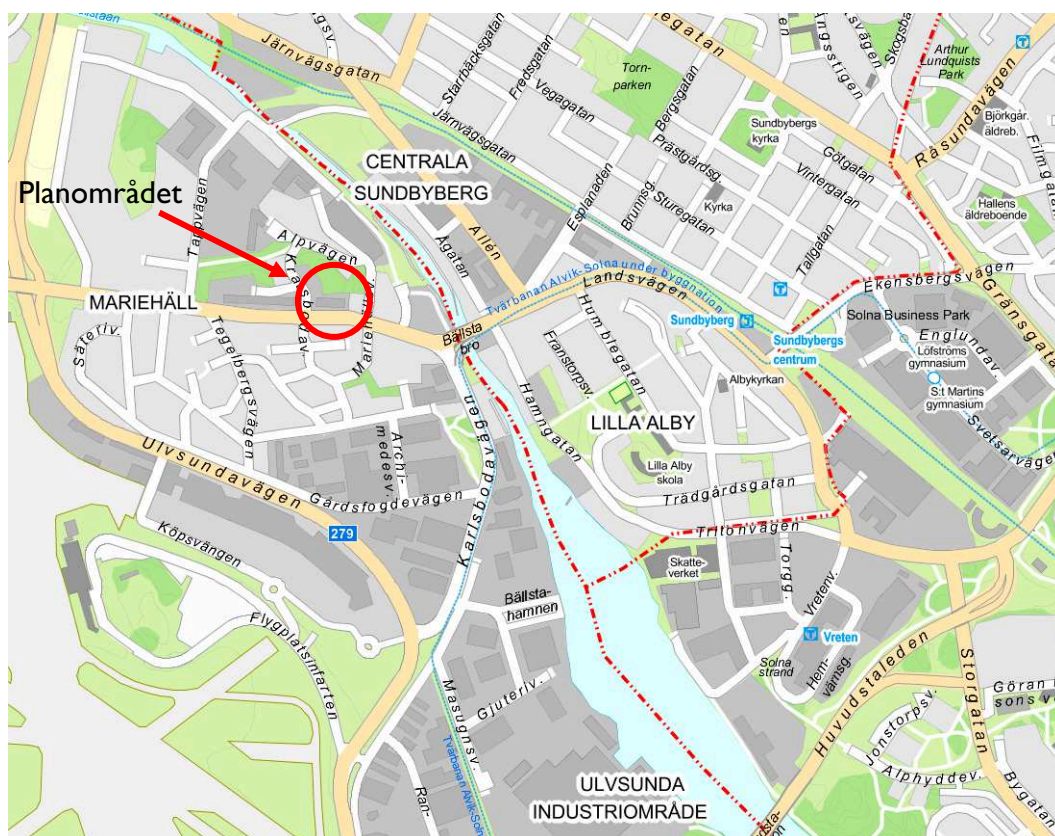


## Planbeskrivning

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



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

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	3
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Geotekniska förhållanden .....	6
Hydrologiska förhållanden .....	6
Befintlig bebyggelse och markanvändning .....	6
Landskapsbild/stadsbild .....	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	7
Offentlig service .....	8
Kommersiell service .....	8
Gator och trafik .....	8
Störningar och risker .....	9
<b>Planförslag .....</b>	<b>10</b>
Ny bebyggelse .....	10
Gestaltungsprinciper .....	12
Gator och trafik .....	16
Teknisk försörjning .....	17
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>18</b>
Behovsbedömning .....	18
Naturmiljö .....	18
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	18
Stadsbild .....	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	19
Störningar och risker .....	20
Ljusförhållanden .....	22
Barnkonsekvenser .....	24
Luftföroreningar och partikelhalter .....	24
Sanering av förorenad mark .....	24
Åtgärder på grund av flygtrafiken .....	25
Påverkan under byggskedet .....	25
<b>Tidplan .....</b>	<b>25</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>25</b>
Organisatoriska frågor .....	25
Verkan på befintliga detalplaner .....	26
Fastighetsrättsliga frågor .....	26
Ekonomiska frågor .....	27
Tekniska frågor .....	28
Genomförandetid .....	28

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Dagvatten Kv Alphyddan 11 (VAP, 2014-03-20)*
- *Miljöteknisk undersökning Alphyddan 11 (Golder Ass., 2013-04-19)*
- *PM/Geoteknik – Projekteringsunderlag (Golder Associates, 2013-04-19)*
- *Alphyddan 11 PM Trafikbuller (ACAD 2015-02-02)*
- *PM Flygbuller Alphyddan 11 (ACAD 2015-08-18)*
- *Solstudie (Kjellander+Sjöberg, 2014-12-08)*
- *Illustrationsbilaga (Kjellander+Sjöberg, 2015-04-21)*
- *Antikvarisk dokumentation Alphyddan 11, Stockholm (Tyréns, 2014-11-17)*
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning (AKB) Alphyddan 11, Stockholm (Tyréns, 2015-02-06)*
- *Alphyddan beräknade halter partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO2, i utomhusluften år 2025 (Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, LVF, december 2014 + kompletterande PM, 2015-02-06)*
- *Bergschakt för grundläggning av bostadshus (Spijkerman Berg- & Sprängteknik AB, 2015-04-24)*

#### Medverkande

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

### Planens syfte och huvuddrag

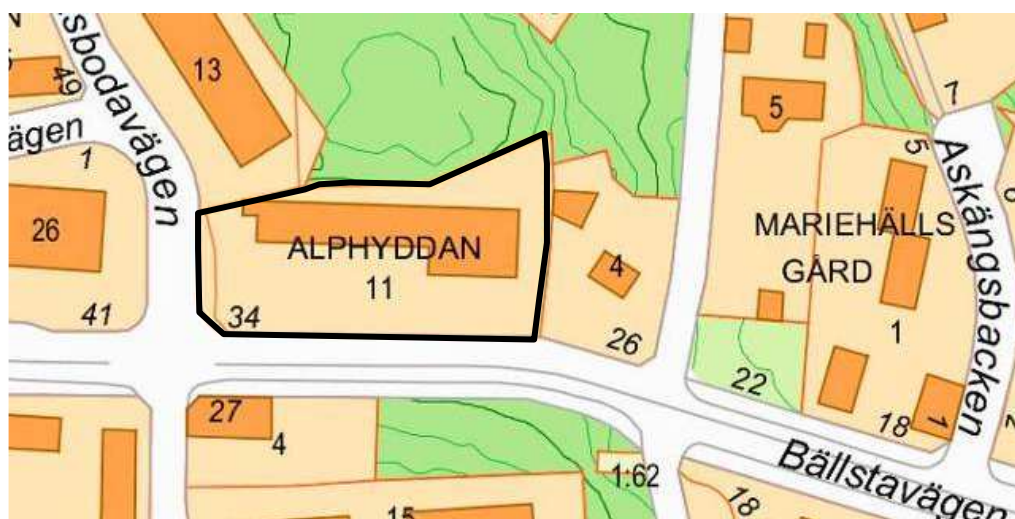
Detaljplanens syfte är att möjliggöra att två nya byggnader ersätter befintlig grönklassad byggnad inom fastigheten Alphyddan 11. De nya byggnaderna ska i huvudsak innehålla bostäder. Bottenvåning mot gata ska innehålla lokaler för centrumändamål. Detaljplanen syftar till att säkra att tillkommande bebyggelse håller en hög kvalitet i gestaltningen, vilket ska säkras genom planbestämmelser. Bebyggelsen ska också bidra till Bällstavägens omvandling till en stadsgata med goda kvaliteter för ett ökat stadsliv.

De två nya byggnaderna ska placeras i liv med gatan och med en förhöjd sockelvåning mot gatan. Totalt möjliggörs cirka 90 bostäder i två byggnader om fyra till åtta våningar.

#### Plandata

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





Planområdets ungefärliga gräns markerat i svart

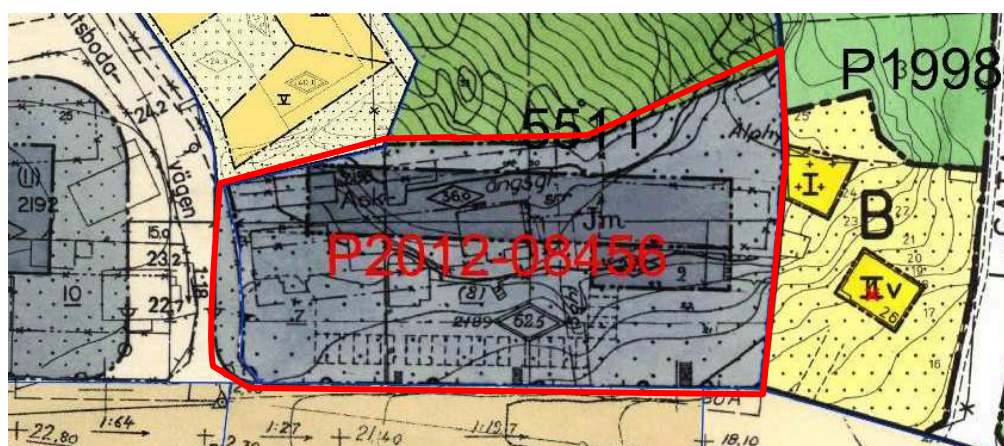
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

För fastigheten Alphyddan 11 gäller detaljplan P1 5511 från 1961 som medger småindustri (Jm). För den del av Mariehäll 1:10 som ingår i planområdets västra del gäller detaljplan P1 6552 från 1967 och medger industri. Inom planområdet gäller dessutom fastighetsindelingsbestämmelser registrerade som tomtindelning, akt B37/1974.



Planmosaik. Ungefärligt planområde är markerat i rött.

### Kommunala beslut i övrigt

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

### Stadsmuseets klassificering

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

## Pågående utveckling i närområdet

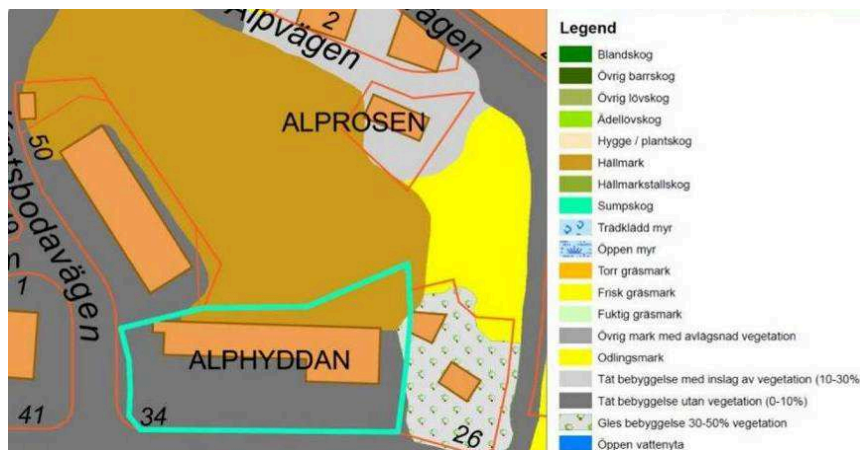
Söder om Bällstavägen mitt emot Alphyddan 11, pågår planarbete för bostadsbebyggelse inom fastigheten Mariehäll 1:10 och Minnet 4, Dp 2011-22001. Detaljplan för fastigheten Alphyddan 13 (Dp 2007-39651), för ca 80 lägenheter, vann laga kraft 2011. I övrigt pågår en storskalig omvandling och områdesutveckling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

## Förutsättningar

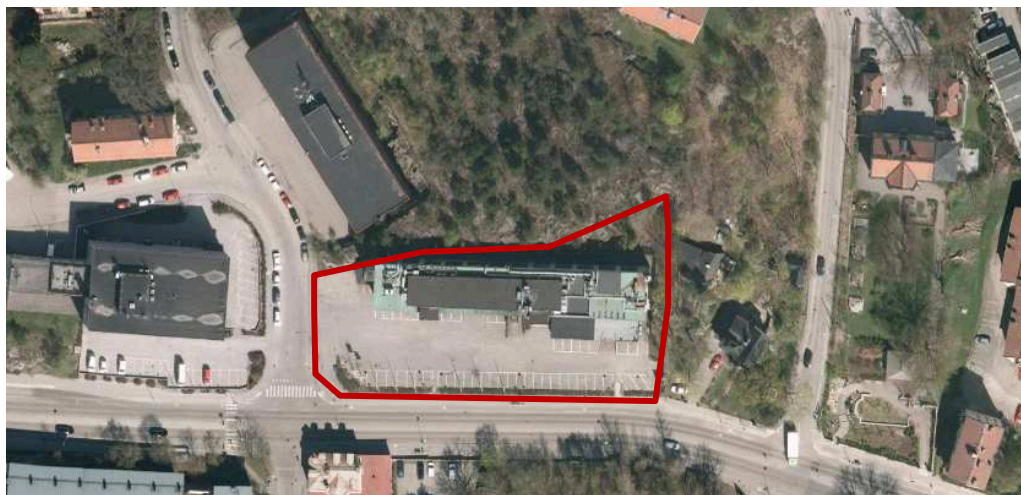
### Natur

#### Mark och vegetation

Fastigheten består till största delen av bebyggd eller asfalterad mark på en nivå något högre än Bällstavägen. I norr ligger ett ca 10 000 kvm stort naturområde som utgörs av hållmark med barr- och lövträd. Tillgängligheten till naturmarken från fastigheten är begränsad av en utsprängd bergvägg som följer byggnaden. Det finns en brist på naturmark i Mariehäll och i och med pågående förtätning bedöms naturområdet nyttjas i högre utsträckning för rekreation och lek i framtiden. Naturområdet har begränsade ekologiska värden eftersom det är relativt avgränsat från omgivande natur. Det ingår inte i några viktiga ekologiska samband och inga skyddsvärda arter finns registrerade i området.



Biotopkarta



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

## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

I ett Getotekniskt PM (Golder Associates, 2013-04-19) beskrivs markförhållanden och grundläggningsförslag. Marken utgörs av cirka 1-2 meter fyllning ovan lera. Jordlagren mellan lera och berg utgörs troligen av morän. Närmast byggnaden ligger fyllningen direkt på berg. Den består av silt, sand och grus. Grundläggning kan utföras på packad sprängbotten alternativt plintar på berg. Markundersökningar visar att marken ur stabilitetssynpunkt är lämplig för bostadsbebyggelse.

### **Markradon**

Radonförekomst i berget ska undersökas när byggnaden är riven och berget frilagts.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

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

### **Dagvatten**

Dagvatten leds via ledningar till Ulvsundasjön. Idag sker ingen rening av dagvattnet innan det når recipienten. Bällstaviken-Ulvsundasjön är en Mälarvik med förbindelser genom sundet vid Traneberg och Karlbergskanalen. Östra Mälaren och dess vikar är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå god ekologisk status till 2021. Utgångspunkten för Stockholm stads dagvattenstrategi är att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas, bl.a. genom fördröjning och infiltration i mark. Föroreningar av tungmetaller eller andra miljögifter i dagvattnet ska minimeras, genom val av byggnadsmaterial.

## **Befintlig bebyggelse och markanvändning**

Inom fastigheten finns en idag oanvänd industribyggnad i fyra våningar som är väl synlig från Bällstavägen. Den uppfördes på 1960-talet och har en tidstypisk industriarkitektur. Här har bland annat funnits verksamhetslokaler för fotoprodukter, kontor och laboratorium för läkemedelsföretag. Byggnaden är i dåligt skick, den har vattenskadorna och är utsatt av mögelangrepp. Det ursprungliga koppartaket är borttaget.

## **Landskapsbild/stadsbild**

Bebyggelsen i Mariehäll är brokig med en blandning av storskaliga industri- och kontorskomplex från 1960- och 1970-talen samt några få mindre flerbostadshus och villor från 1940- och 1950-talet. De senaste åren har en påtaglig förtätning påbörjats och många av industribyggnaderna har ersatts med bostadshus. Byggnaden bidrar till stadsbilden genom det väl synliga läget vid Bällstavägens krön.





*Byggnadens har ett välexponerat läge på Bällstavägens krön.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Enligt Stadsmuseet har anläggningen på Alphyddan 11 ett industrihistoriskt intresse och ett särskilt kulturhistoriskt värde (grön klassning). Industri- och kontorsbyggnaden uppfördes under 1960-talet efter ritningar av den välrenommerade industriarkitekten Karl G H Karlsson. Byggnaden är ett representativt och välbevarat exempel på tidens industriarkitektur och även typiskt för upphovsmannen. Anläggningen karaktäriseras av kubiska volymer och av fasadens konsekvent genomförda materialväxling mellan ädelputs i två nyanser och räfflad kopparplåt. På ett tidstypiskt sätt har husets personalmatsal placerats i en utskjutande lägre byggnadsdel, markerad med avvikande fasadmateriäl. I anläggningen finns välbevarande, ursprungliga detaljer såsom till exempel fönsterband i trä och koppar, V-formade skärmtak med formgivna adressskyltar och dekorativa smidesräcken. Längs Bällstavägen finns en tidstypisk stenmur som tar upp höjdskillnad mellan väg och tomtmark.



*Befintlig byggnad mot Bällstavägen. Byggnaden karaktäriseras av fasadens konsekventa fältindelning, med stående kopparbeklädda partier.*



*Bild från byggnadens interiör, med trapplopp med rikt utsmyckade trappräcken.*

### **Offentlig service**

Hösten 2014 invigdes den nya Mariehällsskolan i Annedal för årskurs 1–6. Barn i området går bland annat i Sundbyskolan i Spånga.

### **Kommersiell service**

I planens omedelbara närhet finns en del kommersiell service bland annat i Annedal. I Sundbybergs centrum, Bromma Blocks och i Ulvsundaområdet finns ett bredare utbud av kommersiell service.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät och parkering**

Området nås idag via tillfart från Kratsbodavägen. En parkeringsplats för cirka 45 bilar finns idag inom fastigheten. Antalet bilar på Bällstavägen uppgår till cirka 19 000 fordon/årsmedeldygn. Hastigheten är begränsad till 50 km/h förutom vid busshållplatserna där hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Vid korsningen Kratsbodavägen/ Bällstavägen finns övergångsställe med trafikljus.

#### **Gång- och cykeltrafik**

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

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

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger mellan stadsutvecklingsområdet Annedal och Sundbybergs centrum där det finns både pendeltåg och tunnelbana. Närmsta tunnelbane- och pendeltågstation ligger i Sundbybergs centrum, ca 900 meter från planområdet. Vid Bällstabro, cirka 350 m österut, finns hållplats för tvärbanans Alvik-Solnagren. Bussar på Bällstavägen går mot bl.a. Spånga, Sundbyberg och Alvik.



## Störningar och risker

### Förorenad mark

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

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

### Buller

#### *Trafikbuller*

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

#### *Markbuller/industribuller*

##### *"Markbuller"*

Området är exponerat för markbuller från Bromma flygplats, utifrån de beräkningar som har gjorts i samband med riksintresseprecisering för Bromma flygplats. Trafikverket har också i sitt granskningsyttrande (2015-07-03) påpekat att fastigheten ligger inom området som påverkas av markbuller från Bromma flygplats, med hänvisning till riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. Markbuller från flygtrafiken hanteras som industribuller i planeringen. 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 överskrider 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.

### Luftföroreningar och partikelhalter

Idag ligger halten av partiklar PM 10 är 22-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen för kvävedioxid är 60 µg/m<sup>3</sup>.

### Störande verksamheter

Närliggande verksamheter bedöms inte riskera att orsaka störningar på bostäder inom Alphyddan 11. Bedömningen har gjorts i samråd med Storstockholms brandförsvär.

### Restriktioner på grund av flygtrafiken

Planområdet ligger inom den horisontella ytan för det hinderbegränsande området för Bromma flygplats. Det innebär att byggnader, byggnadsdelar eller

byggkranar med mera ska ha en högsta höjd om + 59,56 möh (RH 2000). Höga objekt måste förses med belysning enligt Transportstyrelsens regelverk.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

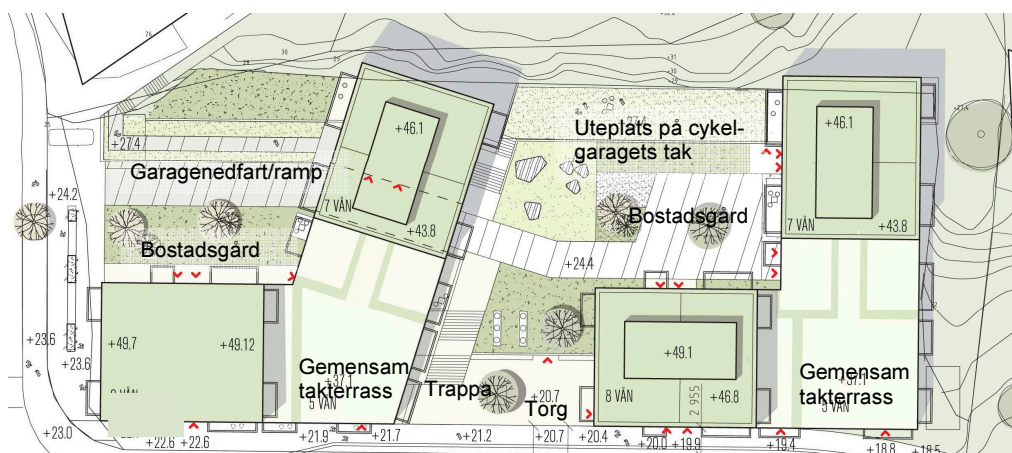
#### Övergripande

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

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

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

På de två lägre byggnadsdelarna mot Bällstavägen ska takterrasser ordnas, och de ska vara tillgängliga för alla boende i kvarteret. Terrasserna får god tillgång till solljus och dess placering intill de högre byggnadskropparna gör att de skyddas från vindar från väster och norr. Eftersom vistelseytorna på bostadsgårdarna blir relativt små är det viktigt att de boende får tillgång till takterrasser i soliga och vindskyddade lägen.



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

Garagenedfartens tak ska utföras lutande, för att kunna fungera som gångramp. Rampen bör också planteras, där det är lämpligt. Norr om garagenedfarten

föreslås marken att fyllas ut och iordningsställas för vistelse för de boende. Området ska nås via rampen. En möjlighet att ta sig vidare till naturområdet i norr kan också ordnas via till exempel en trappa.

Mellan de båda bostadshusen föreslås en långsmal byggnad för cykelparkering, mot bergskanten i norr. Taket på cykelgaraget ska vara beträdbart och planterat, och på så sätt utgöra en del av kvarterets totala vistelseyta. Taket ska nås via en trappa på gården. Det vegetationsbeklädda taket ger ett grönare intryck av gården, sett från bostäderna med utblickar över gården.

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

Gräns mot grannfastigheten i öster, Alphyddan 4, ska även fortsättningsvis vara tydligt markerad. Befintlig mur i fastighetsgräns ska bevaras.

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



*Planerad bebyggelse från söder om Bällstavägen. Bottenvåningen mot gatan ska ha en generös takhöjd och innehålla lokaler för centrumändamål. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.*





*På de lägre byggnadsdelarna mot gatan ska gemensamma takterrasser uppföras. De föreslås i solbelysta lägen. Takterrasserna ska utformas med vegetation och ska markera ett avslut av byggnaden. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.*



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

## Gestaltungsprinciper

### Byggnadsvolymer

Byggnaderna föreslås variera i höjd och i djupled genom den indragna delen mellan de två huskropparna. Variationen ska också återkomma i utformningen av fasaderna genom material och kulör. Mellan de två byggnaderna ska naturmarken i norr kunna skönjas, liksom bostadsgårdarna och torgytan mot gatan. På gården och torgytan ska planteringar finnas, och bidra till en upplevelse av att naturmarken dras ned mot gatan mellan byggnaderna.



*Det västra husets fasad mot öster. Bilden visar portiken som ska möjliggöra angöring till bostadsgården. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.*

### Bottenvåningar mot gata

Byggnaderna ska ha en förhöjd sockelvåning för att ge ett öppet och stadsmässigt intryck. Byggnadernas bottenvåning mot gatan ska ha en minsta våningshöjd om 3 meter. På grund av Bällstavägens lutning möjliggörs rumshöjder på upp till 5,5 meter i bottenvåningen vid byggnadernas östra hörn mot gatan. Bottenvåningarna ska förses med generösa fönsterpartier och markerade entréer. Entrédörrar som vetter mot Bällstavägen får inte öppnas utåt över gångbanan.



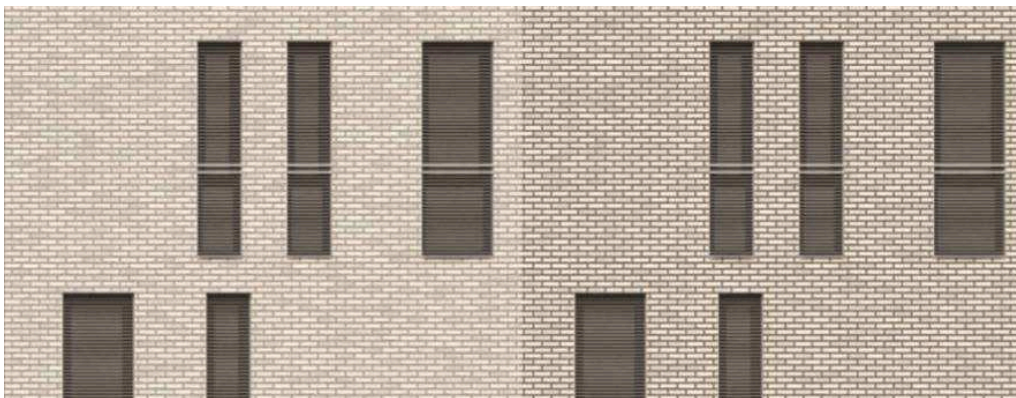
*Fasad mot Bällstavägen. Bilden visar bottenvåningarnas generösa våningshöjd, som varierar längs gatan på grund av gatans lutning.*

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

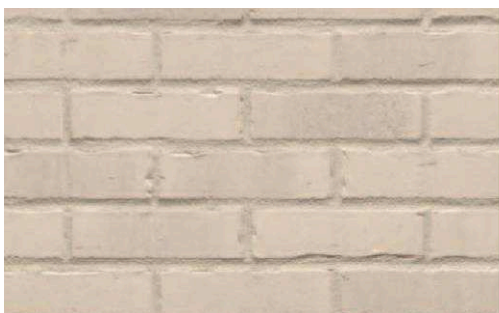
### Fasader

Fasaderna ska ha en beklädnad av ljus färgade klinkerplattor/tegelklinker med en matt yta. Eventuella skarvar mellan element ska inte vara synliga i fasaden. Fasaden ska varieras i kulör eller mönstersättning i olika partier av fasaden. Exempelvis kan kulören i fogarna mellan plattorna/stenarna varieras, se bild nedan. Sockelvåningarna mot gatan ska vara tydligt avläsbara, exempelvis genom att dess fasader utförs i en avvikande kulör eller mönstersättning. Denna detaljeringsgrad ska bidra till att husen upplevs som bearbetade och varierade.





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



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

### Fönster, vädringsluckor

Partier av avvikande material föreslås att placeras intill fönsterpartier. De ska utföras i en varmfärgad metall, exempelvis guldfärgad, och kan ha funktion som exempelvis vädringsluckor. Placering och material ska utgöra en del i det varierade uttrycket i fasaden. Materialet och kulören ska återkomma i fönsterkarmarna.

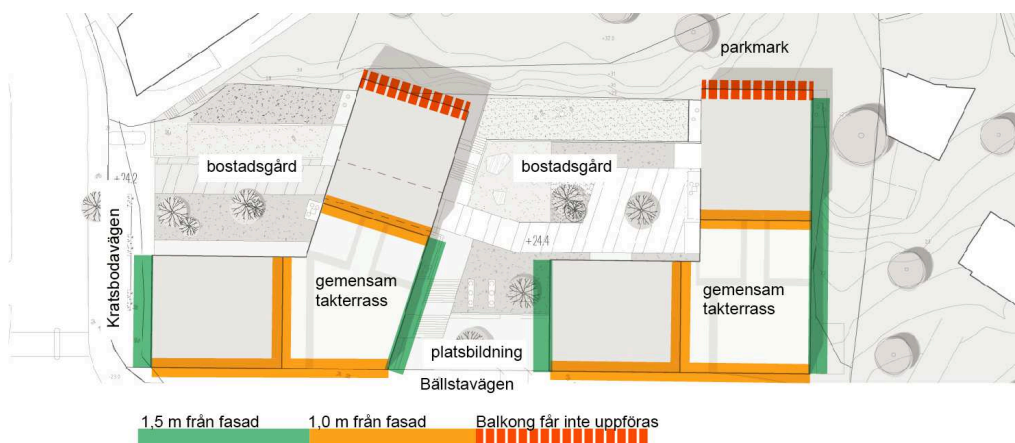


*Exempel på vädringsluckor placerade intill fönster, och som bidrar till variation i fasaden. Bild till höger visar exempel på en varmttonad metall, som är lämplig för vädringsluckorna.*

### Balkonger

Utanpåliggande balkonger mot Bällstavägen ska vara grundare än övriga balkonger för att ge ett stramare uttryck mot gatan. De tillåts skjuta ut högst 1,0 meter från fasad. Även balkonger mot de gemensamma takterrasserna får skjuta ut högst 1,0 meter från fasad. På fasader som vänder sig mot platsbildningen samt mot Kratsbodavägen respektive parkmarken i öster, tillåts balkongerna skjuta ut högst 1,5 meter från fasad. På gavelfasader som vetter mot parkmarken i norr får balkonger inte uppföras. Bilden nedan redovisar restriktioner i hur långt från fasad balkongerna får skjuta ut.





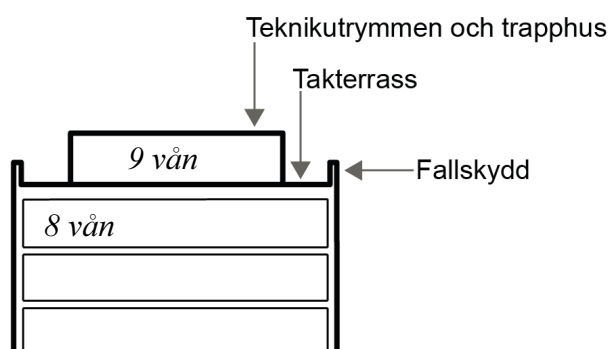
Bilden visar var restriktioner finns för hur mycket balkonger tillåts skjuta ut från fasaden på respektive delar av byggnaderna.

Balkongplattor ska utföras i ett material och en kulör som samspelar med fasadernas material och kulör. Syftet är att balkongerna ska upplevas som en del i fasadernas helhet. Balkongräcken ska utföras som ståndarräcken i smide, eller liknande material. Inglasning av balkonger får endast utföras som bullerdämpande åtgärd och max 50 % av en balkong får glasas in.

### Takterrasser

Takterrasserna på de lägre byggnadsdelarna ska utformas som gemensamma för alla boende, och ska ha möjlighet till plantering i exempelvis planteringsbäddar. Vegetationen utgör på så sätt en del av husens gestaltning.

Takterrasser möjliggörs också på en del av husens högdelar, kring planerade teknikutrymmena på taken. I de fall takterrasser ordnas ska fasaderna dras upp över takfot för att fungera som fallskydd. Se principillustration nedan.



Principillustration för eventuella takterrasser på de högre husdelarna. Fasaden ska dras upp från takfot och utgöra fallskydd.

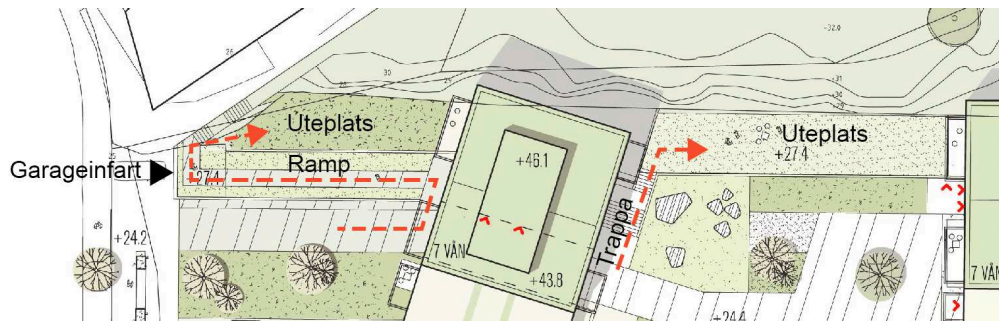
### Platsbildning mot gata

Den låga byggnaden mellan de båda bostadshusen är indragen cirka sju meter från gatan, för att bilda ett litet torg med plats för till exempel uteserveringar för verksamheterna i lokalerna intill. Mot torget ska det finnas entréer till såväl bostadsfunktioner som till verksamhetslokaler och platsen ska utformas inbjudande så att den uppmuntrar till vistelse med trädplantering eller annan grönska. Den får inte hägnas in. Den lägre byggnadens tak ska utgöra en del av bostadsgården, vilken nås via en trappa från torget. Trappan ska utformas som en del av platsens gestaltning.

## Bostadsgårdar

Den största delen av bostadsgårdarna i planområdet kommer att utgöras av marken ovanpå det underbyggda garaget. Gårdarna ska vara planterade och gröna i så stor utsträckning som möjligt. De ska planteras med bland annat träd och buskar. För att möjliggöra detta ska gårdarna på garagebjälklaget ha ett minsta jorddjup om 0,8 meter, alternativt ska träd planteras i planteringsbäddar. Hårdgjorda ytor ska minimeras till de ytor som är nödvändiga för att möjliggöra angöring med bil och gångvägar till entréer.

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



Bilden visar princip för rampen på garagenedfartens tak samt trappan som leder till uteplatsen på cykelgaragets tak. Bild: Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor.

## Gator och trafik

### Bällstavägen

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

### Biltrafik och parkering

I planen föreslås ett differentierat parkeringstal (p-tal), beroende på lägenhetsstorlekar och eventuella åtgärder som kan minska bilbehovet. För lägenheter under 35 kvm är p-talet 0,45/lägenhet och för större lägenheter är p-talet 0,6/lägenhet. Om bilpool ordnas kan p-tal på 0,4 respektive 0,5 tillämpas.

Ett underbyggt garage med cirka 50 bilplatser föreslås i förslaget, vilket motsvarar ett p-tal på 0,6/lägenhet. Garaget nås via en nedfart från Kratsbodavägen i väster. På gården finns plats för angöringsparkering för rörelsehindrade. Längs Bällstavägen planeras för kantstensparkering för angöring till lokalerna i husens bottenvåningar.

### Gång- och cykeltrafik

Befintliga cykelbanor på Bällstavägen förbi planområdet, föreslås att breddas. Detta möjliggörs genom planerad breddning av gatuområdet. Cykelbanorna ska

vara enkelriktade åt vardera håll. Exakt utformning och bredd på gång- och cykelbanor ska studeras i en förstudie för Bällstavägen.

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

### **Tillgänglighet**

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

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

### **Teknisk försörjning**

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

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

#### **Dagvatten**

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

Byggherren får inte genom val av byggmaterial förorena dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### **Avfallshantering**

Hämtning av hushållsavfall avses ske via mobil sopsug. Dockningsstation för sopbil föreslås vid Kratsbodavägen, för att minimera risk för konflikter med gång- och cykeltrafik. Vid platsbildningen mellan de två byggnaderna, mot Bällstavägen, finns möjlighet för en lokal för källsortering.

#### **Räddningstjänst**

Byggnadernas trapphus kommer i huvudsak att utföras brandsäkra, som så kallat TR2-trapphus, vars förbindelse mellan lägenheter och andra utrymmen endast sker genom en egen brandcell. Där brandutrymning kan ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning avses vanliga trapphus uppföras.



## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

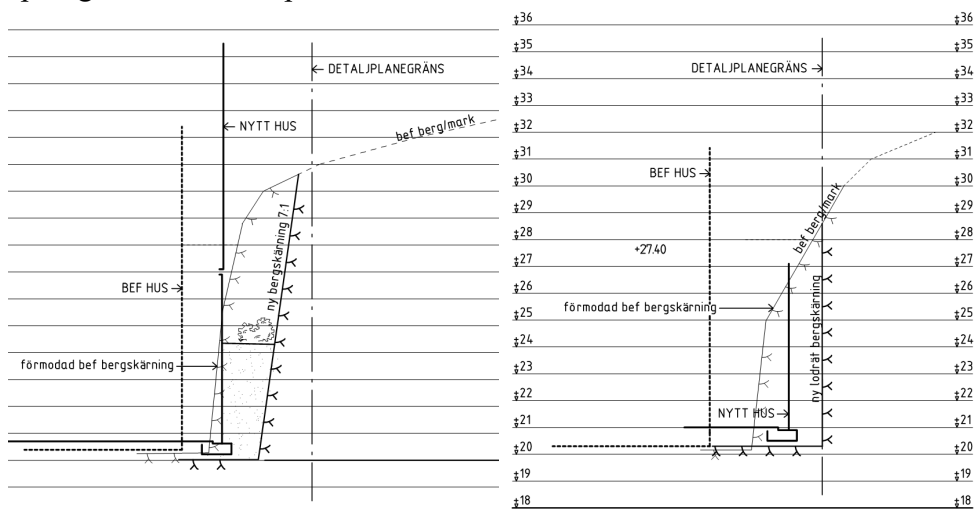
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan – Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

### Naturmiljö

Det finns inga naturvärden inom planområdet och planförslaget bedöms inte påverka närliggande naturområde negativt. Fler människor förväntas nyttja det angränsande naturområdet till följd av ny bostadsbebyggelse i omgivningen. Tillgängligheten till naturområdet bedöms inte påverkas negativt av aktuellt planförslag. På grund av den branta terrängen finns ingen möjlighet att ordna en gångförbindelse till gånglig för alla, genom planområdet till naturmarken.

Nya bergskärningar behöver göras för att kunna uppföra de föreslagna byggnaderna. Marken bör fyllas upp mot husen så lång som möjligt för att undvika djupa schakt. I de lägen fallskydd behövs mellan parkmarken och sprängkanten ska det placeras inom kvartersmark.



*Sektioner i de lägen där ny byggnad hamnar nära parkmarken och sprängkant. Marken ska fyllas upp mellan hus och sprängkant så långt möjligt för att undvika allt för djupa schakt.*

### Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

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

Föreslagen byggnation kommer att uppta större delen av planområdet, vilket innebär att förutsättningarna för lokal infiltration av dagvatten är begränsad. Dagvatten från tak, bostadsgård och hårdgjorda ytor föreslås i huvudsak att avledas via ett markförlagt dagvattennät till ett dagvattenmagasin. Dagvattenmagasinet ska placeras inom kvartersmark, i fastighetens lägsta punkt, i det sydöstra hörnet. Vegetationsbeklädda tak och bostadsgården innebär också en viss fördröjning av dagvatten.

### **Stadsbild**

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

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Detaljplanen är en del i en pågående omvandling i området Mariehäll, där ett flertal industribyggnader ersätts med bostadshus. Områdets karaktär kommer på sikt att ändras från industritätt område som vuxit fram under en längre tid, till boendemiljöer med bebyggelse som uppförs vid ungefär samma tid.

Den befintliga byggnaden inom Alphyddan 11 är grönklassad, den är av industrihistoriskt intresse och har ett särskilt kulturhistoriskt värde. 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.

Byggnaden har stora vattenskador till följd av kopparstöld och ett eftersatt underhåll. En renovering av byggnaden för att kunna återanvändas till exempelvis bostäder, bedöms vara mycket kostsam. 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 innebär en tillgång för boende och förbipasserande.

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, vad gäller utformning och i förhållande till omkringliggande äldre bebyggelse.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel. Tillkommande bebyggelse innebär en förtätning av bostäder på redan ianspråktagen mark. Planförslaget är en del av den centrala stadens utvidgning. Sammantaget bedöms planförslaget vara positivt för stadsdelen och stadslivet i området.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

#### *Trafikbuller*

"Stockholmsmodellen" för trafikbuller avses tillämpas i planförslaget. Det innebär att följande kriterier ska uppfyllas:

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

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

För 23 av lägenheterna (knappt 25 % av bostäderna) kommer det att behövas avskärmning på balkongerna för att hälften av boningsrummen ska ha tyst vid fasad. Avskärmningen ska utgöras av en glasskiva som löper över hörnet på den del av balkongen som vetter mot bullerkällan, enligt princip på bild nedan. Vid inglasning av balkong som bulleråtgärd, får högst 75 % glasas in, detta för att ett fönster ska kunna öppnas mot uteluft. Enligt genomförda bullerberäkningar behöver endast 50 % av balkongerna glasas in för att bullerriktvärden ska uppfyllas.

För att uppnå en god ljudnivå inomhus i lägenheterna, rekommenderas att byggnaderna uppförs så att de uppnår ljudklass B för utifrån kommande trafikbuller. Det innebär att ljudnivåerna ska understiga 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximala ljudnivåer för utifrån kommande trafikbuller.

Bullerutredning visar att ljudnivåerna på gårdar och takterrasser understiger 50 dB(A). Samtliga boende får tillgång till tysta uteplatser.

På platsbildningen mellan husen uppgår ljudnivåerna till cirka 60 dB(A). I bullerberäkningarna har tester gjorts med skärmar för att dämpa bullernivåerna. Beräkningarna visar att en skärm behöver vara ca 2 meter hög för att ljudnivåerna ska understiga 55 dB(A). En så hög skärm är inte förenlig med platsens funktion som ett välkomnande litet torg, och bedöms därför inte vara en lämplig åtgärd.



### Industribuller

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.

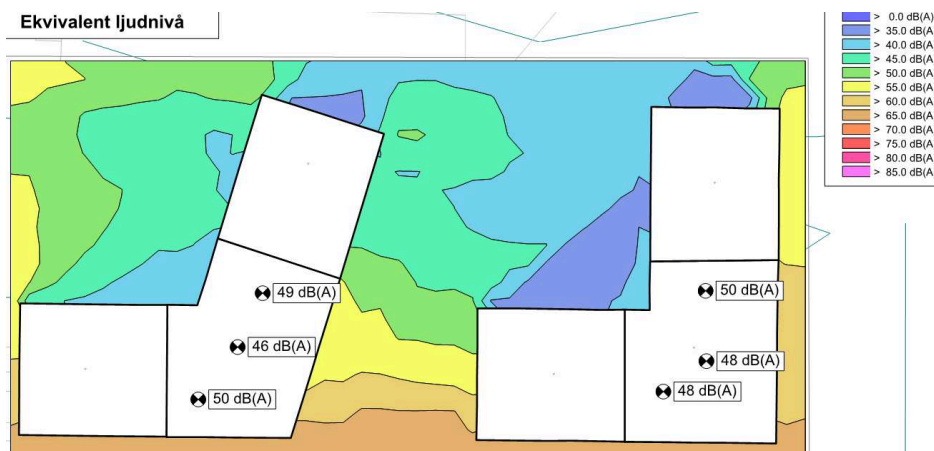
Ytterligare skyddsåtgärder vid Bromma flygplats, för att sänka ljudnivån vid källan, bedöms inte vara möjliga att genomföra med utgångspunkt i den diskussion som förts i samband med riksintresseprecisering för flygplatsen. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som en del av den centrala stadens utvidgning 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 luddämpad sida, både för industribuller och för trafikbuller, i enlighet med Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Planbestämmelser om industribuller införs i planen enligt nedan. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån underlaget för riskintressepreciseringen att dessa bestämmelser om störningsskydd kan uppfyllas.



Principskiss för bullerdämpande åtgärd för de bostäder som inte är genomgående. En glasskärm (röd linje) föreslås på balkonger för att skapa en tyst sida för minst hälften av boningsrummen. Bilden visar högsta bullernivåer för alla våningar i husen.



Bilden visar bullernivåer och avskärmning av buller, för våningsplan 4 i tillkommande bebyggelse.



Ljudnivåer från trafik understiger 50 dB(A) på gårdar och takterrasser. På platsbildningen mellan husen uppgår ljudnivån till ungefär 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

## Ljuförhållanden

En solstudie har gjorts för att studera solförhållanden inom fastigheten, det påverkan planförslaget gör på omgivningen samt hur planerad bebyggelse påverkas av omgivande befintlig och planerad bebyggelse.

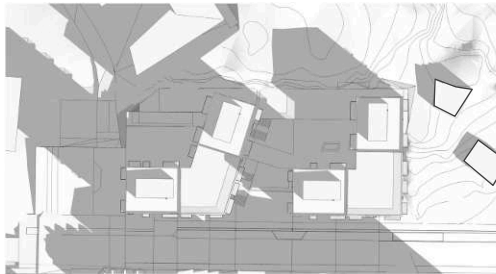
Byggnadernas placering på fastigheten gör att bostadsgårdarna och fasader som vetter mot gården bli relativt skuggiga, främst under vinterhalvåret. Eftermiddagssolen når större delar av bostadsgårdarna under sommaren. Det är viktigt att taken på cykelparkeringshuset och garageinfarten görs beträddbara, för att skapa möjligheter till vistelse i solbelysta lägen. Det är också viktigt att takterrasserna på bostadshusen mot Bällstavägen görs tillgängliga för alla boende. De är placerade i goda sollägen.

Planerad bebyggelse söder om Bällstavägen (inom fastigheterna Mariehäll 1:10 och Minnet 4) kommer orsaka skuggning på planförslagets nedre våningar. Särskilt den nedersta våningen med verksamhetslokaler, samt delar av den nedre bostadsvåningen, kommer delvis ligga i skugga under morgnar och sena eftermiddagar under årets mörkare årstid.

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.

Under förmiddagen och mitt på dagen på vinterhalvåret, kommer föreslagen bebyggelse att skugga fastigheten Alphyddan 13, i nordväst, i en relativt liten utsträckning för förmiddagar.

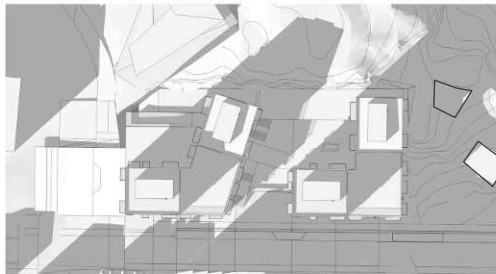
Sammantaget bedöms förslagets påverkan på omgivningen vara acceptabel.



21 MARS 9.00



21 MARS 12.00

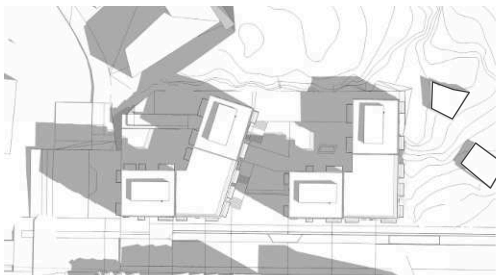


21 MARS 15.00

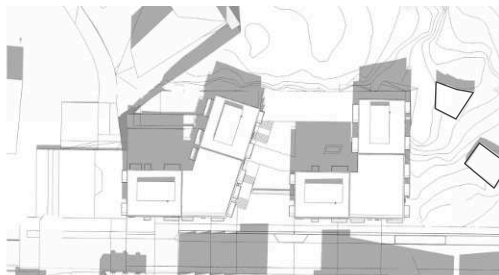


21 MARS 18.00

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



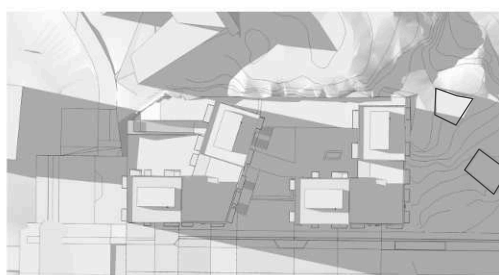
21 JUNI 9.00



21 JUNI 12.00



21 JUNI 15.00



21 JUNI 18.00

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



### Barnkonsekvenser

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

### Luftföroreningar och partikelhalter

Båda sidor av Bällstavägen förväntas i framtiden få en bebyggelse som sluter gaturummet. Detta innebär att förutsättningarna för ventilation och utspädning av trafikutsläppen och halterna blir förhöjda jämfört med dagens situation. Med anledning av detta har en utredning tagits fram av sakkunnig. Resultaten redovisas i rapporten *Alphyddan beräknade halter partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO2, i utomhusluften år 2025* (LVF, december 2014) samt i ett kompletterande PM (LVF, 2015-02-06).

Som underlag för beräkningar har 2030 använts som prognosår. Trafikmängder på Bällstavägen bedöms uppgå till 26 000 fordon/årsmedeldygn. Beräkningar har gjorts för dygnsmedelvärden av partiklar PM10, och kvävedioxid NO2, i ett nollalternativ respektive utbyggnadsalternativ år 2030. Partikelhalter i utbyggnadsalternativet har beräknats med två dubbdäcksscenario på Bällstavägen, 40 % och 50 % dubbdäcksandel. Beräkningsresultaten jämförs i rapporten med gällande miljökvalitetsnormer enligt förordningen SFS 2010:477 (för PM10: 50 µg/m<sup>3</sup> och för NO2: 60 µg/m<sup>3</sup>).

Beräkningarna visar på förhöjda nivåer av partiklar och kvävedioxid i utbyggnadsalternativet jämfört med ett nollalternativ. Såväl beräknad andel partiklar som kvävedioxid understiger i beräkningarna miljökvalitetsnormerna med god marginal i samtliga scenarier för år 2030.

- PM10: Högsta halterna är i nedre delen till mitten av intervallet 34-49 µg/m<sup>3</sup>, för båda dubbdäckscenarierna.
- NO2: Högsta halterna är i nedre delen till mitten av intervallet 27-36 µg/m<sup>3</sup>.

För att få en så god luftmiljö inomhus som möjligt för de boende, rekommenderas att tilluften tas in vid fasader som vetter från Bällstavägen, eller från taknivå så långt som möjligt från vägen.

### Sanering av förorenad mark

Förekomster av petroleumprodukter (PAH och alifater) har påträffats i provtagningar. Marken i området ska saneras, till lämplig nivå, i samråd med tillsynsmyndigheten. Förorenade jordmassor ska schaktas bort. Bygglov får inte ges innan miljöförvaltningen godkänt saneringsanmälan.

En kompletterande provtagning ska utföras på eventuell jord under byggnaden efter rivning. Analyserna ska då även kompletteras med PCB och asbest, på grund av eventuell förekomst i byggmaterialet då byggnaden uppfördes under åren 1962-63. I samband med rivningen ska Miljöförvaltningen kontaktas för bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering, på grund av eventuella föroreningar i rivningsmassorna.

## **Åtgärder på grund av flygtrafiken**

Byggkranar mm omfattas av hinderfrihetskraven, vilket kräver noggrann planering vid byggnationen. Om byggkranar kommer vara högre än +59,56 meter över nollplanet, ska en ansökan om undantag från hinderfrihetskraven göras och ställas till Bromma flygplats.

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

Höga objekt ska förses med belysning enligt Transportstyrelsens regelverk.

## **Påverkan under byggskedet**

Vid rivning av befintlig byggnad ska erforderliga myndighetskrav avseende bland annat hantering av miljöfarliga rivningsmassor, buller och damm uppfyllas. Inför sprängning ska en riskanalys göras av byggherren och vibrationsmätare installeras på grannfastigheters byggnader. En besiktning ska göras av befintliga byggnader innan sprängningsarbeten påbörjas.

Plank eller dylikt kan komma att uppföras mot grannfastighet för att förhindra damm och annan olägenhet. Bullerstörande verksamheter som transporter och sprängning med mera ska styras till dagtid för att inte störa närboende.

## **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt följande tidplan:

Samråd	3:e kv 2014
Granskning	2:a-3:e kv 2015
Antagande	3:e kv 2015

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövningen vid bygglovsprövning.

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

#### **Huvudmannaskap**

Stockholms stad är huvudman för allmänplatsmark.

#### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren Bro Alphyddan 11 AB. Exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och fastighetsägaren.

## Verkan på befintliga detaljplaner

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

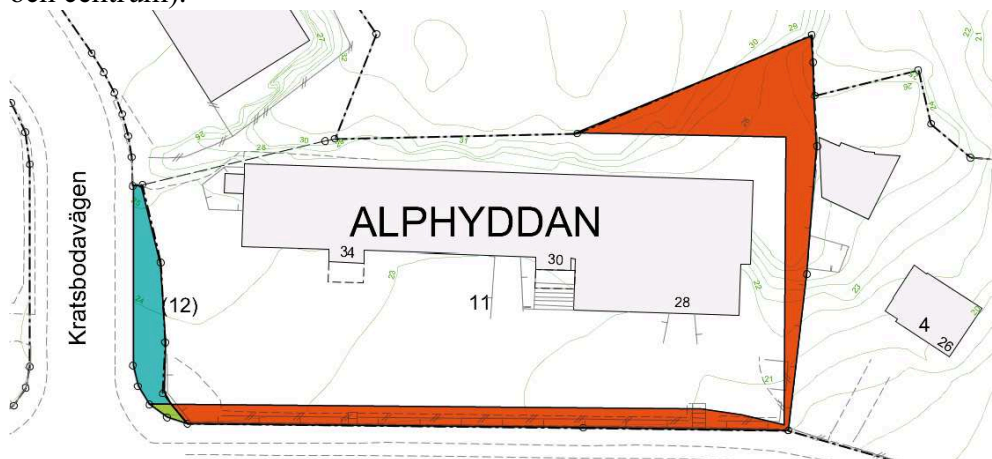
## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och ägoförhållanden

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

### Användning av mark

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



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

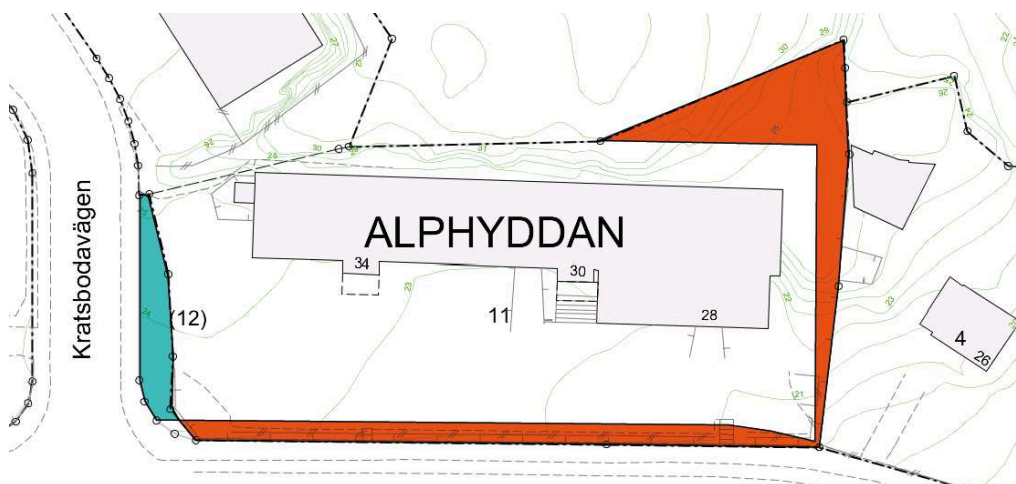
## Fastighetsbildning

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

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

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





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

### Gemensamhetsanläggningar

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

### Ekonomiska frågor

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

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

### Vatten och avlopp

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

### Ersättning vid markförvärv/försäljning

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

### Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ska ta initiativ till och bekosta erforderliga fastighetsregleringar.

### El och tele m.m.

Fastigheten Alphyddan 11 är idag ansluten till befintligt ledningsnät för el och tele. Eventuella anslutningsavgifter för ny bebyggelse ska bekostas av fastighetsägaren. Ägaren till teleledningarna (Skanova) önskar att så långt som möjligt behålla teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Exploatören ska bekosta eventuell flytt eller skydd av ledningar som kan behövas till följd av en exploatering. Fortum Distribution har ledningar och elskåp längs Bällstavägen som eventuellt berörs och måste flyttas.



## **Tekniska frågor**

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

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

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

### **El, tele och fjärrvärme**

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

### **Gas**

Servisledningen för gasledningsnätet måste säkras innan arbeten i mark kan påbörjas. Kontakt ska tas med ledningsägaren, Stockholm Gas AB.

### **Geotekniska förhållanden**

Byggherren ansvarar för att genomföra eventuella kompletterande geotekniska undersökningar som krävs för att ytterligare fastställa markens beskaffenhet innan byggnation påbörjas. Markundersökningar visar att marken ur stabilitetssynpunkt är lämplig för den bebyggelse som planen medger.

### **Genomförandetid**

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

Monika Joelsson Vestlund  
Planchef

Andrew Blank  
Stadsplanerare