

**Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2019/1940)**

**Antagande av detaljplan för Archimedes 1 m.fl. i stadsdelen Mariehäll (cirka 770 lägenheter, lokaler, en förskola, torg och park), DP 2014-17690-54**

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplan för Archimedes 1 m.fl. i stadsdelen Mariehäll, DP 2014–17690-54, antas.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

Ärendet

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

Planområdet 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.

Målsättningen är att skapa en tät och attraktiv boendemiljö med en tydlig koppling till platsens kulturhistoria, trygga offentliga miljöer och gator som i stor utsträckning är kantade av verksamheter. I områdets mitt skapas en skyddad och barnvänlig park som utgör en länk i ett längre gångstråk genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Bällstaviken.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 26 mars 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet. Planförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018 samt antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2018. Planen överklagades och den 30 november 2018 beslutade länsstyrelsen att upphäva detaljplanen för Archimedes 1 m.fl.

Länsstyrelsen ansåg att det fanns en risk för att bebyggelsen skulle bli olämplig med hänsyn till människors hälsa avseende föroreningssituationen och bullerstörningar.

Stadsbyggnadskontoret har därefter gått vidare med planarbetet och genomförde under hösten 2019 en ny granskning. Stadsbyggnadskontoret har vidare tagit fram en förnyad riskbedömning samt inledande åtgärdsutredning avseende föroreningar i mark och grundvatten. De ändringar som gjorts i planförslaget inför den andra granskningen gäller i huvudsak markföroreningar och buller. I övrigt är planförslaget det samma.

## Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden. Planförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018 samt antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2018. Den 30 november 2018 beslutade länsstyrelsen att upphäva detaljplanen för Archimedes 1 m.fl. och återförvisade ärendet till stadsbyggnadsnämnden. Ärendet är nu uppe för nytt beslut.

## Mina synpunkter

I översiktsplanen för Stockholm betonas vikten av fler bostäder och verksamheter i kollektivtrafikhöga lägen och projektet utgör ett bra exempel på bebyggelse av innerstadskaraktär. Genom att bygga *stad* skapas en levande stadsmiljö med varierade funktioner vilket leder till ett gott underlag för lokaler och service. Det är intressant att vi nu ser flera projekt där industriområden omvandlas till spännande stadsutvecklingsområden. Parallellt med den omvandling som sker är det angeläget att vårda och ta tillvara våra gamla hus och fastigheter som utgör en del av stadens kulturarv. Det är därför mycket positivt att "Gula Villan" i planförslaget har getts en ny placering norrut längs Karlsbodavägen. Anläggningen av ett grönt gångstråk med en lekplats, en park och ett torg med butikslokaler som i framtiden blir en del av ett längre grönt gångstråk genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Bällstaviken ger ytterligare mervärden i området.

## Bilagor

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

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Archimedes 1 m.fl. i stadsdelen Mariehäll, DP 2014-17690, antas.

Stockholm den 5 februari 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Rashid Mohammed (V) enligt följande.

Vänsterpartiet anser att stadsutvecklingen ska styra mot en socialt hållbar stad med trygga offentliga miljöer där en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar liksom samhällsservice, grön- och rekreationsytor samt arbetsplatser finns i alla delar av staden. När nya bostadsområden planeras har staden en unik chans att planera för en övervikt av hyresrätter och därmed inte göra misstaget att bygga in segregation från början. Låg- och medelinkomsttagare ska kunna bo i alla delar av vår stad. För att människor från olika socialgrupper ska kunna mötas i vardagen krävs blandad bebyggelse på kvartersnivå, så att barn kan gå i samma förskola, skolbarn spela fotboll på samma plan, föräldrar mötas i parken, mataffären och runt hörnet när man rastar hunden etc.

Trots att byggtakten har legat på historiskt höga nivåer under senare år råder en akut bostadsbrist. Framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, en busschaufför eller en ensamstående förskolelärare har råd att betala. Vänsterpartiet menar att minst 60 procent av alla markanvisade bostäder

behöver vara hyresrätter, att hyresrätterna ska ha överkomliga hyror och att allmännyttan ska få betydligt fler markanvisningar än idag. För att det ska bli blandade stadsdelar är ett allmännyttigt bestånd av stor vikt, inte minst då privata hyresvärdar har betydligt högre inkomstkrav.

Vad gäller upplåtelseformer framgår av ärendet att detaljplanen omfattar cirka nya 700 bostäder och att Stockholmshem har fått en markanvisning på 150 hyresrätter. Skulle det inte byggas fler blir det bara 20 procent hyresrätter, vilket är långt ifrån tillräckligt. I det starkt segregerade Bromma har 14 av 23 stadsdelar över 70 procent bostadsrätter och äganderätter, Mariehäll har 68 procent bostadsrätter och äganderätter och ingen stadsdel har mindre än hälften bostadsrätter och äganderätter. Om stadsutvecklingen i Mariehäll inte ska bidra till att befästa segregationen krävs tydliga besked från majoriteten om den fortsatta inriktningen kommer att vara i linje med översiktsplanen som för Bromma stadsdelsområde anger att det är viktigt att en stor del hyresrätter tillkommer för en större blandning av upplåtelseformer.

## Remissammanställning

### Ärendet

Detaljplanen är en av de första i södra Mariehäll som syftar till att omvandla befintligt industri- och verksamhetsområde till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och icke störande verksamheter. Detaljplanen möjliggör för cirka 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.

Planområdet 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.

Målsättningen är att skapa en tät och attraktiv boendemiljö med en tydlig koppling till platsens kulturhistoria, trygga offentliga miljöer och gator som i stor utsträckning är kantade av verksamheter. I områdets mitt skapas en skyddad och barnvänlig park som utgör en länk i ett längre gångstråk genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Bällstaviken.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 26 mars 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet. Planförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018 samt antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2018. Planen överklagades och den 30 november 2018 beslutade länsstyrelsen att upphäva detaljplanen för Archimedes 1 m.fl.

Länsstyrelsen ansåg att det fanns en risk för att bebyggelsen skulle bli olämplig med hänsyn till människors hälsa avseende föroreningssituationen och bullerstörningar.

Stadsbyggnadskontoret har därefter gått vidare med planarbetet och genomförde under hösten 2019 en ny granskning. Stadsbyggnadskontoret har vidare tagit fram en ”Förnyad riskbedömning samt inledande åtgärdsutredning” avseende föroreningar i mark och grundvatten. De ändringar som gjorts i planförslaget inför den andra granskningen gäller i huvudsak markföroreningar och buller. I övrigt är planförslaget det samma.

## Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden. Planförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018 samt antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2018. Den 30 november 2018 beslutade länsstyrelsen att upphäva detaljplanen för Archimedes 1 m.fl. och återförvisade ärendet till stadsbyggnadsnämnden. Ärendet är nu uppe för nytt beslut.

## Stadsbyggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2019 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Särskilt uttalande* gjordes av Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Selenius (L), Cecilia Obermüller (MP), Fredrik Lindstål (C) och Mikael Valier (KD), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 november 2019 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 cirka 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 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 entréväningar. I områdets mitt skapas en skyddad och barnvänlig park, som utgör en länk i ett längre gångstråk genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Ballstaviken.

## Bakgrund

### Plandata

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 cirka 13 500 kvm och den markanvisade delen av Mariehäll 1:10 cirka 7 400 kvm.



*Planområdet markerat med rött.*

### Markägförhållanden

Lagfaren ägare till Archimedes 1 är Archimedes Fastighets AB. Del av Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen ägs av staden och markanvisades till AB Stockholmshem av exploateringsnämnden 2014-04-03.

### Gällande 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 cirka +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.

### **Pågående detaljplaner i området**

Öster om planområdet, på andra sidan Karlsbodavägen, pågår planarbete för Masugnen 5 och 7, dnr 2011-04316. Planarbetet avser omvandling från industri till bostäder med cirka 315 lägenheter. Planarbete pågår för grannfastigheterna Betongblandaren 10 m. fl., vilket avser omvandling till bostäder och skola. Söder om aktuellt planområde, längs Bällstaviken, pågår planarbete för Masugnen 1 m. fl. och Gjutmästaren 6. Planarbetet avser omvandling till bostäder, skola och service.

## **Övergripande beslut och styrande dokument**

### **Översiktsplan**

I översiktsplanen 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.

### **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. 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.



## Stadsmuseets klassificering

I Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är fastigheten Archimedes 1 och "Gula Villan" grönklassade, vilket innebär att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

## Planförslaget

### Bebyggelsens struktur, omfattning och innehåll

Planområdet är indelat i två delar, delen längs Karlsbodavägen samt västra delen av fastigheten Archimedes 1. Ny bebyggelse placeras runt ett nordsydligt 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 Bällstaviken samt som landmärke och torgmarkör.

Väster om parken placeras nya byggnader så att de tillsammans med befintliga byggnader bildar ett i princip slutet kvarter. Nya byggnaders höjd eller takfotshöjd är cirka åtta våningar, som en anpassning till den befintliga byggnaden "Färjans" volym. Nya byggnader är i den här delen som högst tio våningar. Färjan" byggs på med tre våningar, innehållande lägenheter i ett våningsplan samt radhus i två våningar, till en sammanlagd höjd av nio våningar. Den befintliga trevåningsbyggnaden "Slottet" bevaras som en fristående volym tillsammans med en återuppbyggd och påbyggd del av "Sågtanden". 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.

Ny bebyggelse som kontrast och fond till dessa lägre befintliga volymer, skapar ett växelspel mellan höga och låga volymer. De befintliga byggnadernas kulturvärden regleras i olika grad med planbestämmelser för skydd av kulturvärden respektive varsamhet. Med bebyggelse längs med gatorna och med bostads- och lokalentréer placerade i gatufasad blir entrétätheten längs gatorna hög. Det koncentrerar människors rörelse till gator och torg vilket bidrar till en befolkad och trygg gatumiljö. Som komplement till de nya park- och torgrummen ställs krav på takterrasser för de boende.

Planförslaget omfattar cirka 770 bostäder, vilka ersätter tidigare verksamhets- och kontorslokaler. Planförslaget föreslås även innehålla gruppbostad för boenden med heldygnsomsorg inom Mariehäll 1:10. 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*

### **Nya stadsrum, offentliga stråk och parker**

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 sträcker sig via en serie av planterade terrasser, ramper och trappor ner till den

lägre nivå på den nya gatan i söder. Den nya gatan utformas som en multifunktionell körbar yta med enhetlig markbeläggning och ett stort inslag av träd och planteringar i syfte att upplevas mer som torgyta än som gata.

Stråket avslutas mot Gårdsfogdevägen med en nedsänkt torgyta i söderläge. Runt den högre byggnadens entrévåning bildas ett antal mindre torgytor som utgör entré- och vistelseplatser.



*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. Källa: BSK arkitekter*

### **Karaktär och gestaltning**

Byggnadsvolymerna möjliggör en förhöjd entrévåning i gatuplan och därpå sju normala bostadsvåningar. Entrévåningarna ska vara tydligt 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.

Väster om parken bevaras viktiga kulturhistoriska samband i den befintliga bebyggelsen. "Slottet" bevaras och ges en framträdande roll i stadsbilden, vilket regleras med planbestämmelser. Ny bebyggelses relation till gatan anpassas till "Slottet". Från torget vid Gårdsfogdevägen kan de ursprungliga byggnadernas inbördes volym- och gestaltningsrelation upplevas visuellt. Passager mellan gata och gård finns på strategiska platser i form av öppningar mellan byggnader eller som portiker.



*Gatuvy med möjlig gestaltning från sydöst mot det nya höghuset i korsningen Karlsbodavägen och Gårdsfogdevägen. Källa: BSK arkitekter*

Mot Karlsbodavägen ska den sammanlagda längden på byggnadsvolymen delas in i minst åtta byggnadsenheter som, med stenstaden som referens, tydligt särskiljer sig från varandra. För att möjliggöra passage mellan Karlsbodavägen samt gård och park placeras en portik mitt på byggnadskroppen.



*Gatuvy från norr längs Karlsbodavägen, möjlig gestaltning. Bebyggelsen ska delas in i tydligt särskiljbara byggnadsenheter. Källa Brunnberg och Forshed*

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.



*Vy från sydväst mot hörnet Archimedesvägen/Gårdsfogdevägen. Placeringen av byggnader i gräns mot gata och en hög entrétäthet bidrar till aktiva och upplevelserika gator. Längs med Karlsbodavägen finns en hybridzon där de boende kan plantera eller ställa ut växter. Källa BSK arkitekter samt Brunnberg och Forshed*

### **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 den nya gatan som går i nordsydlig riktning. ”Gränden” tillsammans med den nya gatan 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. Cykelparkering sker huvudsakligen i garage och i cykelrum i byggnadernas entrévåningar. Det projektspecifika parkeringstalet har beräknats 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 inför den andra granskningen inneburit långtgående undersökningar av föroreningarna i mark och markvatten som påträffats inom aktuell fastighet. I de fördjupade utredningarna har kontoret visat att det är möjligt att sanera mark, vatten och byggnader och därmed säkerställt att planförslaget är genomförbart och att det inte föreligger någon risk.

Inför den andra granskningen gjordes även en översyn och revidering av bullerbestämmelserna. Planarbetet har som helhet innefattat svåra avvägningar mellan de kulturhistoriska värden som befintlig bebyggelse har och möjliggörandet av många nya bostäder i en tät stadsmiljö.

### **Markföroreningar**

Genomförd riskbedömning visar att det finns en risk med de föroreningshalter som påträffats inom fastigheten Archimedes 1 vid en ändrad markanvändning till bostadsändamål. Markföroreningar måste avhjälpas och skyddsåtgärder kan komma att behöva vidtas för delar av bebyggelsen.

De fördjupade utredningarna innefattar åtgärdsförslag. Saneringsåtgärder krävs inom det inre och yttre källområdet samt för föroreningar i grundvatten ut till fastighetens gräns i söder och under de norra delarna av Sågtandsbyggnaden. För att sanera förorenad mark föreslås kemisk nedbrytning med efterföljande schaktning/urgrävning. Saneringsåtgärderna föreslås kombineras med skyddsåtgärd i form av pumpade/ventilerade husgrunder.

Åtgärderna har inriktats mot och utformats för de platser som är högst förorenade. Att de högst förorenade områdena inom Archimedes 1 tas bort bedöms innebära sänkta halter utanför de högst förorenade områdena i norr och söder mot fastighetsgräns och under/vid Färjan.

### **Buller**

Översynen av bullersituationen innebar bland annat att ytterligare bullerkartor togs fram. Översynen fokuserade på att samtliga bostäder samt gårdsmiljö ska uppfylla riktvärdena för väg-, spår-, flyg och verksamhetsbuller. Översynen resulterade i att plankartan kompletterades med planbestämmelser som säkerställer att gällande riktvärden klaras med rimligt inslag av lokala åtgärder och att en god ljudmiljö uppnås i planområdet.

### **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. Den mestadels låga bebyggelsen och de odefinierade gaturummen 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.

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.

### **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 av åtgärderna på "Sågtanden".

Planerade åtgärder på "Slottet" 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. "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 inte 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 ska minska.

### **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.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget innehåller ett fotgängarvänligt och barnvänligt park- och promenadstråk, 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 nåbarhet och säkerhet även för barn. Passagen över Karlsbodavägen är särskilt viktig att utforma väl ur ett barnperspektiv.

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 kollektivtrafknära läge, 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.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet har genomförts med standardförfarande.

### **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 från 2016-03-01 till 2016-04-19. Under samrådet inkom 26 yttranden varav 22 från remissinstanser, ett från privatperson samt tre övriga. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gällde alltför hög exploateringsgrad, täthet och hushöjd i förhållande till omgivande bebyggelse, alltför stor negativ påverkan på kultur- och industrihistoriskt värdefulla byggnader, brist på gemensamma grönytor, otillräckligt antal förskole- och skolplatser och för liten förskolegård.

Remissinstanserna framförde även krav på fördjupade utredningar av bland annat markföreningar samt risk för människors hälsa och säkerhet. Sakägaren som lämnade synpunkter framförde oro över en alltför hög exploatering samt att trafikfrågorna inte har utretts tillräckligt. Inkomna synpunkter föranledde ändring av planförslaget, vilken beskrivs i samrådsredogörelsen 2016-08-26. Redovisning av samråd godkändes och beslut inför fortsatt arbete togs i Stadsbyggnadsnämnden 2016-10-13 § 11.

### **Granskning**

Granskning pågick från 2017-07-05 till 2017-08-16. Under granskningen inkom 19 yttranden, varav 15 från remissinstanser, tre från privatpersoner och ett från övriga. Länsstyrelsen bedömde då att risk fanns för att en miljökvalitetsnorm 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, översvämningsrisk eller risk från tvärbanan. Länsstyrelsen föreslog att utredningar fördjupas eller kompletteras, att plankartan kompletteras med bestämmelser avseende buller, dagvattenhantering, markföroreningar och översvämningsrisk samt att planbeskrivningen kompletteras.

Stadsmuseet var kritiskt till vad de ansåg vara bristfällig hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Sakägare och övriga boende uttryckte framförallt oro för skuggning från tillkommande bebyggelse och negativ påverkan på stadsbilden samt skepsis mot trafikberäkningar och trafiklösningar. Inkomna synpunkter under granskningen föranledde revideringar, kompletteringar eller förtydliganden av planförslaget inför antagande. Framför allt kompletterades planhandlingarna med utökade beskrivningar av hur markföroreningar hanteras, av den samlade dagvattenhanteringen, av risk samt av förslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer. Dessutom infördes nya planbestämmelser om bland annat avhjälpande av markföroreningar och om utbyggnadsordning för att undvika olägenhet av buller.

### **Ny granskning**

Planförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018 samt antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2018. Den 30 november 2018 beslutade länsstyrelsen att upphäva detaljplanen för Archimedes 1 m fl. Länsstyrelsen ansåg att det fanns risk för att bebyggelsen blev olämplig med hänsyn till människors hälsa avseende föroreningsituationen och bullerstörningar. Stadsbyggnadskontoret har därefter gått vidare med planarbetet och tagit fram en ”Förnyad riskbedömning samt inledande åtgärdsutredning” avseende föroreningar i mark och grundvatten. Inför den andra granskningen gjordes även en översyn och revidering av bullerbestämmelserna. De ändringar som gjorts i planförslaget inför den andra granskningen gäller i huvudsak länsstyrelsens motiv till upphävande av planen; markföroreningar och bullersituationen. I övrigt är planförslaget det samma.

En ny granskning genomfördes 2019-09-25 till 2019-10-23, där det inkom 14 stycken yttranden, varav av 12 yttranden från remissinstanser och två synpunkter från sakägare och övriga boenden. Några remissinstanser framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller utrymningsmöjligheter, gång- och cykelbanor och torgytan genom planområdet. Kulturförvaltningen avstyrkte planförslaget med motiveringen att planförslaget inte tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen. Länsstyrelsen hade inget att erinra mot planförslaget.

Inkomna synpunkter föranledde följande förändring av planförslaget:

- Planbeskrivningen förtydligas avseende utrymning.
- Planbestämmelsen TORG2 ändras till GATA, ytan fortsätter vara allmän platsmark och de förslagna funktionerna är desamma.

Eftersom revideringarna av planhandlingarna var av redaktionell karaktär och inte påverkade planförslaget bedömde stadsbyggnadskontoret att förslaget inte behövde granskas på nytt.

## **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

### **Start-PM**

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 cirka 150 stycken.

### **Ställningstagande efter samråd**

Redovisning av samråd godkändes och beslut inför fortsatt arbete togs 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.

I planförslaget ges Gula Villan möjlighet att få vara kvar med en ny placering. I närområdet, Bällsta hamn och kvarteren Betongblandaren 10 och 13, planeras för två F-9 skolor för att tillgodose Mariehälls behov av skolplatser. Genom att utveckla kvarvarande parkmark till en skyddad och barnvänlig park, får området ett längre sammanhängande gångstråk genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Bällstaviken.

### **Markanvisning**

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

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

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

Planarbete pågår på flera platser inom stadsutvecklingsområdet. Inriktningen på dessa visar att struktur och täthet i planförslaget stämmer väl överens med vad som bedöms som lämpligt för stadsutvecklingsområdet i stort. Planförslaget är en del av utvecklingen och den framtida helheten i Bällsta hamn.

De långtgående föroreningsundersökningarna gällande klorerade kolväten, som gjordes inför den andra granskningen, och den förnyade riskbedömningen, som gjordes utifrån undersökningarna, har säkerställt att mark, vatten och byggnader kan saneras med lämpliga åtgärder. Den förnyade riskbedömningen visar att ett genomförande av planförslaget med saneringsåtgärder inte innebär risk för framtida boende. Kunskapen om föroreningssituationen är god och tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen, kommer att vara involverade i genomförandet inför att startbesked ska ges. Kontorets slutsats efter ytterligare en översyn av bullersituationen är att ljudmiljön i området och i lägenheterna är god.

Kontoret konstaterar att befintlig bebyggelse inom planområdet har stora kulturhistoriska värden. De bevarade äldre byggnaderna utgör ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden och kommer att bidra till ett spännande möte mellan gammalt och nytt.

Kontoret bedömer 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

*Särskilt uttalande* gjordes av Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Selenius (L), Cecilia Obermüller (MP), Fredrik Lindstål (C) och Mikael Valier (KD) enligt följande.

Det är angeläget att vårda och ta tillvara våra gamla hus och fastigheter som en del av stadens kulturarv. Detta är särskilt viktigt när staden växer. Stadsbyggnadsnämnden ser därför mycket positivt på att ”Gula Villan” i planförslaget har getts en ny placering norrut längs Karlsbodavägen och uppmanar berörda förvaltningar att tillse att den återuppförs på den nya platsen.