



Detaljplan för fastigheterna Enigheten 25 och 26 m.fl. i stadsdelen Mariehäll i Stockholm (cirka 320 bostäder, förskola och centrumändamål), Dp 2020-09402, projekt Enigheten

Hemställan från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för fastigheterna Enigheten 25 och 26 m.fl. i stadsdelen Mariehäll i Stockholm (cirka 320 bostäder, förskola och centrumändamål), Dp 2020-09402, antas.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, förskola, en ny park samt bidra till nya mötesplatser i Mariehäll. Genom området skapas även förutsättningar för nya stråk och kopplingar. Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden.

På den södra sidan om Bällstavägen bevaras den grönskande karaktären genom planterad förgårdsmark och grönska mot befintlig bebyggelse.

Efter godkännande i stadsbyggnadsnämnden har ärendet förtydligats på grund av förändrad rättstillämpning. Revideringarna anses inte vara av principiell betydelse då den sammanvägda bedömningen inte har förändrats och beskrivs i bifogat PM, bilaga 5 till utlåtandet.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Detaljplanen är ett viktigt steg i utvecklingen av Bällstavägen som ett urbant och levande stråk och ligger väl i linje med stadens översiktsplan om en sammanhängande stad där människor kan röra sig tryggt mellan stadsdelar. Den

bidrar till fler bostäder, ökad trygghet genom aktiva bottenvåningar och fler människor i rörelse, samt bättre tillgång till grönområden.

Mariehäll har under de senaste åren omvandlats från industriområde till tät blandstad. Den aktuella planen möjliggör cirka 320 nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, en förskola med fem avdelningar, lokaler i bottenvåningar samt en ny park. Det är en helhet som kombinerar bostadsförsörjning med social infrastruktur och gröna värden. Nya tvärkopplingar och stråk stärker sambanden mellan Annedal, Bällsta och mot Sundbyberg, vilket bidrar till ökad integration och en mer sammanhållen stad.

Förslaget har bearbetats efter samråd och granskning. Skalan har justerats, särskilt söder om Bällstavägen, och tidigare volymer har utgått. Den trappande bebyggelsen anpassas till topografin och möter både den täta blandstaden i norr och villastadens grönskande karaktär i söder. Gröna förgårdsmarker, ny trädallé och förbättrad dagvattenhantering stärker områdets ekologiska kvaliteter. Länsstyrelsens synpunkter kring bland annat stabilitet och skyfall har beaktats genom tydliga planbestämmelser.

Rivningen av den gulklassade byggnaden på fastigheten Hingsten 1 har väckt engagemang. Även om byggnaden inte har en hög kulturhistorisk klassning ska rivning som regel undvikas när vi utvecklar staden. Möjligheten till flytt har utretts men bedömts inte vara genomförbar utan att värden går förlorade. I detta fall görs bedömningen att planens samlade nytta i form av bostäder, förskola, park och bättre kopplingar väger tyngre.

På grund av förändrad rättstillämpning har planbeskrivningen efter godkännande i stadsbyggnadsnämnden tydliggjorts avseende motiveringen gällande miljöbedömning och undersökning om betydande miljöpåverkan kopplat till planförslaget. Den sammanvägda bedömningen har inte förändrats och beskrivs i bifogat PM, bilaga 5 till utlåtandet.

Bilagor

1. Plankarta, dnr KS 2023/1418-2.2
2. Planbeskrivning, dnr KS 2023/1418-2.3
3. Samrådsredogörelse, dnr KS 2023/1418-1.4
4. Granskningsutlåtande, dnr KS 2023/1418-1.3
5. PM - Revidering av planbeskrivning tillhörande Detaljplan för fastigheterna Enigheten 25 och 26 m.fl. i stadsdelen Mariehäll i Stockholm, Dp 2020-09402, dnr KS 2023/1418-2
6. Beslut om betydande miljöpåverkan Detaljplan för fastigheterna Enigheten 25 och 26 m.fl. i stadsdelen Mariehäll i Stockholm, Dp 2020-09402, KS 2023/1418-2.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Liberalerna välkomnar att Mariehäll fortsätter utvecklas med nya bostäder, förskola och centrumändamål, vilket bidrar till en mer levande och trygg stadsdel. Vi vill samtidigt understryka vikten av att stadsplaneringen aktivt främjar en socialt blandad boendestruktur och långsiktig hållbarhet.

I detaljplanen för området planeras främst bostadsrätter, vilket i ett område som redan domineras av samma upplåtelseform riskerar att förstärka en ensidig boendestruktur. Detta kan begränsa möjligheterna för olika grupper – unga, äldre, nyetablerade och hushåll med olika ekonomiska förutsättningar - att bosätta sig i området.

Liberalerna vill därför att stadens detaljplanering och exploateringsstrategi tydligare tar ansvar för variation i upplåtelseformer. Hyresrätter är centrala för social inkludering, rörlighet på bostadsmarknaden och för att skapa attraktiva och hållbara stadsdelar över tid. Att säkerställa en balans mellan upplåtelseformer är avgörande för att Mariehäll ska bli en mer inkluderande och levande stadsdel.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 25 mars 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige i första hand återremitterar ärendet.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige i andra hand avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
3. Därutöver anföra följande:

SD motsätter sig inte att Marieberg förtätas, men det nu liggande förslaget är alldeles för omfattande. Grönområde tas i anspråk och de höga husen skuggar befintliga bostäder. Projektet bör ej genomföras om det görs i den nu föreslagna omfattningen.

Särskilt uttalande av Jan Jönsson och Isabel Smedberg-Palmqvist (båda L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, förskola, en ny park samt bidra till nya mötesplatser. Genom området skapas även förutsättningar för nya stråk och kopplingar. Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden.

På den södra sidan om Bällstavägen bevaras den grönskande karaktären genom planterad förgårdsmark och grönska mot befintlig bebyggelse.

Efter godkännande i stadsbyggnadsnämnden har ärendet förtydligats på grund av förändrad rättstillämpning. Revideringar anses vara av ringa karaktär och beskrivs i bifogat PM, bilaga 5 till utlåtandet.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2023 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Mats Johnsson (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V), Jonas Naddebo m.fl. (C) och Cecilia Obermüller (MP), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, förskola, en ny park samt bidra till nya mötesplatser. Genom området skapas även förutsättningar för nya stråk och kopplingar. Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden.

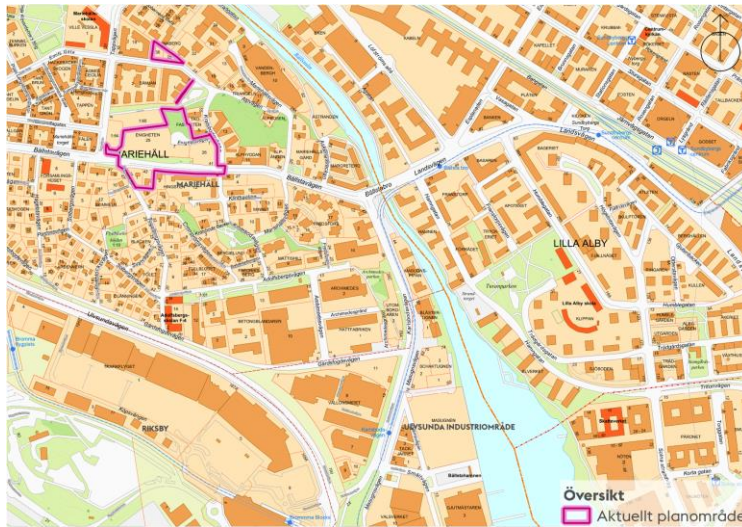
På den södra sidan om Bällstavägen bevaras den grönskande karaktären genom planterad förgårdsmark och grönska mot befintlig bebyggelse.

Bakgrund

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Detaljplanen innefattar fyra delområden belägna inom stadsdelen Mariehäll, Bromma med en total yta av cirka 2,5 hektar.

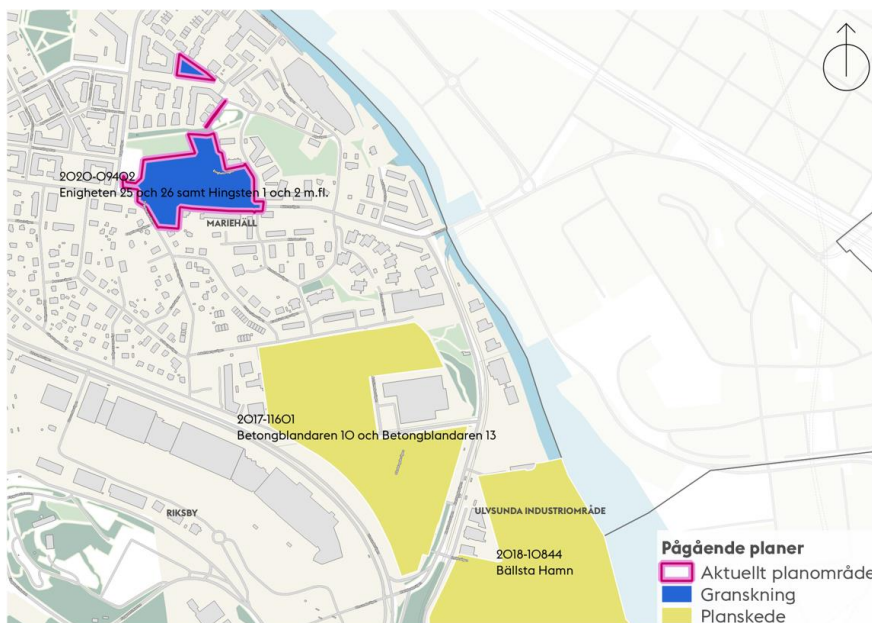


Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår planarbete för:

- Betongblandaren 10 och 13, (Dnr 2017-77601). Bostäder, skola.
- Bällsta hamn, (Dnr 2018-10844). Bostäder, verksamheter/kontor samt ny grundskola och förskolor.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Pl6552 fastställd 1967, anger industri, kontor eller liknande verksamhet av icke störande karaktär och park för fastigheterna Enigheten 25 och 26.
- Pl563 fastställd 1931, anger fristående bostadshus om två våningar med möjlighet till lokaler för fastigheterna Hingsten 1 och 2.
- 2345A fastställd 1942, anger allmän plats gata.
- P1998-07387 vann laga kraft 2001, anger allmän plats gata.
- Pl6552, fastställd 1966, anger byggnadskvarter med industri.
- P2009-18636 Vann laga kraft 2013, anger bostäder och park.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Mariehäll 1:10, 1:64 och 1:65 ägs av Stockholms stad. Enigheten 26 ägs av Peab som även har tomträtt på Enigheten 25. Hingsten 1 och 2 ägs av Mariehällsstugan fastighets AB respektive Lägerplatsen Fastigheter AB. Linaberg 25 ägs av staden och Linaberg 36 ägs av Stockholms hem.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Möjligheten att bygga bostäder i närheten av riksintresset Bromma flygplats är beroende av influensområdet för flygbuller, markbuller, olycksrisker och hinderbegränsade ytor. Planområdet ligger inom hindersfritt område där höjdbegränsningen är 59,4 m. Planområdet ligger utanför influensområde för flygbuller.

Översiktsplan

Översiktsplanen lyfter behov av förbättring och utveckling i Mariehäll. Det finns till exempel behov av nya mötesplatser såsom närservice, kultur och idrott. Stockholm ska vara en sammanhängande stad där det är naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar. Bällstavägen pekats ut som ett av framtidens urbana stråk. Genom att utveckla befintliga gaturum med stadsmässig bebyggelse och förbättrade kopplingar kan levande stadsrum skapas. Detta bidrar till att omgivande stadsdelar kan växa samman.

Stockholms byggnadsordning

Inom planområdet finns två stadsbyggnadskarakterer, villastad söder om Bällstavägen och tät blandstad norr om Bällstavägen. Vid utveckling i villastaden ska anpassning ske till terräng och till den befintliga mångfalden av hustyper i varierande skala och tidsepoker. Vid ny bebyggelse inom befintliga strukturer ska en samtida tolkning göras av platsens förutsättningar utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande

bebyggelse beaktas. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas. Den täta blandstaden karaktäriseras av blandade funktioner som skapar en levande stadsmiljö.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Bebyggelsen söder om Bällstavägen ska utformas på ett sådant sätt att den möter den angränsande villabebyggelsen samtidigt som den ska möta upp Bällstavägens gaturum och den urbana karaktär som den täta blandstaden ger. Byggnationen ska anpassas i placering för att bibehålla den gröna karaktären som finns i området.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 27 augusti 2020 att markanvisa mark för bostäder inom fastigheterna Enigheten 25 och Mariehäll 1:10 till PEAB Bostad AB, marken avses säljas.

Rivningslov

Stadsbyggnadsnämnden beviljade 8 juli 2021 rivningslov för fastigheterna Enigheten 25 och 26.

Nuvarande förhållanden

Sedan 2010-talet har Mariehäll genomgått en omvandling från övervägande industri- till bostadsbebyggelse med tät blandstad. Planområdet är omringat av relativt nyetablerade områden, så som Annedal väster och norr om planområdet och utvecklingen längs Bällstaviken öster om planområdet.

Söder om Bällstavägen ligger Mariehälls villaområde som är uppfört under början av 1900-talet. I området finns även nyare småhus och i den nordöstra delen har äldre villabebyggelse ersatts av flerfamiljshus i annan skala och gestaltning samt med högre täthet. Bällstavägen är områdets huvudgata och har olika karaktär i olika delar. Bebyggelsen inom fastigheten Hingsten 1 och 2, är gulklassade av stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen på Enigheten 25 och 26 har efter samrådet rivits.

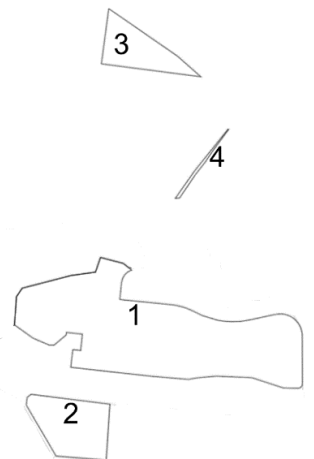


Till vänster Hingsten 1. Till höger Hingsten 2. Källa: Bjerking 2021.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innehåller fyra kvarter med totalt fem byggrätter längs med befintlig gatustruktur. Bebyggelsens höjd varierar mellan 2–10 våningar. Bebyggelsen rymmer cirka 320 bostäder, en förskola med fem avdelningar och en ny park. Längs med Bällstavägen ställs krav på verksamhetslokaler i bottenvåningarna samt i den arkad som skapar ett tvåvåningsmotiv i korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen. Utrymme skapas även för en inhytt nätstation i källarplan på den norra sidan om Bällstavägen.



Illustrationsplan med de fyra delområdena i vänstra marginalen.

Arkitektonisk idé

Tillkommande bebyggelse föreslås utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och med hög arkitektonisk kvalitet. Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsens skala och placering i landskapet och stadsbilden. Mötet med Bällstavägen ska utföras med omsorg för att aktivera gaturummet och skapa nya möjligheter till platsbildningar och nya tvärkopplingar för att stärka vägen som ett urbant stråk. Längs med Bällstavägens norra sida eftersträvas en klättrande skala för att spegla de topografiska förhållandena längs med Bällstavägen.

Söder om Bällstavägen ansluter bebyggelsen till det urbana stråket med en grön förgårdsmark för att fånga upp villastadens karaktär och skapa ett grönt möte med omgivningen eftersom det är en bärande kvalitet på den södra sidan av vägen. Lokal

möjliggörs längs eller invid Bällstavägen för att bidra till att aktivera det urbana stråket med möjlig centrumverksamhet.



Visualisering av planförslaget. I mitten Bällstavägen. Källa: Tengbom.

Delområde 1, Enigheten

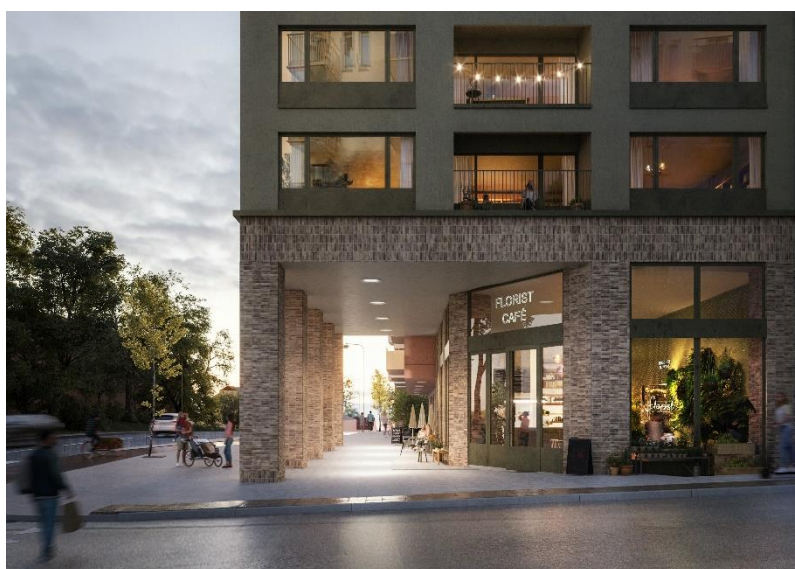


Elevation från Bällstavägen. Trappande skala som följer terrängen med sexvåningar och en indragen takvåning i väster, till hörnhuset vid Kratsbodavägen med nio våningar och en indragen takvåning. Källa Krook & Tjäder.

Området består av tre kvarter och innehåller bostäder, förskola med förskolegård och centrumändamål längs med Bällstavägen. Sammantaget möjliggörs cirka 280 lägenheter.

För kvarteret i öster ställs krav på centrumanvändning till viss del i bottenvåningen och i den arkad som ansluter till Bällstavägen/Kratsbodavägen i ett tvåvåningsmotiv. I övriga delar skapas förutsättningar för att lokaler kan finnas. Nya gångstråk föreslås inom planområdet genom två nya kopplingar från Bällstavägen upp på berget och mellan bostadshusen.

Den nya bebyggelsen avser koppla samman Bällstavägen och Enighetsvägen genom att möta den urbana miljön vid Bällstavägen och den naturnära miljön vid Enighetsvägen. Nya offentliga stråk genom fastigheten läggs till för att förstärka kopplingarna mellan Bällstavägen och Troll- Ola skogen i norr. Volymerna följer landskapet och trappar gradvis upp mot Bällstavägens höjdrygg i korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen. I Annedal samt längs Bällstavägen finns flera hörnhus inom kvartersstruktur, på 7 - 11 våningar som kontrasterar mot intilliggande lägre våningar. De markerar Bällstavägens höjdrygg, platsbildningar och torg. Hörnhuset ramar in platsen, samt tillskapar en platsbildning för lokaler i anslutning till arkaden.



Platsbildning vid korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen med en arkad som utgör lokaler. Källa Krok & Tjäder.

I den nordvästra byggnaden, föreslås en förskola i två till tre våningar. Förskolan beräknas inrymma fem avdelningar á 18 barn.

Bostadsgårdarna nås från Enighetsvägen där de vänder sig mot Troll-Olaskogen i norr. På gårdarnas bästa sollägen placeras ytor för samvaro och lek. Säkerställande av möjligt planteringsdjup och marknivå sker på gårdarna, vilket skapar förutsättningar för en grön gård. Förgårdsmarken mot Bällstavägen utformas urbant med fokus på rörlighet längs med fasaderna. Mellan kvarteren i öster anläggs en allmän trappa med vegetation som kopplar ihop parkmarken i norr med Bällstavägen. Den utgör en tvärkoppling mellan Bällstavägen och Enighetsvägen. En platsbildning skapas mot Bällstavägen, där även en nätstation möjliggörs. Här skapas en pocketpark i miniformat med sittmurar, terrasserade planteringar och fördröjning av dagvatten.



Visionsbild utformning sockelvåning med inhyst elnätstation, Krok & Tjäder arkitekter.

Delområde 2, Hingsten

Här placeras en fem våningar hög lamell utmed Bällstavägen (fyra våningar med en indragen översta våning) och en annexbyggnad med bostäder av radhuskaraktär, i två våningar i gränsen mot Hingsten 3. Förslaget innehåller cirka 40 lägenheter tillsammans med en lokal i bottenvåningen i hörnet ut mot Tegelbergsvägen/Bällstavägen.

Från Bällstavägen trappar huset ner från öst till väst. Platsens topografi blir därmed läsbar genom husets volym. Tredelningen markerar fasadens trappning samt bryter ner den upplevda skalan av huset från gatunivån. I korsningen mot Tegelbergsvägen, där en lokal möjliggörs, föreslås terrasserade planteringar som bidrar till att ta upp lutningen i korsningen mot Tegelbergsvägen och ett grönskande möte mot allmän platsmark. Mot Bällstavägen skapas planteringar som följer husets förskjutningar för att i första hand skapa en grön förgårdmark.

På gårdssidan möjliggörs ett mindre gårdshus i form av en annexbyggnad. Annexet hanterar med sin skala övergången mellan gård och angränsande bebyggelse.



Elevation Bällstavägen, källa Sandell & Sandberg. De gråfärgade husen ligger längs med Bällstavägen liksom föreslaget flerbostadshus. Övrig bebyggelse ligger längre in i bostadsområdet.



Hörn Bällstavägen/Tegelbergsvägen, källa Sandell & Sandberg.

Bostadsgården föreslås utformas med en trädgårdsmässig karaktär som knyter an till den omgivande bebyggelsens typiska villaträdgårdar. En ny trädallé med smalkroniga träd, planteras mot gatan och ersätter den gamla hamlade lönnallén. Utmed Tegelbergsvägen tillskapas en lång och bred planteringsyta som fungerar som en regnbädd som tar emot dag- och skyfallsvatten från kvarteret.

Planförslaget har utformats i enlighet med stadens framkomlighetsstrategi. All boendeparkering sker i garage under mark för tillkommande bostadskvarter.

Delområdet 3 och 4

Staden bedömer att det är lämpligt att tillföra en ny rekreativ park inom delområde 3. Delområde 4 innebär att nödvändig insatsväg för räddningsfordon säkerställs.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen innehåller cirka 320 nya bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge.

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen skapar nya stråk tvärs Bällstavägen och aktiverar Bällstavägen genom förskola, centrumverksamhet och bostadskomplement. Planförslaget bidrar till att kopplingarna mellan Annedal och Bällsta, samt till Sundbyberg, stärks.

Trygghet

Planförslaget skapar underlag för fler människor i rörelse över dygnet, vilket i sin tur kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet i området. Förslaget möjliggör verksamheter i bottenplan och bostadsentréer som möter gatan vilket ger bättre förutsättningar till ett mera aktivt och tryggt stråk.

Jämställdhet

Trygghetsskapande åtgärder har en positiv inverkan på jämställdheten i stadsmiljön. Här skapas nya flöden och kopplingar som kan ge ökad trygghet i området.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen inrymmer centrumändamål och en förskola som ger ett utökat antal arbetsplatser i området. Fler bostäder stärker förutsättningarna för en levande stadsdel med ett stärkt serviceutbud.

Kulturmiljö i en växande stad

I planen avses Telefonvillan på Hingsten 1 rivas. Bostadshuset är uppfört före 1920 och utgör en viktig och karaktäristisk del av den ursprungliga villabebyggelsen i Bällsta villastad. En rivning av Telefonvillan ger negativa konsekvenser för kulturmiljön, men dess nuvarande placering försvårar en utveckling av bostäder på södra sidan av Bällstavägen. En möjlig flytt av huset inom fastigheten har studerats, men det är inte görbart utan att alltför många kulturvärden ändå går förlorade. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att en rivning är motiverad utifrån den utveckling som sker i området och läget invid det urbana stråket som Bällstavägen utgör.

Arkitektur och gestaltning

Kompletteringen längs Bällstavägen utgör ett samlat tillägg som respekterar den befintliga bebyggelsestrukturen. Huvudmaterialen är tegel och puts som fångar upp materialiteten på omkringliggande bebyggelse. Taken har ett gemensamt formspråk med indragna takvåningar som ska bryta ned skalan och möjliggör samtidigt för takterrasser. Balkonger längs Bällstavägen bryter upp långa fasadpartier och aktiverar gaturummet. Av särskild vikt är att bottenvåningarna mot Bällstavägen ges en kvalitativ gestaltning.

Trafik och mobilitet

Den nya planstrukturen tillskapar två nya allmänna kopplingar från Bällstavägen norrut mot Troll-Olaskogen och bostadskvarteren i Annedal. Fler bostäder i området

kan innebära ökad trafik, men närhet till kollektivtrafik både i Sundbyberg och i Stockholm gör det möjligt att bo i området även utan bil.

Grön och vattennära stad

En ny park vid Alpvägen föreslås inom delområde 3. Den tillför ekologiska värden och har potential att bli en mötesplats och knutpunkt för rekreation. Parkens planteringar syftar till att skapa en ekoeffektiv miljö. Vid Hingsten 1 planteras en ny trädallé med smalkroniga träd som ersätter den gamla hamlade lönnallén.

Kulturliv, idrott och rekreation

Ny park och nya gångstråk genom området ökar tillgängligheten till Troll- Ola skogen. Förskolegården kompletterar parkytorna med ytterligare lektytor som kan nyttjas av allmänheten under kvällar och helger.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Dagvatten från planområdet ska hanteras i enlighet med stadens dagvattenstrategi och fördröjas och renas lokalt. Dagvattenhanteringen bedöms bidra positivt till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten genom att kvoten mark som idag är hårdgjord kommer att minska vid planens genomförande.

Markförorening finns inom delar om planområdet. Åtgärder krävs för att marken ska bli lämplig för föreslagen markanvändning. Detta regleras på plankartan med en administrativ bestämmelse som innebär att startbesked inte får ges förrän marken är lämplig för sitt ändamål.

Föreslagna bostäder och förskolan kan uppföras så att Trafikbuller-förordningens riktvärden klaras. I området är markbuller från Bromma flygplats den dominerande källan till verksamhetsbuller. Inom delområde 2 förväntas riktvärden överskridas med relativt liten marginal men med förslag till utformning med tekniska åtgärder är bedömningen att riktvärdena kan klaras.

En skyfallskartering har genomförts som visar att ytor att fördröja vatten vid skyfall krävs inom planområdet. För fördröjning av skyfallsvattnet på Hingstarnas kvarter görs två stora nedsänkta växtbäddar där skyfallsvattnet kan fördröjas ytligt. För att säkerställa detta, finns reglerande planbestämmelser på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förhållandena gällande tillgången till sol- och dagsljus är acceptabla med tanke på områdets centrala läge inom Staden.

Teknisk försörjning

Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar.

Planprocess

Process

Planarbetet har genomförts med standardförfarande.

Plansamråd pågick under perioden 12 april - 30 maj 2022. Information om samrådet gavs enligt stadsbyggnadskontorets rutiner. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Bromma stadsdelsförvaltnings lokaler, Köpsvängen 24 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls 27 april 2022 i Brommavik Hotell, Karlsbodavägen 45 i Bromma där cirka 80 personer närvarade.

Granskning pågick under perioden 13 september 2023–10 oktober 2023. Information om granskning gavs enligt stadsbyggnadskontorets rutiner. Stadsbyggnadskontoret förlängde granskningstiden till den 27 oktober då det i första utskicket missats att skicka elektronisk underrättelse till de som lämnat synpunkter i samrådet.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Bromma stadsdelsförvaltnings lokaler, Köpsvängen 24, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Under granskningen har 81 yttranden inkommit.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i Stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2020 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Kompletterande startpromemoria beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021. I det beslutet tillkom parken i norr och tillkommande insatsväg för brand.

Nästa tillfälle ärendet behandlades var den 20 april 2023 vid redovisning av plansamråd. Nämnden beslutade då att delvis godkänna kontorets förslag till beslut gällande redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning. Beslutet innebar att aktuellt planområde skulle delas i två planer. Delen med föreslagen skola ska hanteras i en separat planprocess (vilande i dagsläget) och att kvarstående del av detaljplanen skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 159 yttranden och under granskningen 81 yttranden. Flera remissinstanser och berörda sakägare avstyrkte planförslaget till sin helhet eller i vissa delar, men framför synpunkter i sak. Framför allt handlar yttranden om att befintlig byggnad på Hingsten 1 föreslås rivas, att föreslagen bebyggelse är för hög, oro för insyn och begränsad tillgång till naturmark samt att man borde prioritera skola framför bostäder. Länsstyrelsen framförde under samrådet att planförslaget behövde omarbetas vad gällde frågor avseende riksintresse för kommunikationsanläggningar, miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa med avseende på buller och förorenade områden, samt risk med hänsyn till översvämning och geoteknisk stabilitet.

Efter samrådet och redovisningen i stadsbyggnadsnämnden bearbetades planförslaget och delområdet med skolan utgick ur detaljplanen. Inför granskningen bearbetades skalan och man strävade efter en bättre variation i kvarteren mot Ballstavägen och

Kratsbodavägen . Byggnaden söder om Bällstavägen sänktes och en lägre annexbyggnad tillfördes. Tidigare punkthus på gården utgick.

För att uppnå de gestaltungsprinciper som avsågs infördes ett antal utformningsbestämmelser på plankartan, bland annat möjliggjordes balkonger mot Bällstavägens norra sida och större indrag på de översta våningarna.

Nya utredningar avseende fladdermusinventering, fågelinventering, utredning avseende flytt av Telefonvillan och skyfall togs fram, så även ett arkitekturprogram.

Länsstyrelsen har under granskningen framfört att kommunen behöver reglera på plankarta (exempelvis genom bestämmelse om grundläggning) eller på annat sätt säkerställa att åtgärderna avseende stabilitet genomförs, samt att kommunen behöver förtydliga planbestämmelsen kopplat till skyfallshantering på Hingsten 1 och 2. Länsstyrelsen har även framfört rådgivande synpunkter avseende MKN vatten, verksamhetsbullen, förorenade områden och skyfall.

Flertalet remissinstanser har ingen erinran men framför synpunkter i sak. Två remissinstans avstyrker planförslaget. Sakägare och närboende i kvarteret har synpunkter vad gäller sol- och dagsljusförhållanden, exploateringsgraden, ökad insyn samt bristen av grönyta och oro för försämrade boendekvaliteter. Kontoret bedömer att de inkomna synpunkterna har hanterats.

Införandet av planbestämmelser avseende släntens stabilitet, ett förtydligande av skyfallshanteringen och tydliggörandet av centrum användning på plankartan bedöms inte vara av sådan art att behov av ny granskning föreligger.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. I samband med samrådet bedömde Länsstyrelsen dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte gick att utesluta med avseende på att förbud i 4 och 7 §§ artskyddsförordningen kunde aktualiseras. Inför granskning har frågan utretts och kommunens bedömning är att det inte finns någon risk att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses och därmed kvarstår tidigare ställningstagande att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behövde göras.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör ett genomförande av översiktsplanen. Bällstavägen förstärks som urbant stråk genom att bostäder uppförs med lokaler i bottenvåningen.

Idag angränsar Troll-Olaskogen till en industritomt. Ett uppförande av nya bostadskvarter på platsen möjliggör för stråk och kopplingar genom ett idag otillgängligt och kuperat område. Den nya förskolegården kan nyttjas av de boende på kvällar och helger och bidrar därigenom till områdets behov av friytor, precis som den nya parken invid Alpvägen. Planförslaget är även ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

De synpunkter som inte tillgodosetts gäller framförallt påverkan på stadsbild, kulturmiljö, framkomlighet för biltrafiken, olägenheter för grannar och att Telefonvillan föreslås rivas. Avvägningar har gjorts mellan nyttan av nya bostäder, en komplettering av lokaler längs med Bällstavägen, en ny förskola, en ny park och nya gröna kopplingar i området och de olägenheter som uppstår för befintliga bostäder. Förslaget är i linje med översiktsplanens utbyggnadsstrategier och kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Mats Johnsson (SD)

Mats Johnsson (SD) föreslår i första hand att stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för omarbetning, i andra hand att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

SD motsätter sig inte att Marieberg förtätas men det nu liggande förslaget är alldeles för omfattande. Grönområde tas i anspråk och de höga husen skuggar befintliga bostäder. Projektet bör ej genomföras om det görs i den nu föreslagna omfattningen.

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V), Jonas Naddebo m.fl. (C) och Cecilia Obermüller (MP)

Det är viktigt att bebyggelsen söder om Bällstavägen utformas på ett sådant sätt att den möter den angränsande villabebyggelsen samtidigt som den möter upp Bällstavägen. Nybyggnationen ska hålla en hög kvalitet i genomförandet och det är viktigt att gestaltningen och färgsättning med kulörer med varma toner, i enlighet med planbeskrivningen, hörsammas under kommande bygglovsprövning.