

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Vandenberg 9 med flera i stadsdelen Mariehäll, S-Dp 2015-00382



Planområde markerat med rött

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder samt lokaler för både publik och annan verksamhet i fastigheten Vandenberg 9. Den befintliga byggnadens sockeldel avses behållas och byggas på med nya bostäder. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Påbyggnadsvolymerna och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning. Det kulturhistoriska värdet i byggnadens bevarade delar ska i möjligaste mån beaktas och det ökade behovet av gröna ytor tillgodoses vid tillkomsten av nya bostäder. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att strandpromenaden längs Bällstaån utvecklas och blir tillgängligare. Strandpromenaden mellan byggnaden och Bällstaån är ett viktigt offentligt rum och ska utformas som en mötesplats med lokaler för service i byggnadens sockel och ett grönt parkstråk.

Planen ska möjliggöra en funktionsblandning med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö, i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning.

Planen förutsätter upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som är belägen inom 100 meter från strandlinjen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Samråd	5 april – 17 maj 2016
Granskning	tidigast 3:e kvartalet 2016
Antagande	tidigast 4:e kvartalet 2016
Laga kraft	tidigast 1:a kvartalet 2017

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	12
Stadsbild och befintlig bebyggelse	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig service	17
Kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Gestaltungsprinciper	21
Ny bebyggelse	23
Park och vattenområden	32
Gator och trafik	34
Förskola	37
Teknisk försörjning	38
Konsekvenser	39
Behovsbedömning	39
Strandskydd	40
Naturmiljö	40
Miljökvalitetsnormer för vatten	41
Stads- och landskapsbild	41
Kultuhistoriskt värdefull miljö	42
Störningar och risker	43
Ljusförhållanden och lokalklimat	43
Barnkonsekvenser	46
Tidplan	46
Genomförande	46
Organisatoriska frågor	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Ekonomiska frågor	48
Tekniska frågor	49
Genomförandetid	49

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikutredning Vandenbergh 9*, Tyréns 2016-01-15
- *Solstudie*, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor 2016-01-25
- *Brandteknisktutlåtande*, Brandkonsulten AB 2016-02-17
- *PM C, Vandenbergh 9, Stockholm, Buller från kylmedelskylare*, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2015-12-18
- *Utredning om eventuell miljöpåverkan på byggnaden från tidigare verksamheter m m*, Hifab AB 2013-12-18
- *Förutsättningar dagvattenhantering Vandenbergh 9*, WRS AB, Water Revival Systems AB 2015-11-27
- *Dagvattenhantering Vandenbergh 9, Mariehäll Stockholms stad*, WRS AB Water Revival Systems AB 2015-12-17
- *Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning Vandenbergh 9, Stockholm*, Tyréns 2015-04-20
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Fastigheten Vandenbergh 9, Stockholm, Rapport*, Hifab AB 2013-11-14
- *Rapport, Vandenbergh, Miljöteknisk markundersökning*, SWECO ENVIRONMENT AB 2016-01-25
- *Poppel vid Vandenbergh 9 Mariehäll*, VIÖS AB, Vegetation & Infrastruktur Örjan Stål AB 2016-02-19

Övrigt underlag

- *Riksintresseprecisering för Bromma Stockholm Airport*, Trafikverket, 2015-04-27.

Medverkande

Planen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor med Carla Hedberg som stadsplanerare. Från exploateringskontoret har projektledare Caroline Svärd och landskapsarkitekt Agneta Schill deltagit. Från trafikkontoret respektive miljöförvaltningen har Elenore Bjälke respektive Johannes Berg deltagit. Deltagande byggherrar och arkitekter har varit Niam AB, projektledare Gustav Thörnqvist samt Philip Treutiger och Sören Eriksson från Brunnberg och Forshed Arkitektkontor, i samarbete med

Landskapslaget AB. Ansvarig lantmätare under planarbetet har varit Ann Axelsson.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder samt lokaler för både publik och annan verksamhet i fastigheten Vandenbergh 9. Den befintliga byggnadens sockeldel avses behållas och byggas på med nya bostäder. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Påbyggnadsvolymer och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning. Det kulturhistoriska värdet i byggnadens bevarade delar ska i möjligaste mån beaktas och det ökade behovet av gröna ytor tillgodoses vid tillkomsten av nya bostäder. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att strandpromenaden längs Bällstaån utvecklas och blir tillgängligare. Strandpromenaden mellan byggnaden och Bällstaån är ett viktigt offentligt rum och ska utformas som en mötesplats med lokaler för service i byggnadens sockel och ett grönt parkstråk.

Planen ska möjliggöra en funktionsblandning med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö, i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning.

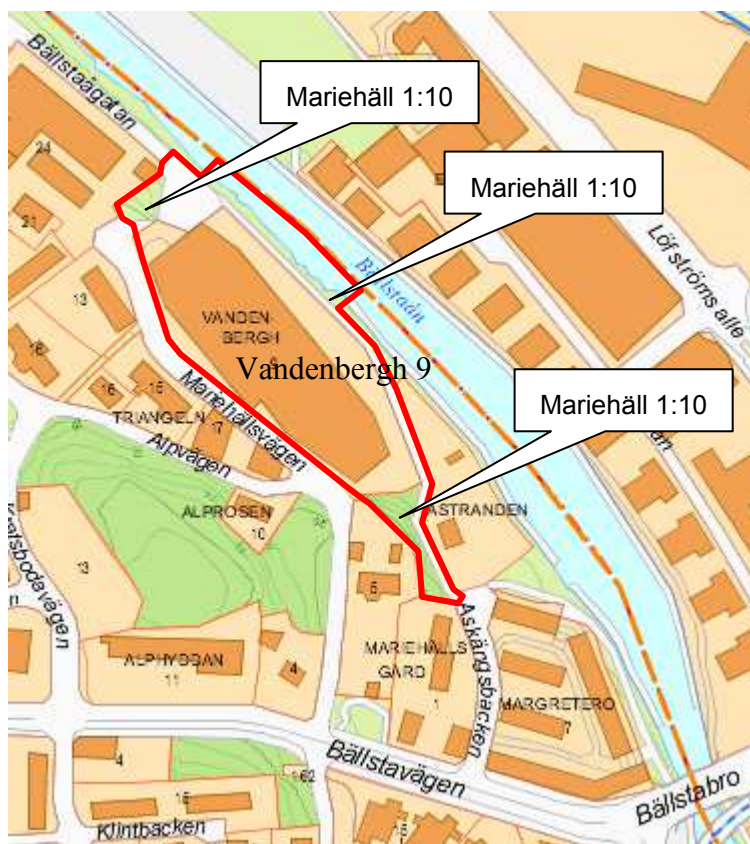
Planen förutsätter upphävande av strandskydd för den del av kvartersmarken som är belägen inom 100 meter från strandlinjen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls östra del, invid Bällstaån. Planområdet omfattar fastigheten Vandenbergh 9 och del av fastigheten Mariehäll 1:10. I norr gränsar området mot äldre industribyggnader och i söder mot Mariehälls gård. Fastigheten Vandenbergh 9 omfattar 11 467 kvm.

Fastigheten Vandenbergh 9 ägs av Niam V SIC AB.



Vandenbergh 9 och del av Mariehäll 1:10 ingår i planområdet.

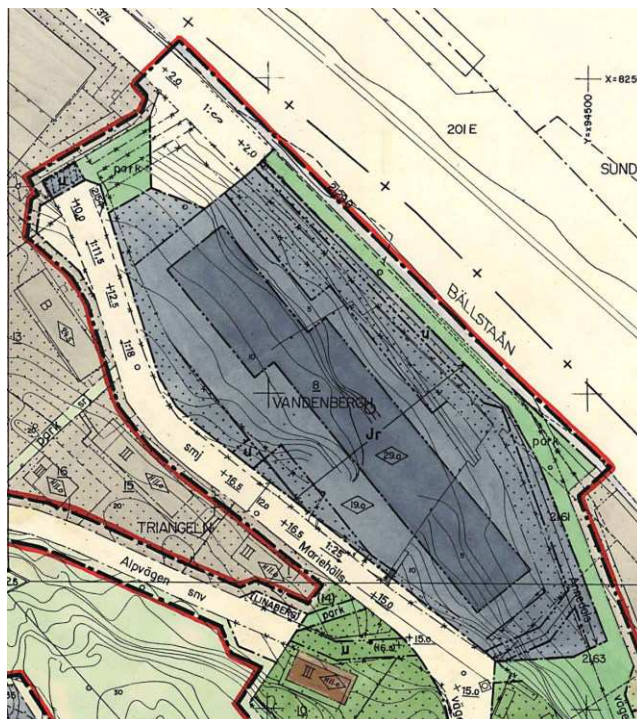
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Mariehäll som del av den centrala stadens utvidgning, som avses utvecklas från industri till en blandad stad med bostäder och verksamheter. Pågående markanvändning för aktuell del av Mariehäll anges i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse.

Detaljplan

För Vandenbergh 9 och del av Mariehäll 1:10 anger gällande detaljplan Pl 6552 från 1967 Jr, industri samt ej störande verksamhet, kontor. Planen anger även u, ledningsområde och område som ej får bebyggas inom delar av fastigheten samt hushöjder i meter över stadens nollplan (avser år 1966).



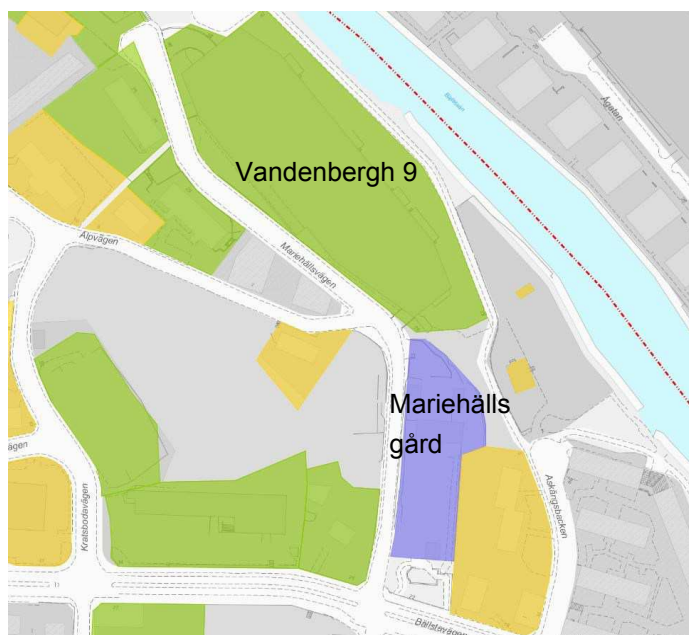
Utdrag ur gällande detaljplan för fastigheten Vandenberg 9 och del av Mariehäll 1:10.

Pågående detaljplaner i närområdet

För fastigheten Baltic 8 i Annedal pågår planarbete dnr 2013–07407 avseende uppförande av bostäder med lokaler i bottenvåningarna genom rivning av delar av den befintliga industribyggnaden. Totalt föreslås cirka 285 bostäder. Inom fastigheterna Minnet 4, del av Mariehäll 1:10 och Mariehäll 1:62 planeras uppförande av cirka 108 nya bostäder utmed Bällstavägen, dnr 2011–22001. I södra Mariehäll pågår planarbete dnr 2011–03967, som avser utökad byggrätt för bostäder inom fastigheterna Fullblodet 9 och Betongblandaren 14. Omvandling från industri till bostäder inom fastigheterna Masugnen 5 och 7 provas i planarbete dnr 2011–04316. Planarbetet för Archimedes 1, dnr 2014–17690, avser omvandling från industri till bostäder samt även nybyggnation av bostäder på intilliggande del av Mariehäll 1:10.

Stadsmuseets klassificering

Aktuell fastighet är grönmärkt i Stockholms stadsmuseums klassificering, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I närheten finns Mariehälls gård, som är blåmärkt i Stockholms stadsmuseums klassificering (bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturmiljölagen).



Utdrag ur Stockholms stadsmuseums klassificering.

Riksintressen

Planområdet ligger nära riksintresset Stockholm Bromma Flygplats, som ger höjdbegränsningar och bullerstörningar. Trafikverket har under 2015 preciserat sitt anspråk vad gäller riksintresset Stockholm Bromma Flygplats. Riksintresset innefattar bland annat hänsynstagande till flygplatsens utveckling fram till 2038. Max höjd inom aktuellt område för ny byggnad är +59,6 meter över stadens nollplan i höjdsystemet RH2000. Utifrån riksintressepreciseringen påverkas inte planområdet av förhöjda nivåer av flyg- och markbuller.

Möjlig byggnadshöjd inom planområdet påverkas även av Bällsta radar, som används för hela landets flygtrafik. Maximal byggnadshöjd är 47,55 meter över havet i ett cirkulärt område med 500 meter radie från radarn. Från 500 meter radie ifrån Bällsta radar stiger högsta byggnadshöjd enligt formeln ($\tan 0,25$ grader gånger avståndet i meter) ut till ett avstånd av 15000 meter från radarn. Aktuell fastighet ligger cirka 1000 meter från Bällsta radar, vilket innebär att maximal byggnadshöjd är cirka 49,73 meter över stadens nollplan.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten. Under förutsättning att föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphävs den nu gällande detaljplanen inom planområdet. Det innebär att strandskydd räknat från Bällstaån återinträder och blir gällande för planområdet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till större delen bebyggd eller hårdgjord. I norr och söder består marken av delvis bevuxna bergväggar, som sluttar brant åt öster. Fastigheten sluttar brant ner mot Bällstaån från 17 meter ner till 2 meter över nollplanet på en sträcka av cirka 60 meter. Längs strandlinjen mot Bällstaån växer träd, buskar och snår.

Naturvärden

Det aktuella planområdet ligger inom ett område som till största delen består av gammal industrimark med brist på natur- och parkmark samt med hög andel hårdgjorda ytor. Sydväst om planområdet ligger ett högre beläget område med natur- och parkmark, vars högsta topp ligger på 33 meter över nollplanet. Bällstaån och strandpromenaden, som löper längs Bällstaån, ger området kring Vandenbergh 9 dess vattennära karaktär.

Strandpromenaden är bevuxen med träd, buskar och ett större träd, en poppel. Trädet har en omfattande kronvolym och uppskattad ålder är 50 – 60 år. Poppel är av en art som växer fort och som har en relativt kort livslängd. Trädet bedöms vara i god vigör, men den har flera döda grenar i kronan, vilket är normalt för en poppel i den åldern. Detta innebär att trädet succesivt kommer att få sämre vigör och fysiskstatus framöver. Denna vitalitetsförsämring kommer att ske förhållandevis fort, på grund av att livslängden hos poppel är kort.



Strandpromenaden utanför Vandenbergh 9, vy mot norr.

Rekreation och friluftsliv

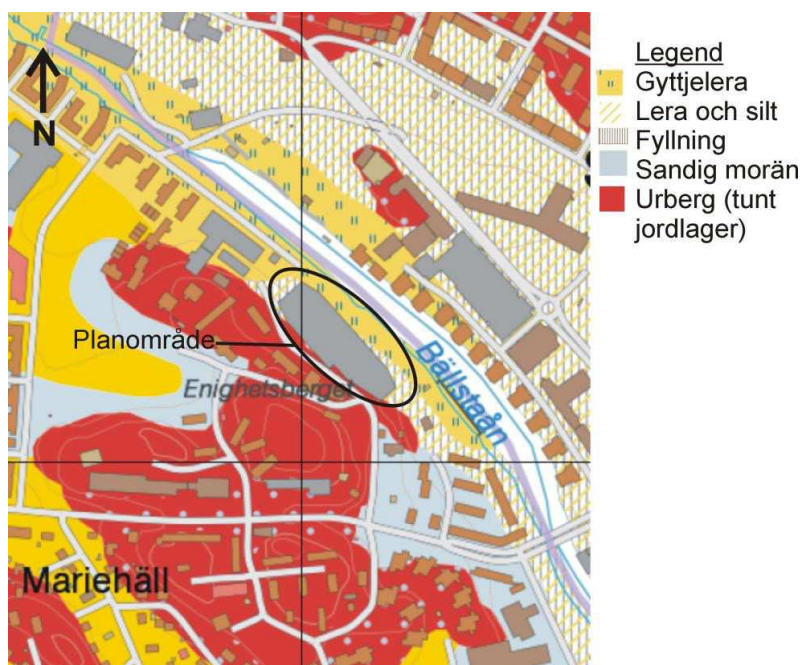
Mariehäll har till stor del varit industriområde, vilket innebär att det inte finns tillräckligt mycket befintlig grönstruktur som nya boende kan utnyttja när stadsdelen omvandlas till att innehålla fler bostäder. Mariehäll hade 2015 cirka 7 kvm friyta per person. Det kan jämföras med Stockholms innerstad, som har 5 – 20 kvm friyta per person. I stadsdelen Mariehäll finns endast så kallade kvartersparker med en storlek på 5 000 – 50 000 kvm. Större friytor som stadsdelsparker, 50 000 – 500 000 kvm, saknas helt. Det är stor brist även på plana grönytor och fotbollsplaner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

De centrala delarna av fastigheten ligger på fyllnadsmassor. Området längs Bällstaån i den nordöstra delen av planområdet utgörs av gyttjelera. Längs den sydvästra delen består fastigheten av urberg.

I planområdets sydöstra del finns spill- och dagvattenledningar i marken.



Jordarter i planområdet utgörs av gyttjelera närmast Bällstaån, byggnaden ligger på en blandning av silt, lera och fyllningsmassor, i den sydvästra delen är det urberg.

Markradon

Förekomsten av radon i marken kommer att utredas till granskningen av detaljplanen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdets läge invid Bällstaån innebär att risken för översvämnning på grund av förhöjda nivåer i Mälaren måste beaktas. De nivåer som är vägledande för planeringen av ny bebyggelse är en beräknad nivå med en återkomsttid på 100 år samt en beräknad högsta nivå. Länsstyrelserna kring Mälaren rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras med en lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över stadens nollplan (i höjdsystem RH 2000). Strandpromenaden mellan befintlig byggnad och Bällstaån ligger till större delen cirka 2,3 meter över stadens nollplan. När Slussens nya reglering av vattenståndet i Mälaren börjar användas, vilket bedöms kunna ske något år innan färdigställandet av Slussen som är beräknat till 2025, minskar risken för översvämnning runt Mälaren kraftigt. Den beräknade högsta nivån blir då cirka 1,5 meter över stadens nollplan.

Störst risk för översvämnning på grund av extrema vädersituationer, såsom intensiv nederbörd, föreligger mot Bällstaån. Ny bebyggelse ska utformas så att skadliga översvämnningar till följd av skyfall och höjda vattennivåer i Mälaren kan minimeras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS januari 2016 har Mälaren – Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen god ekologisk status klaras inte på grund av morfologiska förändringar, övergödning och syrefattiga förhållanden, som i sin tur bland annat beror av övergödning. Den kemiska statusen är sämre än god på grund av förhöjda halter av ett antal förorenande ämnen. Miljökvalitetsnormer som enligt förslag från Vattenmyndigheten ska uppnås är god ekologisk status 2027 och god kemisk status med tidsundantag till 2027 för TBT, antracen, bly och blyföreningar samt mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvatten

Stadens dagvattenstrategi ger inriktningen för en hållbar och därmed långsiktig hantering av dagvattenflöden och föroreningar. En målsättning är att allt dagvatten inom en fastighet omhändertas lokalt, exempelvis genom att vattnet passerar en gräsyta, växtbädd eller en genomsläpplig beläggning. Lämpligt målvärde är att 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas innan det avleds från fastigheten.

Det allmänna dagvattensystemet följer Svenskt Vattens publikation P110:s riktlinjer, vilket omfattar normal nederbörd. 100-årsregn ska klaras med rätt höjdsättning och säkra avrinningsvägar.

Marken inom planområdet utgörs av hårdgjorda ytor, med undantag för några mindre gräsytor längs Mariehällsvägen och vegetation längs Bällstaån. Dagvattnen från aktuell fastighet avleds antingen mot Mariehällsvägen eller mot Bällstaån. Det mesta av det vatten som avleds mot Mariehällsvägen leds ner i dagvattenledningar i ett schakt intill byggnaden och vidare ner till Bällstaån (Mälaren – Ulvsundasjön). Idag sker i stort sett ingen utjämning eller rening av dagvatten från fastigheten.

Stadens dagvattensledningssystem samlar upp dagvatten genom rensbrunnar vid Mariehällsvägen och avleder det via ledningar både söder och norr om befintlig byggnad, med utlopp i Bällstaån.

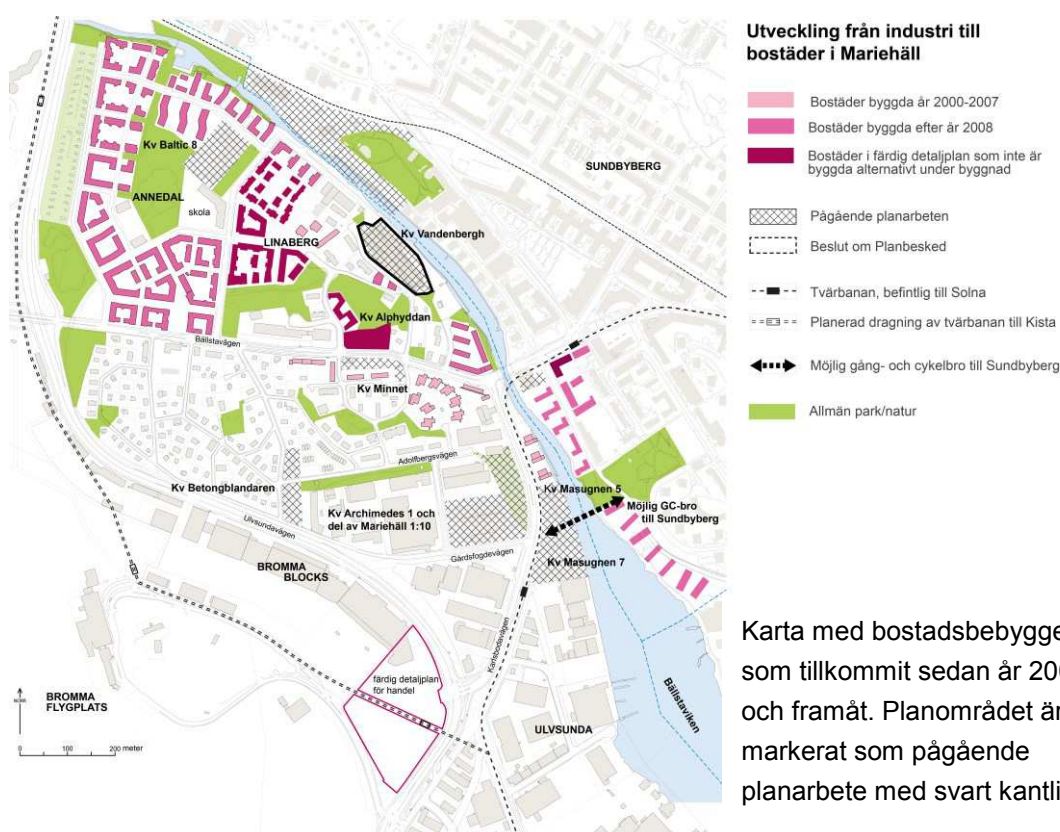
Stadsbild och befintlig bebyggelse

Mariehäll

Stadsdelen Mariehäll betraktades som landsbygd ända fram till slutet av 1800-talet. Namnet ”Mariehäll” kommer från Mariehälls gård från slutet av 1700-talet. I samband med 1800-talets industritekniska utveckling i Sverige, järnvägsnätets utbredning och alternativa kraftkällor blev nya platser möjliga för industrietablering. Delar av ägorna till bland annat Mariehälls gård styckades av och bebyggdes med oreglerade industrier och bostäder. Exploateringen pågick fram till 1952, då det blev förbjudet att bygga bostäder inom södra delarna av Mariehäll på grund av bullerstörningarna från Bromma flygplats. Därefter uppfördes endast industriebebyggelse inom området.

1960- och 70-talens generella saneringsiver medförde även rivningar inom Mariehäll. Det var framförallt bostads-

bebyggelsen som revs och istället uppfördes storskaliga kontorshus. Följden blev att norra Mariehäll förändrades till ett renodlat verksamhetsområde. Under de senaste decennierna har denna trend vänt och äldre industri- och kontorsbebyggelse rivs och ersätts eller kompletteras med bostadsbebyggelse. Utvecklingen från industri/verksamheter till bostäder har varit snabb och i södra Mariehäll och norra Ulvsunda pågår nu arbete med flera detaljplaner för bostäder. Även i Sundbyberg, på andra sidan Bällstaviken, pågår en omvandling från industri till bostäder. Sammantaget pågår en omfattande förändring från industri till en mer blandad stadsbebyggelse runt Bällstaån och Bällstaviken.



Närområdet

Området kring Vandenbergh 9 präglas av en blandad bebyggelse med Mariehälls gård, som nu rymmer bostäder, äldre industribebyggelse, storskaliga industri- och kontorsbyggnader från 1960- och 70-talen samt flerbostadshus från 1930-, 40-talen och 2000-talet. Intill Vandenbergh 9 finns nybyggda bostadshus i kvarteren Margretero 7 från år 2013 och Triangeln 17 från år 2011. Ytterligare flerbostadshus planeras.

Norr om planområdet, i kvarteret Linaberg 24, ligger ett äldre bevarat industriområde där Svenska Diamantbörnings AB haft tillverkning av borrarutrustning. De äldsta byggnaderna i kvarteret ligger vid Bällstaågatan och är troligen uppförda 1907, övriga byggnader uppfördes mellan 1939 och 1947.



Bild till vänster: Mariehällsvägen med Vandenbergh 9 i bakgrunden och Mariehälls gård till höger. Bild till höger: Bällstaågatan med de äldre industribyggnaderna norr om aktuell fastighet och Annedal i fonden.



Mariehällsvägen med aktuell fastighet till vänster, till höger flerbostadshus från 1930- och 40-talen och i fonden de nybyggda bostadshusen i kvarteret Triangeln 17.

Sydost om fastigheten Vandenbergh 9 finns två ytor för båtuppläggning, varav den södra enligt gällande detaljplan avses användas som allmän rekreationsyta sommartid. Gällande plan ger därmed möjlighet att under sommaren använda båtupplaget till aktiviteter för boende i området. Angöringsbryggan längs båtupplaget har möjlighet att bli allmänt tillgänglig för promenader, i enlighet med stadens policy för Stockholms fritidsbåtliv.

Bällstaån och strandpromenaden påverkar starkt områdets karaktär. Vattnet ger en upplevelse av öppna ytor och reflekterar solljuset. Vid Vandenbergh 9 finns dessutom möjligheten att komma fram till och få kontakt med vattnet. Vattenytan utanför strandpromenaden används dock till stor del för båtbyggor på

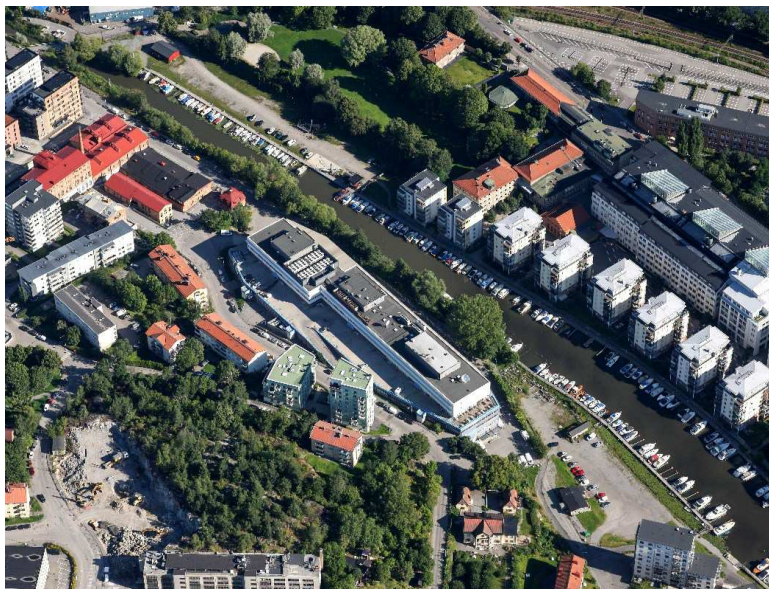
båda sidorna av ån. Strandpromenaden och båtupplaget är i dagsläget svåråtkomliga och ogästvänliga.

I området är det brist på kopplingar mellan planområdet och omgivningen. Mellan Alpvägen och Mariehällsvägen finns en smal yta parkmark, som har förutsättning att bli en koppling mellan planområdet och Annedal samt de delar av Linaberg som nu är under uppbyggnad. Parkytan kan därmed bidra till att öka områdets kopplingar till och från strandpromenaden. Det är av central betydelse för de nya bostäderna att fotgängare kan nå strandpromenaden respektive övriga delar av närområdet.



Bild till vänster: Båtupplaget intill aktuell fastighet, vy mot norr. Bild till höger: Parkyta mellan Alpvägen och Mariehällsvägen.

Mariehällsvägen sydväst om planområdet är en smal gata med karaktär av bostadsgata invid Vandenberg 9. I denna del har gatan trottoarer på båda sidorna, däremot har gaturummet brist på grönska. Förbi Mariehälls gård har gatan dåligt med utrymme för fotgängare, men upplevs som grönskande. Bällstaågatan, norr om planområdet, löper längs Bällstaån fram till Annedal i norra Mariehäll, men avskärmas från vattnet av växtlighet.



Flygfoto över planområdet med omgivning. I nederkant syns Mariehälls gård och delar av kvarteret Margretero 7. I överkant syns de äldre industribyggnaderna och ny bostadsbebyggelse i kv Linaberg 23. Ny bostadsbebyggelse i kv Triangeln 17 centralt i bild.

Bebyggelse inom planområdet

Vandenbergh 9 är till större delen bebyggd med en stor lager-, industri- och kontorsbyggnad uppförd på 1960-talet, färdigställd 1971. Byggnaden utgörs av en 170 x 50 meter stor terrassbyggnad i fem våningar i souterräng med källare mot Bällstaån. På denna sockel med terrassdäck ligger en tre våningar hög byggnad, som tidigare användes för bland annat kontor. Totalt innehåller byggnaden cirka 33 000 kvm lokaler och 7000 kvm garage.



Befintlig byggnad på fastighet Vandenbergh 9, fasad mot Bällstaån.

Sockeldelens betongstomme är mycket kraftig, med stora rumshöjder och ytor som ger möjlighet till många olika typer av verksamheter. Här har tidigare inrymts ett tryckeri och idag finns bland annat serverhallar och lager i byggnaden. Cirka en tredjedel av lokalerna står tomma.

Från Mariehällsvägen angörs byggnaden via två körbara ramper. Den ena leder upp till terrassdäcket med huvudentréer och parkering. Den andra leder in till souterrängplanet i sockeldelen, där en inre lastgata löper genom byggnaden. Mot Mariehällsvägen finns även två garageportar, varav den ena tillhör en befintlig bilverkstad och den andra leder till ett lagerutrymme.



Bild till vänster: Befintlig byggnad med strandpromenaden. Bild till höger: Befintlig byggnad från Mariehällsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde ligger i att den är ett representativt exempel på 1960-talets industriella utbyggnad av Mariehäll. Fasadens horisontella fönsterband samt band av blå- och vitlackerade plåtkassetter ger, tillsammans med de kubiska volymerna, byggnaden dess karaktäristiska uttryck. Byggnaden är ett tidstypiskt och väl bevarat exempel på enkel, men likväl god utformad arkitektur från de sena rekordårens industriarkitektur. Enligt Stockholms stadsmuseum ger storleken och den formfasta arkitekturen anläggningen en viss monumentalitet och betydelse för stadslandskapet, vilket det synliga läget vid Ballstaån bidrar till.

Byggnadens arkitektoniska värden består i den massiva volymen, särskilt sockeldelens, samt fasadens horisontalitet med fönster- och plåtband. Sammantaget har volymen och fasadens horisontalitet avgörande betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och är av stor betydelse för byggnadens karaktär.



Vandenberg 9 med sin karaktäristiska fasadindelning med horisontella band av fönster och plåtkassetter. Från strandpromenaden mot söder är byggnadens volym påtaglig.

Offentlig service

Skola och förskola

I planområdet finns en privat förskola med plats för 60 barn i fastigheten Margretero 7. På längre avstånd från planområdet, i Annedal och södra Mariehäll, finns åtta förskolor. Behovet av fler förskoleplatser i stadsdelen är stort. I Annedal ligger Mariehällsskolan, som stod färdig till höstterminen 2014 och tar emot elever från förskoleklass upp till årskurs 5. Dagens

förskoleverksamhet i skolan kommer successivt att ersättas av elever och skolan kommer att ha årskurserna F-6 läsåret 2016/2017. Skolan kommer då att ha en kapacitet för cirka 600 elever och i första hand tillgodose behovet av skolplatser i Mariehäll.

Sjukvård

De närmaste vårdcentralerna, cirka 1,5 km från planområdet, är Hallonbergens vårdcentral och Rissne vårdcentral i Sundbybergs kommun. Andra vårdcentraler i närområdet är Brommaplans vårdcentral, som också erbjuder närakut och Tranebergs vårdcentral. I Solna finns vårdcentralen i Huvudsta, Solna centrums vårdcentral samt Capio vårdcentral i Solna centrum. Närmaste stora sjukhus är Karolinska sjukhuset och S:t Görans sjukhus, som båda ligger cirka 4,5 km från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service och dagligvaruhandel finns nära tillgängligt i Sundbybergs centrum, som ligger cirka 700 meter öster om planområdet. Här finns ett brett utbud av butiker, restauranger, nöjesinrättningar, banker med mera. Sydväst om planområdet ligger köpcentrumet Bromma Blocks med ett stort utbud av butiker. Med Tvärbanan vid Bällstabro nås snabbt butikerna i gamla Prippsbryggeriet och Alvik. Vid Alvik och Brommaplan finns bibliotek.

Gator och trafik

Gatunät

Sydväst om planområdet ligger Mariehällsvägen, som är en återvändsgata. Mariehällsvägen leder i söder till Bällstavägen, vilken leder vidare till övriga delar av Mariehäll och Bromma samt Sundbyberg. Planområdet nås även genom Tappvägen/Bällstaågatan, vilka leder till Bällstavägen och Annedal. Via Bällstavägen nås Ulvsundavägen, en av de stora infartsvägarna till Stockholm.

Biltrafik

Parkering är tillåten på Mariehällsvägen utmed aktuell fastighet Vandenergh 9 under sommar och höst. På fastigheten Vandenberg 9 finns ett garage med cirka 100 parkeringsplatser för planerade bostäder.

Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs Mariehällsvägen och Bällstaågatan, dock saknas cykelbana. Planområdet nås söder ifrån av en gång- och cykelbana och längs Bällstavägen går ett utpekat pendlingsstråk för cykel.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Bällstavägen cirka 200 meter från byggnaden och Tvärbanans hållplats ligger cirka 400 meter bort. Sundbybergs tunnelbanestation ligger cirka en kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora nivåskillnader mellan området vid Mariehällsvägen och strandpromenaden vid Bällstaån. En trappa i norra delen av planområdet utgör kopplingen mellan nivåerna. Planområdets lägre belägna del mot Bällstaån angörs från Tappvägen/Bällstaågatan, den högre belägna delen angörs från Mariehällsvägen. Strandpromenaden utanför Vandenbergh 9 är idag svårtillgänglig. Tillgängligheten mellan Annedal, öster om planområdet, och strandpromenaden är idag bristfällig. Det finns möjlighet att förbättra tillgängligheten genom iordningställande av den smala ytan parkmark mellan Mariehällsvägen och Alpvägen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Fastigheten Vandenbergh 9 har tidigare inhyst bland annat tryckeriverksamhet. Vid en översiktlig miljöteknisk markundersökning har det i marken kring befintlig byggnad påträffats metallhalter överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och för vissa metaller överskridande riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Vid markundersökningen påträffades även PAH samt PCB överstigande riktvärdet för KM. Alifatiska kolväten förekom i förhöjda koncentrationer, men nådde inte upp till riktvärdet för KM.

Vid undersökning av marken sydväst om befintlig byggnad påträffades halter av koppar och zink över riktvärdet för MKM samt halter av bly, kadmium och kvicksilver över riktvärdet för KM. Kobolt påvisades i halt som tangerande riktvärde för KM. Förutom tungmetaller har även tyngre PAH och tyngre alifatiska kolväten påträffats i marken sydväst om byggnaden.

Mindre känslig markanvändning är t ex kontor, industrier eller vägar där de exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid, samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten begränsar markanvändningen. **Känslig markanvändning** är t ex bostäder där alla grupper av människor, barn, vuxna och äldre kan vistas permanent inom området under en livstid. Markkvaliteten begränsar inte markanvändningen.

PAH är en grupp cancer-framkallande ämnen som bildas när organiskt material hettas upp eller förbränns ofullständigt. Alifatiska kolväten används för uppvärmning eller som lösningsmedel och finns t.ex. i bensin, olja och lacknafta.

Vid en framtida exploatering eller förändrad markanvändning kommer de påträffade föroreningarna att behöva åtgärdas. Vilka avhjälpande åtgärder och omfattning som krävs för att kunna genomföra den planerade byggnationen sydväst om byggnaden bör bedömas först efter vidare utredning av orsak till föroreningen av kvicksilver och PAH, dess spridning samt omfattning.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 22-25 mikrogram/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 mikrogram/m³. Halten av kväveoxid är 30-36 mikrogram/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 mikrogram/m³.

Buller

Den befintliga serverhallen använder för sin verksamhet fläktar för kylning, så kallade kylmedelskylare, vilka alstrar buller som stör omgivningen. Buller från kylmedelskylarna bedöms som industribuller. För industribuller vid bostäder gäller högsta ekvivalenta ljudnivå 45 dB(A) dagtid och 40 dB(A) nattetid.

Verksamheten vid Bromma flygplats ger upphov till buller dels när flygplanen befinner sig i luften, så kallad flygbuller och dels när planen befinner sig på marken, vilket benämns markbuller. Planområdet ligger utanför influensområde för både flygbuller FBN 55 dB(A) och markbuller enligt riksintressepreciseringen för Bromma flygplats.

Planförslag

Planförslaget innebär att industrifastigheten konverteras till bostadsändamål med cirka 212 lägenheter. Byggnadens sockeldel behålls och byggs mot Bällstaån om till lägenheter i två plan samt lokaler för publik verksamhet och förskola. De mörka delarna i souterrängläge används för teknikutrymmen och lager. I sockeldelens övriga delar behålls de befintliga verksamheterna med serverhall, kontor och lager. Överbyggnadsdelen rivs och ersätts med bostadshus i fyra till åtta våningar. Terrassdäcket, som påbyggnaden står på, rymmer gårdsgata, entréer med förgårdar, privata uteplatser/takterrasser samt gemensamma takterrasser.

Planförslaget utgår från byggnadens kulturhistoriska värde och tillvaratar dess karaktäristiska uttryck.

Planen föreslår att ytan mellan byggnaden och Bällstaån utformas som ett offentligt rum med en grön parkyta och är tillgänglig för både promenader och vistelse.

Gestaltungsprinciper

Följande gestaltungsprinciper ligger till grund för förslaget:

- Ytan mellan byggnaden och Bällstaån, strandpromenaden, är ett viktigt offentligt rum och grön yta. Det offentliga rummet utformas som en mötesplats med lokaler för service. Byggnadens sockeldel mot Bällstaån bidrar till och samspelar med det offentliga rummet genom publika lokaler och bostädernas möte med det offentliga rummet. Strandpromenaden utvecklas till ett grönt stråk med hög kvalitet och mångsidig användbarhet av de gröna ytorna.
- Vattnet utanför strandlinjen utnyttjas för bryggor, som är allmänt tillgängliga för promenader.
- Bevara den befintliga sockeldelens volym och fasadens horisontalitet, vilka är de delar som har betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och som är av betydelse för byggnadens karaktär.
- De nya bostäderna i påbyggnadsdelen utformas i förhållande till den befintliga sockeldelens karaktär och konstruktion. Påbyggnadsdelen och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning.
- Skapa nya kopplingar som underlättar tillgängligheten till och från samt inom planområdet. Även tillgängligheten kring vattnet är viktig.



Situationsplan med planförslag för bebyggelse och strandpromenad.



Flygvy mot sydost över planförslaget med omgivning, Bällstaån/ Bällstaviken centralt i bild.

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget innehåller totalt cirka 212 nya bostadslägenheter, vilka har följande fördelning av lägenhetsstorlekar:

2 Rum och kök:	105 st	(50 %)
3 Rum och kök	64 st	(30 %)
4 Rum och kök	39 st	(18 %)
5 rum och kök	4 st	(2 %)

Total BOA (boarea) beräknas till 16 809 kvm. Förslaget innebär tillkommande ny BTA (bruttoarea) om totalt 20 840 kvm. Den totala BYA (byggnadsarean, det vill säga byggnadens fotavtryck på marken) för projektet uppgår till cirka 8880 kvm, varav 800 är tillkommande BYA i förhållande till befintlig byggnadsarea. Förändringen i byggnadsarean utgörs av att en ramp och lastkajer

utgår, medan förskola, publik lokal och teknikutrymmen tillkommer. Förslaget innehåller tillkommande nya lokaler om 910 kvm, varav 545 kvm är förskola och 365 kvm annan publik lokal. Båda lokalerna inrättas delvis i ny byggnadsdel, delvis i befintlig.

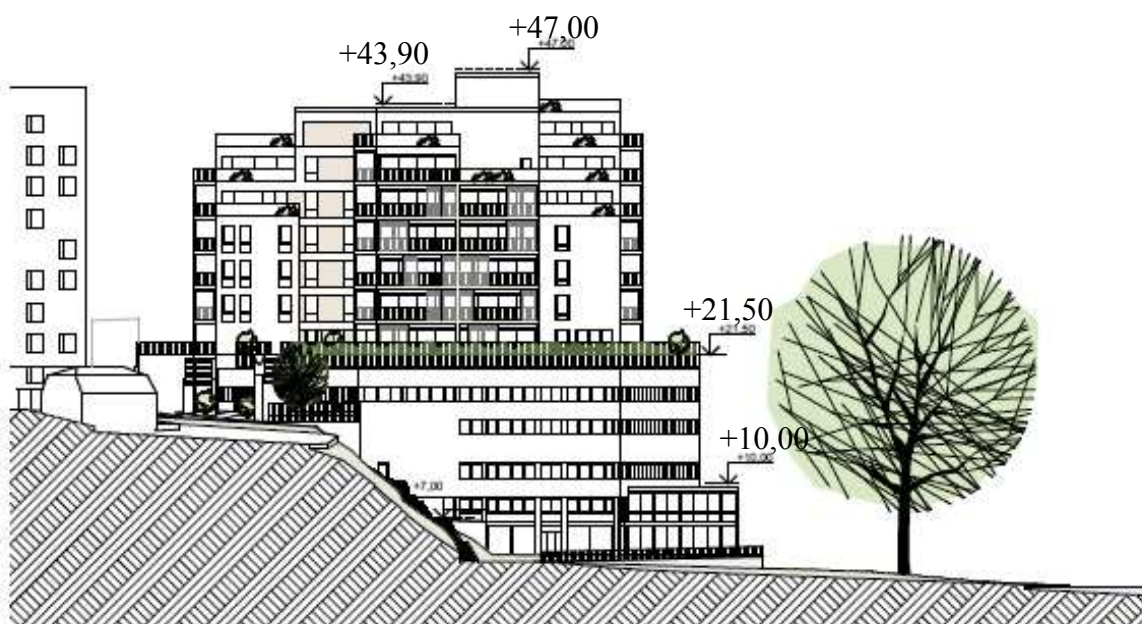
Sockeldel

Sockeldelens befintliga kontors- och lagerutrymmen mot Bällstaån byggs om till nya bostäder i form av stadsradhus i två våningar. Från det publika stråket på strandpromenaden leder en trappa till en upphöjd gång under tak, från vilken bostadsentréerna nås. Trappan avslutas i norr och söder av ramper, som underlättar tillgängligheten. Stadsradhusen har tillgång till privata uteplatser vid den upphöjda gången.

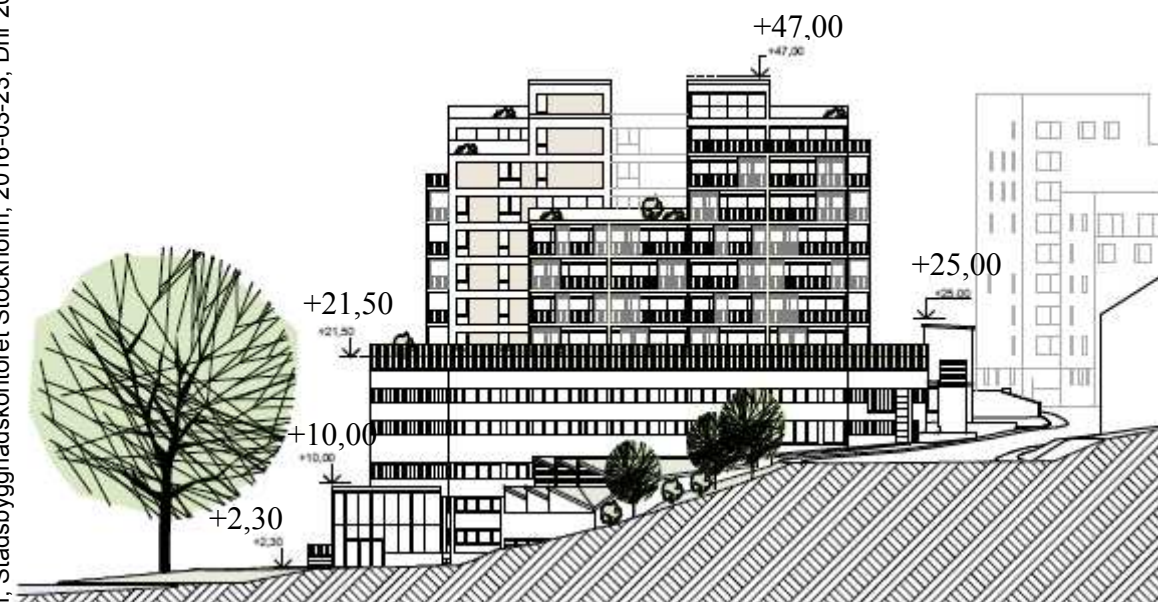
Mot Bällstaån vid sockeldelens norra ände byggs en ny byggnadsvolym till den befintliga. Den nya tillbyggnaden och anslutande del av befintlig sockel föreslås innehålla café eller annan publik verksamhet. Den publika verksamheten har möjlighet att bli en målpunkt för området och bidra till att människor rör sig kring planområdet. Betongrampen i sockeldelens norra ände rivs och ersätts med en ny byggnadsvolym för fläktutrymmen. Vid den södra änden av byggnaden byggs en ny byggnadsvolym med plats för en förskola med tre avdelningar och en anslutande delvis upphöjd och skyddad förskolegård.

Sockeldelen innehåller även mörka befintliga utrymmen i souterrängläge, vilka föreslås användas för teknikutrymmen och lager. I sockeldelens övriga delar behålls de befintliga verksamheterna med serverhall, kontor och lager.

Det södra trapphuset på plan 6 i sockeldelen är tillgängligt från Mariehällsvägen och terrassplanet. Trapphuset kopplar samman terrassplanet med bostäderna i sockelbyggnaden samt strandpromenaden.



Föreslagen byggnad, fasad mot sydost. Höjder förtydligade



Föreslagen byggnad, fasad mot nordväst. Höjder förtydligade.

Påbyggnadsdel

Den befintliga överbyggnadsdelen föreslås rivas och ersättas med en påbyggnadsdel för bostäder i fyra till åtta våningar. Tre av husen som bildar påbyggnadsdelen består av åtta våningar, de övriga sju huskropparna är mellan fyra och sju våningar. På terrassplanet, som bostäderna står på, ordnas en gårdsgata, privata uteplatser/takterrasser och entréer med förgårdar. Förgårdarna är planterade och fungerar som fickparker för de boende. Mot Bällstaån, i norra respektive södra delen av terrassplanet, inryms även två gemensamma takterrasser.

Fasaderna mot Mariehällsvägen, Bällstaån samt i norr och söder utformas med utanpåliggande balkonger, som fungerar som ett yttre hölje. In mot gårdsgatan och förgårdarna föreslås fasaderna utformas med franska balkonger. Samtliga lägenheter, förutom ett fåtal mindre tvårumslägenheter, har tillgång till privat uteplats, takterrass eller balkong.

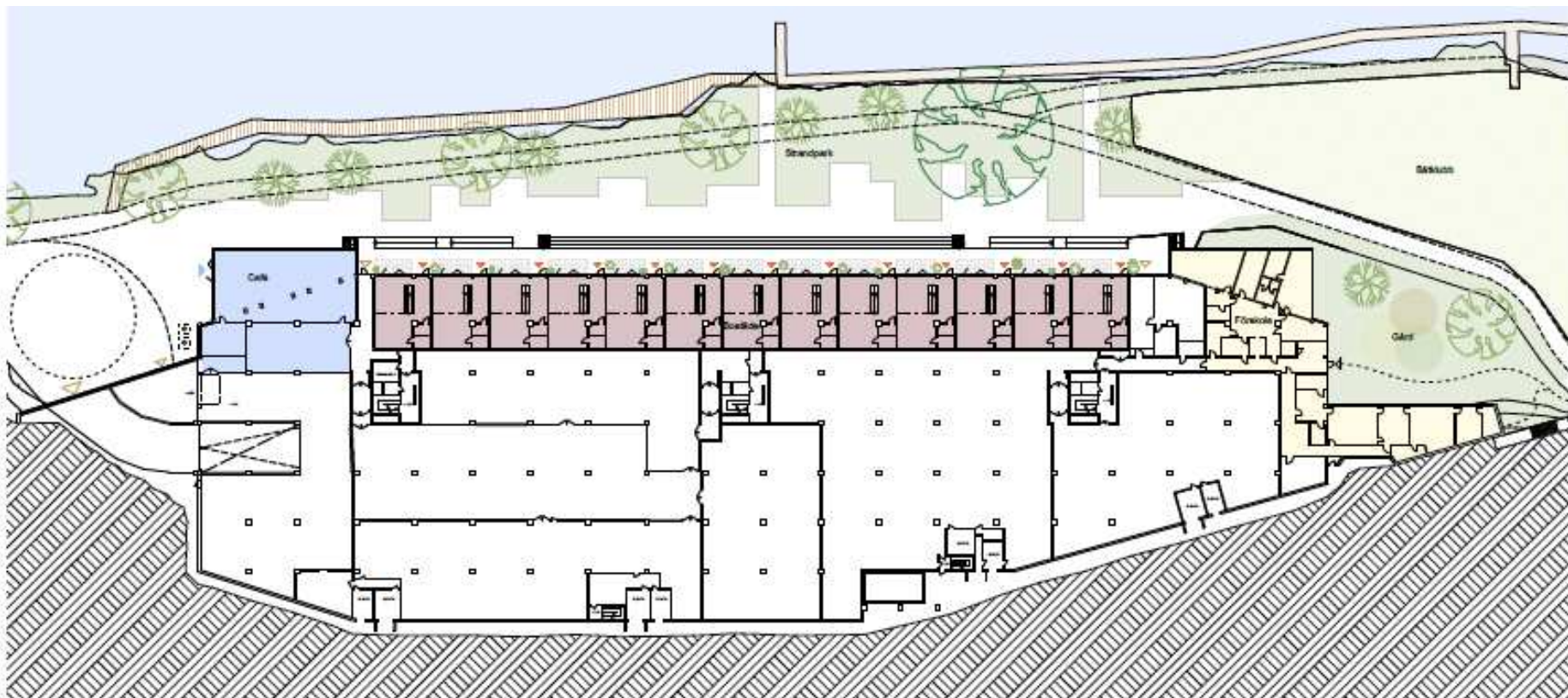


Plan 7, terrassplanet, där bostadshusen står, med gårdsgata och entréer till bostäderna samt förgårdar.

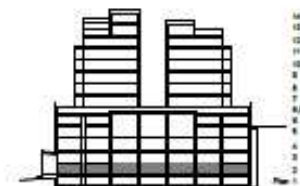


Vy över föreslagen privat takterrass, högst upp i ett av bostadshusen i påbyggnadsdelen.

Bestämmelser om balkongers utformning, gemensamma takterrasser, varsamhetsbestämmelse, totalhöjd och placering av trappor på allmän plats har införts på plankarten.



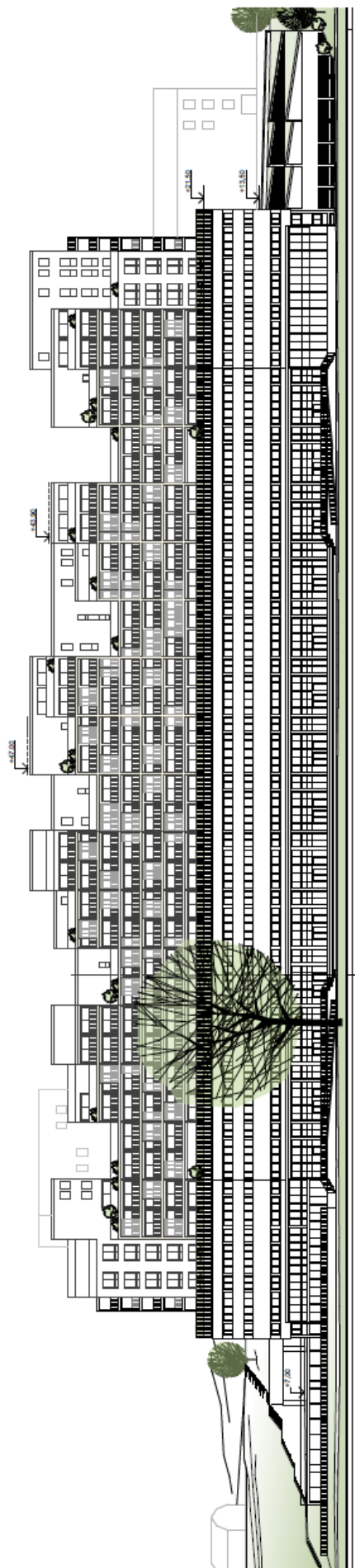
Plan 2 med bostäderna mot strandpromenaden och lokal för café eller annan publik verksamhet i norra änden av byggnaden (till vänster i bild) samt förskola i södra änden (till höger i bild).





Plan 7, terrasplanet, med gårdsgata, entréer med tillhörande förgårdar samt gemensamma och privata takterrasser.

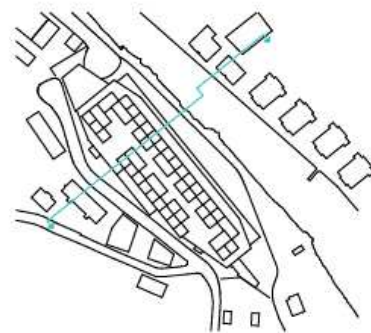
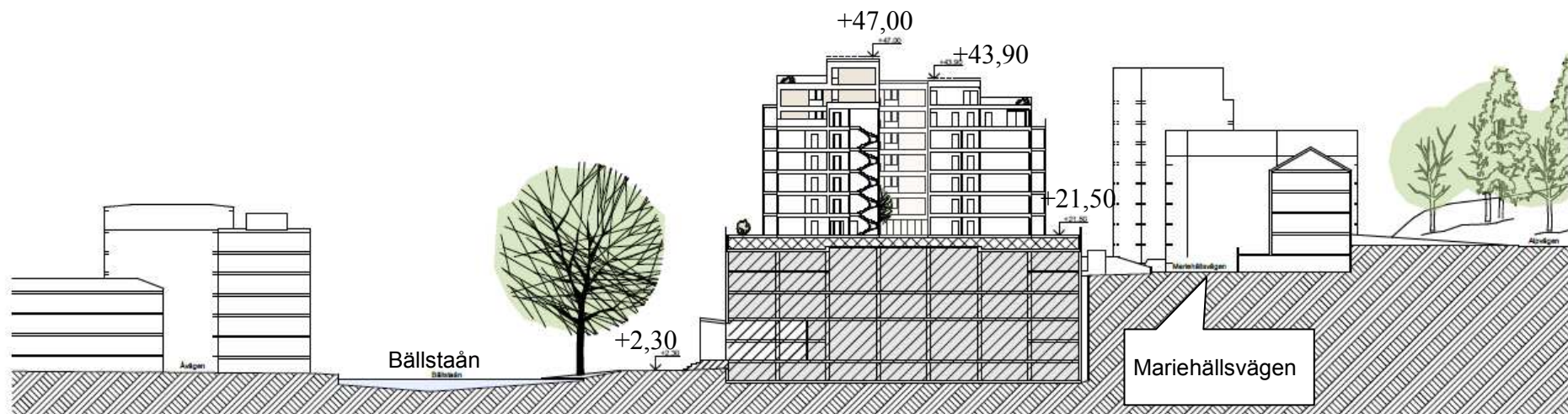




Föreslagen byggnad, fasad mot Bällstaån i nordost.



Föreslagen byggnad, fasad mot Mariehällsvägen i sydväst.



Tvärsektion från Sundbyberg över Bällstaån samt föreslagen byggnad och fram till befintlig bebyggelse vid Mariehällsvägen. Höjder förtydligade.

Park och vattenområden

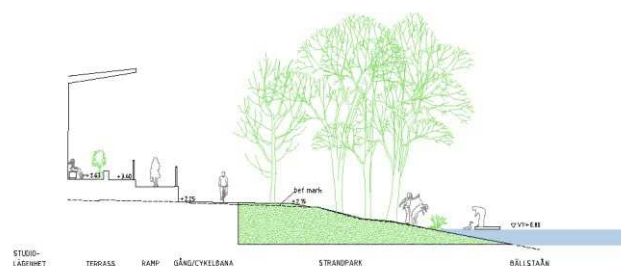
Planförslaget innebär att parkytan längs Bällstaån breddas och blir större. Ytan mellan byggnaden och Bällstaån har möjlighet att utformas för flera användningar, såsom vistelse och promenader i det gröna parkstråket längs strandlinjen samt cykling och flanerande förbi byggnaden. Strandpromenadens användning som offentligt rum är viktigt, eftersom det är brist på offentliga ytor i närområdet då området till stor del har varit industriområde som nu omvandlas till att innehålla fler bostäder. Trappan framför byggnaden har en viktig funktion som övergång mellan byggnad och strandpromenad, mellan privat och offentligt rum.

I vattnet utanför strandlinjen föreslås bryggor, som är allmänt tillgängliga och som därmed bidrar till vistelser och promenader längs vattnet. I det fortsatta planarbetet ska strandpromenadens utformning studeras vidare.

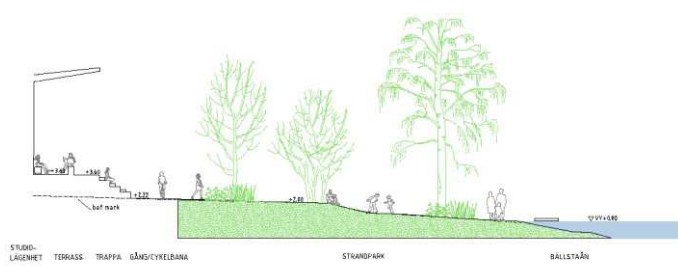


Perspektiv mot norr längs Bällstaån med föreslagen strandpromenad.

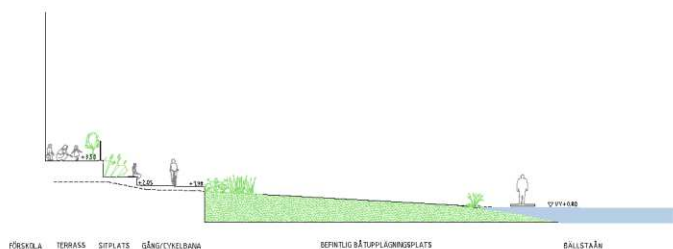
Strandpromenaden utanför Vandenberg 9 har möjlighet att kopplas till ett längre park- och promenadstråk från Annedal, genom södra Mariehäll, ner till planerad strandpromenad längs Bällstaviken.



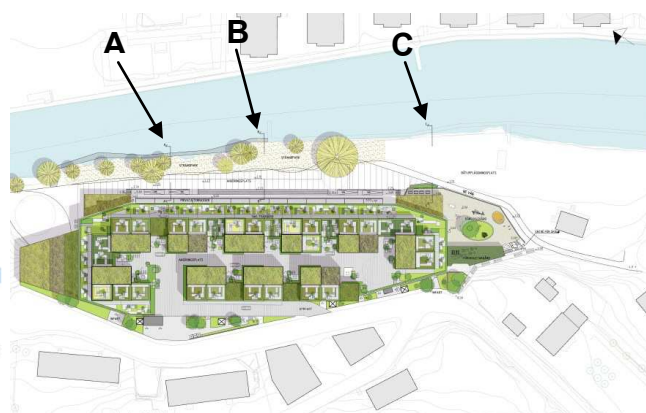
Sektion A



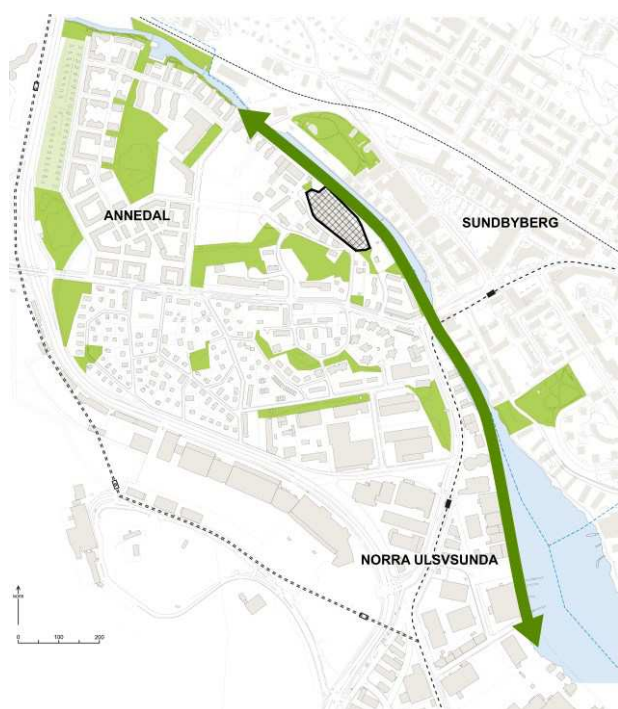
Sektion B



Sektion C



Sektion A genom strandpromenadens norra del, sektion B genom strandpromenadens mellersta del i höjd med trappan och sektion C genom strandpromenadens södra del i höjd med förskolegårdens terrassdel.



Planområdet (markerat med svart kantlinje) är en viktig länk i ett grönt stråk från Annedal, genom södra Mariefältet, ner till planerad strandpromenad längs Bällstaviken.

Gator och trafik

Gatunät

Mariehällsvägen ligger kvar i befintligt läge och med befintlig storlek. Befintlig infart till serverhallen föreslås oförändrad, emedan befintlig infart till bilverkstad omvandlas till infart till cykelparkering i garage. Mariehällsvägen blir längs aktuell fastighet grönnare, då förgårdsmarken mot vägen föreslås kompletteras med växtlighet och gröna dagvattenanläggningar.



Perspektiv mot norr längs Mariehällsvägen.

På våning 7, terrassplanet, föreslås en gårdsgata mellan bostadshusen. Gårdsgatan används för angöring till bostäder i påbyggnadsdelen och nås via befintlig ramp från Mariehällsvägen. Avståndet mellan fasaderna är cirka 7 meter, möte med personbilar är möjligt och underlättas av att det finns plats för angöringsparkering vid varje förgård intill entréerna.

Biltrafik

De planerade bostäderna antas generera mindre och lättare biltrafik än nuvarande industriverksamhet och verkstäder. Fastigheten har ett bra kollektivtrafiknära läge och bra kopplingar till närliggande cykelstråk, vilket ger goda förutsättningar för boende att använda andra transportslag än bil.

All bilparkering för bostäder och verksamheter placeras i befintligt garage, som nås via infart vid vändplanen mot Ballstaågatan. Bostäderna i påbyggnadsdelen når garaget genom hissarna på plan 7, terrassplanet. Bostäderna mot

strandpromenaden når garaget genom två ingångar i norr respektive söder från den skyddade gången framför bostäderna.

Under 2015 antog kommunfullmäktige i Stockholms stad nya riktlinjer för bilparkeringsnorm vid nybyggnation av bostäder, "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad". Det nya grundintervallet sträcker sig mellan 0,3 - 0,6 parkeringsplatser per lägenhet mot tidigare 0,4 - 0,6. Parkeringstalet för bil har beräknats uppgå till 0,5 (parkeringsplatser per lägenhet) för bostäderna i det aktuella planförslaget. Det befintliga garaget rymmer cirka 100 parkeringsplatser till de cirka 212 bostäderna samt anvisade parkeringsplatser till de befintliga verksamheterna. Även nya verksamheter kommer att ha möjlighet till parkering i det befintliga garaget.

Enligt Boverkets rekommendationer bör 5 % av parkeringsplatserna vara tillgängliga för funktionshindrade, ett minimum är 2,5 %. 5 % motsvarar i detta fall 5 parkeringsplatser, vilka bör placeras nära hissar och inte längre bort än 25 meter från entréer/hissar.

Gång- och cykeltrafik

De nya kopplingarna till och från Mariehällsvägen och strandpromenaden samt den förbättrade tillgängligheten längs strandpromenaden, underlättar för framtida gång- och cykeltrafik.

Stockholms stads cykelparkeringsnorm är 2,5 – 4 platser per 100 kvm BTA. Flertalet lägenheter i planförslaget är små, vilket resulterar i ett parkeringstal för cykel på 2,5 per 100 kvm BTA, tillika 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet. Det motsvarar cirka 500 cykelplatser för bostäderna i planförslaget. Cykelparkering sker huvudsakligen i garage med infart från Mariehällsvägen. Utöver cykelparkering till boende ska det finnas 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd. I fastigheten förväntas det finnas cirka 25 personer som arbetar på förskolan, i den publika lokalen och i serverhallarna. Det motsvarar ytterligare 5 cykelparkeringsplatser, vilka bör placeras nära respektive arbetsplats.

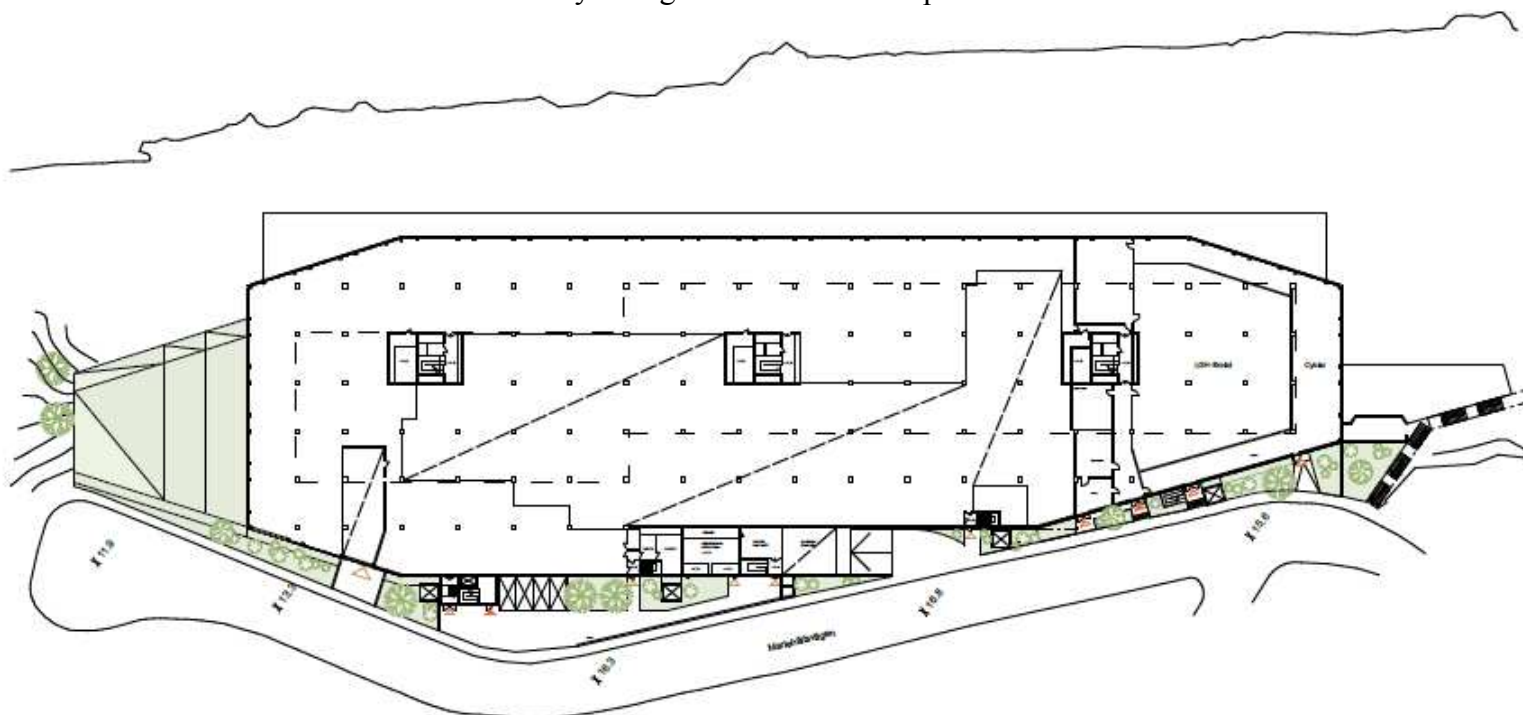
Kollektivtrafik

Förslaget påverkar inte kollektivtrafiken eller hållplatser.

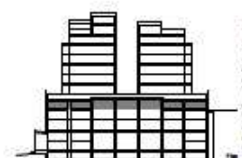
Tillgänglighet

Samtlig angöring till bostäderna inom planområdet är tillgänglig enligt stadens riktlinjer. Bostäderna i påbyggnadsdelen angörs via

gårdsgatan på plan 7, terrassplanet, som är tillgänglig via rampen från Mariehällsvägen. Bostäderna på plan 2 mot strandpromenaden angörs via garaget alternativt via det södra befintliga trapphuset på plan 6, som nås från Mariehällsvägen. Det finns möjlighet att koppla det norra befintliga trapphuset till terrassplanet, vilket innebär att angöring till bostäderna på plan 2 har möjlighet ske även via terrassplanet. Från garage och befintliga trapphus på plan 2 nås bostadsentréerna genom en upphöjd gång under tak. Föreslagna publika lokalen på plan 2 kommer att angöras via Tappvägen/Bällstaågatan. Leveranser till den publika lokalen kommer att använda en lastkaj vid garageinfart. Övriga verksamheter, såsom serverhallar, kontor och lager på plan 2-6 angörs via Tappvägen/Bällstaågatan eller via befintlig infart vid Mariehällsvägen. Leveranser till verksamheterna använder lastkaj vid garageinfart alternativt befintlig infart vid Mariehällsvägen. Strandpromenaden och parken är tillgängliga för både gång- och cykeltrafik och nås via Bällstaågatan respektive gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet.



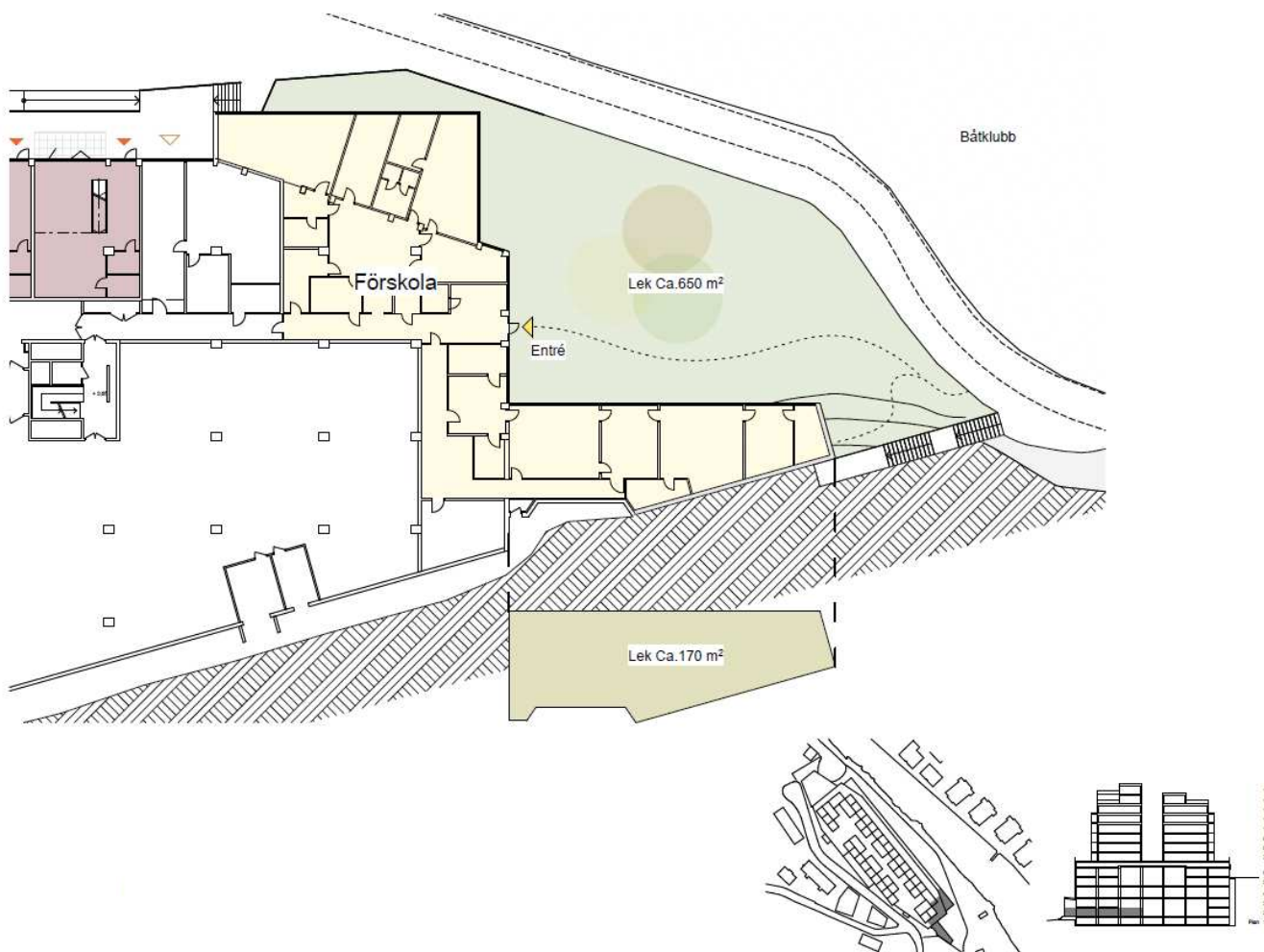
Plan 6 med infarter och angöring via Mariehällsvägen.



Förskola

En förskola med tre avdelningar och en inomhusyta på cirka 545 kvm föreslås inrymmas på plan 2 i södra delen av sockelbyggnaden, delvis i befintlig byggnad och delvis i nya tillbyggnader. Förskolegård i två nivåer föreslås söder om befintlig byggnad samt på den södra tillbyggnadens takterrass. Förskolans gård blir sammanlagt cirka 820 kvm, vilket motsvarar cirka 15 kvm uteyta per barn. Förskolegården i markplan är delvis upphöjd och skyddad mot strandpromenaden.

Förskolan kommer att ha en tillgänglig angöring via det södra befintliga trapphuset med hiss på plan 6, vilken nås från Mariehällsvägen. Förskolan kommer även att kunna nå över förskolegården från Askängsbacken och befintlig gång- och cykelbana. Leveranser till förskolan sker via befintligt trapphus med hiss på plan 6, vilken nås från Mariehällsvägen. Förskolan kommer att via hiss ha tillgång till soprummet på plan 6 i den befintliga byggnaden i anslutning till ett befintligt trapphus.



Förskola på plan 2 med anslutande förskolegård i markplan och på takterrass.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten som avleds mot Mariehällsvägen föreslås utjämnas och renas på befintliga grönytor längs vägen. De gröna ytorna utvecklas och utformas för att få högre kapacitet för utjämning och rening av dagvatten. Enligt rapporten om dagvattenhantering för aktuell fastighet Vandenbergh 9 är framförallt två typer av dagvattenanläggningar lämpliga för de gröna ytorna längs Mariehällsvägen: nedsänkta växtbäddar och anlagda markbaserade magasin under markytan.

Strandpromenaden föreslås anläggas med gröna respektive genomsläppliga ytor, som kan ta emot och utjämna dagvatten. Omhändertagande av dagvatten möjliggörs även på vegetationsklädda tak och förgårdarna till entréerna på plan 7, terrassplan.

Vattenförsörjning, spillvatten

Nya byggnadsdelar ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns inom området.

EI/Tele

Inom befintlig byggnad finns en elnätstation för högspänning, som även fortsättningsvis försörjer verksamheterna. För bostädernas elförsörjning anläggs en ny elcentral med lågspänning inom byggnaden. För närvarande har Sverige inte några gränsvärden för statiska eller kraftfrekventa magnetfält, varken i arbetsmiljön eller för allmänheten. Den forskning som finns visar att man inte kan se någon riskökning under 0,4 μ T. Stadens miljöförvaltning har anpassat sin rekommendation till gällande forskning och tillämpar 0,4 μ T som rekommenderat riktvärde. Enligt Ellevio AB förespråkas ett avstånd om minst 6 meter för att inte överskrida 0,4 μ T. Befintlig elnätstation för högspänning har ett avstånd av cirka 6 meter till de förslagna bostäderna.

Nya byggnadsdelar ansluts till fiber- och telenät, som finns inom befintlig byggnad.

Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Nergrävda kassuner placeras vid Mariehällsvägen intill ett nytt trapphus, som leder upp till terrassplanet. Soprum och miljörum för källsortering placeras på plan 6 i den befintliga byggnaden i anslutning till ett befintligt trapphus som nås både från

terrassplanet och via Mariehällsvägen. Nedgrävda kassuner föreslås även vid norra vändplanen som ansluter till Bällstaågatan. Längsta avstånd till sopnedkast för hushållsavfall blir cirka 50 meter, längsta avstånd från trapphusentré till källsorteringsrum blir cirka 100 meter tillgänglig väg utomhus.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för räddningstjänstens utryckningsfordon och övriga servicefordon. Räddningstjänstens insats sker principiellt via utrymningsvägarna i föreslagen byggnad. Påbyggnadsdelen förses med Tr2-trapphus, vilket medför att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens insats. Räddningstjänstens stegbilar och övriga större utryckningsfordon behöver därför inte köra in på gårdsgatan på terrassplan. För att kompensera höjdskillnaden mellan Mariehällsvägen och gårdsgatan sker insats via två trapphus, en befintlig och en föreslagen, som nås från Mariehällsvägen. För stadsradhusen kan insats ske direkt utifrån till varje lägenhet.

Primäruppställningsplats för räddningstjänsten finns vid vändplanen mot Bällstaågatan i planområdets norra del. Uppställningsplatser för bostäderna i påbyggnadsdelen finns på två platser på Mariehällsvägen intill två trapphus.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör strandskyddsområde (se nedan), men i övrigt inget 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.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd inom hela planområdet förreslås.
Särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken anses föreligga.

Strandskyddet bedöms kunna upphävas enligt de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c-d §§ miljöbalken, eftersom marken redan är ianspråktagen för byggnad. Planförslaget innebär att parkytan längs Bällstaån breddas och att bryggor möjliggörs i vattnet utanför strandpromenaden. Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs därmed och möjlighet till vistelse vid stranden underlättas. Planförslaget innebär även att kopplingar till och från strandpromenaden ökar, vilket förbättrar möjligheterna att söka sig till och använda strandområdet.

Naturmiljö

Utvecklingen av strandpromenaden till ett grönt stråk bidrar till att tillgodose det ökande behovet av grön- och rekreationsytor både i närområdet och i Mariehäll som helhet. Strandpromenadens utformning kan även bidra till att ekosystemtjänster, såsom habitat, biologisk mångfald, klimatanpassning och/eller pollinering, skapas eller stärks.

Enligt utlåtande angående den stora poppeln vid strandpromenaden kommer det vara problematiskt att spara poppeln utan att den kommer att ges försämrade växtförutsättningar, då planerad ombyggnad av befintlig byggnad förutsätts innebära stora och omfattande markarbeten i trädets närhet. Ingrepp kan därmed komma att göras i rotzonen hos poppeln. Enligt uppgifter från Stockholm Vatten finns stora renoveringsbehov av befintliga VA-ledningar som ligger placerade inom poppelns rotzon. Dessa ingrepp skulle med största sannolikhet orsaka stora rotförluster i samband med nödvändiga schakter. Utlåtandet poängterar också att även om minimala ingrep i marken kommer att utföras i närheten av trädet eller om platsen skulle bli oförändrad nära poppeln, så föreligger risker att trädet kan komma att bli en risk för sin omgivning på grund av sitt åldrande med kontinuerligt försämrad kondition. Om trädet ska sparas rekommenderas att en skötselplan för poppeln upprättas för att säkerställa att skada undviks på person eller allmän egendom.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450), för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte kommer att tillföras ytvattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450). Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning i Mariehällsvägen och till dagvattenledning mellan byggnad och Bällstaån. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planförslaget innebär att befintliga hårdgjorda ytor omvandlas till gröna och/eller infiltrerbara ytor. Aktuell fastighet har tidigare använts och används ännu i viss utsträckning för verkstads- och industriverksamhet, vilket antas generera mer och tyngre biltrafik än de planerade bostäderna. Planförslaget möjliggör därmed att både flödet och föroreningsbelastningen till recipienten Ulvsundasjön minskar. Belastning från området idag består av tungmetaller (krom, nickel, koppar, zink, bly, kadmium och kvicksilver) och fosfor. Belastningen av samtliga tungmetaller och fosfor från området genom dagvatten bedöms, enligt rapporten om dagvattenhantering, kunna minskas genom de förslagna åtgärderna.

Stads- och landskapsbild

Omvandlingen av Mariehälls verksamhetsområde till en blandstad med bostäder och verksamheter kommer sammantaget innebära stora förändringar i stads- och landskapsbilden, med en förskjutning uppåt av bebyggelsens höjd samt ett stadsliknande gatuliv. I den aktuella fastighetens närområde har liknande byggnader från samma tid rivits eller ska rivas i syfte att ge plats för bostäder.

Planförslaget innebär att aktuell fastighet, Vandenbergh 9, omvandlas från industrianvändning till ett blandat område med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Förändringen innebär att fler människor kommer att röra sig i området, som därmed får ett större inslag av stadsliv framför allt längs strandpromenaden.

Bostadshusen i påbyggnadsdelen förhåller och anpassar sig i höjd till bostadshusen i kv Triangeln 17 på motsatt sida av Mariehällsvägen. I norra änden av byggnaden reser sig ett bostadshus i åtta våningar plus sockeldel. Mot Mariehällsvägen består övriga huskroppar av fyra till sju våningar plus sockeldel. Mot Ballstaån reser de högsta bostadshusen i 13 våningar, varav 5 våningar tillhör den befintliga sockeldelen. Mariehällsvägen får med omvandlingen ett grönare gaturum med minskad tung trafik. De planerade bostäderna ger möjlighet till mer rörelse och liv i gaturummet. Planförslaget innebär en kontrast mellan industribyggnadens bevarade sockeldel och de nya bostadshusen i påbyggnadsdelen, ett möte mellan gammalt och nytt som bidrar till områdets attraktivitet.

Strandpromenaden utvecklas som en viktig länk i ett grönare, tillgängligare stråk längs Ballstaån, från Annedal till Ulvsunda. Strandpromenaden bidrar till närområdets stadsliv med möjligheter till möten och rekreation. Befintliga träd sparas där de bidrar till strandpromenadens användning, plantering av nya träd kan bli aktuell för att utveckla parkdelen.

Planförslaget innebär att fler kopplingar till och från planområdet samt målpunkter, såsom strandpromenad, publik lokal och förskola, skapas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnadens sockeldel bevaras och att överbyggnadsdelen i tre våningar rivs. Sockeldelen är den del av byggnaden som har störst betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och som är av störst betydelse för byggnadens karaktär. Planförslaget möjliggör för industribyggnaden att leva kvar med en ny funktion. Det industrihistoriska spår som byggnaden utgör, får finnas kvar intill ett annat, den äldre industriebyggnaden i kvarteret Linaberg 24 norr om planområdet. Området behåller då ett historiskt lager och sin särart. Det är av betydelse för Mariehäll att industribyggnaden även i fortsättningen kan berätta om Mariehälls industriella historia och utveckling.

Påbyggnadsvolymer och de bevarade delarna av den befintliga byggnaden ska bilda en arkitektoniskt god helhetslösning.

Störningar och risker

Buller

För att kravet på industribuller, i det aktuella fallet buller från kylmedelskylarna som befintliga serverhallen använder, ska kunna innehållas vid planerade bostäder krävs ljuddämpande åtgärder. I bullerutredningen ges två olika alternativa förslag till åtgärder för utformning av det föreslagna fläktutrymmet vid byggnadens norra ände. Åtgärdesförslagen innebär att öppningarna i fläktutrymmets takkonstruktion anpassas till olika kylmedelskylares högsta ljudeffekt samt att ljudabsorbenter används vid öppning för luftintag. Öppningarna i takkonstruktionen är nödvändiga för kylmedelskylarnas, fläktarnas, till- och frånluft.

Översvämningsrisker

Planområdet riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i Mälaren. Golvnivå föreslås i planförslaget till 2,7 meter över stadens nollplan för tillkommande bebyggelse, vilket innebär avsteg från länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå. För att säkerställa att tillkommande byggnadsdelar under den rekommenderade nivån inte skadas vid eventuella högvatten, har planbestämmelse om vattentäta konstruktioner till 2,7 meter över stadens nollplan införts på plankartan. Golvet i entrén till den publika lokalen, där café/restaurang är möjlig verksamhet, klarar däremot inte en nivå på 2,7 meter över stadens nollplan. Entrégolvet kommer att ligga på samma nivå som marken utanför, cirka 2,5 meter över stadens nollplan. Golvet i lokalen, där människor kommer att vistas, kommer att ligga på en golvnivå över 2,7 meter över stadens nollplan. Den planerade lokalen föreslås ha en sekundär entré vid den upphöjda gången mot strandpromenaden.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Föreslagna bostadshus i påbyggnadsdelen står tätt på terrassplanet, vilket medför att begränsat med solljus når ner till gårdsgatan och förgårdarna vid entréerna. Strandpromenaden är en viktig tillgång, som erbjuder utomhusvistelse vid den öppna vattenytan. Förslaget innehåller två gemensamma takterrasser på terrassplanet mot Bällstaån, privata uteplatser/takterrasser och balkonger mot Mariehällsvägen, Bällstaån samt i norr och söder. Bilderna på följande sida visar solljusförhållandena på Vandenbergh 9 vid vårdagjämning. Liknande solljusförhållanden råder vid höstdagjämning, cirka 20 september.



20 mars 09:00



20 mars 12:00



20 mars 15:00



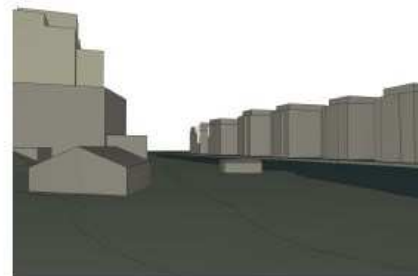
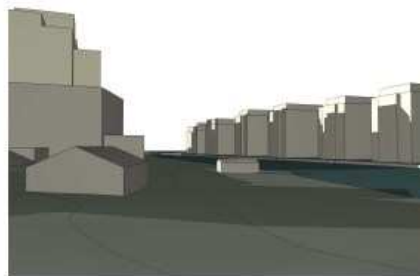
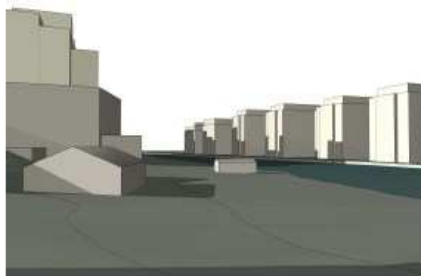
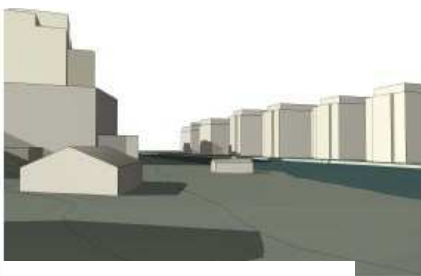
20 mars 18:00

Förslaget medför att bostadshusen på Sundbybergs sida av Bällstaån nås av den föreslagna byggnadens skugga cirka en timme tidigare än idag med befintlig byggnad. Solstudierna på följande sida visar jämförelsen mellan planförslaget och befintlig byggnad.

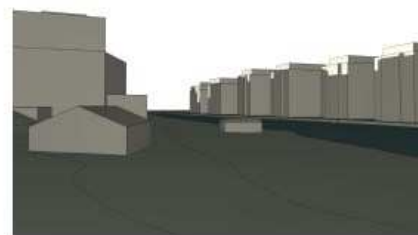
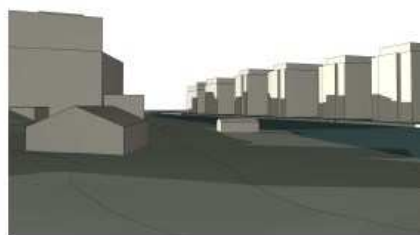
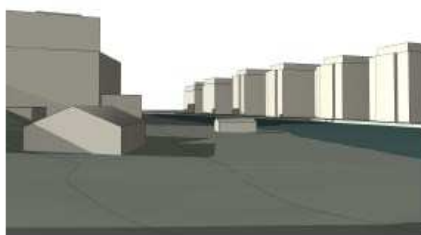
Dagsljusförhållanden i bostäder regleras inte i detaljplan, men detta bör i det fortsatta planarbetet utredas inför kommande bygglovsprocess.



Planvy över förslaget. Vy mot norr från båtupplaget. Bällstaån centralt i bild (blå färg). Sundbybergs kommun nordost om Bällstaån, till höger i bild.



Perspektiv med förslaget.



Perspektiv med befintlig byggnad.

20 mars 14:00

20 mars 15:00

20 mars 16:00

20 mars 17:00

Solstudier av solljusförhållandena vid vårdagjämning 20 mars kl 14.00, 15.00, 16.00 respektive 17.00. Solstudierna visar skuggan som planförslaget respektive befintlig byggnad kastar på fasaderna på bostadshusen i Sundbyberg, till höger i bild. Bostadshusen på Sundbybergs sida av Bällstaån nås av den föreslagna byggnadens skugga cirka en timme tidigare än idag med befintlig byggnad.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn då planområdet i dag till större delen består av en industrifastighet med verkstads- och industriverksamhet samt tillhörande trafik, vilket inte är en lämplig miljö för barn att vistas i. Planförslaget innebär fler promenadvägar till och från planområdet samt gång- och cykelmöjligheter längs strandpromenaden. En förskola med tre avdelningar och avgränsad gård ingår i planförslaget.

Tidplan

Samråd	5 april – 17 maj 2016
Granskning	tidigast 3:e kvartalet 2016
Antagande	tidigast 4:e kvartalet 2016
Laga kraft	tidigast 1: a kvartalet 2017

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Ansvaret för genomförande av detaljplanen fördelas enligt följande:

Byggherren finansierar och ansvarar för om- och tillbyggnad inom kvartersmark. För projektering och anläggande inom allmän platsmark svarar både Stockholms Stad och byggherren enligt upprättat Exploateringsavtal.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan samt svarar för myndighetsutövning vid handläggning och granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder. Stadsdelen och trafikkontoret övertar drift och skötsel av allmänna ytor enligt befintliga bestämmelser och rutiner.

Exploateringskontoret upprättar för genomförandet nödvändiga avtal.

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan Stockholms Stad och byggherren. Det upprättas genom Stadens försorg i samband med att detaljplanearbetet pågår. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Det ska reglera ansvar, tidplan, fastighetsregleringar, ersättningar för mark, avgränsningar samt övriga för genomförandet väsentliga frågor.

Eventuella övriga avtal vilka är nödvändiga för planens genomförande tas fram efter diskussion mellan Staden och byggherren samt eventuellt berörda parter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattas av Vandenbergh 9 där Niam V Sic AB är lagfaren ägare och Mariehäll 1:10, som ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildning initieras av och bekostas av fastighetsägaren. Lämplighet avseende fastigheters utformning m m provas vid lantmåteriförrättning.

Två områden överförs genom fastighetsreglering från Mariehäll 1:10 till Vandenbergh 9 och ett område överförs från Vandenbergh 9 till Mariehäll 1:10, se figur på följande sida. Genom avstyckning från Vandenbergh 9 kan ny fastighet bildas för skoländamål. Tredimensionella fastigheter kan bildas för centrum-, industri- och bostadsändamål. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.

Gemensamhetsanläggningar
Gemensamhetsanläggning bör inrättas om tredimensionella fastigheter bildas.

Ledningsrätt kan bildas inom u-område.

Vandenbergh 9 belastas av avtalsservitut:

- ## Ekonomiska frågor

Byggherren ansvarar för samt bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt delar av allmän platsmark enligt Exploateringsavtal.

Byggherren bekostar.

Gatukostnader

Gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ej aktuellt.

Fastighetsbildning

Byggherren bekostar.

El och tele m.m.

Byggherren bekostar

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Bekostas i förekommande fall av byggherren.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Vandenberg 9 kommer att ansluta mot vattenledning i Mariehällsvägen. Avlopp kommer att ledas ut dels till spillvattenledning i Mariehällsvägen och dels till spillvattenledning som ligger mellan Vandenberg 9 och Bällstaån.

Dagvatten

Dagvatten kommer att fördröjas och renas i grönytor på och intill fastigheten. För att kunna klara höga flöden kommer dagvatten även att ledas till dagvattenledning i Mariehällsvägen och till dagvattenledning mellan Vandenberg 9 och Bällstaån.

El/Tele

Vandenberg 9 ansluts till elledningar från Mariehällsvägen. Fiber och tele finns idag i befintlig byggnad att ansluta till.

Fjärrvärme

Vandenberg 9 ansluter till fjärrvärmeledning i Mariehällsvägen.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.