

Handläggare
Anton Nylander
Telefon 08-508 27 466**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1 i stadsdelen Akalla (bostäder och centrumverksamhet – ca 150 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att skapa ett kvarter innehållande cirka 150 bostäder och lokaler för centrumverksamhet. Det kollektivtrafiknära läget i kombination med att platsen har ett centralt läge i Akalla gör att den bedöms som lämplig för exploatering.

Platsen är idag bebyggd med en envåningsbyggnad innehållande butiker. Fastigheten Mariehamn 1 ägs av staden och markanvisades av exploateringsnämnden till tomträttsinnehavaren 15 november 2018. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till platsens förutsättningar främst med avseende på omgivande struktur, skala, kulturmiljö och fastighetens strategiska läge invid Akallas bussterminal och tunnelbanestation. Akallas strukturella karaktär ska vara en tydlig utgångspunkt i utformning och gestaltning samtidigt som kvarteret ska minska otrygga ytor kring torget med omnejd.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att bli ett positivt tillskott i Akalla. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att tillskapa bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen. Akallas strukturella karaktär ska vara en tydlig utgångspunkt i utformning och gestaltning samtidigt som kvarteret ska bidra till att minska otrygga ytor kring torget med omnejd.

Vidare syftar planen till att stärka de allmänna stråken runt fastigheten med utgångspunkten att skapa tydligare kopplingar. Kvarterets disposition och bebyggelsens utformning är tillsammans med investeringar på allmän platsmark viktiga verktyg för att uppnå detta.

Platsens kulturmiljö är en central faktor i utformningen. Planen syftar därför till att bevara den kulturhistoriska läsbarheten genom att skapa en tydlig avskildhet mellan bostadsändamål och centrumändamål samt genom att bebyggelsen ska förhålla sig till de rådande skalorna.

Bakgrund

Planområdet ligger mot torget vid Akallas nordvästra tunnelbaneuppgång och består av en envåningsbyggnad innehållande affärslokaler. Fastigheten Mariehamn 1 är cirka 3700 m² och hela planområdet är cirka 5000 m² stort.

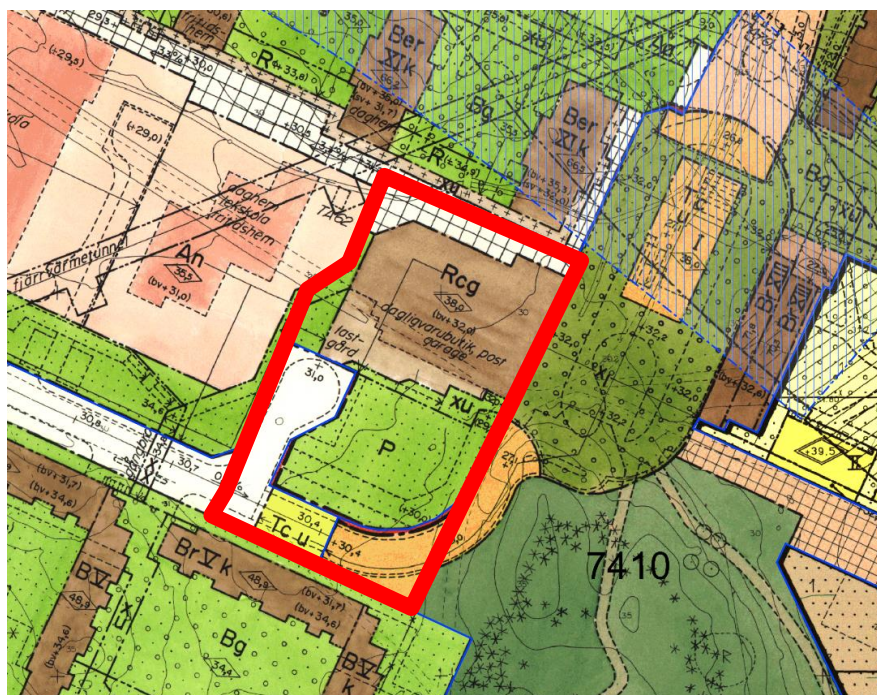


Karta som visar planområdets avgränsning i västra Akalla.

Gällande detaljplaner

För området gäller idag stadsplan Pl.7481 från 1975, stadsplan Pl.7482 från 1975 och för en mindre del av området gäller stadsplan 7410 från 1973. Planerna föreskriver affärsverksamhet, garage och

parkering för Mariehamn 1 samt gata, torg och trafikanläggning för Akalla 4:1.



Karta som visar planområdet i planmosaiken.

Pågående detaljplaner i området

Norr om detta planområde pågår planprojektet för Saima 1 m fl., dnr. 2018-13869. Syftet med den planen är att omvandla Finlandsgatan för att skapa en långsiktigt hållbar, attraktiv och levande stadsmiljö. Planen innehåller en skola, flera förskolor och cirka 1400 bostäder.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Mariehamn 1, som ägs av staden med SSM fastigheter AB genom dotterbolaget Akalla Centrumfastigheter AB som tomträttshavare. I planområdet ingår även del av fastigheten Akalla 4:1 som ägs av staden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplanen

Stockholm ska vara en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer. Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet kommer att bidra till att uppfylla översiktsplanens fyra mål för stadsbyggandet; en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad.

I översiktsplanen är området utpekat som stadsutvecklingsområde – komplettering. Det innebär att det bedöms ha stora

stadsutvecklingsmöjligheter. I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter (LUM) står följande: ”Husby och Akalla har möjligheter och behov till stadsutveckling, främst med kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur. Detta genom sitt läge med närhet till Kista och Järvafältet samt förbättrad tillgänglighet genom tunnelbanan och dess nya sträckning till Barkarby samt Förbifart Stockholm. I samband med en förtätning med bostäder och arbetsplatser är det centralt att även de lokala centrumen utvecklas och ges möjlighet till bättre serviceunderlag. Det skapar samtidigt en större trygghet för människorna i området.”

Planområdet ligger inom fokusområde Kista-Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla är också ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadsqualiteter samt rörelser och utbyten mellan olika områden öka.

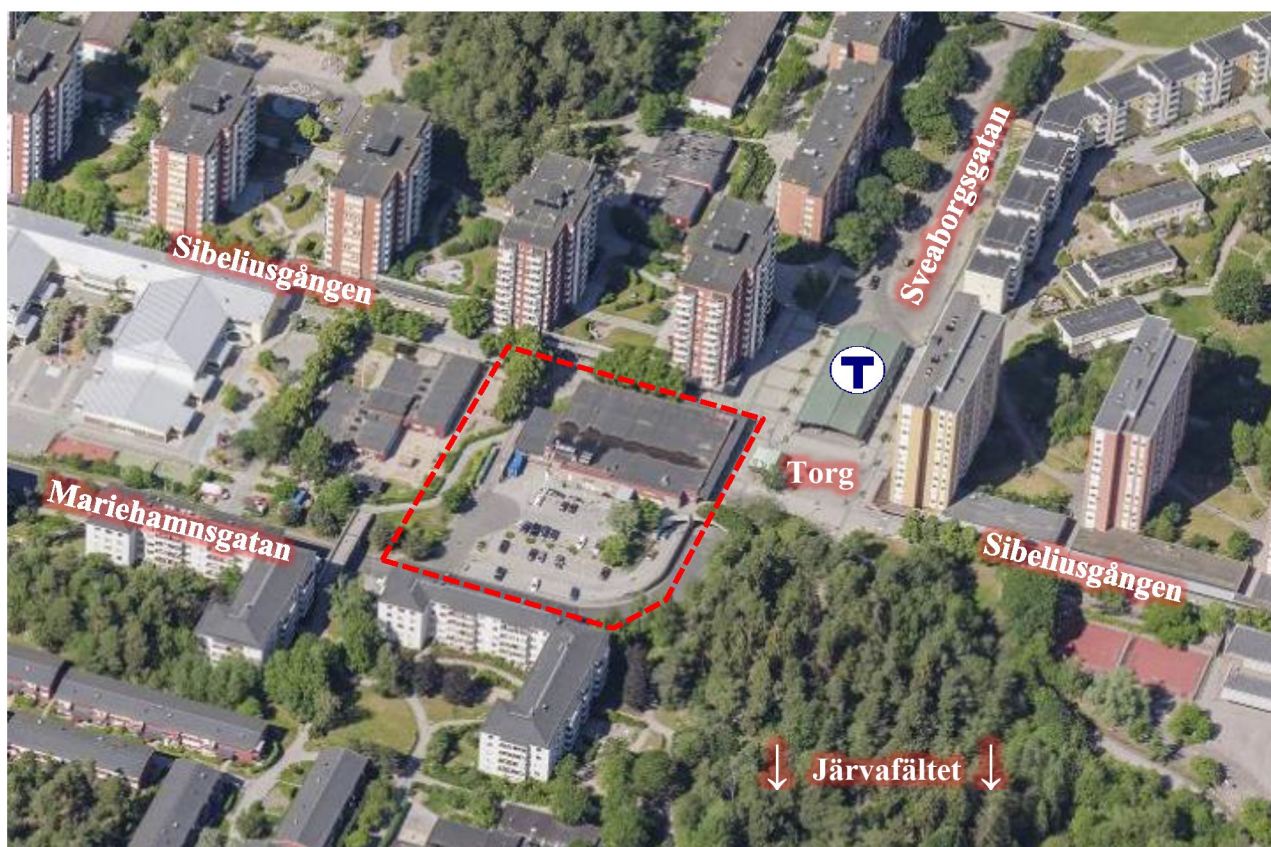
Markanvisning

15 november 2018 beslutade exploateringsnämnden att markavisa aktuellt område till SSM fastigheter AB och dotterbolaget Akalla Centrumfastigheter AB.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Fastigheten Mariehamn 1 ligger strategiskt vid bussterminalen, tunnelbaneuppgången, torget och entrén till Järvafältet. Miljön i och kring bussterminalen skapar genom sin trafikseparerade uppbyggnad otrygga stadsrum. Akalla, som är byggt på 1970-talet, karaktäriseras av sin tydliga struktur där tunnelbaneuppgångarna skapar två noder genom vilka det rätta stråket, Sibeliusgången, har dragits. Längs stråket har storskaliga skivhus placerats på den norra sidan och bildar en bebyggelserygg som är synlig från långt håll. Söder om stråket finns ett band av låg bebyggelse innehållande endast kommersiella och offentliga verksamheter. Aktuellt planområde är placerat inom detta band. Söder om bandet fortsätter bostadsbebyggelsen med en sjunkande skala från sex våningar ner till två våningar närmast Järvafältet.



Flygbild som visar planområdet i sin omgivning. Bussterminalen är belägen i faret under torget.

Fasadmaterialet varierar beroende på skala, där trä uteslutande används på den låga bostadsbebyggelsen, tegel i det centrala servicebandet och på bostadshusens mellanskala. Skivhusen och en del av bostadshusen i mellanskala har putsfasader. Färgsättning har övervägande jordnära toner och taken är i huvudsak platta.

Bebyggelse och kulturmiljö

Stadsmuseet har klassificerat fastigheten Mariehamn 1 som ”fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt” (grön klassning).

Trafik, service och tillgänglighet

Södra delen av området är en av de platser där den trafikseparerade strukturen för gående och cyklister inte är den genaste vägen. Många väljer därför att gå över parkeringsytan och Mariehamnsgränd, som saknar övergångsställen och trottoarer. Väster om fastigheten går ett gångstråk med en gångbro över Mariehamnsgränd. Gångbron kopplar samman bebyggelsen söder om Mariehamnsgränd med centrum och servicefunktioner, bland annat förskola, matbutiker och tunnelbana. Tillgängligheten är överlag mycket god i Akalla och aktuell plats har som helhet en hanterbar lutning.

Miljö- och hälsofrågor

Planområdet har goda förutsättningar för bostäder då luftkvaliteten är god och bullerstörningar är begränsade. Området saknar naturvärden, då fastigheten är bebyggd. Tunnelbanans tunnlar passera direkt under planområdet och vibrationsnivåerna kommer att behöva undersökas under planprocessen.

Riskfrågor

Risk för översvämning kopplat till nederbörd bör bevakas inom planarbetet då den intilliggande bussterminalen utgör en tydlig lågpunkt i närområdet.

Teknisk försörjning

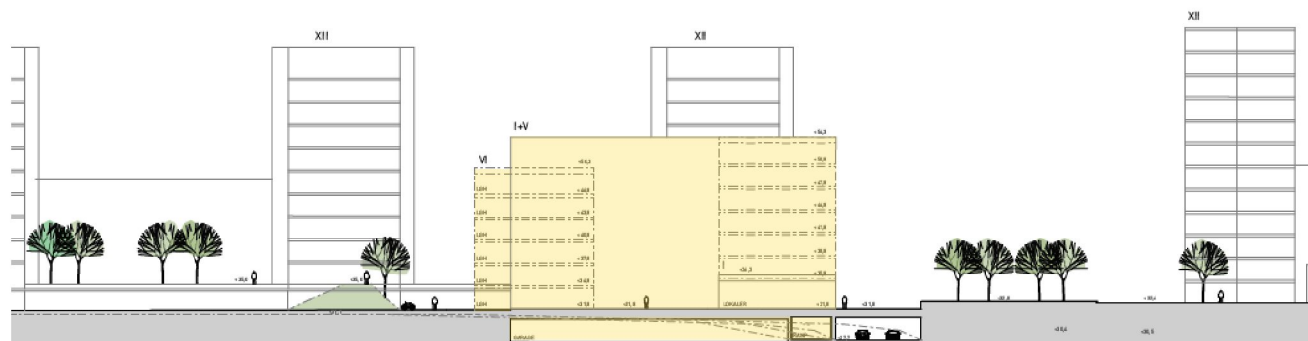
Fastigheten är idag bebyggd och teknisk infrastruktur finns därför tillgänglig på plats. Detta inkluderar även det stadsdelsövergripande sopsugsnätet.

Planförslaget

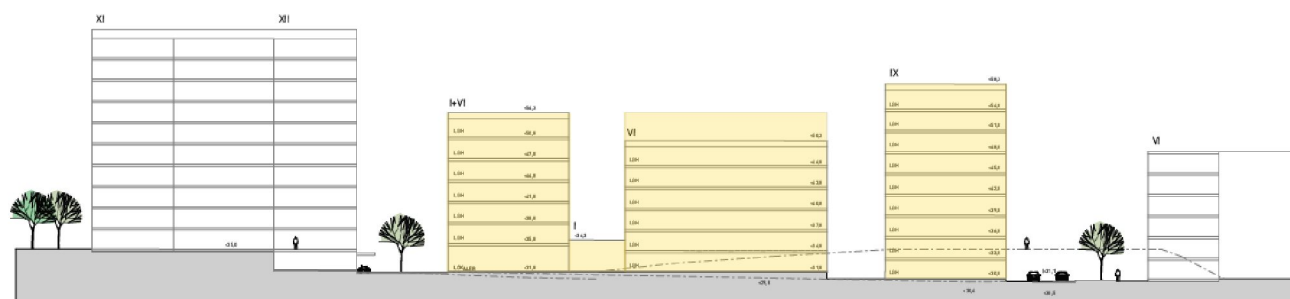
Planförslaget bygger på att den befintliga envåningsbyggnadens rivs och tillsammans med ytparkeringen ersätts av ett kvarter med varierande byggnadsvolymer. Den övergripande utgångspunkten är att använda marken mer effektivt och att förbättra kvarterets möte med allmän platsmark i samtliga väderstreck.



Byggaktörens initiala skisser, illustrationsplan. (Brunnberg & Forshed)



Byggaktörens initiala skisser, sektion A inkl. föreslaget garage. (Brunnberg & Forshed)



Byggaktörens initiala skisser, sektion B. (Brunnberg & Forshed)

. De strategiska frågor som planarbetet ska inbegripa är följande:

- Förbättrad koppling mellan torget och bebyggelse söder om Mariehamnsgatan.
- Stödja kontinuiteten längs Sibeliushöjden. Den framtida utformningen av kvarteret ska kommunicera denna koppling.
- Arbeta med hantering av kulturmiljön kopplad till att detta är en del av bandet i Akalla som uteslutande innehåller kommersiell och offentlig service.
- Volymhantering mot Sibeliushöjden kopplad till den karaktäristiska sektionen som består av skivhusen i norr och en- och tvåvåningsbebyggelse i söder.
- Utgångspunkten för bebyggelsens generella volym är Akallas mellanskala. Husen direkt söder om Mariehamnsgatan och kring Sveaborgsgatan ska utgöra höjdmässig utgångspunkt.

Inom projektet ska framtida möjligheter att skapa gatukoppling mellan Mariehamnsgatan, Sveaborgsgatan och Helsingforsgatan värnas. Därtill ska möjligheten att utveckla Akalla bussterminal beaktas.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Planförslaget bidrar till stadens bostadsmål samtidigt som goda boendemiljöer med närhet till kollektivtrafik och rekreation skapas, utan att ta värdefulla ytor i anspråk. Ytan på mark rationaliseras samtidigt som lokalytan kvarstår. Planförslaget kan innebära en negativ påverkan på den kulturhistoriska läsbarheten. Därav är ett av planens syfte att bevara den kulturhistoriska läsbarheten genom att skapa en tydlig skillnad mellan bostadsändamål och centrumändamål samt att bebyggelsen ska förhålla sig till omgivande rådande skalor.

En sammanhängande stad

En socialt värdeskapande analys genom exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets modell genomförs som en del av planarbetet. Kontoren har tillsammans med byggaktören identifierat följande effektmål, dvs vad planarbetet ska uppnå:

- Tryggare och trivsammare torg.
- Fler boende i området ger ett bättre underlag för service och en levande stad
- Behålla och utveckla service i området
- Skapa förutsättningar för trafiksäkra rörelser där människor vill röra sig.

Tillgängligheten för oskyddade trafikanter bedöms förbättras och ytor för allmän parkering väntas minska. I övrigt väntas inga markanta förändringar ske för trafik och mobilitet.

Trygghet

Då ytor som idag kan upplevas som otrygga kommer att omdanas inom ramen för projektet bedöms det som positivt för tryggheten, jämställdheten och även medföra positiva barnkonsekvenser.

God offentlig miljö

Förslaget bedöms kunna bidra till en förbättring av det gestaltningsmässiga uttrycket, framförallt vad gäller de idag slutna fasaderna mot norr och väster. Förslaget bedöms inte ha någon märkbar påverkan på kulturliv, idrott och rekreation.

En klimatsmart och tålig stad

Då den yta som föreslås exploateras idag är helt hårdgjord förväntas inga negativa konsekvenser vad gäller dagvatten, naturvärden och rekreativa kvaliteter. Vidare bedöms bostäder med goda bullernivåer kunna tillskapas. Miljökvalitetsnormerna för både luft och vatten bedöms inte påverkas negativt. Projektet är i sin omfattning begränsad och kapaciteten hos den befintliga tekniska infrastrukturen bedöms kunna hantera det tillkommande behovet.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Projektets preliminära tidplan är:

Start-PM	23 april 2020
Samråd	maj 2021
Granskning	november 2021
Antagande i SBN	februari 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med Akalla Centrumfastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till utveckling av platsen. Projektet har goda förutsättningar att stärka de allmänna platserna kring tunnelbanans nordvästra uppgång och förslaget följer översiktsplanens intensioner för platsen. Läget är synnerligen kollektivtrafiknära och platsen är redan hårdgjord.

En förutsättning att hantera inom planprocessen är att platsen ingår i det bebyggelseband i Akalla som enbart består av en- och tvåvåningsbebyggelse innehållande uteslutande kommersiella och allmänna verksamheter. Då platsen, utöver att vara en del av det småskaliga bandet, kan ses som en del av bebyggelsekompositionen runt torget finns möjlighet att pröva en annan skala och fortfarande ha en läsbarhet av kulturmiljön. Mot bakgrund av bostadsmålet bedöms platsen lämplig att pröva för en bostadskomplettering där centrumverksamheter i bottenvåningen är en förutsättning.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvalitéer, stärka upp de

allmänna stråken kring Akallas nordvästra tunnelbaneuppgång och bidra till att stadens bostadsmål kan uppfyllas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT