

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2018/861)

Detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m. i stadsdelen Mariehäll, Dp 2014-17690-54 (770 bostäder, förskola och garage)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m. i stadsdelen Mariehäll, Dp 2014-17690-54, (770 bostäder, förskola och garage) antas..

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog anför följande.

Ärendet

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls södra del och rymmer idag fyra byggnader med verksamhets- och kontorslokaler. Delar av de befintliga byggnaderna avses rivas för att ersättas med bostadsbebyggelse eller byggas om för att inrymma bostäder.

Detaljplanen är en av de första i syfte att omvandla befintligt industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och icke störande verksamheter. Detaljplanen möjliggör för ca 770 nya bostäder samt för lokaler i entré våningarna, en ny förskola, nya torgytor, park inklusive ett nytt gångstråk samt parkering i garage under bostadsgårdarna.

Beredning

Ärendet har initierats av Stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Mariehäll och Ulvssunda har sedan översiktsplan 99 pekats ut som stadsutvecklingsområde. Med detaljplanen för Archimedes tas ytterligare steg i utvecklingen av området. Med 770 bostäder, lokaler för handel och 6 avdelningar förskola utgör projektet ett viktigt bidrag för att minska bostadsbristen och skapa en bättre stadsmiljö i området, inte minst längs med Karlsbodavägen. Den nya bebyggelsen integreras med den befintliga kulturmiljön och den gamla byggnaden slottet får en framträdande roll i stadsbilden.

Skolsituationen i Mariehäll har varit ansträngd, under året kommer ett planarbete för en permanent skola för 900 elever kunna påbörjas. Under tiden etableras en tillfällig skola inom fastigheten Betongblandaren 13 som ägs av AB Stockholmshem. Inom ramen för projektet ska exploateringskontoret undersöka om det finns externa intressenter och möjlighet att ställa upp gula villan på annan plats i närområdet.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att omarbota förslaget i enlighet med vad som anförts nedan.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att revidera detaljplanen i syfte att möjliggöra för ett bevarande av Gula Villan och Sågtanden.
3. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att genomföra en utredning av behovet av skolplatser tillgodoses innan detaljplanen slutgiltigt antas.
4. Därutöver anförts följande.

Vi ser positivt på det föreliggande förslaget, som har många förtjänster och höga ambitioner för stadsutveckling på en redan ianspråktagen mark. Ulvsunda

industriområde har under många år varit föremål för denna planering. Det är också glädjande att vissa delar av industrin kommer att finnas kvar i framtiden och att platsen ska utvecklas till blandstad.

När en blandstad bildas är det viktigt att ta vara på de förtjänster som just blandningen har. Av det skälet är det helt oacceptabelt att den så kallade Sågtanden förvanskas genom rivning och sedan återuppbyggnad och därefter påbyggnad. Sågtanden är från åren omkring sekelskiftet 1900 och bör bevaras i sin helhet för att användas för bostäder eller annan verksamhet.

Det är också med stor oro vi ser på förslaget till hantering av Gula Villan. Den ska enligt beslut i exploateringsnämnden kunna flyttas, men stadsbyggnadsnämndens majoritet anser att det är mycket svårt (läs: omöjligt), vilket innebär att den riskerar gå samma väg som Klockhuset vid Norra Stationsgatan som bara revs en sommar trots beslut om motsatsen. Vi vill att nämnden tar prövar förutsättningarna för att flytta huset för att på så sätt kunna bevara det.

Vi ser med stor oro på att antalet skolplatser inte kommer att räcka och att ytterligare skollokaler inte hinner färdigställas i tid i närområdet. Stadsbyggnadsnämnden behöver därför lägga särskild vikt vid att säkerställa att behovet av nya skollokaler möts i det fortsatta arbetet. Nu kan vi se att utbildningsnämnden har avstyrkt detaljplanen på grund av brist på skolplatser under samrådsprocessen. De skriver att områdets enda grundskola, Mariehällsskolan, inte kan inrymma det prognostiserade tillskottet av elever och att minst en skola till behövs för att tillgodose behovet.

Avslutningsvis ser vi positivt på att delar av den befintliga bebyggelsen på f.d. Pripps bryggeri inom Gjutmästaren 6 bevaras och utvecklas som bland annat ett centrum för kultur och idrott. I ett snabbt växande Stockholm är det viktigt att skapa utrymme för alla de funktioner och den service som stockholmarna har rätt att förvänta sig. Ytor för idrottsändamål saknas inom såväl planområdet som i övriga Mariehäll idag, varför en tydlig ambition ska vara att just idrottsytor säkerställs inom denna fastighet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m. i stadsdelen Mariehäll, Dp 2014-17690-54, (770 bostäder, förskola och garage) antas.

Stockholm den 30 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Jan Valeskog

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls södra del och rymmer idag fyra byggnader med verksamhets- och kontorslokaler. Delar av de befintliga byggnaderna avses rivas för att ersättas med bostadsbebyggelse eller byggas om för att inrymma bostäder.

Detaljplanen är en av de första i syfte att omvandla befintligt industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och icke störande verksamheter. Detaljplanen möjliggör för ca 770 nya bostäder samt för lokaler i entrévåningarna, en ny förskola, nya torgytor, park inklusive ett nytt gångstråk samt parkering i garage under bostadsgårdarna.

Målsättningen är att skapa en tät, modern och attraktiv boendemiljö med en tydlig koppling till platsens kulturhistoria, med promenadvänliga, befolkade och trygga offentliga miljöer samt gator som i stor utsträckning är kantade av verksamheter i omsorgsfullt utformade entrévåningar. I områdets mitt skapas ett skyddat och barnvänligt park- och torgstråk, som utgör en länk i ett längre gångstråk genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Ballstaviken.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.



Orienteringskarta med planområdet markerat med rött.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 maj 2018 att godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av Mikael Lind m.fl. (M) och Peter Backlund (L), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Christina Linderholm (C) som instämmer i förslag till återremiss från Mikael Lind m.fl. (M) och Peter Backlund (L).

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanen är en av de första i syfte att omvandla befintligt industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och icke störande verksamheter. Detaljplanen möjliggör för ca 770 nya bostäder samt för lokaler i entréväningarna, en ny förskola, nya torgytor, park inklusive ett nytt gångstråk samt parkering i garage under bostadsgårdarna.

Målsättningen är att skapa en tät, modern och attraktiv boendemiljö med en tydlig koppling till platsens kulturhistoria, med promenad-vänliga, befolkade och trygga offentliga miljöer samt gator som i stor utsträckning är kantade av verksamheter i omsorgsfullt utformade entréväningar. I områdets mitt skapas ett skyddat och barnvänligt park- och torgstråk, som utgör en länk i ett längre gångstråk genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Bällstaviken.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att strandskydd för Bällstaviken inom planområdet upphävs och att delar av den befintliga och kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen rivs och byggs om. Den historiska läsbarheten tydliggörs genom att planen säkerställer bevarande av de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, att hänsyn tas till övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt att det övergripande,

visuella sambandet dem emellan kvarstår. För att kunna åstadkomma en lämplig gatustruktur och placering av byggnader möjliggörs flytt av en äldre byggnad.

Markföreningar från industritiden saneras. Goda förutsättningar skapas för en dagvattenhantering som säkerställer att olika vattenperspektiv tillgodoses vid genomförande. Markbehandling och höjdsättning utformas för att klara översvämning i Bällstaviken och vid kraftiga regn.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls södra del. Planområdet omfattar fastigheten Archimedes 1, del av fastigheten Mariehäll 1:10 och del av fastigheten Ulvsunda 1:1. Gatorna Karlsbodavägen, Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen ingår helt eller delvis i planområdet. Archimedes 1 omfattar ca 13 500 kvm och den markanvisade delen av Mariehäll 1:10 ca 7 400 kvm.

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till Archimedes 1 är Brostaden Gårdsfogden AB. ALM Equity AB (publ) har via dotterbolaget Archimedes Holding AB träffat avtal med Brostaden om att köpa Archimedes 1 när planen är klar och har fullmakt från Brostaden att driva planärendet. Del av Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen ägs av staden och markanvisades till AB Stockholmshem av exploateringsnämnden 2014-04-03.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms nya översiktsplan (godkänd i stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23, antagen i kommunfullmäktige 2018-02-19 och laga kraft 2018-03-23), är aktuellt planområde markerat som ett stadsutvecklingsområde med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Det är ett område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning. I området mellan Ulvsunda industriområde och Mariehäll kan Karlsbodavägen fortsätta att utvecklas med ny blandad bebyggelse.

Program

Archimedes 1 och berörd del av Mariehäll 1:10 ingick i programarbete för Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att starta programarbetet 2009-01-22. Syftet med programmet var omvandling från industri- och verksamhetsområde till en blandstad med bostäder och verksamheter, dnr

2008-04665-53. Programarbetet avbröts p.g.a. oklarhet om flygbullergränsen. Trots programarbetets avslutande har Södra Mariehäll och Ulvsunda industriområde möjlighet att utvecklas med vattennära bostadsbebyggelse och goda offentliga miljöer studerats vidare.

Detaljplaner

För Archimedes 1 anger gällande detaljplan, P1 6955 från 1980, JR, d.v.s. industri och kontor, med en största sammanlagd våningsyta på 21 500 kvm och en högsta hushöjd på +26,5 meter över nollplanet i gamla höjdsystemet RH00. Det motsvarar ca +27,1 meter över stadens nollplan i det nya höjdsystemet RH2000. Områdets norra del är enligt gällande detaljplan, Dp 1999-08674 från år 2002, naturområde.

Start-PM, ställningstagande efter samråd och antal lägenheter

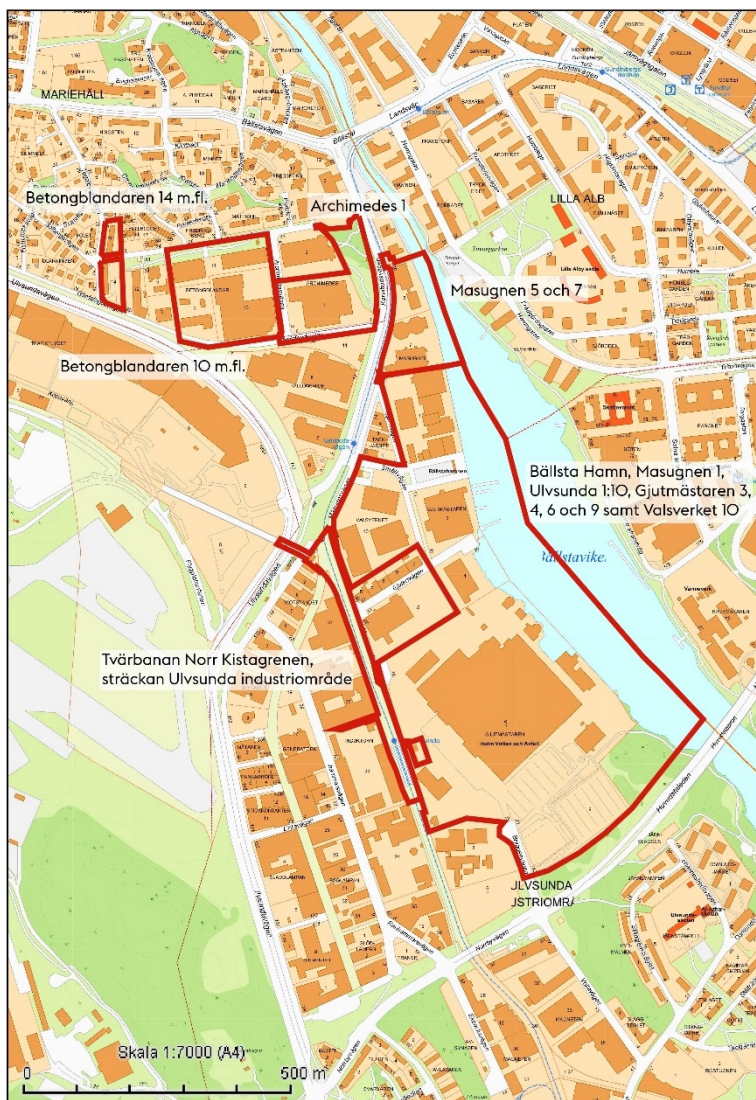
Stadsbyggnadsnämnden fattade 2015-03-26 §11 beslut om att inleda planarbete. I Start-PM angavs exploateringen för Archimedes 1 till 800-1000 lägenheter, varav en stor andel små lägenheter. Antalet lägenheter inom Mariehäll 1:10 bedömdes i markanvisningen till ca 150 st. Redovisning av samråd godkändes och beslut inför fortsatt arbete togs 2016-10-13 §11. Antalet lägenheter inom Archimedes 1 har minskat till ca 610 st p.g.a. att föreslagen exploatering redovisad i Start-PM bedömdes för hög samt att den stora andelen små lägenheter inte var möjlig med hänsyn till markbullen från Bromma Flygplats. Antalet lägenheter inom Mariehäll 1:10 har ökat från 150 st till 160 st.

Markanvisning

Berörd del av Mariehäll 1:10 markanvisades för ca 150 lägenheter till Stockholmshem av exploateringsnämnden 2014-04-03.

Kommunala beslut i övrigt

Öster om planområdet, på andra sidan Karlsbodavägen, beslutade Stadsbyggnadsnämnden 2011 att inleda planarbete för Masugnen 5 och 7, dnr 2011-04316. Planarbetet avser omvandling från industri till bostäder med ca 315 lägenheter. Detaljplanarbetet har vilat sedan 2014 i väntan på planbeställarens beslut om fortsatt planarbete, men återupptogs hösten 2015. Granskning är planerad till våren 2018. Väster om planområdet beslutade Stadsbyggnadsnämnden 2011 att inleda planarbete för Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, dnr 2011-03967. Planarbetet avser utökad byggrätt för bostäder, från två mindre befintliga flerbostadshus som föreslås rivas, till flera hus med totalt ca 110 lägenheter. Planen föreslås för antagande december 2017.



Rödmarkerade områden visar fastigheter med positivt planbesked/pågående planarbete.

Riksintressen

Planområdet ligger norr om och nära riksintresset Stockholm-Bromma flygplats som har influensområden avseende flyghinder och flygbuller vilket begränsar möjligheterna att bygga i närområdet. Maximalt tillåtna höjd för ny byggnad, på det avstånd där planområdet är beläget är +59,6 meter över stadens nollplan i höjdsystemet RH 2000. Möjlig byggnadshöjd i planområdet påverkas även av Bällsta radar som ligger strax väster om Solvalla och vars verksamhet innebär höjdbegränsningar

för kringliggande bebyggelse. I västra delen av kv. Archimedes mot Archimedesvägen är maxhöjden ca +51,3 m över stadens nollplan och vid korsningen Gårdsfogdevägen/Karlsbodavägen ca +51,75 m över stadens nollplan. Planområdet ligger utanför influensområdet för flygbuller 55 dB(A).

Strandskydd

Vid planläggning återinträder strandskydd. Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten och gäller i den östra delen av planområdet. Marken bedöms genom befintlig väg Karlsbodavägen och Tvärbanan samt befintlig bebyggelse vara väl avskild från området närmast strandlinjen och därmed sakna betydelse för strandskyddets syften. I pågående planarbete för Masugnen 5 och 7 ingår en förlängning av den allmänt tillgängliga strandpromenaden, som finns utmed Masugnen 8. Mot bakgrund av dessa förutsättningar bedöms behovet av bostäder, som är ett mycket angeläget intresse, väga tyngre än strandskyddsintresset i denna del.



Flygvy från söder med ungefärligt planområde markerat

Planförslaget

Bebyggelsens struktur, omfattning och innehåll

Nya byggrätter placeras i fastighetsgräns mot gata eller med hänsyn till befintlig bebyggelses relation till gata. Planområdet är indelat i två delar, delen längs Karlsbodavägen samt västra delen av fastigheten Archimedes 1. Ny bebyggelse placeras runt ett nord-sydligt park- och torgstråk.

Längs Karlsbodavägen placeras en lång, sammanhängande byggnadsvolym i åtta våningar. Det ger stadga åt det breda gaturummet samt skapar en bostadsgård och en

park- och torgmiljö skyddad från trafikbuller. För att möjliggöra nödvändig breddning av Karlsbodavägen och för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse ger planen möjlighet att flytta den äldre byggnaden Gula Villan norrut. I korsningen mellan Karlsbodavägen och Gårdsfogdevägen placeras ett högt hus i 15–16 våningar som en del i sammanhanget av högre byggnader längs Ballstaviken samt som landmärke och torgmarkör.

Väster om park- och torgstråket placeras nya byggnader så att de tillsammans med befintliga byggnader bildar ett i princip slutet kvarter. Nya byggnaders höjd eller takfotshöjd är ca åtta våningar, som en anpassning till den befintliga byggnaden ”Färjans” volym. Nya byggnader är i den här delen som högst tio våningar. Den befintliga trevåningsbyggnaden ”Slottet” bevaras som en fristående volym tillsammans med en återuppbyggd och påbyggd del av ”Sågtanden”. Ny bebyggelse som kontrast och fond till dessa lägre befintliga volymer, skapar ett växelspel mellan höga och låga volymer.

Med bebyggelse längs med gatorna och med bostads- och lokalentréer placerade i gatufasad blir entrétheten längs gatorna hög. Det koncentrerar människors rörelse till gator och torg vilket bidrar till en upplevelserik, befolkad och trygg gatumiljö. Som komplement till de nya park- och torgrummen ställs krav på takterrasser för de boende.

Planförslaget omfattar ca 770 bostäder, vilka ersätter tidigare verksamhets- och kontorslokaler. Karlsbodavägen och Gårdsfogdevägen kantas till stor del av lokaler. I ”Färjans” östra del inryms en förskola med sex avdelningar. Förskolegården är placerad på bostadsgården och upptar ungefär hälften av den totala gårdsytan.



Situationsplan



Volymbild från sydväst. I bildens högra del syns den befintliga trevåningsbyggnaden ”Slottet” som ligger mot Gårdsfogdevägen. I bakkant ”Färjan” med påbyggnad i tre våningar. Längst till höger den högre byggnaden i 15-16 våningar samt bebyggelsen längs Karlsbodavägen.

Nya stadsrum, offentliga stråk och parker

Om- och påbyggda samt bevarade byggnader ställs i kontrast till nya byggnader och utgör väggar i ett nytt upplevelserikt stadsrum – park- och torgstråket – som är väl avskilt från Karlsbodavägens trafikbuller. Park- och torgstråket går från Adolfsbergsvägen i norr till Gårdsfogdevägen i söder och är en viktig länk i ett större sammanhängande nätverk av promenadvägar i stadsdelen. Parken innehåller lekplats och mer rofyllda delar och är ett viktigt tillskott i grönstrukturen. I norr leder en trappa ned till en platsbildning vid Karlsbodavägen, dit den äldre byggnaden Gula Villan har möjlighet att flyttas. Parken sträcker sig sedan via en serie av planterade terrasser, ramper och trappor ner till den lägre nivån på torgytan i söder. Torgstråket utformas som en multifunktionell körbar yta med enhetlig markbeläggning och ett stort inslag av träd och planteringar. På torgdelen prioriteras fotgängare, cyklister och människors vistelse framför biltrafik.

För att förstärka upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och skapa en södervänd entré avslutas stråket mot Gårdsfogdevägen med en nedsänkt torgyta i söderläge. Via trappor och ramp från torget nås en övre nivå, invid söderfasad, som kan utnyttjas av verksamheterna i ”Sågtanden”, t.ex. för uteservering. Runt den högre byggnadens entrévåning bildas ett antal mindre torgytor som utgör entré- och vistelseplatser.

Karaktär och gestaltning

Byggnadsvolymerna möjliggör en förhöjd entrévåning i gatuplan och därpå sju normala bostadsvåningar. Entrévåningarna ska, likt stenstadens markerade entrévåningar, tydliggöra det offentliga rummet samt upplevelsen för den promenerande människan. De ska vara tydlig markerade med högre höjd, avvikande karaktär i förhållande till övriga våningar och utföras med beständiga och tåliga material av hög kvalitet och med väl utformade detaljer.

Beroende på gatornas olika karaktär begränsas balkonger och utstickande byggnadsdelar i syfte att styra det privata upplevda anspråk i det offentliga rummet samt upplevda del av fasaduttrycket. Mot Karlsbodavägen, som är ett av huvudstråken genom stadsdelen får balkonger och utstickande byggnadsdelar kraga ut högst 0,8 meter från fasadliv. Mot Gårdsfogdevägen, Archimedesvägen samt den nya lokalgatan norr om ”Färjan” får balkonger och utstickande byggnadsdelar kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv.

Väster om park- och torgstråket bevaras viktiga kulturhistoriska samband i den befintliga bebyggelsen. ”Slottet” bevaras och ges en framträdande roll i stadsbilden. Ny bebyggelses relation till gatan anpassas till ”Slottet”. Övriga befintliga verksamhets- och kontorshus, också med stora kulturhistoriska värden rivs, rivs och

återuppbyggs samt byggs om och byggs på eller flyttas för att ge plats åt nya bostäder. Från torget vid Gårdsfogdevägen kan de ursprungliga byggnadernas inbördes volym- och gestaltungsrelation upplevas visuellt.



Vy från sydost mot ”Slottet” och den påbyggda ”Sågtanden”. Från torget kan de befintliga och kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ”Slottet”, ”Sågtanden” och ”Färjan” ses i ett sammanhang, en viktig del i den historiska avläsbarheten.

I den västra delen av planområdet uppförs flerbostadshus i åtta till tio våningar. Mot Gårdsfogdevägen och på gården placeras byggnader i åtta våningar. ”Färjan” byggs på med tre våningar, innehållande lägenheter i ett våningsplan samt radhus i två våningar, till en sammanlagd höjd av nio våningar. Påbyggnaden med radhus bidrar till ett växelspel i volymer och ett varierat taklandskap. Huset längs den västra sidan av kvarteret, mot Archimedesvägen, avslutas med två våningar etagelägenheter, som volymmässigt hänger samman med radhusen på ”Färjan”. Passager mellan gata och gård finns på strategiska platser i form av öppningar mellan byggnader eller som portiker.



Vy från sydväst mot hörnet Archimedesvägen/Gårdsfogdevägen. I entréväningen mot Gårdsfogdevägen inryms kommersiella lokaler.

Öster om park- och torgstråket placeras bebyggelse utmed västra sidan av Karlsbodavägen. Bebyggelseskalan relaterar till ny och tillkommande bebyggelse i Mariehäll och på andra sidan Bällstaviken i Sundbyberg. En ca 150 meter lång åttavåningsbyggnad utgör här en skärm mot Karlsbodavägen för de som vistas på bostadsgården och i parken. Byggnaden som volym utgör också vägg i Karlsbodavägens gaturum. För att möjliggöra passage mellan Karlsbodavägen samt gård och park placeras en portik mitt på byggnadskroppen.

Mot Karlsbodavägen ska den sammanlagda längden på byggnadsvolymen delas in i minst åtta byggnadsenheter som, med stenstaden som referens, tydligt särskiljer sig från varandra.



Gatuvy från norr längs Karlsbodavägen. Bebyggelsen ska delas in i tydligt särskiljbara bygnadsenheter.

Inga synliga fogar mellan prefabricerade element tillåts och elementskarvar ska, om de syns, hanteras medvetet och ingå som en tydlig del i en gestaltningsidé. För att möjliggöra ett grönt inslag längs gatan förläggs en zon av förgårdsmark – en hybridzon – längs bebyggelsen där de boende kan plantera eller ställa ut växter.



Placeringen av byggnader i gräns mot gata och en hög entrétäthet bidrar till aktiva

och upplevelserika gator, centrala delar i upplevelsen av stadsmässighet. Längs med Karlsbodavägen finns en hybridzon där de boende kan plantera eller ställa ut växter.

Trafik och parkering

De befintliga gatorna Karlsbodavägen, Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen ligger kvar i befintliga lägen, men breddas för att kunna utformas som stadsgator med ändamålsenligt utrymme för fordons-, gång- och cykeltrafik samt angöring, men också för att få plats med träd och annan vegetation. En ny allmän lokalgata, ”gränden”, anläggs i östvästlig riktning i den norra delen av fastigheten Archimedes 1. ”Gränden” ansluter till det nya torgstråket som går i nordsydlig riktning. ”Gränden” tillsammans med torgstråket möjliggör allmän passage i viktiga stråk samt tillgängliggör de inre delarna av planområdet och parken i norr.

All boende- och besöksparkering samt parkering för funktionsnedsatta placeras i garage under bostadsgårdarna. Samtliga bostäder har tillgång till garage via trapphus, utom tre trapphus i norra delen av bebyggelsen längs Karlsbodavägen. Cykelparkering sker huvudsakligen i garage och i cykelrum i byggnadernas entrévåningar.

Det projektspecifika parkeringstalet har satts till 0,40 platser per lägenhet. I dialog med Stockholmshem har det överenskommit att använda gröna parkeringstal med mobilitetstjänster motsvarande medelnivå (15 %). Det innebär ett grönt parkeringstal på 0,35 platser per lägenhet.

Cykeltalet för projektet som helhet bedöms till tre cyklar/100 kvm ljus BTA.

Planförslagets konsekvenser

Planarbetet har innefattat svåra avvägningar mellan de kulturhistoriska värden som befintlig bebyggelse har och möjliggörandet av många nya bostäder i en tät stadsmiljö. De positiva konsekvenserna bedöms främst vara att många nya bostäder möjliggörs, att nya och attraktiva gator, park- och torgrum tillskapas samt att platsens industrihistoriska utveckling kan avläsas i den framtida bebyggelsen. De negativa konsekvenserna bedöms framför allt vara den stora påverkan på de kulturhistoriska värdena i och med att delar av den befintliga bebyggelsen rivs eller byggs om.

Stads- och landskapsbild

I södra Mariehälls verksamhetsområde och Ulvsunda industriområde, utpekade som stadsutvecklingsområde i *Översiktsplan för Stockholm*, kommer de renodlade verksamhetsområdena på sikt att ersättas med en kombination av bostäder och verksamheter. Det kommer sammantaget innebära stora förändringar i stads- och landskapsbild. Planförslaget bedöms ligga inom ramarna för en framtida täthet, struktur och skala i stadsdelen. Den mestadels låga bebyggelsen och de odefinierade gaturummen som flyter ut i parkerings- och angöringsytor bedöms komma att ersättas av tät stadsbebyggelse med väl definierade stadsgator kantade av högre bostadshus med verksamheter i gatuplan samt av parker, torg, kommersiell och offentlig service.

Den befintliga stadsbildningen kommer att ändras och påverkas i stor utsträckning. Den föreslagna bebyggelsen kommer att bli synlig från långt håll, främst från söder där den

relativt låga industribebyggelsen och frånvaron av högre vegetation inte hindrar sikten. Från norr sett bedöms den föreslagna bebyggelsen inte bli lika framträdande på långt håll. Befintlig bebyggelse, topografi och vegetation hindrar sikten. Innan närliggande delar omvandlas från industri till stadsbebyggelse bedöms föreslagen bebyggelse komma att upplevas apart i sin betydligt högre skala än omgivande bebyggelse. På sikt bedöms bebyggelsen utgöra en självklar del i den nya, framväxande stadsdelen.

De bevarade äldre byggnaderna utgör ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden och bidrar till ett spännande möte mellan gammalt och nytt. Den bevarade byggnaden "Slottet" med sin jämförelsevis låga skala utgör i sammanhanget ett mycket positivt inslag i stadsbilden genom att bidra till variation och kontrast mellan högt och lågt. Den demonterade och återuppbyggda "Sågtanden" bidrar tillsammans med påbyggnaden, som särskiljer sig från övrig bebyggelse, till en intressant och iögonfallande kontrast mellan byggnadsvolymer från olika tider och i olika skala.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Flera värdeaspekter påverkas. Framför allt påverkas det miljöskapande värdet, då den industriella karaktären av de samverkande byggnadsvolymer ändras. Det byggnadshistoriska värdet påverkas mest av åtgärderna på "Sågtanden". Det social- och samhällshistoriska värdet påverkas, då kvarterets struktur och innehåll ersätts med nya funktioner. Det teknikhistoriska och personhistoriska värdet påverkas i mindre grad, eftersom de är knutna till kvarterets namn och plats snarare än byggnaderna.

"Färjan" bedöms, med nytt fasadmateriäl och nya balkongband, i sammanhanget upplevas som en helt ny byggnadsvolym, där skillnaderna är så stora att avläsningen och kopplingen mellan ursprungligt och nytt är svår att göra. Planerade åtgärder på "Slottet" med återställande av snickerier och bevarande av stomme innebär att betydande delar av byggnadens byggnadshistoriska värde bevaras och att dess miljöskapande värde förstärks. Att "Slottet" och "Sågtanden" är avläsbara tillsammans innebär ett betydande miljöskapande värde, trots förslaget stora påverkan. Demontering och återuppförande av den östra delen av "Sågtanden" medför en bestående påverkan på kulturvärdet där den autentiska dimensionen kan ifrågasättas. Till detta kommer placeringen av den nya bostadsbyggnaden ovanpå "Sågtanden" som påverkar avläsningen av byggnaden i hög grad.

"Gula Villan" ges i planförslaget möjlighet att flyttas norrut längs Karlsbodavägen för att ge plats för nya bostadshus.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

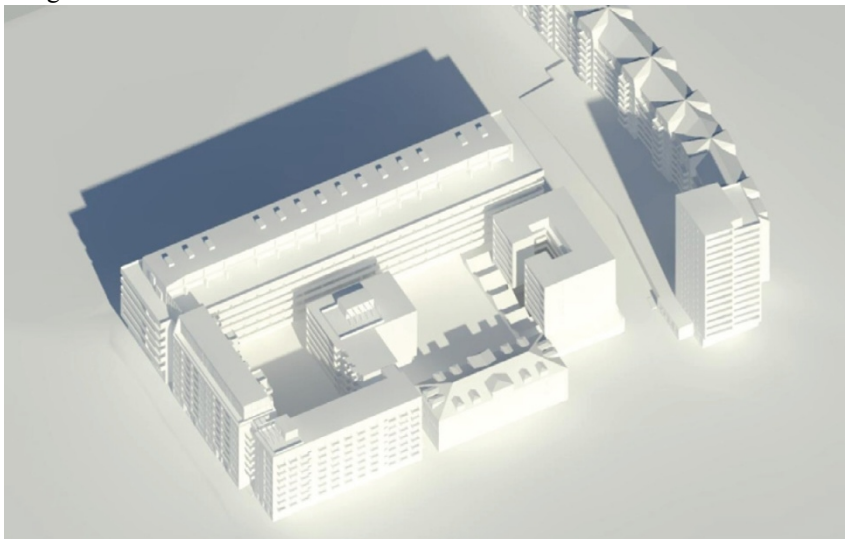
Detaljplanen bedöms innebära förbättrade förutsättningar för att nå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Mälaren-Ulvsundasjön. Om detaljplanen ej genomförs har Mälaren-Ulvsundasjön sämre förutsättningar att nå miljö kvalitetsnormerna. Detaljplanen ligger i linje med de lokala åtgärdsprogram för Mälaren- Ulvsundasjön som finns och som syftar till att belastningen av näringsämnen från land skall minska.

Förutom att belastningen av fosfor och kväve minskar visar beräkningarna av föroreningsbelastningen generellt en minskning av både de särskilt förorenande ämnena (t.ex. koppar, krom och zink) och av de prioriterade ämnena (t.ex. kadmium, bly, nickel). Därmed bedöms den ekologiska statusen och den kemiska ytvattenstatusen påverkas positivt av ett genomförande av detaljplanen.

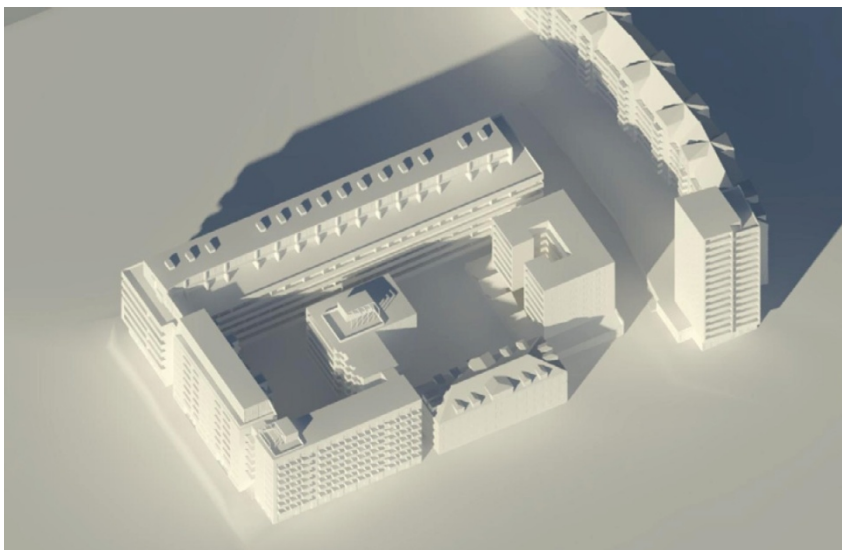
Ljusförhållanden och lokalklimat

Föreslagna byggnader är höga vilket medför att begränsat med solljus når ned till bostadsgårdarna. På Archimedes 1 är under vår och höst ljusförhållandena på den östra gården goda p.g.a. att "Slottet" i tre våningar som ligger i söder medger att mycket solljus når bostadsgården. Här har förskolegården placerats. Den västra bostadsgården har under hela året dåliga ljusförhållanden med lite direkt solljus som når gårdsnivån. Som kompensation för bostadsgårdar med bristfälliga ljusförhållanden anläggs flera gemensamma takterrasser med mycket solljus och fin utsikt.

Gården till bostäderna på Mariehäll 1:10 ligger i väster vilket brukar vara gynnsamt med hänsyn till solljusförhållanden. Den höga exploateringen på Archimedes 1 medför dock att solljusförhållandena på gården, förutom sommartid, blir bristfälliga. Under vår och höst, från kl. 12.00 och framåt, skuggar det höga huset i söder, det terrasserade huset i sydväst och "Färjan" i väster stora delar av bostadsgården.



Vår- och höstdagjämning kl 12.00.



Vår- och höstdagjämning kl 15.00.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innehåller ett fotgängarvänligt och barnvänligt park- och torgstråk, som kopplas ihop med befintliga stråk mot Annedal. Föreslagen lekpark ligger väl skyddad och tillgänglig för de boende via bostadsgårdarna utan att större gator behöver passeras. Alla gator som omgärdar bostadskvarteren får gångbanor och cykelbanor, vilket underlättar närbarhet och säkerhet även för barn. En passage som är särskilt viktig att utforma väl ur ett barnperspektiv är passagen över Karlsbodavägen.

Den föreslagna exploateringen innebär att fler människor är i rörelse i området vilket bidrar till större trygghet. Fler planerade och ordnade offentliga miljöer och fler målpunkter, t.ex. torg och lekplatser, bidrar till större folkliv och därmed ökad trygghet, även för de barn som bor i området idag. Förskola planeras inom planområdet vilket innebär att flertalet av de barn som kommer att bo i de nya bostäderna har tillgång till förskola nära hemmet.

Jämställdhet

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder i kollektivtrafknäraläge, vilket ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Detaljplanen innehåller även lokaler för verksamheter, som möjliggör service nära hemmet. Närhet till kollektivtrafik och service skapar möjlighet för alla att planera vardagen.

Planen bidrar med nya offentliga miljöer av god kvalitet, vilket är förutsättningen för en levande och befolkad stadsmiljö där stadens invånare kan mötas. Stadsmiljöer som är uppskattade och används av många är också trygga platser att vistas på.

Planprocess

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2015-03-26 §11 beslut om att inleda planarbete. I start-PM redovisades utgångspunkter för planeringsunderlag samt byggaktörernas utgångspunkter och önskemål. Samrådsförslaget togs därefter fram med dessa redovisade utgångspunkter som grund.

Samråd

Plansamråd pågick mellan 2016-03-01 – 2016-04-19. Under samrådet inkom 26 yttranden varav 22 från remissinstanser, ett från privatpersoner samt tre övriga. Inkomna synpunkter föranledde ändring av planförslaget. Redovisning av samråd godkändes och beslut inför fortsatt arbete togs i Stadsbyggnadsnämnden 2016-10-13 §11. Stadsbyggnadsnämnden anförde då att den ser positivt på att tidigare industrimark kan utvecklas med nya bostäder samtidigt som den äldre bebyggelsen blir tydligt avläsbar, liksom att Karlsbodavägen kan få en mer inbjudande och stadsmässig utformning. Stadsbyggnadsnämnden framhöll även den mycket ansträngda skolsituationen i Mariehäll. Vidare anförde nämnden att för ett genomförande av planen krävs att Gula Villan flyttas, nämnden ansåg att en ny placering för byggnaden ska garanteras samt att ett publikt ändamål vore bra. För att ersätta den natur- och parkmark som exploateras ansåg nämnden att satsningar på att skapa gröna miljöer inom planområdet behövs.

Granskning

Granskning pågick mellan 2017-07-05 – 2017-08-16. Under granskningen inkom 19 yttranden, varav 15 från remissinstanser, tre från privatpersoner och ett från övriga. Länsstyrelsen bedömde då att finns risk för att en miljö kvalitetsnorm för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att bebyggelsen riskerar bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet på grund av markföroreningar, buller, risk för ras och skred, översvämningrisk eller risk från tvärbanan. Länsstyrelsen föreslår att utredningar fördjupas eller kompletteras, att plankartan kompletteras med bestämmelser avseende buller, dagvattenhantering, markföroreningar och översvämningrisk samt att planbeskrivningen kompletteras. Stadsmuseet är kritiskt till vad de anser vara bristfällig hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Detta gäller rivningen av "Sågtanden" och att Gula Villan inte förses med skyddsbestämmelser, men också den ovarsamma hanteringen av "Färjan". Sakägare och övriga boende uttrycker framförallt oro för skuggning från tillkommande bebyggelse och negativ påverkan på stadsbilden samt skepsis mot trafikberäkningar och trafiklösningar

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter under granskningen bedöms föranleda följande revideringar, kompletteringar eller förtydliganden av planförslaget inför antagande:

1. Möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning för nätstation.
2. Ersätta del av allmän plats park med allmän plats torg.
3. Ny bestämmelse om vibrationsnivå.
4. Ny bestämmelse om avhjälpan av markföroreningar.
5. Ny bestämmelse om utbyggnadsordning för att undvika olägenhet av

buller.

6. Ny bestämmelse om gröna tak.
7. Utökad beskrivning av hur markföroreningar hanteras.
8. Utökad beskrivning av den samlade dagvattenhanteringen.
9. Beskrivning förslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer.
10. Förtydliganden av buller och lokala åtgärder.
11. Utökad beskrivning av risk.

I övrigt görs mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Eftersom revideringarna av planhandlingarna är av redaktionell karaktär och inte påverkar planförslaget behöver förslaget inte granskas på nytt.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att den övergripande planeringsinriktningen och strukturen i planförslaget är riktig och överensstämmer med stadens strategiska planering och intentionerna i översiktsplanen, vilken bland annat pekar på stadens behov av bostäder. Därför anser kontoret det som rimligt att planen möjliggör för tät bebyggelse av innerstadskaraktär. En tät stad ger också förutsättningar för en levande stad med blandat innehåll och underlag för lokaler och närservice, vilket är i linje med översiktsplanens mål. Hög täthet ställer dock höga krav på tillskapande av attraktiva offentliga platser i tillräcklig omfattning, vilket kontoret anser att planen redovisar genom att ett helt nytt park- och torgstråk tillskapas i en del av staden där det råder stor brist på denna typ av platser. Den täta och höga bebyggelsen får konsekvenser för ljusförhållandena i bostäderna och på gårdarna. Solstudier har gjorts och strukturen har i avvägning mot andra intressen anpassats för att tillvarata solljus på bästa sätt på gårdar och offentliga platser, trots en hög exploatering.

Planområdet ingår i ”Stadsutvecklingsområde – omvandling” och bedöms i översiktsplanen ha mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Planarbete pågår på flera platser inom stadsutvecklingsområdet. Inriktningen på dessa visar att struktur och täthet i föreliggande planförslag stämmer väl överens med vad som bedöms som lämpligt för stadsutvecklingsområdet i stort. Planförslaget är en del av utvecklingen och den framtida helheten i området.

Kontoret konstaterar att befintlig bebyggelse inom planområdet har stora kulturhistoriska värden och att planförslaget innebär negativa konsekvenser på dessa. Framför allt påverkas det miljöskapande värdet, då den industriella karaktären av de

samverkande byggnadsvolymer ändras. Det byggnadshistoriska värdet påverkas mest av åtgärderna på "Sågtanden", som demonteras och delvis återuppbyggs.

Stadsbilden kommer att ändras och påverkas i stor utsträckning. De bevarade äldre byggnaderna utgör ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden och bidrar till ett spännande möte mellan gammalt och nytt. Föreslagen bebyggelse, som inledningsvis kan komma att upplevas apart, kommer i en framtid att upplevas som en självklar del i den nya stadsdel som nu växer fram.

Med hänsyn till läget i staden, intentionerna i översiktsplanen, karaktären och värdena på befintlig bebyggelse, förslaget höga täthet, behovet av offentliga rum och rekreativa ytor, bostadsgårdar och förskola på en begränsad yta är det kontorets bedömning att förslaget är lämpligt förutsatt en hög ambitionsnivå i utförandet av byggnader och offentliga miljöer. Kontoret bedömer också att projektet bidrar med ett viktigt tillskott på bostäder i en central del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och service.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Mikael Lind m.fl. (M) och Peter Backlund (L) enligt följande.

1. Att återremittera ärendet med nedan uppdrag.
2. Att i detaljplanen möjliggöra för ett bevarande av Gula Villan och Sågtanden.
3. Att en utredning om behovet av skolplatser tillgodoses innan detaljplanen går vidare.
4. Att därutöver anföra följande:

Vi ser positivt på förslaget, som har många förtjänster och höga ambitioner för stadsutveckling på en redan ianspråktagen mark. Ulvsunda industriområde har under många år varit föremål för denna planering. Det är också glädjande att vissa delar av industrin kommer att finnas kvar i framtiden och att platsen ska utvecklas till blandstad.

När en blandstad bildas är det viktigt att ta vara på de förtjänster som just blandningen har. Av det skälet är det helt oacceptabelt att den så kallade Sågtanden förvanskas genom rivning och sedan återuppbyggnad och därefter påbyggnad. Sågtanden är från slutet av 1800-talet-början av 1900-talet och bör bevaras i sin helhet för att användas för bostäder eller annan verksamhet.

Det är också med stor oro vi ser på förslaget till hantering av Gula Villan. Den ska enligt beslut i Exploateringsnämnden kunna flyttas, men kontoret anser att det är mycket svårt (läs omöjligt), vilket innebär att den riskerar gå samma väg som Klockhuset vid Norra Stationsgatan som bara revs en sommar trots beslut om motsatsen. Vi vill att nämnden tar ställning till att flytta huset för att på så sätt kunna bevara det.

Vi ser med stor oro på att antalet skolplatser inte kommer att räcka och att ytterligare skollokaler inte hinner färdigställas i tid i närområdet. Stadsbyggnadskontoret behöver därför lägga särskild vikt vid att säkerställa att behovet av nya skollokaler möts i det fortsatta arbetet. Nu kan vi se att Utbildningsförvaltningen avstyrkt detaljplanen pga. brist på skolplatser under samrådsprocessen. De skriver att områdets enda grundskola, Mariehällsskolan, inte kan inrymma det prognostiserade tillskottet av elever och att minst en skola till behövs för att tillgodose behovet.

Avslutningsvis ser vi positivt på att delar av den befintliga bebyggelsen på f.d. Pripps bryggeri inom Gjutmästaren 6 bevaras och utvecklas som bland annat ett centrum för kultur och idrott. I ett snabbt växande Stockholm är det viktigt att skapa utrymme för alla de funktioner och den service som stockholmarna har rätt att förvänta

sig. Ytor för idrottsändamål saknas inom såväl planområdet som i övriga Mariehäll idag, varför en tydlig ambition ska vara att just idrottsytor säkerställs inom denna fastighet.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V) enligt följande.

Det är glädjande att arbetet går vidare med bostäder i Mariehäll. Gamla byggnader utgör en viktig markör i nya stadsdelar och kan bidra till både trivsel och trygghet. Vi ser dock att den föreslagna platsen i detaljplanen inte fullt ut uppnår målen med att flytta gula villan på grund av att tillgängligheten till parken blir sämre och att ett fasadbyte då blir ett måste. Stadsbyggnadsnämnden ser därför positivt på Exploateringsnämnden uppdrag att undersöka om det finns externa intressenter och möjlighet att ställa upp villan på annan plats i närområdet. Stadsbyggnadsnämnden måstevara behjälplig i detta arbete.

Det är ont om parker och mötesplatser inom stadsdelen. Som mötespunkt och för föreningslivets behov är det välkommet om en paviljong kan uppföras på i planen utpekad plats. Det är väsentligt att en helhetsplanering sker av Norra Ulvsunda och att parkområden planeras in i kommande faser av Norra Ulvsundas utbyggnad och utveckling.

Det är angeläget att skolsituationen i Mariehäll får en lösning. Nämnden ser därför mycket positivt på ambitionerna att dels etablera en tillfällig skola på Stockholms hems närliggande fastighet under 5 år och att samtidigt planeringen för permanenta skolor på närliggande fastighet kan påbörjas snarast.