

**Handläggare**  
Mikael Bohlin  
Telefon: 0850806205

**Till**  
Bromma stadsdelsnämnd

## Samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Enigheten 25 och 26 m.fl. i stadsdelen Mariehäll

S-Dp 2020-09402

### Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på samrådsremissen avseende förslag till detaljplan för fastigheterna Enigheten 25 och 26 m.fl., i Annedal inom stadsdelen Mariehäll.

Omedelbar justering.

### Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Enigheten 25 och 26 m.fl. Annedal i stadsdelen Mariehäll i Stockholm, S-Dp 2020–09402, har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny högstadieskola med en idrottshall, cirka 350 bostäder, en förskola och centrumverksamhet. Därutöver ska planen tillföra attraktiva utemiljöer och rekreativa kopplingar genom området samt säkerställa allmän plats för natur och mark.

Bromma stadsdelsförvaltning har inom ramen för planarbetet begärt en LSS-gruppbostad inom projektet. Behovet av förskoleplatser täcks av den inplanerade förskolan.

Förvaltningen känner en oro för att den föreslagna lösningen med bullerplank mot gatan, som en fasad mot den bullerproblematik som kan påverka förskolans gård, inte ska vara tillräcklig.

Förvaltningen vill även påpeka att även om friytan per barn är relativt stor i förhållande till andra förskolor i Bromma, så underskrider friytan Boverkets angivna rekommendationer om 40 kvm/barn.

Förvaltningen vill även påtala det positiva i att den planerade idrottshallen kommer att vara uthyrningsbar på kvällar då denna möjlighet inte har funnits tidigare i området.

### **Bakgrund**

Översiktsplanen lyfter behov av förbättring och utveckling i Mariehäll. Stadsdelen har behov av skola, förstärkta kopplingar från Annedal till Sundbyberg och mellan Mariehäll och Ulvsunda industriområde. Det finns också behov av nya mötesplatser såsom närservice, kultur och idrott. Mariehäll har de senaste tjugo åren genomgått en omvandling från industri till bostadsbebyggelse. En hög takt i stadsbyggandet ska säkerställa bostäder för alla. En av översiktsplanens utbyggnadsstrategier är att möjliggöra värdeskapande kompletteringar, vilka är önskvärda i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk med hänsyn till kulturvärden.

Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett förslag till detaljplan som, ger möjlighet till en ny skola, bostäder och förskola som bidrar till nya mötesplatser och stråk tvärs över Bällstavägen centralt i Annedal, Mariehäll.

### **Ärendet**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny skola, bostäder och förskola som bidrar till nya mötesplatser och stråk i området. Detaljplanen ska tillföra attraktiva utemiljöer och rekreativa kopplingar genom området samt säkerställa allmän plats för natur och park. Utemiljöer ska vara kvalitativa och mångfunktionella för att åstadkomma en effektiv markanvändning och bebyggelsens placering avser att bidra till att skapa ett mer aktivt gaturum. Detaljplanen syftar vidare till att bevara befintlig höjdrygg längs Enighetsvägen samt att topografi och vegetation visas hänsyn och är fortsatt läsbar.

Tillkommande bebyggelse föreslås utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen avser att skapa en tydlig relation till stadsdelens arkitektur och struktur. Detaljplanen ska tillskapa nya stråk tvärs över Bällstavägen och bidra till att aktivera Bällstavägen genom skola, förskola, centrumverksamhet och bostadskomplement. Planförslaget medger cirka 350 bostäder, möter behov av en högstadieskola, tillför en ny park och skapar även underlag för en ökad trygghet och fler människor i rörelse över dygnet. Detaljplanen möjliggör även en tillfredställande insatsväg för befintliga bostäder inom Sämjan 1.



Översiktskarta med läget för planområdet inom gul cirkel.



Flygbild över planområdet i stadsdelen Mariehäll. Källa: Stockholms stad

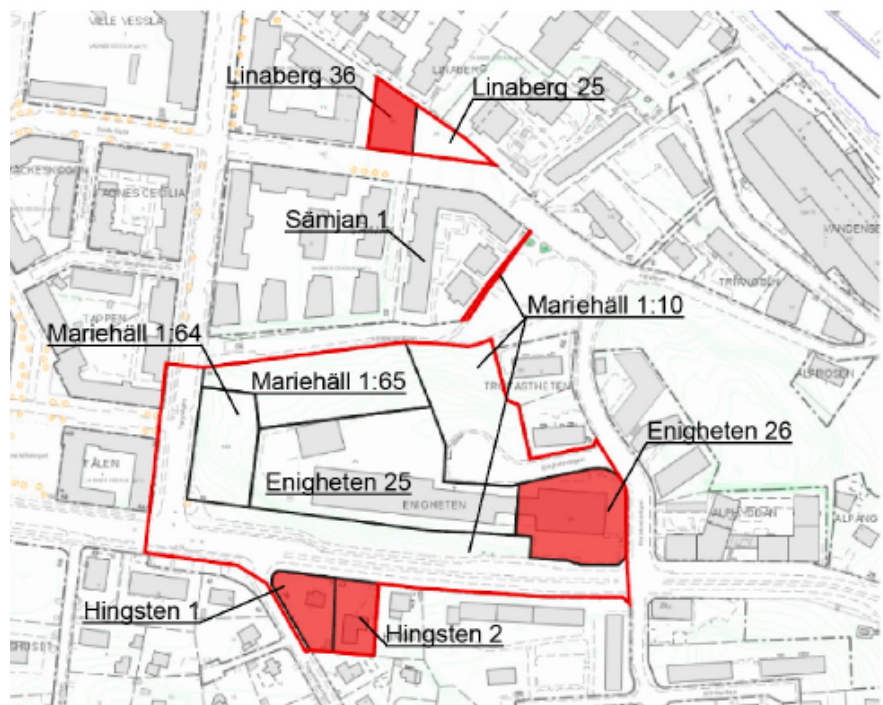
Läge, areal, markägförhållanden

Detaljplanen innefattar tre planområden belägna inom stadsdelen Mariehäll, Bromma med en total yta av 3,54 hektar. Planarbetet är sedan uppdelat i fem olika delområden.



Planområdet i rött med respektive delområden nummerat, vit markering. Källa: Stadsbyggnadskontoret.

Tre av de berörda fastigheterna ägs av privata aktörer, resterande Fastigheter inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Kartbild över fastigheter som ingår i planområdet (röd gräns). Röd yta = privat ägande, vit markering = fastigheter som ägs av Stockholms stad. Källa: Stadsbyggnadskontoret.

### Planförslag

Planförslaget innehåller fem kvarter med totalt sju byggrätter längs med befintlig gatustruktur. Bebyggelsens höjd varierar mellan 2–10 våningar. Bebyggelsen rymmer ca 350 bostäder, en högstadieskola för 540 elever samt en förskola med fem avdelningar. Längs med Bällstavägen ställs krav på verksamhetslokaler i bottenvåningarna.



*Illustrationsplan över planområdets bebyggelseförslag. Källa: Tengbom.*

Bebyggelsen längs med Bällstavägen placeras tätt intill gatan för att skapa en stadsmässighet och definiera ett tydligt gaturum vid det utpekade urbana stråket, i enighet med översiktsplanens mål. Högstadieskolan föreslås längs med Tappvägen, även denna mot gatan för att stärka stadsmässigheten längs Tappvägen och för att spara så stor sammanhängande andel natur som möjligt som blir en del av skolgården. I norra delen av planområdet planläggs för skolgård och naturmark. Längs Tegelbergsvägen föreslås ett mindre punkthus, indraget från gatan för att samspela med villaområdet söder om planområdet.

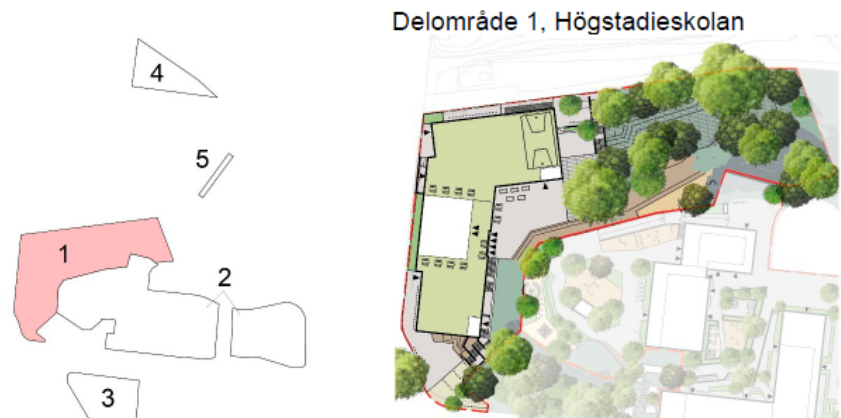


*Visualisering av planförslaget. I mitten Bällstavägen. Källa: Tengbom.*

För att klara godkända bullernivåer på bostadsgårdarna utformas byggnadernas volymer utmed Bällstavägen relativt slutna. Samtidigt är det av stor vikt med släpp mellan husen för att skapa siktlinjer, orienterbarhet och genväg för allmänheten. Detta säkerställs längs med Bällstavägen genom att förlägga parkmark på två platser. Den ena parkmarken planeras invid busshållplatsens läge utmed Bällstavägen med en gångväg norrut för gående och som leder till den bevarade delen av Troll- Olaskogen och vidare in i Annedal. Den andra parkmarken planeras i västra delen av planområdet, längs Bällstavägen. Där bevaras naturmark med brant sluttning av berg i dagen, stora tallar och blandad vegetation av ädellövträd. Natur bevaras även utmed parkstråket Linbergsstigen i norra delen av planområdet.

### **Ny bebyggelse**

Ny bebyggelse placeras huvudsakligen längs befintliga gator och till stor del på redan ianspråktagna ytor. Förtätningen ska tillskapa nya värden och tillägget ska kunna avläsas som en del av Mariehälls nya årsring.



*Situationsplan för högstadieskolan. Källa: Tengbom.*

Föreslagen högstadieskola omfattar ca 540 elever i årskurs 7–9. Skolan föreslås även innehålla en idrottshall (cirka 970 kvm inklusive omklädningsrum). Idrottshallen och skolmatsalen föreslås vara öppen för uthyrning efter skoltid. Skolbyggnaden sträcker sig utmed Tappvägen och går i vinkel utmed parkstråket Linabergsstigen i norra delen av tomten. Byggnadens placering skärmar på så vis av och ramar in skolgården som ligger innanför. Byggnadens tak möjliggörs för en kompletterande skolgårdsyta med bollplan och aktivitetsytor. Skolbyggnadens exakta placering och utbredning ska studeras vidare efter samråd.



*Visualisering av högstadieskolan med en platsbildning i korsningen Bällstavägen/Tappvägen. Källa: Tengbom.*

**Delområde 2, Enigheten**

*Situationsplan för Enighetsvägen. Källa: Tengbom.*

Delområde 2 *Enigheten* består av tre kvarter. Gemensamt för kvarteren är att de utformas med varsin bostadsgård som öppnar upp med åtkomst från Enighetsvägen. Volymerna har en trappning längs med Bällstavägen men också genom kvarteren som ansluter till omgivande bebyggelse.

**Delområde 3, Hingsten**

*Situationsplan för kvarteret Hingsten. Källa: Tengbom.*

Delområde 3 *Hingsten* utgörs av fastigheterna Hingsten 1 och Hingsten 2, där en fem våningar hög lamell föreslås utmed Bällstavägen och ett punkthus i fyra våningar, indraget från Tegelbergsvägen.





Visualisering av flerbostadshuset på södra sidan av Bällstavägen med bostäder och bostadskomplement och centrumverksamhet i delar av bottenvåningen.  
Källa: Tengbom.

#### Delområde 4, *Parken*

Inom Annedal föreslås två industrifastigheter regleras som parkmark. Staden bedömer att fastigheterna är lämpliga för att tillföra stadsdelen en ny rekreativ plats.



Illustrationsplan för parkmark. Källa: Nyréns Arkitektkontor.

#### Delområde 5, *Sämjan*

Delområdet för Sämjan innebär att nödvändig insatsväg för räddningsfordon säkerställs. Allmän plats övergår till kvartersmark för bostadsändamål men detaljplanen reglerar allmänhetens tillgång för att röra sig förbi bostadsområdet och lekplatsen Bubbelparken.

#### **Parkområden**

Inom den allmänna platsmarken ligger fokus på att bevara naturmarkskaraktär och att tillskapa rörelser i nordsydlig riktning över den bergknalle som Enighetsvägen ligger på. Möjligheten att

tillskapa parkmark inom Mariehäll är viktig då det idag finns ett underskott på rekreativa allmänna platser.

### **Gator och trafik**

Eftersom planförslaget innebär förtätning i befintlig struktur tillkommer inga nya gator på allmän plats. Däremot innebär förslaget fler bostäder och därmed ökad biltrafik.

#### *Bällstavägen*

Bällstavägen anpassas till den nya bebyggelsen dikt an gångbanorna på vardera sidan. Gatan föreslås utvecklas med plattlagda gångbanor och cykelstråk längs kvartersmarken på båda sidor om gatan, på norrsidan separerade från trafiken med gatutråd. Planförslaget innefattar även en angöringsficka på norra sidan Bällstavägen som kan tillhandahålla uppställning för servicefordon till nätstation. Den kan även fungera för korttidsparkering för boende eller besökare.

#### *Tappvägen*

Utmed Tappvägen tillskapas angöringsfickor intill föreslagen högstadieskola. På så vis säkerställs tillgänglig parkering, leveranser och avfallshantering för skolverksamheten.

#### *Enighetsvägen*

Enighetsvägen föreslås få en ny funktion som en smalare bostadsgata som servar bostäder och förskola med gångbana på dess södra sida. Gatan föreslås dras längre in i området och avslutas med en ny vändplats för att möta behovet från förskoleverksamhet och angöring för bostäder.

### **Gång- och cykeltrafik**

Nya gångstråk föreslås inom planområdet. En ny trappkoppling mellan Bällstavägen och Enighetsvägens västra del med allmänt tillgängligt gångstråk över bostadsgård (som regleras med x-mark) föreslås samt en ny koppling mellan samma gator invid busshållplatsen. Dessa två allmänna trappkopplingar föreslås för att aktivera området, säkerställa en genhet och överblickbarhet genom bebyggelseförslaget och för att hantera platsens stora höjdskillnader.

#### *Cykelparkering*

Inom kvartersmarken ska respektive fastighet möta parkeringsbehovet för cykel. För högstadieskolan är cykelbehovet högt, samtidigt som det finns begränsade ytor för att tillskapa cykelparkering. Cykelparkering behöver fortsatt studeras efter samråd.

### ***Bilparkering***

Planområdets läge i staden samt avstånd till kollektivtrafik påverkar hur många parkeringsplatser för bil som anses vara lämpliga att kräva att projektet tillskapar. Det lägesbaserade parkeringstalet har beräknats till 0,44 p-platser per lägenhet, inklusive besöksparkering. Slutgiltigt p-tal fastställs först i bygglovskedet. Stockholm Stad arbetar med gröna parkeringstal vilket innebär att kravet på parkeringsplatser kan minska om byggaktörerna säkrar att mobilitetsåtgärder genomförs. Exempel på sådana är goda förutsättningar för cyklar, betalning av kollektivtrafikkort till boende, bilpool mm. För högstadieskolan planeras en tillgänglighetsparkering. Parkering sker inom den egna fastigheten och då genom underjordiskt garage, med undantag för högstadieskolan vars tillgänglighetsparkering säkerställs med kantstensparkering.

### ***Kollektivtrafik***

Befintlig busshållplats på norra sidan av Bällstavägen inom planområdet föreslås flyttas cirka 30 meter österut där det är planare vilket medför bättre tillgänglighet och placering invid korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen.

### ***Tillgänglighet***

Planområdets höjdskillnader skapar utmaningar i placering av angöring och avfallshantering, särskilt inom delområde Enigheten.

Tillgänglig angöring bedöms kunna klaras för respektive delområde.

För högstadieskolan säkerställs tillgänglig parkering som kantstensparkering på Tappvägen. Likaså för angöring till både skolverksamheten och idrottshallen.

### ***Naturmiljö***

Sammantaget minskar planförslaget andelen park- och naturmark i Mariehäll. Med anledning av Mariehälls begränsade park- och naturområden, mildras bortfallet delvis genom tillskottet med den nya parken vid Alpvägen. Bebyggelsen är föreslagen för att i möjligaste mån bevara de identifierade skyddsvärda naturvärdesträden i planområdet. Flera skyddsvärda träd identifierades på det som föreslås bli skol- och förskolegård, dessa träd bedöms kunna bevaras. Skyddsbestämmelser har lagts in med krav om marklov samt att de endast får fällas om de utgör fara eller riskerar att sprida epidemiska trädsjukdomar.

De tre särskilt skyddsvärda lönnar som ingår i allén utmed Tegelbergsvägen inom fastigheten Hingsten 1 kommer att behövas tas ned för att ge plats åt den föreslagna bebyggelsen. Som kompensationsåtgärd föreslås nyplantering av minst fem träd inom fastigheten, exempelvis bärträd som uppskattas av fåglar och vars blommor uppskattas av insekter. Även bevarade högstubbar och

faunadepå föreslås av de gamla lönnarna utmed Tegelbergsvägen där det är möjligt och insektsstärkande åtgärder som insektshotell. I detaljplanen regleras en bestämmelse om att trädrad ska finnas i förgårdsmarken mot Tegelbergsvägen.



*Allé inom Hingsten 1 som omfattas av biotopskydd. Källa: Geosigma, 2021.*

### **Grönkompensation**

Exploateringskontoret utreder behovet av åtgärder för grönkompensation under planprocessen.

### **Störningar och risker**

Med hänsyn till att fastigheterna Mariehäll 1:64 och 1:65 planeras för skola har kompletterande jordprovtagning gjorts med fokus på de delar som planeras till skolgård. Provtagningen visade att den sydöstra delen av Mariehäll 1:64 har blyhalter över Stockholms storstadspecifika riktvärden och inom Mariehäll 1:65 visade provtagningen halter av bly och zink över riktvärdena.

#### *Sulfidberg*

Sulfid i berget kan utgöra en miljö- och hälsorisk genom urlakning i samband med byggnation i området. En provtagning om sulfidförekomst har gjorts inom planområdet som påvisat förhöjda till höga sulfidhalter. Vid schaktarbete bedöms det att det krävs särskilda åtgärder vid hantering av bergmaterial för att förebygga potentiell miljö- och hälsorisk. Bergmassan i området har inte uppmätts ha förhöjda arsenikhalter som kan utgöra någon risk för miljö eller hälsa.

#### *Buller*

Bällstavägen är den dominerande källan till trafikbuller i området och har relativt höga ljudnivåer i och med trafikmängden på cirka 11 500 fordon/årsmedeldygn och då en stor andel tungtrafik går på gatan. Planområdet ligger med god marginal utanför influensområdet för flygbuller från Bromma flygplats. Inga andra

källor till industribuller har identifierats. För skol- och förskoleverksamhet gäller Naturvårdsverkets riktvärden för buller på gårdsytor. Riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid bör inte överskridas för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor bör målsättningen vara en ekvivalent ljudnivå dagtid om högst 55 dBA.

Drygt hälften av förskolegården klarar riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Ytor avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet bör planeras till dessa ytor. För att utöka området som klarar riktvärdena för buller föreslås planbestämmelse vilken medger bullerskärm mot Bällstavägen vilken får vara högst 1,2 meter. Den föreslagna skolbyggnaden exponeras för trafikbuller men skyddar effektivt skolgården från trafikbuller så att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras på skolgården.

### **Barnkonsekvenser**

Förslaget tar naturmark i anspråk vilken används som lekytor för barn vilket på så vis påverkar barn i närområdet idag negativt. Stadsdelen har en redan begränsad friyta per person vilken ytterligare kommer att minska. Konsekvenser för barn bedöms även vara för barn som ska gå i den planerade förskolan eller skolan eller bo i de föreslagna byggnaderna. Stor del av naturmarken som ianspråk tas ska användas för den föreslagna högstadieskolan, samtidigt som högstadieskolans gård ska vara tillgänglig för vistelse för besökare utanför skoltider. Den planerade högstadieskolan innebär att barn i Mariehäll och Annedal kan få kortare resväg till skolan och en sammanhängande skolgång i närområdet.

Den planerade idrottshallen kan även hyras av föreningar etc. vilket bidrar till förbättrade möjligheter för idrottsutövande i stadsdelen. Förskolan som planeras innebär att befintliga hårdgjorda ytor omvandlas till lekytor för förskolan men även för allmänheten under kvällar och helger. Tillkommande parkmark i delområde 4 innebär ett tillskott av rekreativ yta i Annedal för besökare i olika åldrar.

Detaljplanen minskar andelen grönyta i stadsdelen, vilken redan är begränsad. Framtagen friyteanalys visar att andelen sociotopyta inom analysområdet med genomförd detaljplan understiger rekommenderat gränsvärde på 15 %. Inom planområdet kvarstår efter utbyggnad endast 4,5 kvm grön oas per invånare om området byggs ut enligt planförslaget, vilket är under friyteguidens gränsvärde (10 kvm grön oas per invånare). Detta innebär att närliggande friytor som Bubbelparken troligtvis kommer att få ett högre besöksstryck och slitage. För del av villakvarteren sydväst om Bällstavägen innebär planförslaget att flera bostäder får längre avstånd till park. För att arbeta med kompenserande åtgärder så

föreslås den nya föreslagna parkmarken innehålla friyta med minst ett eller helst flera sociotopvärden.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för detaljplanen

- Samråd: 12 april – 30 maj 2022
- Ställningstagande inför granskning 10 november 2022
- Granskning: maj 2023
- Antagande: augusti 2023

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen fått laga kraft.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelning administration. Lokala rådet för funktionshinderfrågor och pensionärsrådet har beretts tillfälle att yttra sig över remissen.

Planförslaget har visats under tiden 2022-04-12 t.o.m. 2022-05-30 i Tekniska nämndhuset samt i Bromma stadsdelsförvaltnings lokaler. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida [www.start.stockholm/detaljplaner](http://www.start.stockholm/detaljplaner).

Bromma stadsdelsförvaltning har begärt och beviljats förlängd svarstid t.o.m. 2022-06-03.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Bromma stadsdelsförvaltning har inom ramen för planarbetet begärt en LSS-gruppbostad inom projektet. Behovet av förskoleplatser täcks av den inplanerade förskolan.

Förvaltningen känner en oro för att den föreslagna lösningen med bullerplank mot gatan, som en fasad mot den bullerproblematik som kan påverka förskolan, inte ska vara tillräcklig.

Förvaltningen vill även påpeka att även om friytan per barn är relativt stor i förhållande till andra förskolor i Bromma, så underskrider friytan Boverkets angivna rekommendationer om 40 kvm/barn.

Då Mariehäll och Annedal kommer att uppleva en ökning av antalet barn och unga under kommande år vill förvaltning särskilt påtala det positiva i att den planerade idrottshallen ska komma att vara

uthyrningsbar på kvällarna. Förvaltningen uppskattar det särskilt då möjligheten inte har funnits tidigare i området.

Lisa Kinnari  
Stadsdelsdirektör  
Bromma stadsdelsförvaltning

Peter Dacke  
Avdelningschef administration  
Bromma stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Lisa Kinnari, Stadsdelsdirektör	2022-05-12
Peter Dacke, Avdelningschef administration	2022-05-12