbuller

För att klara riktvärdet för trafikbuller för samtliga lägenheter behövs åtgärder för 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 att byggnaderna utförs så att de uppnår ljudklass B.

Industribuller

Genom att tillämpa ljuddämpad sida, både för industribuller och trafikbuller, i enlighet med Boverkets vägledning klaras samtliga riktvärden enligt Boverkets vägledning. Riktvärdena dag- och nattetid klaras enligt Naturvårdsverkets vägledning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att ett tillräckligt skydd för ny bebyggelse uppnås i planen.

Ljusförhållanden

Bostadsgårdarna, fasaderna mot gården och de nedersta våningarna mot söder blir relativt skuggiga, främst under vinterhalvåret. Planen möjliggör dock alternativa vistelseytor i soliga lägen och nedersta våningen mot gatan kommer inte innehålla bostäder.

Skuggningspåverkan på villafastigheten i öster bedöms påverka den norra delen av fastigheten, bebyggd med en sportstuga/ bostadskomplement.

Luftföroreningar och partikelhalter

Beräkningarna visar att gällande miljökvalitetsnormer klaras.

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.

Planprocess

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 december 2012 § 10 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Alphyddan 11.

Samråd

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.

Länsstyrelsen hade synpunkter på dagvattenhantering, miljökvalitetsnormer för luft, marksanering, geotekniska förhållanden och buller på uteplatser samt den antikvariska konsekvensbeskrivningen. *Trafikförvaltningen* lämnade synpunkter på körbanebredd på Bällstavägen och påpekade att byggnader bör utformas för att dämpa lågfrekvent buller. *Lantmäteriförvaltningen* påpekade att det av planen ska framgå att det finns tomtindelningsbestämmelser. *Bromma stadsdelsnämnd* efterfrågade en områdesplanering, fler förskoleplatser, tillgängliggörande av naturområdet, fler parkeringsplatser samt en planskild korsning över Bällstavägen. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* efterfrågade en luftutredning och en bättre redovisning av buller och åtgärder samt att husen ska uppföras så att de blir lämpliga för solceller. *Trafikkontoret* ansåg att avfallshantering bör ske vid Kratsbodavägen och att en trappa till naturmarken bör byggas. *Exploateringskontoret* påpekar att ett exploateringsavtal ska upprättas och förordar bestämmelsen ”natur” istället för ”park”. *Stockholms stadsmuseum* avstyrkte planförslaget då 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* efterfrågade variation. Flertalet *sakägare och övriga boende* efterfrågade en helhetsplanering och hade synpunkter på husens höjd, gestaltning, upplåtelseformer och brist på förskoleplatser. Vissa sakägare var oroliga för störningar under byggskedet samt ökad insyn och parkeringsbrist. En tydlig avgränsning mellan Alphyddan 11 och villatomten efterfrågades.

Efter samrådet gjordes en antikvarisk dokumentation och konsekvensbedömning. Solstudien och bullerutredningen kompletterades och en utredning av partiklar och kvävedioxid togs fram. Frågor kring dagvattenhantering, marksanering, markstabilitet och fastighetsindelningsbestämmelser förtydligades och utvecklades. Frågor kring åtgärder för att minimera störningar under genomförandet utvecklades i planen.

Förslaget justerades så att möjligheter gavs till teknikutrymmen och trapphus till taken på husens högdelar samt möjligheter för balkonger på fasaderna mot de gemensamma takterrasserna.

Efter samrådet inkom Luftfartsverket med nya regler i närheten av radarstationen i Bällsta. Det innebär att bebyggelse inom Alphyddan 11 inte får överstiga 49,7 meter över nollplanet. På grund av detta begränsades en byggnadshöjd i planen.

Granskning

Detaljplanen skickades ut för granskning under perioden 2015-06-03 – 2015-07-15. Underrättelse om granskning skickades ut till remissinstanser, berörda sakägare 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, Bromma stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Under granskningen har åtta yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak.

Länsstyrelsen efterfrågar bättre redogörelse av markstabiliteten. Trafikverket anser att planen också ska ta hänsyn till markbuller från Bromma flygplats. *Trafikkontoret* påpekar att fel trafikmängder anges i beskrivningen och att en illustrationsbild är felaktig. Kontoret lämnar även riktlinjer för gatuplantering, belysningsstolpar och balkonger. *Stockholm Vatten Avfall* informerar om riktlinjer för avfallshantering som ska efterlevas. *BRF Minnet* (sakägare) anser att husens skala bör sänkas till 4-5

våningar och att det behövs fler parkeringsplatser. *Föreningen Mariehäll* efterfrågar en helhetsplanering och fler skolor samt anser att husen bör ha en lägre skala. Föreningen beklagar också att fastighetsägaren låtit byggnaden förfalla.

Inkomna synpunkter föranleder följande mindre kompletteringar/justeringar i planbeskrivningen: redogörelse av markbuller från flygplatsen samt redogörelse av markstabilitet och rätt trafikmängder på Bällstavägen. Utöver detta justeras illustrationerna av fastighetsreglering och användning av mark, för att överensstämma med planförslaget. Kontoret bedömer att ändringarna är av mindre art och att de saknar betydelse för allmänheten.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Parkeringstalet 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

Revidering efter granskning

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**

Planförslaget möjliggör nybyggnation av cirka 90 bostäder samt lokaler för centrumändamål inom fastigheten Alphyddan 11.

Förslaget ligger i linje med översiktsplanens strategier och utgör ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsmål. Det skapar också goda boendemiljöer, ökar attraktiviteten och berikar stadslivet utmed denna del av Bällstavägen.

För att genomföra förslaget behöver befintlig, av stadsmuseet grönklassad, 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.

Byggnadsförslaget, med sin varierade skala, innebär en påverkan på stadsbilden. Kontoret bedömer att utformningen motiverar husens skala, genom att de markerar läget på Bällstavägens krön och håller arkitektoniskt hög kvalitet. Skalan bidrar även till fler bostäder och ökat underlag till ett rikt stadsliv.

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

SLUT