

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Vandenbergh 9 i stadsdelen Mariehäll i Stockholm Dp 2015-00382

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Övriga sakägare.....	8
Övriga ej sakägare.....	20
Synpunkter inkomna under samråd, tidigare granskning och ny granskning som ej tillgodosetts	20
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	21

Sammanfattning

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder, förskola samt lokaler för både publik och annan verksamhet i fastigheten Vandenbergh 9. Den befintliga byggnadens sockeldel avses behållas och bland annat byggas på med nya bostäder. Planförslaget har tidigare skickats ut på granskning 2016-11-09 till 2016-12-07 och antogs av stadsbyggnads-nämnden den 23 mars 2017. 14 december 2018 upphävde Mark- och miljööverdomstolen planförslaget. Stadsbyggnadskontoret genomförde en ny granskning 2019-01-18 till 2019-02-01, där det inkommit 22 stycken yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget, men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller utökat u-området (där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar). Den övriga boende som framfört synpunkter önskar att strandskyddet förblir gällande inom hela planområdet. Vidare framförde den boende även synpunkter

Stadsbyggnadskontoret

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

angående markradon, brandsäkerhet, tillgänglighet, gestaltning och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, vatten och avlopp, skuggpåverkan, planprocessen samt behov av miljöbedömning.

Kontoret bedömer att strandskyddet kan upphävas på kvartersmark enligt 7 kap. 18c § miljöbalken, punkt 1 i de särskilda skälen som anges i miljöbalken, samt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen, eftersom området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Stadsbyggnadskontoret har, med stöd av Miljöförvaltningen, bedömt att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Kontoret bedömer att förslaget utgör en förbättring av inverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, då detaljplanen innebär att befintliga hårdgjorda ytor omvandlas till gröna och/eller infiltrerbara ytor. Kontoret bedömer utifrån genomförda solstudier att den föreslagna byggnadens skuggpåverkan på bostäderna på Sundbybergs sida inte är orimlig i detta centrala läge i staden.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget:

- U-område, där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, utökas på plankartan inom förskolegården.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen utveckla cirka 212 nya bostäder, förskola 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. Planen syftar till en flexibel användning av bostäderna i sockeldelen mot strandpromenaden för att möjliggöra mindre verksamheter utan omgivningspåverkan, vilka bidrar till stadslivet.

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 och ett grönt parkstråk. Lokaler för service i byggnadens sockel bidrar till det offentliga rummet som mötesplats. Planen ska möjliggöra en funktionsblandning med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö.

Granskning

Planförslaget har tidigare skickats ut på granskning 2016-11-09 till 2016-12-07 och antogs av stadsbyggnadsnämnden den 23 mars 2017. 14 december 2018 upphävde Mark- och miljööverdomstolen planförslaget, då domstolen, i motsatts till länsstyrelsen, ansåg att strandskydd inträder vid beslut att anta aktuell detaljplan.

Upphävande av strandskydd inom planområdet hade då inte prövats. Stadsbyggnadskontoret genomförde därför en ny granskning 2019-01-18 – 2019-02-01, där det inkommit 22 stycken yttranden, varav av tio yttranden från remissinstanser och tolv synpunkter från samma enskilda synpunktslämnare. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet och den tidigare granskningen skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om ny granskning publicerades i lokaltidningarna Mitt i Sundbyberg och Mitt i Bromma tisdag den 15 januari 2019.

Synpunkter inkomna under granskning

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

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Strandskydd

Enligt 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken inträder strandskydd när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt PBL. Det gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har genom förutnämnd dom i mål nr P 9594–17, slagit fast att 10 a § nyss nämnda lag inte innebär att strandskydd inträder, under förutsättning att förordnande om

upphävande av strandskydd beslutats av Länsstyrelsen. MÖD ifrågasätter dock om Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 3 juni 1999 kan ligga till grund för bedömningen att strandskyddet är upphävt, med hänsyn till att beslutsmeningen i nämnda beslut hänvisar till kartmaterial som inte bifogats. Länsstyrelsen ser av den anledningen för närvarande över beslutet.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet för kvartersmark inom planområdet. Däremot upphävs inte strandskyddet inom allmän platsmark och för vattenområde. Med anledning av områdets förutsättningar idag och planens utformning bör det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 MB för ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark, så som redovisas i planförslaget. Länsstyrelsen delar vidare stadens bedömning att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Det är positivt att strandskydd framgent ska gälla för allmän platsmark och vattenområde då dessa användningar inte hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt och inte heller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter enligt 7 kap. 15 § MB. Åtgärder som användningsbestämmelsen PARK medger är sådana åtgärder som normalt inte kräver strandskyddsdispens, enligt 7 kap. 15 § MB.

Fastighetskontoret, utvecklingsavdelningen

Inom fastigheten Vandenberg 9 planeras för en förskola samt en gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i ett flerbostadshus. I det fall bostäderna upplåts i bostadsrättsform är det fastighetskontorets uppdrag att förvärva lokaler för förskola och LSS boende. Fastighetskontoret upprättar i sådant fall nyttjanderättsavtal med bostadsrättsföreningen för förskolegården. Förskolelokalerna respektive gruppboستaden hyrs sedan ut till stadsdelen.

Förskolan är tänkt att bestå av tre avdelningar med en inomhusyta om 540 m² samt en gård om 910 m². Generellt anser fastighetskontoret att 17 m² friyta per barn är i minsta laget. Förskolor med endast tre avdelningar kan dessutom innebära att lokalerna blir onödigt dyra för stadsdelen att hyra; stora investeringar i form av nybyggda lokaler inklusive kök och våtutrymmen blir mer kostnadseffektiva om de kan användas av fler. Där underlag finns, förespråkar fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen förskolor med åtta avdelningar.

Fastighetskontoret vill hållas informerad i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Antalet avdelningar på förskolan uppfyller det behov på förskoleplatser som projektet alstrar. Antalet avdelningar är avstämt med Stadsdelsförvaltningen inför samrådet och tidigare granskning, något annat behov har inte framkommit sedan dess. En förskola med åtta avdelningar bedöms inte få plats inom aktuell fastighet om en friyta om minst 15 kvm ska uppfyllas.

Förskolegården som föreslås inom planområdet blir sammanlagt cirka 910 kvm, vilket motsvarar cirka 17 kvm uteyta per barn. Inom planområdet finns det begränsade möjligheter för en förskolegård. Planförslaget har utrett flera möjliga placeringar av förskolegården. Föreslagen placering innebär ett effektivt användande av ytan för att kunna få en så stor och kvalitativ förskolegård som möjligt. I planarbetet har den föreslagna förskolegårdens yta utökats sedan samrådet genomfördes.

Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting

Trafikförvaltningen har ingen erinran mot planförslaget.

Stockholm Vatten och Avfall, avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall har följande synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan.

Stockholm Vatten och Avfall har en prioriteringsordning för insamlingssystem där maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation, dvs. stationär sopsug, bottentömmande behållare (underjordsbehållare) eller mobil sopsug ska väljas i första hand framför det manuella insamlingssystemet kärllhämtning (miljörum). Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar att en utredning gällande maskinell hantering görs då planområdet omfattar så pass många bostäder.

Enligt Boverkets byggregler ska avståndet från entréer till avlämningsplats för flerbostadshus inte överstiga 50 meter för restavfallet. Insamlingssystem behöver däremot komplettera varandra, t.ex. genom fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar i miljörum medan restavfall och matavfall samlas in via stationär sopsug, mobil sopsug eller markbehållare.

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för ett miljörum för fastigheten och vill uppmärksamma den sökande om att följa riktlinjerna kring kärllhantering som finns i *Projektera och bygg för god avfallshantering*. Stockholm Vatten och Avfall

förordar alltid att det i fastigheten möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, detta för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Detsamma gäller matavfallsinsamling. För verksamheter med större volymer matavfall som restauranger, storkök, caféer, livsmedelsbutiker och liknande kan matavfallskvarn till sluten tank användas för en effektiv hantering.

Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra för omhändertagande av hushållens grovavfall, antingen via soprum eller uppställningsplats för container.

Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller (t.ex. storkök) måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet.

Ett system för att omhänderta matavfall via avfallskvarn är att installera en kombinerad matavfallstank och fettavskiljare, även kallad kombitank. För mer information, se stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering* eller kontakta Stockholm Vatten och Avfall.

Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T.ex. kan en lastzon upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras även under hämtning. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede.

Observera att yttrandet endast berör avfallshanteringen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det är inte möjligt att lösa sophanteringen i fastigheten genom sopnedkast i varje trapphus, vilka betjänas av mobil sopsuganläggning. Gårdsgatan mellan bostadspåbyggnaderna på terrassplan medger inte utrymme för sopbilar med sopsug och terrassbjälklaget på plan 7 är inte dimensionerat för tung trafik. Källsorteringsbehållare är placerade i sopsorteringsrummet på plan 6 och nås av boende både från Mariehällsvägen och från terrassplanet. Sopsorteringsrummet är placerat så att boende naturligt passerar den på väg ut från fastigheten.

Två olika avfallsutrymmen anläggs; den ena i anslutning till vändplanen norr om byggnaden, där angöring är möjlig. Den

andra ligger i anslutning till Mariehällsvägen, där möjlighet till angöring finns.

Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar information gällande riktlinjerna kring kärllhantering, grovavfall, fettavskiljare samt matavfall till byggaktören.

Stockholm Vatten och Avfall, vatten och avlopp

Vattenförsörjning

Tidigare lämnat remissvar avseende vattenförsörjning gäller.

Spillvattenförsörjning

Serviceanslutning för spillvatten som finns mot ledning mellan fastigheten och Vandenbergh utgår. Anslutningen byggs om och leds åt två håll, dels mot förskolegården och dels mot vändplanen i nordväst.

Övriga synpunkter på planbeskrivningen:

Uppfyllning inom förskolegården får inte ske utan att hänsyn tas till befintliga ledningar som läggs inom u-område. Lättfyllning ovan ledning accepteras inte av Stockholm Vatten och avfall, planering av förskolegården måste ske i samråd med Stockholm Vatten och avfall.

Under ekonomiska frågor-Vatten och avlopp, omläggning p g a ny byggnadsdel i konflikt med befintliga ledningar bekostas av byggherren.

Plankartan

U-område inom förskolegården anpassas efter ny ledningssträckning, se inritat på bifogad plankarta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att serviceanslutning för spillvatten byggs om. Plankartan har kompletterats med utökat u-område inom förskolegården.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen har mottagit rubricerat planärende för granskning. Förvaltningen har inget att erinra.

Miljöförvaltningen

Vid granskning av planbeskrivningen för detaljplan för fastigheten Vandenbergh 9 i stadsdelen Mariehäll framgår att det i marken

kring befintlig byggnad påträffats metallhalter överskridande riktvärdet för KM samt vissa metaller över riktvärdet för MKM. I planbeskrivningen står det "...att inga negativa miljö- och hälsoeffekter är troliga samt att ingen vidare provtagning eller utredning är motiverad inom fastigheten." (s.21) vidare skriver ni "med genomförda avhjälpande åtgärder, som vidare utredning ska påvisa, bedöms marken bli lämplig för ändamålet." (s47) Dessa skrivelser blir motsägelsefulla. Huruvida ytterligare utredningar ska genomföras eller ej bör därför förtydligas i planhandlingarna. Vidare bör fastighetsägaren kontakta våra markexperter Karin Kuttainen och Emma Sundling med en upplysning om påträffade markföroreningar samt eventuellt fortsatta utredningar och åtgärder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De motsägelsefulla skrivelserna i planbeskrivningen har förtydligats, då syftning i texten kunde missuppfattas. Byggaktören har informerats om att de ska kontakta miljöförvaltningen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran mot planförslaget.

Storstockholms brandförsvär

Efter telefonsamtal med Carla Hedberg, 2019-01-21, framkom att ändringar på aktuell detaljplan endast berör strandskydd vilket föranleder att detaljplanen måste skickas ut på nytt inför granskningsskedet.

I och med att ändringar endast berör strandskydd har Storstockholms brandförsvär inga synpunkter på gällande detaljplan. Tidigare synpunkter som Storstockholms brandförsvär lämnat i planärendet ska fortsättningsvis ses som gällande.

AB Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har inget att erinra angående denna remiss.

Övriga sakägare**Boende i närområdet**

Synpunktslämnaren har inkommit med tolv enskilda yttranden.

Strandskydd

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

Jag anser att särskilda skäl saknas att upphäva strandskyddet överhuvudtaget. Den nya byggnaden kommer effektivt att stänga ute allmänhet och boende från tillgång till vattenspegeln från Mariehällssidan. Med liggande planförslag kommer utsikt över stranden mot Bällstaån enbart vara tillgänglig genom ett par tarmar vid sidan om en massiv byggnad om ca 170 meter som effektivt stänger allmänhet ute från strand och vattenspegel och ger boende i Vandenbergh 9 exklusiv rätt till vattenlinjen. Även om allmänhet har möjlighet att ta sig till stranden via tarmar vid sidan om byggnaden med cirka 250 meter mellanrum kommer känslan av att stranden tillhör Vandenbergh 9 att dominera och inskränka den upplevda allemansrätten för allmänheten. Effekten blir ungefär som på allmänna stränder (oftast i fattiga länder) där hotell effektivt stängt till tillträdet till stranden för allmänheten, förutom vid ett par smala tarmar, vid sidan om hotellet. I praktiken har detta skapat privata stränder av allmänna stränder utomlands. Vid södra sidan av Vandenbergh 9 mot Bällsta bro ligger redan idag ett radhuskomplex mot Bällstaån som på liknande sätt och under flera hundratals meter av sammanhängande huskropp skapar en effektiv barriär mot vattenspegeln samt låter radhusägare ge omgivningen en känsla av privat ägande av stranden genom uteplatser riktade mot stranden. Nu vill stadsbyggnadskontoret låta Vandenbergh 9 fortsätta nämnda utveckling med utestängande av allmänhet mot strandlinje genom byggnation av massiva jättekompex mot strand och enbart ge allmänhet tillgång via smala tarmar vid sidan av komplexet. De boende i jättekompexet kommer likt i befintlig radhuslänga via uteplatser riktade mot stranden ge omgivningen en känsla av att Vandenbergh 9 äger stranden.

Undertecknad menar att den nya byggnaden är helt ny och minst volymmässigt tre gången större än den gamla (som ska rivas) samt betydligt närmare vattendraget. Detta gör argumentet att marken redan är ianspråktagen missvisande! Det är en i alla avseenden och användningsområden helt ny byggnad och att marken togs i anspråk på 60-talet för en mkt mindre och oansenligare byggnad är inte enligt undertecknad nog för att upphäva strandskyddet.

Idag rådande förhållanden inom detaljplanområde med huvudsakligen bostäder och ett mycket skört växt- och djurliv måste beaktas och få en stor vikt. Inträdande av strandskydd sker i syfte att trygga och pröva framtidens behov och resurser för bad och friluftsliv samt livsvillkor för växt- och djurliv utmed stränderna i ett detaljplanområde som skiftat karaktär från ett industriområde till ett bostadsområde. Det sköra växt och djurliv som finns kvar efter 40 års förorenade i ån måste skyddas. Målet måste vara att i framtiden ska människor kunna bada och fiska i Bällstaån. Framtidens behov och resurser för bad och friluftsliv samt livsvillkor för växt- och djurliv utmed stränderna är mycket viktigare än - enligt Rådet för Stockholms skönhet ” bostäder på en terrass av privat karaktär” ...”förstärks kvarterets dominerande karaktär genom att lägga ytterligare höjd till den fastighetsvolym

som i souterräng dominerar mot Bällstaån.” (Samrådsredogörelse Dnr 2015- 00382 s35,36 där Rådet sammanfattar att en rivning av byggnaden anses skapa större möjligheter till en god stads- och bostadsmiljö). Klagande har inga invändningar mot att bostäder byggs på detaljplansområdet, men att dessa ska hålla sig inom de ramar som utgörs av den redan extremt dominerande fastighetsvolymen Vandenbergh 9, så att skuggningen av ån ej tilltar och riskerar försämra Bällstaåns vattenkvalitet, växt eller djurliv. En ytterligare kraftfull anledning till att strandskydd inte bör upphävas är att byggnaden i markplan planeras tillföras lägenheter i 2 plan med uteplats som vetter mot Bällstaån, vilka skulle utvidga det upplevda privata området på allemansrättens bekostnad. Vem ur allmänheten vill i framtiden fiska, ha picknick eller bada någon meter framför en familj med vänner som kanske grillar och ” i övrigt redan tagit allemansrätten upplevda utrymme mellan strandlinje och byggnad i anspråk”?

Tillgänglighet

I tillägg till ovan framför jag att det orimliga i att fastigheten Vandenbergh 9 planeras utestänga allmänheten från tillgång samt utsikt mot vattenspegeln. Allmänheten, inkluderande rörelsehindrade, har rätt att få tillgång till stranden från Mariehällsvägen. Om detta kan ske genom annan utformning av huskropp eller annat måste utredas. Att förorda ett upphävande av strandskyddet och sedan ge 212 lägenhetsinnehavare i en fastighet explicit rätt till utsikt samt tillgång till stranden mot Bällstaån är inte alls i allmänhetens intresse utan ett explicit särintresse. Trapporna som är tänkta att gå vid sidan om mastodontbyggnadens 170 meters-kropp är inte heller anpassade för varken rullstol eller barnvagn. Den befintliga trappan väst om byggnaden har varken rullstolsramp eller ramp för barnvagn. Den planerade andra trappan, som planeras öst om mastodontbyggnaden, bör utrustas med hiss och ramper för att tillgängliggöra stranden för andra än boende i fastigheten Vandenbergh 9. Alternativt kan fastighetens hissar och utsiktsplats mot Bällstaån, genom servitut göras tillgängliga för allmänhet så att vattenspegel och strand kan nås via Mariehällsvägen. Stadsbyggnadskontoret hänvisar idag rullstol, rullator, barnvagn med flera till att ta sig till Bällstaån via en av Stockholms smalaste trottoarer (bild närmast nedan) som vintertid plogas igen och används som snöupplag av snöröjningen och som på sommaren växer igen av buskar och sly, oftast finns endast någon halvmeter i bredd kvar att ta sig fram på. Efter detta (hinder) skall via Bällstavägen, sammanlagt runt en halvkilometer avverkas innan når fram till utsikt och strand!!! Se bild nedan på trottoar samt den omväg som rullstolar, rullatorer och barnvagnar hänvisas att ta sig fram på!!!!

Vattenförsörjning, spillvatten

Dessutom har nya aktuella uppgifter kring befintliga felkopplade avloppsledningar på Brommasidan framkommit. Se tidningsurklipp nedan. Toalettvattnet rinner rakt ut i ån på grund av felkopplingar av

avloppsrör, både inne i befintliga fastigheter och under gator just i fastigheten Vandenbergh 9 närområde och kanske till och med i fastigheten. Att i denna situation tillföra ca 500-600 nya boende vars avlopp ska anslutas till befintligt avlopp i området, kan få till följd att 500-600 personers avföring kan komma spolats rakt ut i ån. Det är direkt provocerande och utgör en betydlig och överhängande risk för försämring av Bällstaåns ekologiska ytvattenstatus. Klagande betonar att miljöbedömning måste göras samt att ett inhämtande av förhandsbesked från EU-domstolen bör göras huruvida skuggningen, och den höga risk för tillförsel av 212 nya hushålls avföring direkt i ån, utgör risk för försämring av Bällstaåns ekologiska ytvattenstatus. Innan dess bör dispens mot strandskydd ej ens övervägas.

Markradon

Angående olämpligheteten att bygga bostäder direkt på urberget utan att först kontrollera förekomst av radonutstrålning. Jag vill alltså göra Er uppmärksam på att Ni planerar att bygga bostäder i Fastigheten Vandenberghs 9s sockeldel i befintliga kontors- och lagerutrymmen ut mot Bällstaån i form av stadsradhus i två våningar utan att Stadsbyggnadskontoret kontrollerat om dessa kontors- och lagerutrymmen avger radon under tillåtet gränssnitt för bostäder. De planerade bostäderna ligger i en fastighet direkt insprängd mot berg och berggrund och det måste anses som häpnadsväckande att den översiktliga markundersökningen inte gjort mätningar för att upptäcka eventuella (och troliga) höga nivåer av radongas-utstrålning. Det är enligt Strålsäkerhetsmyndigheten bäst att mäta i två månader någon gång mellan den 1 oktober och den 30 april. Om radonvärdet överskrider 200 Bq/m³ bör åtgärder vidtas. Varför har inte en sådan mätning gjorts i den miljötekniska markunder-sökningen när ni planerar att bygga bostäder mitt på berghäll /insprängda i berg? Berggrund och alla byggnadsmaterial som är baserade på sten avger radon. Blå lättbetong avger däremot mer radon än andra byggnadsmaterial. Blåbetong är ett aluskitfifer-baserat byggnadsmaterial som tillverkades mellan 1929 och 1975. Fastigheten är uppförd under denna tidsperiod. Har blå lättbetong använts i både inner- och ytterväggar samt bjälklag, kan det orsaka radonhalter på upp till 1000 Bq/m³. Det bör förtydligas för byggherren redan i planförslaget att hela husfasaden i sockeldelen som sparas och vänder sig mot bergväggen måste utrustas med godkänd lösning för att motverka samt bortföra gasutstrålning, samt att de delar som är tänkta för förskoleverksamhet kontrolleras noga efter installation samt före start av förskoleverksamhet i lokalerna.

Brand

Den tänka tillbyggnaden är gjord av trämoduler med trånga gångar mellan huskropparna. En ytterligare omständighet som förvärrar ovanstående brist på avstånd mellan huskroppar är att fasaden är planerad att tillverkas av trä, som bekant, är brännbart. I planritningen ovan har man för avsikt att bygga en helomslutande träfasad, i en hittills oprövad skala ca 170 m x 5-8 våningar högt,

utan brandvägar. Själva fasaden kommer alltså att fungera som den sammanlänkande brännbara länken, ungefär som vindar på mindre lyckade radhus från 60-70 talet gjort vid större bränder på sistone. Det nämns inte ens i det brandtekniska utlåtandet att det är en helt ny och oprövad teknik i denna skala. Man anger bara att "Ytterväggskonstruktion utförs enligt SP FIRE 105, utgåva 5. Enligt nuvarande förslag uppgår avståndet som minst mellan byggnaderna i fastighet 2 till 7 m". Husfasaderna bör därför utrustas med sprinklers då själva byggnaden i sitt tänkta utförande kan bli till en mastodontisk och kolossal brandfälla som varken tillåter utryckningsfordon med steg att angöra själva byggnaden på sidan mot Mariehällsvägen, eller om ett utryckningsfordon backas på plats mot sidan som vänder sig mot Bällsta å, medföra stegar som når upp till hela byggnadens höjd. Om det börjar brinna förväntas de boende utan panik tas sig till "brandsäkrade celler" och där invänta evakuering.

Miljökonsekvensbeskrivning(MKB)/ miljöbedömning/
miljökvalitetsnormer för vatten

En miljöbedömning absolut behöver och måste göras i projektet Vandenberg 9. Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Jag ifrågasätter grunderna till denna bedömning och att de miljöfrågor som har betydelse för projektet som redovisas i planbeskrivningen helt och hållet missat den ömtåliga återhämtning av växt- och djurliv som kan skönjas i ett av Stockholmsområdets mest nedsmutsade vattendrag - Bällstaån. Att få tillgång till solljus är av yttersta betydelse för liv och i fotosyntes. Solen gör så att alger växer. Alger blir uppätta av planktondjur. Planktondjuret äts upp av en mygglarv. Mygglarven äts upp av en t.ex. abborre eller lax. Båda fiskarterna har setts i Bällstaån (och i samband med detta omskrivits i lokaltidningar). Tillgången till solljus är av yttersta betydelse för liv och i fotosyntes. En studie gällande effekterna av solmörkläggningen genom påbyggnad av 5 ytterligare våningar x 170 meter på en nästan död botten och vattenlivet i form av grod-, kräft- och fiskarter måste göras. Den tänkta avverkningen av markvegetation, buskar och småträd för att bl.a. göra plats för en brygga mot Bällsta å kommer medföra jorderosion mot Bällsta å (lägg märke till hur marken har slukhål mot Bällsta å på Sundbybergsidan, där motsvarande avverkning skett mot bryggor). Vandenberg 9 innebär en klar risk för försämring av ekologisk ytvattenstatus och jag framhäver med stöd av EU-domstolens dom att en miljöbedömning behöver göras. EU domstolen har i i mål C461/12 funnit att medlemsstaterna är skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som kan orsaka försämring av status eller riskera god ekologisk ytvattenstatus. I domen tolkar EU-domstolen begreppet försämring i direktivet såsom en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor, även om den sammanvägda statusen inte innebär en

försämring. Vidare anser domstolen att om en kvalitetsfaktor redan är i lägsta klass innebär varje försämring av denna kvalitetsfaktor en "försämring av status". En slutsats av domen är betydligt större krav på underlag och miljökonsekvens-beskrivningar i samband med planärenden och andra ärenden enligt PBL, för att kunna bedöma om detalj- eller översiktsplan samt bygglov kan medges utan att riskera försämring av status eller miljökvalitetsnormer i vattenförekomster.

Eftersom den tänkta byggnaden mörklägger Bällstaån i sådan utsträckning att Vandenberg 9 innebär utgör påtaglig risk för försämring av Bällstaåns ekologiska ytvattenstatus framhäver undertecknad med stöd av EU-domstolens dom att en miljöbedömning behöver göras alternativt ett inhämtande av förhandsbesked från EU-domstolen. Enligt gällande rätt är medlemsstaterna skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som kan försämma eller riskera god ekologisk ytvattenstatus.

Kommunen har inte gjort någon miljöbedömning av hur det sköra djur- och växtliv som finns på botten av Bällstaån och i dess strandkant påverkas av att helt mörkläggas under vissa perioder då solståndet är lågt. Detta måste göras då t.ex. växt- och djurliv i vattendraget, t.o.m. under en period med snö och is, är beroende av att solljus når fram isen för att överleva. De nya uppgifter som framkommit om en 100% ökning av skuggningseffekten och total mörkläggnings av fastigheter på Sundbybergssidan torde ha en ännu större inverkan på Bällstaån, eftersom ån ligger ännu närmare Vandbergh 9 än fastigheterna på Sundbybergssidan och förstärker synpunkter om en miljöbedömning behöver göras alternativt ett inhämtande av förhandsbesked från EU-domstolen. Som nämns i planhandlingarna EU-domstolen är betydligt större krav på underlag och miljökonsekvensbeskrivningar i samband med planärenden och andra ärenden enligt PBL, för att kunna bedöma om detalj- eller översiktsplan samt bygglov kan medges utan att riskera försämring av status eller miljökvalitetsnormer i vattenförekomster.

Skuggpåverkan

Den tänkta mastodontbyggnaden är allt för dominerande och förhåller sig inte alls väl till omgivningen. Redan idag gestaltat den sig som en totalt dominerande byggnad gentemot omgivningen. Se bilder nedan. Med sina tänkta 13 våningar och 170 meters massiva längd blir den tänkta kvastfeningsmastodontbyggnaden jämfört med närmaste grannen i öst, Mariehålls gård, mycket malplacerad och extremt dominerande. Byggnaden höjd måste sänkas och det måste finnas mellanrum mellan huskropparna för att tillåta solljus att nå fram till Bällstaån samt allmänhetens strandpromenad på Sundbybergssidan under den mörka årstiden.

I samrådshandling Dp2015-0032 framgår mycket tydligt att arkitektbyrån som gjort solstudier av solljusförhållandena vid

vårdagjämning 20 mars kl 14.00, 15.00, 16.00 respektive 17.00 är anmärkningsvärt oklara. Solstudierna säges visa skuggan som planförslaget respektive befintlig byggnad kastar på fasaderna på bostadshusen i Sundbyberg, till höger i bild. Bostadshusen på Sundbybergs sida av Ballstaån påstås nås av den föreslagna byggnadens skugga cirka en timme tidigare än idag med befintlig byggnad. Dock framgår mkt klart från bifogade bildmaterial att det inte är ett 13 våningshus som användes som exempel i ny byggnation i studien. De 3 våningar som finns på sockelbyggnadens 5 våningar idag (idag alltså tot 8 vån) har ersatts av max 5 våningar i bifogade solstudie nedan. Visuellt påvisas att de blåmärkta våningsplanen absolut inte motsvarar 8 våningar. Undertecknad anser att bifogade solstudie är fullständigt undermålig och dessutom helt ointressant för de fastighetsägare som berörs på Sundbybergs-sidan. Vänligen gör en ny korrekt solstudie, från ett oberoende institut, som använder 8 våningar på sockeln (totalt 13 vån) samt redovisa hur många soltimmar per dag under året som berörda fastigheter inklusive Maraboupark kommer att förlora. Att solen kommer att gå i skugga 1 h tidigare i mars med 5 våningar är mkt ointressant jämfört med om exempelvis samtliga soltimmar i jan kommer att förloras. Kort sagt gör om och gör en solstudie med alla 8 planerade våningsplan - av oberoende aktör - som visar solförlust under samtliga årets dagar. Det grundläggande en solstudie förväntas besvara är hur många soltimmar per dag under året berörda fastigheter på Sundbybergsidan kommer att förlora per fastighet och våningsplan!

Av Stockholm stads eget yttrande Dnr 311-1564/2012 sid 4 framgår att den 20 mars och 20 september ca kl. 16.00 mörkläggs nästan hela fasaden av den föreslagna byggnaden jämfört med halva fasaden idag, en 100% ökning av skuggning. Det bör förklaras hur detta är möjligt då tidigare utfästelser om att fastigheterna på Sundbybergsidan endast skulle beröras på så sätt att de nås av skuggan 1 h tidigare än idag. Hur dessa förhållande hänger ihop måste förklaras, och de nya uppgifter som framkommit om en 100% ökning av skuggningseffekten och total mörkläggning av fastigheter på Sundbybergsidan i mars och september, framhåller återigen att ytterligare sol-studier måste göras av ett oberoende institut utan beroendeförhållande till varken byggherre eller arkitekt, för att en rättvisande bedömning av boendemiljön som acceptabel ska kunna göras.

Gestaltning och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I ert planförslag säges den tänkta mastodontbyggnaden förhålla sig till omgivningen. Lagg märke till att uttrycket förhåller sig väl eller liknande ej används. Den tänkta byggnaden är ungefär lika hög mot himmeln som en enstaka "pinne" i form hyreshusbyggnad uppförd högre upp på berget mot Alpvägen. Är det därför den förhåller den sig mot omgivningen? Liknelsen pinne är talande jämfört med de 170 meter x 13 våningars mastodontbyggnad som planeras. Bifogade bild med ditritad skalenlig påbyggnad tagen från

Marabouparken på Sundbybergssidan åskådliggör hur mastodontbyggnaden överväldigar befintlig byggnation (8 våningars höjd i Sundbyberg) mycket påtagligt i Mariehäll. Med sina 13 våningar och 170 meters massiva längd blir mastodontbyggnaden jämfört med närmaste grannen i öst, Mariehälls gård, till synes mycket malplacerad och extremt dominerande.

I Samrådsredogörelse, Dnr 2015-00382 uttalar sig Stadsmuseet och Rådet för Stockholms skönhet. Stadsmuseet uttalar sig enligt nedan angående Vandenberg 9: "Stadsmuseet delar konsekvensanalysens slutsatser och ser inte att fastighetens värden tagits till vara på något sätt. Sockelvåningarna som behålls förändras helt och påbyggnaderna har ingen släktskap med det befintliga. Stadsmuseet avstyrker således planförslaget i förliggande form." Rådet till skydd för Stockholms skönhet uttalar sig enligt nedan angående Vandenberg 9: "Enligt rådets mening är den ursprungliga karaktären i verksamhetsbyggnaden inte längre läsbar på ett meningsfullt sätt efter delrivning och påbyggnad. Snarare förstärks kvarterets dominerande karaktär genom att lägga ytterligare höjd till den fastighetsvolym som i souterräng dominerar mot Bällstaån. För rådet framstår det, de kulturhistoriska värdena till trots, som om att en rivning av hela byggnaden skapar större möjligheter till en god stads- och bostadsmiljö än ett delvis bevarande." ... "Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan för kvarteret till förmån för ett alternativ med större stadsmässighet, möjligtvis med terrasshus i terrängen." Enbart Stadsbyggnadskontoret tycks ha uppfattningen att den mastodontiska kvastfening som planeras är av god arkitektur. Allmänheten kan därmed inte förväntas få något kulturhistoriskt värde bevarat genom denna byggnad enligt uttalandena från Stadsmuseet och Rådet till skydd för Stockholms skönhet. Det allmännas intresse av att fastigheten kulturhistoriska värde tas tillvara tillgodoses inte alls genom detta förslag till detaljplan. Någon möjlighet till dispens från strandskydd med hänvisning till allmänhetens intresse kan därmed svårligen föreligga.

Som klart framgår av bilden förhåller sig byggnaden redan idag på ett mycket dominerande sätt mot omgivningen. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att den gröna byggnaden bakom Vandenberg 9 är representativ för omgivningens höjd vid Mariehällsvägen. Det bör framhållas att omgivningen vid Mariehällsvägen redan idag har en lägre taknockshöjd än Vandenberg 9. Den enda byggnaden som har en högre höjd är den gröna "pinnen" som ligger högre upp på berget sett från Mariehällsvägen. Den gröna byggnaden är alltså en ensam "pinne" som Stadsbyggnadskontoret använder som referens för att planförslaget förhåller sig till omgivningens höjd. Som framgår av bilden är det missvisande och det är visuellt enkelt att föreställa sig

Vandenbergh 9 med ytterligare 5 våningar ovanpå de 3 vita våningarna, och hur denna ytterligare påbyggnad av höjd kommer förstärka den redan extremt dominerade fastighetens utseende och gestaltning.

Planprocessen

Detaljplanen togs fram och spikades från första stund utan en tanke på konsekvenser för boende på Sundbybergsidan. Kommunerna delas av just Bällstaån. De boende på Sundbybergsidan ansågs inte ens som berörda med rätt att lämna synpunkter, och talande nog saknades Sundbybergsidan i modellen över detaljplansområdet som förevisades på Stadsbyggnadskontoret.

Efter en tid ansågs dock boende på Sundbybergssidan också som berörda, och med rätt att lämna synpunkter till samråd och granskningar även av Stadsbyggnadskontoret. Men hela processen efter att Stadsbyggnadskontoret tillåtit sakägare från Sundbybergsidan att lämna synpunkter har endast varit en chimär för att befästa redan tagna beslut. Bokstavligt talat har inget alls i detaljplanen ändrats efter de synpunkter som framlagt av boende på Sundbybergsidan. Efter att Mark-och miljööverdomstolen upphävt detaljplanen i dec 2018 har Stadsbyggnadskontoret valt att starta om processen under januari 2019, inte från början, utan istället i ett läge där inget alls i detaljplanen tar hänsyn till de synpunkter som framlagt av boende på Sundbybergsidan, Rådet till skydd för Stockholms skönhet m.fl. Stadsbyggnadskontorets arrogans är talande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Strandskydd

Kontoret har bedömt att strandskyddet kan upphävas på kvartersmark enligt 7 kap. 18c § miljöbalken, punkt 1 i de särskilda skälen som anges i miljöbalken. De särskilda skälen som anges i miljöbalken innebär att strandskyddet kan upphävas om området:
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet bedöms även kunna upphävas enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen, eftersom intresset att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Större delen av marken är redan hårdgjord och ianspråktagen för byggnad och inte tillgänglig för allmänheten. Planförslaget innebär att den allmänt tillgängliga parkytan längs Bällstaån breddas från dagens cirka 5-10 meter till cirka 5-20 meter. Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs därmed och möjlighet till vistelse vid stranden underlättas. Detaljplanen innebär även att kopplingar till och från strandpromenaden ökar, vilket förbättrar möjligheterna att

söka sig till och använda strandområdet. Det finns stort behov av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen i Stockholm och planområdets närhet till tvärbanan, tunnelbanan och pendeltåg är ett starkt skäl för att bygga bostäder på denna plats. Strandskyddet avses förbli gällande för vattenområdet samt på allmän platsmark. Strandskyddet föreslås upphävas enbart på kvartersmark, där byggnadens befintliga sockeldel redan idag finns och avses behållas enligt planförslaget.

Avstånden mellan stadsradhusens privata uteplatser och den allmänna parken studerades under planarbetets gång och med planförslaget skapas en urban strandpromenad med olika typer av stadskvaliteter. Ytan mellan byggnaden har möjlighet att utformas för flera användningar, såsom vistelse i det gröna parkstråket längs strandlinjen samt cykling och flanerande förbi byggnaden. Trappan framför byggnaden har en viktig funktion som övergång mellan byggnad och strandpromenad, mellan privat och offentligt rum. Bostäderna mot strandpromenaden innebär trygghet för den offentliga miljön. Den föreslagna byggnadens blandade funktioner innebär att människor kommer att röra sig på platsen vid olika tidpunkter på dygnet.

Detaljplanen innebär att parkmark anläggs och utökas vid stranden, vilket ger förutsättningar för den biologiska mångfalden. Att anlägga parkmark innebär att ingen ny påverkan sker, eftersom så gott som all växtlighet längs strandlinjen redan utgår från tidigare anlagd park. Det är viktigt för den biologiska mångfalden på land och för att öka möjligheten för fiskreproduktion i Bällstaviken att strandzonen får vara så naturlig som möjligt beträffande lutning, material och vegetation. Stora och skuggande träd i strandkanten avses sparas eller ersättas, vilket är positivt för fiskbeståndet.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär att strandpromenaden tillgängliggörs för både gång- och cykeltrafik. Från Mariehällsvägen föreslås en ny trappa vid förskolan i söder, vilket underlättar för framtida gångtrafik. Cyklar, barnvagnar och andra trafikanter med hjul når strandpromenaden via Bällstaågatan i norr samt gång- och cykelvägen i söder. Redan idag har platsen stora nivåskillnader pga. befintlig terräng, vilket innebär att området har en begränsad tillgänglighet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningssamordning pågår och ett förslag till lösning finns. Ledningssamordningen kommer att resultera i ett förslag, som redovisar hur alla berörda ledningar ska läggas om inför detaljplanens genomförande. Stockholm Vatten och Avfall planerar

att bygga om spillvattenledningen som idag leder bort spillvatten från området. Ombyggnaden säkerställer områdets avloppsförsörjning i framtiden.

Markradon

Stadsbyggnadskontoret har under planarbetet genomfört en markradonmätning. Den sammanvägda bedömningen av genomförda mätningar och förekomsten av stora berghällar inom fastigheten är att marken bör klassas som högradonmark, vilket medför att byggnader ska utföras radonsäkert för att undvika radonproblem. Bygglovsprövningen innefattar hur markradonet hanteras och säkerställer att BBR-krav och –riktlinjer för radon följs vid bostadsbyggande. Ytterligare projektspecifika mätningar och undersökningar görs vid bygglovsprövningen.

Under hela den befintliga byggnaden finns ett garage som ventileras. Mellan befintlig byggnads sockelvåningar och berget bredvid finns ett ventilerat friutrymme. Stadsradhusen byggs i befintlig byggnad ovanpå garaget och inte på marken. Övriga bostäder byggs högre upp i byggnaden utan markkontakt.

Brand

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för räddningstjänstens utryckningsfordon och övriga servicefordon. Räddningstjänstens insats sker principiellt via utrymningsvägarna i planerad byggnad. Påbyggnadsdelen förses med Tr2-trapphus (trapphus med särskilt brandskydd), 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. Brand-säkerheten beaktas och säkerställs även vid bygglovsprövningen.

Detaljplanen reglerar inte den föreslagna bebyggelsens konstruktion och material. Ställningstagande kring konstruktion och material görs i bygglovsprövningen.

Miljökonsekvensbeskrivning(MKB)/ miljöbedömning/ miljökvalitetsnormer för vatten

Stadsbyggnadskontoret har, med stöd av Miljöförvaltningen, bedömt att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kontoret reviderade planförslaget efter tidigare granskning så att bryggor inte byggs i vattenområdet, för att bättre kunna tillgodose områdets ekologiska värden och strandzonens morfologiska utformning. Strandskyddet förblir gällande på allmän platsmark och i vattenområdet, dessa användningar innebär att livsvillkoren

för djur och växtarter inte väsentligt förändras. Föreslagen detaljplan möjliggör att både flödet och föroreningsbelastningen till Bällstaån minskar. Befintlig grön yta vid strandkanten kommer att fortsätta vara grön och utgöra en del av den planerade strandpromenaden. Stora och skuggande träd i strandkanten avses sparas eller ersättas, vilket är positivt för fiskbeståndet.

Skuggpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har inför tidigare granskning gjort mer detaljerade solstudier för att tydliggöra vilken skuggpåverkan föreslagen byggnad har på bebyggelsen och Marabouparken på Sundbyberg stads sida av Bällstaån. Dessa solstudier har stadens stadsmättningsavdelning utfört oberoende av tidigare solstudier. Stadsmättningsavdelningens solstudier visar att planförslaget medför att bostadshusen på Sundbybergs sida av Bällstaån vid vår- och höstdagjämning nås av den föreslagna byggnadens skugga cirka en timme tidigare än idag med befintlig byggnad. Inga nya uppgifter har tillkommit vid detta nya granskningstillfälle. Stadsmättningsavdelningens solstudier redovisas i planbeskrivningen.

Mariehäll pekas i Stockholms stads översiktsplan ut som del av den centrala stadens utvidgning. Skuggningen som planförslaget innebär är rimliga konsekvenser när den centrala staden utvidgas. Stadsplanering innebär så gott som alltid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Fördelarna i det som tillskapas med aktuellt planförslag är av så stor betydelse för de allmänna intressena, med avseende på bostadsförsörjningen, att de överväger påverkan på den enskildes intressen.

Gestaltning och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kontoret bedömer att befintlig sockelbyggnad anpassar sig till och överbryggar skickligt en nivåskillnad upp till cirka 14 meter, som bergsslutningen mellan Mariehällsvägen och strandpromenaden innebär. Den stora nivåskillnaden innebär unika förutsättningar och kräver ett särskilt förhållningssätt för att skapa ett stadsmässigt sammanhang. Kontoret bedömer att planförslaget tar hänsyn till och utvecklar platsens förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att planförslaget innebär att den del av byggnaden som har störst betydelse för förståelsen av områdets kulturhistoria och som är av störst betydelse för byggnadens karaktär bevaras.

Kontoret bedömer att bostadshusen i påbyggnadsdelen förhåller och anpassar sig i höjd till bostadshusen i kv Triangeln 17 på motsatt sida av Mariehällsvägen. I nordvästra änden av byggnaden, mot Mariehällsvägen, reser sig ett bostadshus i åtta våningar plus sockeldel (två våningar). Mot Mariehällsvägen består övriga

huskroppar av fyra till sju våningar plus sockeldel (mellan en och två våningar).

Planprocessen

Information och inbjudan till samråd skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning och annonser om samrådet publicerades i lokaltidningar. Samrådsmöte hölls som öppet hus 2016-04-19 i Tekniska Nämndhuset. Underrättelse om granskning har skickats vid första granskningen till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt enskilda personer som lämnat synpunkter under samrådet. Vid andra granskningstillfället har Underrättelse om granskning skickats till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt enskilda personer som lämnat synpunkter under samrådet samt under första granskningstillfället. Annons om ny granskning publicerades i lokaltidningarna Mitt i Sundbyberg och Mitt i Bromma tisdag den 15 januari 2019.

Övriga ej sakägare

Sundbybergs stad

Sundbybergs stad ser positivt på en fortsatt omvandling av stadsdelen Mariehäll och ett ökat antal bostäder i området som bidrar till en positiv utveckling även för Sundbyberg. Att Stockholm stad fortsätter att utveckla den södra delen av Bällstaån genom en trivsam strandpromenad längs med stranden är något Sundbybergs stad uppskattar.

Sundbybergs stad har ingen erinran mot planförslaget förutom en justering av kartan på sida 14 i planbeskrivningen.

Sundbybergs stad vill att det på kartan ska placeras en pil som redovisar en gång-, cykel- och bussbro över till Sundbyberg, där Tappvägen möter strandkanten och norrut (in i Sundbybergs stad).

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ser över möjligheten att justera kartan på sidan 14 i planbeskrivningen. Kartans syfte är dock endast att redovisa Mariehälls utveckling från industri till bostäder.

Synpunkter inkomna under samråd, tidigare granskning och ny granskning som ej tillgodosetts

- Låta strandskydd förbli gällande i hela planområdet.
- Sänka byggnadshöjden för att minska den föreslagna byggnadens skuggpåverkan.
- Behov av att göra en miljöbedömning.

- Riva och ersätta hela den befintliga byggnaden med bostadsbebyggelse.
- Bevarande av hela den befintliga byggnaden eller att nybyggnad av den övre delen ges en utformning som har släktskap med den befintliga.
- Att detaljplanen genomförs med utökat förfarande och att ett planprogram upprättas.
- Skyddsbestämmelse för poppeln vid stranden.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att den övergripande planeringsinriktningen och strukturen i planförslaget är riktig och överensstämmer med stadens strategiska planering i översiktsplanen, vilken bland annat pekar på stadens behov av bostäder.

Kontoret bedömer att strandskyddet kan upphävas på kvartersmark enligt 7 kap. 18c § miljöbalken, punkt 1 i de särskilda skälen som anges i miljöbalken, samt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen, eftersom området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Intresset att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset. Större delen av marken är redan hårdgjord och ianspråktagen för byggnad och inte tillgänglig för allmänheten. Planförslaget innebär att den allmänt tillgängliga parkytan längs Ballstaån breddas från dagens cirka 5-10 meter till cirka 5-20 meter. Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs därmed och möjlighet till vistelse vid stranden underlättas.

Det är kontorets bedömning att den föreslagna byggnadens skuggning på omgivningen och dess påverkan på de befintliga kulturhistoriska värdena övervägs av värdena som tillskapas med aktuellt planförslag. Bostäderna som tillskapas bedöms få goda boendekvaliteter och den utökade parkytan längs Ballstaån är ett viktigt bidrag till Mariehälls gröna struktur. Dessa värden kommer både framtida boenden i aktuell fastighet och boende i närheten till del. Förskolan med en utemiljö av god kvalitet tillför området ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser. Kontoret bedömer utifrån genomförda solstudier att den föreslagna byggnadens skuggpåverkan på bostäderna på Sundbybergs sida inte är orimlig i detta centrala läge i staden.

Kontoret har utrett planförslagets inverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och bedömer att förslaget utgör en förbättring, då detaljplanen innebär att befintliga hårdgjorda ytor omvandlas till gröna och/eller infiltrerbara ytor. Utvecklingen av strand-

promenaden är positiv för stadsdelen Mariehäll, som idag har brist på grön- och rekreationsytor. Strandpromenadens utformning kan även bidra till att ekosystemtjänster, så som habitat, biologisk mångfald, klimatanpassning och/eller pollinering skapas eller stärks.

Planförslaget medför att tillgängligheten till och längs med strandområdet förbättras genom den föreslagna trappan i planområdets södra del samt utveckling av strandpromenaden längs Bällstaån. Inom planområdet finns stora höjdskillnader och kontoret bedömer därför att det är rimligt att trafikanter som inte kan använda trappor söker sig till strandpromenaden via Bällstaågatan eller gång- och cykelvägen.

Bygglövsprövningen, som följer då detaljplanen vunnit laga kraft, beaktar och säkerställer att regler och riktlinjer för markradon och brandsäkerhet följs vid bostadsbyggande.

Kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Norlander
planchef

Carla Hedberg
stadsplanerare