

Granskningsutlåtande Detaljplan för Archimedes 1 i stadsdelen Mariehäll i Stockholm Dp 2014-17690

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Granskning.....	4
Synpunkter inkomna under granskning	4
Remissinstanser	4
Övriga sakägare.....	16
Övriga.....	17
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	17
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	18
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	25

Sammanfattning

Detaljplanen är en av de första i syfte att omvandla befintligt industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till en stadsdel med ett blandat innehåll. Detaljplanen möjliggör uppförandet av ca 770 nya bostäder, varav ca 610 bostadsrätter och ca 160 hyresrätter, samt lokaler i entré våningarna och en förskola. (Beräknas antalet lägenheter enligt schablonen 100 kvm ljus BTA/lgh motsvarar det ca 530 lgh). Nya offentliga ytor tillskapas i form av gator, torgytor och park inklusive ett nytt gångstråk som en viktig koppling i den befintliga grönstrukturen. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-07-05 – 2017-08-16. Under granskningen inkom 19 yttranden, varav 15 st från remissinstanser, 3 st från privatpersoner och 1 st övriga.

Stadsbyggnadskontoret

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

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men framför synpunkter i sak, framförallt gällande hanteringen av risk, flytt av

och placering av Gula Villan, placering av nätstation samt underlag till bullerutredningen. Länsstyrelsen bedömer att det 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, översvänningsrisk eller risk från tvärbanan. Länsstyrelsen föreslår att utredningar fördjupas eller kompletteras, att plankartan kompletteras med bestämmelser avseende buller, dagvattenhantering och översvänningsrisk samt att planbeskrivningen kompletteras. Ett par remissinstanser, avstyrker planförslaget, Stadsmuseet, p.g.a. bristande hänsyn till befintlig kulturhistorisk bebyggelse och Utbildningsförvaltningen p.g.a. brist på skolplatser. De sakägare och övriga som framfört synpunkter uttrycker oro över trafiksituationen, oro för skuggning från tillkommande bebyggelse samt för negativ påverkan på stadsbilden.

Kontoret håller med Länsstyrelsen om att planbestämmelse bör införas i plankartan om att startbesked, alternativt bygglov, inte får ges innan markens lämplighet är säkerställd för sitt ändamål ur ett föroreningsperspektiv. Kontoret anser att olägenhet från buller är tillräckligt utrett och att ljudmiljön inom planområdet sammantaget är god. Planbeskrivningen förtydligas avseende beskrivningar av bullernivåer, lokala åtgärder, sammanvägd bedömning m.m. Länsstyrelsen föreslår att planbestämmelse om utbyggnadsordning, för att säkerställa att olägenhet från buller inte uppkommer, bör införas på plankartan. Kontoret avser utreda möjligheterna att införa bestämmelse om utbyggnadsordning. Kontoret kommer även att utföra en samlad dagvattenutredning och en riskutredning. Gällande risk för ras och skred anser kontoret att frågan är tillräckligt utredd.

Kontoret konstaterar att planförslaget har stor påverkan på den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, men delar inte synpunkten om att påverkan är så stor att planförslaget ska ändras. Det är kontorets uppfattning att de högsta kulturhistoriska värdena ligger i teknik-, industri-, samhälls- och byggnadshistoria samt möjligheten att avläsa arkitektoniska årsringar. Planförslaget innebär en tydlig kontrast mellan gammalt och nytt, där de bevarade och ombyggda samt demonterade och återuppbyggda delarna ingår som en integrerad del i de boende- och vistelsemiljöer som planen möjliggör. De kommer på ett tydligt sätt berätta platsens och byggnadernas historia.

Gula Villan ges möjlighet att flyttas norrut längs Karlsbodavägen för att ge plats för nya bostadshus och breddning av Karlsbodavägen. Breddningen av Karlsbodavägen är nödvändig, även utan föreslagen bebyggelse längs vägen, med hänsyn till övrig planerad utbyggnad inom stadsutvecklingsområdet.

Angående bristen på skolplatser avser kontoret att fullfölja föreliggande detaljplan, men inga nya detaljplaner i området kommer att påbörjas innan behovet av skola för tillkommande bostäder är löst. Skolfrågan är högt prioriterad och arbete pågår med att lokalisera platser för nya skolor i stadsutvecklingsområde Ulvsunda.

Kontoret anser att frågor om gators kapacitet och trafiksäkerhet har utretts och att föreslagen gatustruktur är lämplig. Kontoret anser att den generella höjdsalkan och även den högre byggnaden stämmer väl överens med den pågående stadsutvecklingen i den här delen av staden.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget:

1. Möjliggöra 3-dimensionell fastighetsbildning för nätstation.
2. Ersätta del av allmän plats park med allmän plats torg.
3. Ny bestämmelse om vibrationsnivå.
4. Ny bestämmelse om avhjälpande 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 MKN.
10. Förtydliganden av buller och lokala åtgärder.
11. Utökad beskrivning av risk.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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 ca 770 nya bostäder samt lokaler i entréväningarna, en ny förskola, nya torgytor, en ny 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 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 samt att hänsyn tas till övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader och det övergripande, visuella sambandet dem emellan. För att kunna åstadkomma en lämplig gatustruktur och placering av byggnader möjliggörs flytt av en äldre byggnad – Gula Villan – med stort kulturhistoriskt värde.

Markföreningar från industritiden saneras. Markbehandling och höjdsättning utformas för att klara översvämning i Bällstaviken och kraftiga regn.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-07-05 – 2017-08-16. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2017-07-05. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Alviks bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

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

Remissinstanser

Länsstyrelsen (förlängd svarstid)

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden och med föreslagen utformning av planen att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att bebyggelsen riskerar bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet på grund av markföreningar, buller, risk för ras och skred, översvänningsrisk eller risk från tvärbanan.

Omfattande markföroreningar från tidigare verksamhet behöver utredas i planskedet, och planbestämmelse behöver införas som säkerställer att sanering utförs. Bullersituationen i området är komplicerad och kräver ytterligare insatser för att om möjligt säkerställa en godtagbar miljö. Kompletteringar krävs avseende risk för ras och skred och för översvänningsrisk. Ytterligare bearbetning behövs avseende dagvatten och för att säkerställa att miljökvalitetsnormer kan följas och att vattenstatus i recipienten inte försämras.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Föroreningssituationen inom delar av planområdet är omfattande och höga halter av bland annat tungmetaller och flyktiga ämnen har påträffats i mark och grundvatten. I den kompletterande miljötekniska markundersökningen (Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, 2014) rekommenderas att en riskbedömning samt ytterligare utredningar genomförs för att utreda eventuell källterm och spridningsförhållanden för klorerade kolväten. Länsstyrelsen meddelade redan i samrådsskedet denna uppfattning och vidhåller att dessa utredningar behöver genomföras i planskedet, för att säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål.

Klorerade kolväten har påträffats i höga halter under befintlig bebyggelse. Detaljplanen föreslår att byggnaden som benämns ”Färjan”, tidigare kontors- och industrilokal, bevaras och att den ska inhysa en förskola med tillhörande förskolegård i närområdet. Möjlighet att ordna skyddsåtgärder är begränsad i befintliga byggnader. Särskild hänsyn behöver dessutom tas till barn, eftersom de är känsligare för exponering av föroreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för den handlingsplan som nämns i planbeskrivningen avseende hanteringen av påträffad föroreningssituation, för att säkerställa att det inte föreligger någon risk för människors hälsa.

En planbestämmelse bör införas i plankartan om att startbesked inte får ges innan markens lämplighet är säkerställd för sitt ändamål ur ett föroreningssperspektiv.

Länsstyrelsen vill upplysa om att byggnadstekniska åtgärder inte ensamt bör vara det som gör att människor kan vistas i planerad bebyggelse utan risk för hälsan, även om dessa kan tjäna som

kompletterande skyddsåtgärder. Detta eftersom sådana riskreduktionsåtgärder ställer stora krav på att teknikens funktion bibehålls under den tid föroreningssituationen kvarstår, vilket ofta är under en mycket lång tid.

Sammanfattningsvis kan Länsstyrelsen utifrån planhandlingarna inte bedöma om marken är lämplig för sitt ändamål och därmed inte utgör någon risk för människors hälsa på grund av markföroreningar. Om dessa frågor inte klargörs kan Länsstyrelsen därför komma att pröva planen.

Buller

Förslaget har efter samrådet omarbetats för att klara bullersituationen, och en kompletterande utredning (ÅF, 2017-03-17) har tagits fram. Nya indata avseende flera trafikslag har presenterats och används som underlag i beräkningar, vilket är bra. Länsstyrelsen noterar dock att spårtrafiken beräknas på 2016 års värden, men bedömer att detta inte bör påverka slutresultatet. Ett resonemang kring detta i planbeskrivningen hade ändå varit bra. Vidare har verksamhetsbuller från Archimedes 2 bedömts som trafikbuller. Genom att samtidigt ange i planbeskrivningen att bullernivån på angöringstrafiken är upp till 65 dBA vid inoch utpassage, ges verksamheten rättighet (enligt 26 kap. 9a § miljöbalken) att fortsätta med denna trafik, även om boende drabbas av störande buller. Innan planen antas bör eventuella konsekvenser av denna skrivning beaktas, då tillsynsmyndigheten enligt 26 kap. 9a § miljöbalken hindras att fatta beslut om förelägganden och förbud.

Bullersituationen utomhus på marken har summariskt beskrivits i text men inte i illustration. Gemensamma uteplatser har inte heller redovisats i bild eller på karta. Länsstyrelsen kan därför inte utläsa om det är möjligt att ordna uteplatser med acceptabel miljö ur bullerhänseende. Förskolans utemiljö bör också redovisas, och regleras med planbestämmelse. Eftersom balkongerna i många lägen är bullerstörda blir de gemensamma uteplatsernas ljudmiljö än viktigare att värna. Länsstyrelsen vill därför göra kommunen uppmärksam på att en medveten utformning och placering av uteplatser är nödvändig för att nå en god helhetslösning för utevistelse i området. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning av beräknade värden för buller i utemiljön på gårdar och där människor vistas.

Enligt planbeskrivningen ligger sannolikt den maximala ljudnivån från flyg över 70 dBA i oskärmade lägen inom planområdet. Det framgår inte närmare hur denna bullerstörning inverkar på planens

lämplighet. Länsstyrelsen anser att denna störning behöver beaktas i bedömningen av uteplatsers kvalitet och användbarhet.

Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av de tänkta lösningarna för byggnaden som kallas "Färjan". Den innehåller mest små, enkelsidiga lägenheter. Ungefär hälften av lägenheterna vetter mot norr, och har bullerutsatt läge. Även radhusen högst upp i huset har höga bullernivåer på båda långsidorna. Dessa finns dock inte beskrivna varken i text eller bild. Norrfasaden är förutom av markbuller även utsatt för verksamhetsbuller från närliggande industribyggnad. Länsstyrelsen ifrågasätter kommunens ställningstagande att verksamhetsbuller här ska klassas som trafikbuller. För att nå godtagbara bullernivåer, behöver hela norrfasaden kläs in i skyddande balkonger med bullerdämpning och inglasning. Länsstyrelsen anser att det är tveksamt om detta sammantaget ger en lämplig boendemiljö.

Trafikverket ställer sig frågande till att bullerutredningen tar hänsyn till ännu inte realiserade byggnadsplaner vid Bromma blocks. Länsstyrelsen håller med om dessa synpunkter, men konstaterar samtidigt att utredningen redogör för skillnaderna i bullernivå med och utan dessa byggnader, och konstaterar att förslaget bör klara de uppsatta gränsvärdena för markbuller i båda situationerna. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påpeka att det är av yttersta vikt att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet anläggs i rätt ordningsföljd för att uppnå den avsedda avskärmningen. Detta finns inte beskrivet i planhandlingarna, men bör regleras i planen eller säkerställas på annat sätt, som bör redovisas i planhandlingarna.

Planbestämmelser avseende buller är knapphändiga. Det behöver tydligare regleras i detaljplanen hur bostadsbyggnader ska utformas och placeras så att möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller kommer till genomförande. Bestämmelse som reglerar buller bör införas i planen. Trafikbullerförordningen är en utgångspunkt för regleringen. De lägen som kräver åtgärder i form av bullerreducerande balkonger eller andra speciallösningar, bör redovisas på plankartan. Lösningarna bör sedan beskrivas i planbeskrivningen. En planbestämmelse finns angående begränsning av stomljud, men detta är inte beskrivet i text.

Kommunen har i planbeskrivningen gjort en mycket kortfattad sammanvägd slutsats, där ljudmiljön inomhus bedöms som god, med vissa åtgärder. Länsstyrelsen hade gärna sett ett mer utvecklat resonemang. Planområdet har en komplicerad bullermiljö, med flera olika bullerkällor som ska hanteras. Även om varje enskild nivå klaras är helheten fortfarande svårbedömd.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att buller delvis beaktats men inte fullt ut. Dessutom finns brister i regleringen av bostadsbyggnaders utformning och placering för att skärma av buller från omgivningsbuller. Om planförslaget drivs vidare till antagande måste kommunen kunna visa att planen reglerar tillräcklig bullerskärming av bostäder utanför fasad eller på uteplatser, om sådana planeras.

Risk för ras och skred

Till granskningskedet har en generell skrivning gällande risk för ras och skred tagits fram (Tyréns 2017-03-23). Där står att byggnader inom lerområdet ska grundläggas med pålar och byggnader på berg eller morän med plintar eller plattor. Det framkommer dock inte om förslaget tagit hänsyn till den bebyggelse planen medger. Länsstyrelsen kan därför inte se om markens lämplighet gällande risken för ras och skred är utredd avseende föreslagen bebyggelse. En kompletterande analys behöver göras som tar hänsyn till den föreslagna bebyggelsen.

Översvämningsrisk

I planbeskrivningen anges att ny bebyggelse ska utformas så att skadliga översvämningsrisker till följd av skyfall samt höjda vattennivåer i Mälaren kan minimeras. I dagvattenutredningarna som bifogats planen beskrivs vikten av att höjdsätta planområdet för att förhindra lågpunkter samt att markyta längs byggnaderna lutar ut från fasaden. Markytan norr om Färjan sluttar idag in mot byggnaden och enligt stadens skyfallskartering kan vatten ansamlas längsmed hela byggnaden vid ett 100-årsregn. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver implementera dagvattenutredningens förslag om markens utformning i plankartan för att säkerställa att översvämningsrisken för bebyggelsen reduceras. Kommunen konstaterar att avvattningen är oklar för områdets lägsta punkt och att situationen behöver utredas i detalj vid planens genomförande. Länsstyrelsen anser att det ska vara utrett innan antagandet, eftersom det kan innebära risk för översvämningsrisker som kan påverka bedömningen av platsens lämplighet för föreslagen användning av marken.

Det är viktigt att säkerställa tillgängligheten till bebyggelsen längs Karlsbodavägen vid en situation av hög vattennivå i Mälaren eller då vatten ansamlas på vägbanan efter ett kraftigt skyfall. Karlsbodavägen ligger under +2,7 m över nollplanet och en situation med en hög nivå i Mälaren kan kvarstå under en lång period. Kommunen behöver redogöra för hur angöring kan ordnas till bebyggelsen närmast Karlsbodavägen under en situation då vägen är översvämmad. Länsstyrelsen anser även att nivån för

entréerna längs Karlsbodavägen samt garageinfart från Gårdsfogdevägen behöver regleras i plankartan för att säkerställa att vatten inte rinner in.

Risker från tvärbanan

Tvärbanan mellan Alvik och Solna går på Karlsbodavägen längs med planområdet vilket inte nämns i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser att risken för urspårning behöver beaktas innan ett antagande av planen samt att eventuella riskreducerande åtgärder för urspårningsrisk skrivs in som planbestämmelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten/dagvattenhantering

Utpekad recipient för detaljplanens dagvatten är Bällstaviken som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön. Länsstyrelsen anser att det är troligt att den föreslagna dagvattenhanteringen för området kommer att resultera i så stora negativa effekter på vattenstatus i recipienten att de inte anses vara försumbara. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver redogöra för vilka ytterligare åtgärder som avses genomföras för att miljökvalitetsnormer ska kunna följas. En samlad bedömning av eventuell påverkan ska utgå från de miljöproblem som finns i recipienten. Dessutom behöver en bedömning göras av hur enskilda kvalitetsfaktorer respektive gränsvärden för kemisk status i vattenförekomsten påverkas.

Länsstyrelsen ansåg i samrådet att en dagvattenutredning för hela området skulle tas fram med beräknade utsläpp av föroreningar för dagvatten, men kan konstatera att så inte har skett. Länsstyrelsen vidhåller att en samlad bedömning av påverkan från hela planområdet bör presenteras, där föroreningsnivå, -koncentration och -mängd samt effekt av föreslagen dagvattenhantering presenteras. Framtagna utredningar redovisar förslag till dagvattenhantering som sedan inte följs upp i planhandlingarna, varken i beskrivning eller i bestämmelser på plankartan. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna så att de innehåller en godtagbar lösning för omhändertagande och fördröjning av dagvatten, och säkerställa att denna kan genomföras.

En mängd olika markföroreningar har konstaterats i området. Det finns stor risk att dagvattnet kommer transportera skadliga ämnen ner till Bällstaviken under byggtiden. Länsstyrelsen efterfrågar åtgärder för att förhindra detta. Med anledning av de dåliga förutsättningarna för lokal infiltration, stora risker för läckage av markföroreningar, viss översvämningsproblematik i området och

låg reningskapacitet av föreslagna fördröjningsåtgärder, är det troligt att exploateringen med den föreslagna dagvattenhanteringen sammantaget leder till en försämring av vattnets status i recipienten Ulvsundasjön. Kommunen behöver därför visa att projektet inte äventyrar att miljö kvalitetsnormer kan följas och att vattenstatus inte försämras. Även om detta går att visa bör alla rimliga åtgärder för att underlätta möjligheten att uppnå MKN vidtas.

Strandskydd

I planbeskrivningen hänvisar författaren till 7 kap. 18 d § miljöbalken som skäl att upphäva strandskyddet. Denna paragraf är inte tillämplig.

Naturvärden

Längs Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen finns trädrader som enligt planbeskrivningen ska bevaras så långt som möjligt alternativt återplanteras/nyplanteras. Inför eventuella ingrepp behöver en bedömning göras om biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken är tillämpligt. Dispens fordras i så fall för trädfällning.

Luffartsverket (LFV)

Framhåller att högsta punkten (påbyggnader såsom master, skyltar, ventilation, hisschakt etc. inkluderat), inte blir högre än 55 meter över nollplanet på någon punkt på de aktuella fastigheterna.

LFV har inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser (etablering inom 60km från flygplats) ska alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

I övrigt inget att erinra.

Försvarsmakten

Inget att erinra.

Trafikverket

Det framgår inte om bullerutredningen utgått från de reviderade markbullerkurvorna som fastställdes sommaren 2016. De ersätter de kurvor som redovisas i riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. I dessa ingick bullerreducerande åtgärder som inte kommer att genomföras. Enligt de nya kurvorna är planområdet utsatt för markbullernivåer på mellan 50 och 55dB LAeq kvällstid, kl 18-22. Av planbeskrivningen framgår att det är markbullret från

Bromma flygplats som är dimensionerande. På sid 64 i planbeskrivningen står att markbullernivåerna ligger i intervallet 45-55 dB. Det har i bullerutredningen vid beräkningen av markbuller tagits hänsyn till detaljplan Etapp 3 Bromma Blocks samt planerad hangar för GRAF air vid Bromma. Detta ställer sig Trafikverket mycket tveksam till. Det finns inga garantier för att detaljplan och bygglov blir realiserade och dessa bör inte ingå som en förutsättning vid bullerberäkningarna. Endast ett högt punkthus redovisas i granskningshandlingen mot två i samrådet. Höjden har anpassats till höjdbegränsningen som Bällsta radar medför, 51,75 m.ö.h. Hänsyn till riksintresset luftfarten har således tagits.

Storstockholms Brandförsvär

SSBF kan inte se att de synpunkter som tidigare lyfts upp avseende risk hanteras annat än ett kort resonemang i planbeskrivningen avseende Ulvsundavägen. I samrådsredogörelsen anger Stadsbyggnadskontoret att ”en riskbedömning ska utföras med avseende på samtliga riskkällors sammanvägda påverkan på planområdet”, denna återfinns dock inte bland de handlingar som finns i granskningskedet. Således kvarstår de synpunkter SSBF lämnat i tidigare skeden avseende hantering av olycksrisker.

Det är viktigt att markytorna planeras noggrant så att räddningstjänstens stegfordon och bärbara stegutrustning kan tas fram och resas utan att hindras av växtlighet, m.m. För byggnader överstigande åtta våningar (23 meter) kan räddningstjänsten ej utgöra den alternativa utrymningsvägen, dessa måste dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan bör det säkerställas att höjdfordon kan nå dessa. Avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Med hänsyn till garagets placering kan det bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ser positivt på att kommunen planerar bebyggelse i detta kollektivtrafiknära läge. Områdets närhet till Tvärbanan gör att denna behöver beaktas i fleras avseenden. Exploatören ska ta fram riskanalys för grundläggningsarbeten och

hur dessa påverkar spåret. Exploatören ska ange avståndet mellan spårområdet och planerad byggnad.

Vid samtliga vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning, pålning, spontning inom 50 meter från spåraneläggning ska SSÄ TEB-0345 följas. Vid samtliga typer av kranarbeten ska SSÄ SÄK-0464 följas.

Det är positivt att det finns en störningsbestämmelse avseende stomljud, men det saknas en skrivning om vibrationer. Plankartan kompletteras med: ”Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överstiger 0,4 mm/s vid tågpassage.”

Trafikförvaltningen anser att planbeskrivningen behöver innehålla en mer utvecklad beskrivning av Tvärbanan som inkluderar underhåll av banan nattetid, inklusive rengöring av rillor vid plankorsningen, vilket också kan orsaka bullerstörningar. Detta gäller även signalerna vid plankorsningarna i höjd med planområdet.

Planerad bebyggelse är bullerutsatt av busstrafik på Karlsbodavägen. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser där bussar står på tomgång samt accelererar efter stopp. Externa högtalarutrop och s.k. pratörer med talad information om bussavgångar vid hållplatser kan också orsaka störningar. Dessa förhållanden ska med i planbeskrivningen.

Landstinget anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller i sovrum innehålls.

Trafikverket önskar att kommunen stämmer av utformning av Karlsbodavägen, såsom gatubredder, korsningsutformning och angöring, vilket påverkar busstrafiken och Tvärbanans framkomlighet.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets tolkning av plankartan med bestämmelser är att det möjliggör en flytt av Gula villan men att det inte är något krav. I planbeskrivningen finns dock motstridiga uppgifter som bör förtydligas. I vissa avsnitt står att planen avser att ”möjliggöra” en flytt, på andra ställen anges att ”byggnaden ska flyttas” vilket saknar stöd i plankarta och bestämmelser.

Fastighetskontoret har under planarbetets gång varit tydliga med att det inte är ekonomiskt rimligt att flytta och rusta upp byggnaden för

fortsatt förvaltning inom staden. Byggnaden anses vara i behov av en nästan total upprustning vad avser tillgänglighet och energianvändning. Planbeskrivningen anger bara att ”byggnadens konstruktion är tålig och bedöms klara en flytt”, vilket inte anses beakta de ekonomiska konsekvenserna.

I plansamrådet föreslog både fastighetskontoret och exploateringskontoret att en eventuell ny byggrätt för villan bör läggas inom en egen fastighet och inte på parkmark. Som planförslaget nu är utformat så innebär det att en möjlig flytt ändå sker till allmän platsmark, vilket betyder att villan fortsatt måste ägas och förvaltas av staden eftersom allmän platsmark inte kan eller ska säljas. Exploateringsnämnden har inte som uppdrag att förvalta byggnader och exploateringskontoret har inte, på grund av låga intäkter och höga utgifter, ekonomi i detta projekt att flytta samt rusta upp villan. Enligt kontorets bedömning saknas det helt förutsättningar för att någon nämnd inom staden ska kunna äga och förvalta en sådan ny paviljong/alternativt flyttad villa som föreslås i planen.

Vidare anser exploateringskontoret att föreslaget läge kan ifrågasättas ur brandsäkerhetssynpunkt då det bara är cirka 4-5 meter från befintligt parkeringshus på fastigheten Fredsfors 14. Även angöring och tillgänglighet till villan blir svårt att tillgodose på ett trafiksäkert sätt med det föreslagna läget.

Intill området dit villan föreslås att flyttas finns mark inom den privatägda fastigheten Fredsfors 14 som ännu inte fastighetsreglerats enligt gällande äldre plan. Vid flytt så skulle det kunna bli aktuellt att staden tvingas lösa in dessa ytor för att hantera angöring till villan, vilket skulle medföra stora konsekvenser för nyttjandet av fastigheten och infarten till garaget. Frågan är inte utredd tekniskt eller ekonomiskt, men exploateringskontoret ser riskerna i en sådan process som mycket stora för staden och ser inte en sådan fastighetsreglering som rimlig eller genomförbar.

Planförslaget saknar byggrätt för elnätstationen som Ellevio ska uppföra. För att minska behov av sprängning samt minimera ingrepp i terrängen så anser exploateringskontoret att lämplig placering av elnätstationen är på ytan som föreslås för ny paviljong/flyttad villa.

Exploateringskontorets uppfattning är sammantaget att det inte är ekonomiskt försvarbart att flytta villan och att det tydligt måste framgå att detta inte är något krav. Det utpekade området för ny paviljong/flyttad villa bör utgå ur planförslaget och elnätstationens placering bör visas.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen hänvisar till att de under samrådet lämnat yttrande i form av ett tjänsteutlåtande med dnr 1.6.1-1373/2016, inkommet till Stadsbyggnadskontoret 18 april 2016. I yttrandet framförs att det råder stor brist på skolplatser i Mariehäll/Annedal, att det finns risk att staden inte kan säkerställa det lagstadgade kravet på att kunna erbjuda barn i området skola nära hemmet samt att utbildningsförvaltningen avråder från ett genomförande av detaljplanen innan skolfrågan är löst. Detta kvarstår som utbildningsförvaltningens yttrande i ärendet.

Kulturförvaltningen

Stadsmuseet framför att det är anmärkningsvärt att såväl samrådshandling som granskningshandling innehåller faktafel gällande tiden för när "Sågtandens" uppfördes, trots att Stadsmuseet i såväl behovsbedömningen som under samrådet påtalat faktafelet. "Sågtanden" uppfördes under slutet av 1800-talet vilket bekräftas av kartmaterial från 1891 och en tidningsartikel från 1889. I granskningshandlingarna påstås att Sågtanden uppfördes ca 1920.

Den falska föreställningen om när Sågtanden uppfördes kan innebära att man i planprocessen har gjort en missbedömning av dess verkliga historiska betydelse och sammanhang. Såväl remissinstanser som sakägare, politiker, tjänstemän m.fl. kan ha missat att formulera synpunkter avseende Sågtanden på grund av ett felaktigt kunskapsunderlag. De korrigerade uppgifterna om byggnadens ålder har ej heller inarbetats i bedömningen av byggnadens kulturhistoriska värden. De korrekta uppgifterna om Sågtanden innebär att den är Mariehälls allra första tydliga industribyggnad, uppförd kort efter eller i samband med "Slottets" uppförande 1885. Det sätter byggnaden i ett annat sammanhang, då den kan ha planerats samtidigt som "Slottet".

Stadsmuseet anser att det måste göras en kartläggning av förekomsten av 1800-tals industribyggnader med gjutjärns- och stålbalksstomme i Stockholm och en utredning av konstruktionens teknikhistoriska värde för att klargöra "Sågtandens" eventuella unicitet och ytterligare utvärdera dess kulturhistoriska värden. Sågtanden är med sin utbredning kanske den största industribyggnaden med denna konstruktion som finns kvar från denna tid. En rivning av byggnaden kan innebära att något idag mycket sällsynt utplånas.

Stadsmuseet bedömer att planens syfte, centrala utgångspunkt, gestaltungsprinciper och bärande tanke inte alls uppnås då förslaget

innebär rivning av en av de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, Sågtanden, samt att Gula Villan inte förses med något skydd. Vidare hanteras "Färjan" så ovarsamt och förvanskande att den kommer att upplevas som en ny byggnad. Kvar av ambitionerna blir enbart ett bevarande av "Slottet" samt en hårt sargad och till stor del rekonstruerad siktlinje från sydost. Det är motsägelsefullt att upprätta ett planförslag som innebär rivning av den första tydliga och kulturhistoriskt kanske mest betydelsefulla industribyggnaden i Mariehäll, Sågtanden. Fokus bör i denna plan istället ligga på att framhäva och bevara byggnaderna inom planområdet, i synnerhet de med de högsta kulturhistoriska värdena.

De stora negativa effekter som förslaget har på de kulturhistoriska värdena, på stadsbild, på siktlinjer, på befintlig bebyggelse m.m., påtalas på ett flertal ställen i planbeskrivningen, i konsekvensbeskrivningen och av flertalet remissinstanser. Planförslaget tar trots detta mycket lite hänsyn till dessa faktorer. I planhandlingarna förklaras ej varför den så omfattande förlusten av kulturvärden accepteras. Stadsmuseet saknar en redogörelse för hur de kulturhistoriska värdena och konsekvenserna har vägts in i bedömningen.

En byggnad rekonstruerad på det sätt som föreslås gällande Sågtanden förlorar en stor del av sitt kulturhistoriska värde. Då markföreningarna inte bedöms utgöra någon risk för pågående markanvändning bör nuvarande eller liknande verksamhet kunna fortsätta och byggnaden i sin helhet skyddas från rivning. Om sanering blir aktuellt måste det utredas hur den kan utföras utan rivning av ytterväggar och stomme.

I planbeskrivningen bör det formuleras att det är ett syfte att flytta Gula Villan för att den ska bevaras. Befintliga formuleringar som enbart möjliggör en flytt av byggnaden innebär inget skydd. Byggnaden bör antingen ges skyddsbestämmelser, alternativt måste det klargöras i planbeskrivningen att Gula Villan ska flyttas till angiven plats.

Sedan samrådet har våningsantalet på Slottet ökats från 3 till 4 våningar. Byggnadens volym ska bevaras och att tillåta 4 våningar på Slottet strider mot byggnadens skyddsbestämmelse. Stadsmuseet ser positivt på att antalet våningar på delar av nybebyggelsen har dragits ned, man kan dock konstatera att stadsbildsstudier fortfarande saknas avseende kvarvarande höghus.

Planen syftar till att omvandla ett industri- och verksamhetsområde till en stadsdel med ett blandat innehåll. Ur detta perspektiv och med tanke på planområdets historia bör lokalerna för

centrumändamål delvis ersättas och/eller kompletteras med lokaler för exempelvis småskaligt hantverk och kulturverksamhet.

Stadsmuseet bedömer att planförslaget strider mot PBL 2:6 samt mot PBL 8:13, 8:14 och 8:17 och att planen måste omarbetas så att Sågtanden kan sparas i sin helhet, så att Slottet tillåts ha högst 3 våningar och så att Gula Villan skyddas.

Idrottsförvaltningen
Inget att erinra.

Funktionshinderrådet
Har inga synpunkter.

Lantmäteriet
Inget att erinra.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Fortum Värme AB samägt med Stockholms stad
Har inget att erinra vad avser fjärrvärme/fjärrkyla. Fortum Värme har inga ledningar inom aktuellt detaljplaneområdet. Däremot finns ledningar i områdets omedelbara närhet och Fortum Värme erbjuder sig att vid önskemål undersöka möjligheten att koppla in fjärrvärme.

Stockholm Gas
Inom området går en högtrycksledning för gas som måste flyttas för planerad bebyggelse. Utredning pågår om lösning, därefter behövs en beställning eller genomförandeavtal. Möjlighet finns för planerad bebyggelse att ansluta till gasnätet om avtal tecknas. I övrigt ingen erinran.

Ellevio AB
Det är viktigt att slutlig lösning för placeringen bestäms samt att nätstationen får stöd av plankartan genom egenskapsbestämmelse för användning av mark.

Övriga sakägare

Boenden i närområdet
I tidigare synpunkter på det ursprungliga planförslaget uttryckte vi oro för att man i planarbetet inte arbetat igenom trafikproblemen och trafiksäkerhetsfrågan på ett övertygande sätt. Oron kvarstår och förstärks mot bakgrund av att vi i samrådsredogörelsen konstaterar att stadsbyggnadskontoret avfärdar båda frågorna utan antydan till åtgärd eller förbättring. Således saknar det reviderade planförslaget

en genomarbetad konsekvensanalys för trafiksituationen i området runt exploateringen, vilket är oacceptabelt.

Det saknas fortfarande en lösning för att skapa en säkrare passage för de gående över Karlsbodavägen. När trafikfrågan och säkerheten för de gående är lösta är vi positiva till planförslaget.

Boende i närområdet

Jag föreslår att detaljplanen föreskriver att det ska vara förberett för ”hemmaladdning” (230V max 16A) för elbil på alla anordnade parkeringsplatser i garage.

Om kravet inte är möjligt att skriva in på plankartan kan det införas i planbeskrivningen på motsvarande sätt som när det gäller laddning för el-cyklar.

Övriga

Sundbybergs stad

Sundbybergs stad ser positivt på planförslaget och den fortsatta omvandlingen av stadsdelen Mariehäll. Inget att erinra.

Bostadsrättsförening

Styrelsen för bostadsrättsföreningen är positiv till planerna på att bygga flerfamiljshus på den aktuella fastigheten. Vi reagerar nu mot att den planerade nybyggnationen föreslås bli mycket hög, 16 våningar. Vi undrar om det har gjorts någon solstudie för att visa hur omgivande bebyggelse kommer att skuggas, eftersom vi ser det som angeläget att vårt hus och omgivande parkmiljö på Sundbybergssidan inte ska hamna i skugga.

Boende

Huset på 16 våningar kommer att ge skugga på vår lägenhet, samt skymma horisonten från vår lägenhet.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Nyttja Slottet och Färjan för service- ungdoms-, förenings- och kulturverksamhet
- Se över höjden på bebyggelsen längs Karlsbodavägen.
- Omarbeta planen så att Gula Villan inte behöver flyttas.
- Alla befintliga byggnader ska förses med skyddsbestämmelser.
- Sågtandsbyggnaden bör bevaras i någon utsträckning.
- Ytan TORG2 bör förläggas till kvartersmark.

- Gränden bör förläggas till kvartersmark.
- Anslutning från Gårdsfogdevägen till Ulvsundavägen.
- Planförslaget bör utformas så att egen fastighet för Gula Villan kan bildas.
- Gula Villan som föreslås flyttas kan användas till bostäder eller bostadskomplement i samband med exploatering.
- Reglering av buller på förskolegård.
- Utförligare reglering av byggnaders placering och utformning för att undvika olägenhet av buller.
- Redovisning på plankartan av de lägen som kräver bullerreducerande åtgärder.
- Implementering av dagvattenutredningens förslag på plankartan.
- Reglering på plankartan av entrénivåer och nivå på garageinfart från Gårdsfogdevägen.
- Utpekade område för ny paviljong/Gula Villan bör utgå.
- Avbryta detaljplanarbetet p.g.a. brist på skolplatser.
- Kartläggning av förekomsten av 1800-tals industribyggnader med gjutjärns- och stålbalksstomme i Stockholm.
- Omarbeta planförslaget så att Sågtanden i sin helhet kan bevaras.
- Skyddsbestämmelse för Gula Villan eller klargörande att Gula Villan ska flyttas till angiven plats.
- Gångbro över Karlsbodavägen/gångtunnel under Karlsbodavägen.
- Fördjupad konsekvensanalys för trafiksituationen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Markföreningar

Angående synpunkten från Länsstyrelsen att det utifrån planhandlingarna inte går att bedöma om marken är lämplig för sitt ändamål och inte utgör någon risk för människors hälsa på grund av markföreningar, föreslår kontoret att bestämmelse förs in på plankartan om att markföreningar måste vara avhjälpta innan bygglov alternativt startbesked för ny byggnad ges.

Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden angående planbestämmelsen om avhjälpan av markföreningar. Planhandlingarna ses över särskilt avseende klorerade kolväten.

Buller

Angående synpunkt att verksamhetsbuller klassats som trafikbuller är det kontorets bedömning att det finns stöd för resonemanget i Boverkets vägledning om verksamhetsbuller. Trafiken till och från verksamheten är av begränsad omfattning och utgörs huvudsakligen av servicefordon av personbilskaraktär. Verksamheterna som

bedrivs på platsen använder inte fastigheten som uppställningsyta eller depå, där fordon lämnas på tomgång. Kontoret anser det därför rimligt att buller från trafik till och från verksamheterna på Archimedes 2 hanteras som trafikbuller.

Angående synpunkt att bullersituationen på marken beskrivits summariskt i text och inte med illustrationer var det kontorets bedömning inför granskning att det inte är nödvändigt att redovisa bullernivåer på marknivå i planbeskrivningen eftersom framtagna bullerutredningar visar att bullernivåerna ligger väl under gränsvärdena. Planbeskrivningen förtydligas avseende buller på marken.

Vad gäller synpunkt att gemensamma uteplatser inte redovisats i bild eller karta anser kontoret inte att det är nödvändigt. Kontoret anser det säkerställt att det går att ordna icke bullerstörda gemensamma uteplatser på merparten av gårdsytorerna och kommer att förtydliga detta i planbeskrivningen.

Vad gäller synpunkt om bullerbestämmelse på förskolegårdarna anser kontoret inte att det är nödvändigt, då placering av byggnader regleras så att en innergård (där förskolegården är placerad) avskärmas från mark- och trafikbuller skapas. Om behov uppstår att avskärma buller ytterligare finns möjligheter till det genom uppförande av t.ex. plank ut mot park- och torgstråket, men det är kontorets bedömning att trafikbuller härifrån inte överskrider riktvärdena då trafikmängden bedöms som liten.

När det gäller maxnivåer från flyg menar kontoret att större delen av planområdet är skärmat av bebyggelse och att maxnivåerna där inte överskrider 70 dBA. Kontoret avser att förtydliga detta i planbeskrivningen.

Angående synpunkten att tänkta lösningar för att hantera buller för byggnaden "Färjan" behöver redovisas tydligare avser kontoret att komplettera planhandlingarna med en tydligare redovisning.

Angående synpunkten att ordningsföljden på uppförandet av bebyggelsen bör regleras för att säkerställa att olägenheter från buller inte uppstår, avser kontoret att utreda möjligheten att införa bestämmelse på plankartan som reglerar detta.

Gällande synpunkten att planbestämmelser avseende buller är knapphändiga och att planbestämmelse som reglerar buller bör införas, är det kontorets uppfattning att planbestämmelsen som hänvisar till gällande bullerförordning är tillräcklig.

Angående synpunkten att planen tydligare behöver reglera hur bostadsbyggnader ska utformas och placeras för att förebygga olägenhet av buller, anser kontoret att bebyggelsestrukturen (byggnadernas placering) som styrs i plan på ett tydligt och ändamålsenligt sätt bidrar till att ljuddämpade innergårdar skapas. Byggnaders utformning avseende förebyggande av bullerstörningar anser kontoret inte bör regleras i plan, då det kan ske på olika sätt och att gränsvärdena som ska klaras kan variera med hänsyn till bl.a. lägenhetsstorlekar. Det är kontorets uppfattning att konsekvenserna av planförslaget avseende omgivningsbuller har redovisats tillräckligt, då gällande riktvärden kan klaras i redovisat underlag till detaljplanen. Var, hur och i vilken omfattning byggnaders utformning kan komma att påverka möjligheten att klara gränsvärden har redovisats. Kontoret anser inte att det finns brister i regleringen av bostadsbyggnadernas utformning och placering för att skärma buller.

Vad gäller synpunkten att planområdet har en komplicerad bullermiljö håller kontoret med. Planområdet är utsatt från flera olika bullerkällor. Kontoret bedömer att boendemiljön avseende omgivningsbuller trots detta är god, vilket styrks av att de enskilda riktvärdena för olika typer av buller klaras. Planbeskrivningen kompletteras med ett utvecklat resonemang gällande kontorets sammanvägda bedömning att ljudmiljön är god.

Gällande synpunkten att det inte framgår om bullerutredningen utgått från de reviderade markbullerkurvorna som fastställdes sommaren 2016 förtydligar kontoret att de bullerberäkningar som utförts för samtliga trafikslag har utgått från framtida prognoser och inte från generella bullerkurvor. För markbullerberäkningarna för Bromma flygplats specifikt, har Swedavia utgått från prognos 2038. Det är kontorets uppfattning att underlaget till beräkningar av markbuller i bullerutredningen är korrekt. Underlaget till bullerberäkningarna har tagits fram i samverkan med Swedavia, som genomfört beräkningar såväl med som utan föreslagen bebyggelse inom detaljplan Etapp 3 Bromma Blocks. Med hänsyn till förutsättningarna på platsen och att genomförandet av planerna för framtida tvärbana och bebyggelse har påbörjats, är det kontorets bedömning att det är rimligt och mer relevant att i bullerutredningen redovisa beräkningar och bedömningar där planerad framtida bebyggelse är inkluderad. Särskilt då beräkningar utan ny bebyggelse endast visar på någon dB högre ljudnivåer, vilket kontoret bedömer inte påverkar omfattningen av bulleråtgärder eller genomförbarheten.

Risk för ras och skred

Angående synpunkten att det inte framgår om föreslagen grundläggning på pålar tagit hänsyn till den bebyggelse som planen medger, anser kontoret att en sakkunnigs utlåtande bör räckas för en plats med rådande förutsättningar. Lera förekommer i området, men stabiliteten inom planområdet bedöms som god. Omfattningen på den pålning som krävs anpassas till kommande bebyggelse vid detaljprojekteringen.

Översvämningsrisk

Vad gäller situationen med att marken norr om ”Färjan” lutar in mot byggnaden kommer den inte att kvarstå efter ett genomförande av planen. Kontoret avser att komplettera planbeskrivningen med en redovisning av den planerade lösningen.

Angående synpunkten att dagvattenutredningens (SBK:s anm: Kontoret tolkar det som dagvattenutredningen för Archimedes 1) förslag om markens utformning bör implementeras i plankartan anser kontoret att det inte är nödvändigt. Höjdsättningen på allmän plats möjliggör höjdsättning av kvarteretsmark för att reducera översvämningsrisken.

Den norra delen av bebyggelsen mot Karlsbodavägen som angörs från den del av Karlsbodavägen som ligger på +2.7 m över nollplanet kan, om Karlsbodavägen skulle stå under vatten, angöras från gårdssidan via garaget.

Kontoret anser att det inte är nödvändigt att reglera nivån för entréer, då lägsta golvnivå är reglerad till +2.7 m över stadens nollplan på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten/dagvattenhantering

Kontoret är medvetet om föroreningsituationen i Bällstaviken. Kontoret bedömer att det är troligt att den föreslagna dagvattenhanteringen för området inte kommer att resultera i så stora negativa effekter på vattenstatus i recipienten att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. En sammantagen dagvattenutredning håller på att tas fram. Kontoret bedömer att utredningen kommer att visa på en hållbar dagvattenhantering som, tillsammans med avhjälpande av markföroreningar, leder till en förbättring av vattnets status i recipienten Ulvsundasjön och inte äventyrar att MKN för Bällstaviken kan uppnås. I samband med att den sammantagna dagvattenutredningen tas fram ses tidigare föreslagna åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten över. Även åtgärder för hantering av dagvatten vid byggnation utreds.

Stockholms stad driver ett strukturerat arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag så att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas. Stadens Dagvattenstrategi och Handlingsplan för god vattenstatus är grundläggande dokument för detta arbete. Dessa kommer att konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm. De lokala åtgärdsprogrammen ska ange vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status. Senast 2018 ska alla lokala åtgärdsprogram vara framtagna och de kommer att beslutas och budgeteras av kommunfullmäktige.

Denna detaljplan berörs av lokalt åtgärdsprogram för Ulvsundasjön. Förbättringsåtgärder för landbaserade källor inom Ulvsundasjöns avrinningsområde (exkluderat Karlbergskanalen) beräknas motsvara ca 115 kg fosfor per år. I åtgärdsarbetet föreslås bland annat åtgärder i Bällstaviken på Sundbybergssidan, åtgärder inom Bällstaåns avrinningsområde samt åtgärder i dagvattensystemet som avvattnas till Ulvsundasjön. Vid exploatering så ska dagvattenåtgärder kopplas till stadens dagvattenstrategi och arbete med lokala åtgärdsprogram.

Risk

Vad gäller synpunkterna att riskfrågor inte utretts tillräckligt har en riskutredning tagits fram. Den visar att risknivåerna gällande identifierade risker – urspårning på Tvärbanan, suicidrisk, olycka vid hantering av brandfarlig vara samt olycka vid transport av brandfarlig vara till lokala fastigheter – är acceptabla och att inga åtgärder bedöms nödvändiga.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Faktafel angående när ”Sågtanden” uppfördes justeras i planbeskrivningen och övrigt underlag tillhörande detaljplanen.

I arbetet med konsekvensanalysen av kulturvärdena inom fastigheten Archimedes 1 inför granskningen uppmärksammades och justerades det av Stadsmuseet påtalade faktafelet. I de beskrivningar och bedömningar som gjorts av sakkunnig gällande konsekvenserna av planförslaget på de kulturhistoriska värdena, har kunskapsunderlaget således varit korrekt. ”Sågtandens” historiska betydelse och dess värde har enligt kontoret, trots att fel byggnadsår för ”Sågtanden” angivits i planbeskrivningen, inte missbedömts i den kulturhistoriska värdeanalys som legat till grund för konsekvensbedömningen. Kontorets bedömning är att ”Sågtandens” kulturhistoriska värde tydligt framgår i planbeskrivningen, bl.a.

genom Stadsmuseets klassificering. Kontoret bedömer att fel årtal avseende byggnadens uppförande inte påverkar förståelsen för byggnadens värde i sådan omfattning att felaktiga slutsatser gjorts angående dess värde och synpunkter därmed inte lämnats.

Utifrån ett *kunskapsperspektiv* bedöms bebyggelsen på Archimedes 1 ha högt värde av nationell betydelse avseende teknik- och industrihistoria, höga värden avseende byggnads-, samhälls-, social- och personhistoria samt lägre värden gällande byggnadsteknikhistoria, patina och arkitekturhistoria. Sett från ett *upplevelseperspektiv* bedöms bebyggelsen ha ett högt arkitektoniskt, miljöskapande och identitetsskapande värde samt lägre värden avseende patina. Ur ett *bruksvärdeperspektiv* har bebyggelsen höga värden då den är flexibel och uppförd i huvudsakligen hållbara material. Kontorets sammanvägda bedömning, med hänsyn taget till att Ulvsunda industriområde är utpekad som stadsutvecklingsområde inom den centrala stadens utvidgning, är att förslaget tillvaratar de värden som bebyggelsen på Archimedes 1 har samt uppnår syfte och centrala utgångspunkter i planarbetet. Planförslaget innebär att en industrihistorisk prägel på kvarteret blir ett framträdande och värdefullt inslag i den framtida stadsmiljön. Genom sina tydliga och tidstypiska arkitektoniska årsringar kommer befintlig industribebyggelse, i kontrast till ny bebyggelse i annan skala, berätta kvarterets historia på ett intressant sätt.

En kartläggning av förekomsten av 1800-tals industribyggnader med gjutjärns- och stålbalssomme i Stockholm bedömer kontoret vara ett välkommet övergripande planeringsunderlag, dock är det ett kunskapsunderlag som inte kan anses rimligt att ta fram inom ramen för ett enskilt planärende.

Kontoret har utrett och beskriver i planbeskrivningen konsekvenserna på de kulturhistoriska värdena, på stadsbild, på siktlinjer, på befintlig bebyggelse m.m. Kontoret är medvetet om att planförslaget har negativa konsekvenser sett utifrån ett bevarandeperspektiv. Men kontoret anser att avvägda hänsynstaganden har gjorts där de högsta värdena i befintlig bebyggelse bevaras, på det sätt att platsens historia blir tydligt avläsbar i stadsbilden, samtidigt som planen möjliggör ett stort antal nya bostäder. Vidare bedöms planförslaget ligga väl i linje med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen pekas Ulvsunda ut som en del i ett ”omvandlingsområde runt Bällstaviken i Stockholm, Solna och Sundbyberg” där de renodlade industriområdena på sikt är tänkta att ersättas med tät stadsbebyggelse. Det kommer innebära stora förändringar i stads- och landskapsbilden.

Eftersom det inte går att utesluta spridning av de föroreningar som finns under "Sågtanden" anser kontoret att sanering av marken är att föredra med hänsyn till att stora delar av kringliggande markytor på sikt kommer att nyttjas för bostäder. Utredning visar att sanering av marken svårligen kan göras utan att "Sågtanden" monteras ned.

Angivet våningsantal för "Slottet" är en illustrationstext som syftar till att informera om att "Slottet" inklusive vindsvåningen kan utformas med 4 bostadsvåningar. Byggnadens volym, exteriör, dekorativa detaljer, takform, m.m. skyddas av q- och k-bestämmelse.

Planförslaget möjliggör genom bestämmelsen "C" (centrum) för lokaler i merparten av entrévåningarna. Krav ställs på att lokaler ska finnas längs flera av gatorna och vid torgytorna genom bestämmelsen "e". Småskaligt hantverk och kulturverksamhet ingår i centrubestämmelsen.

"Gula Villan" ges möjlighet att flyttas norrut längs Karlsbodavägen för att ge plats för nya bostadshus och breddning av Karlsbodavägen. Breddningen av Karlsbodavägen är nödvändig, även utan föreslagen bebyggelse längs vägen, med hänsyn till övrig planerad utbyggnad inom stadsutvecklingsområdet. Planförslaget möjliggör flytt av Gula Villan, men ställer inte krav på flytt av Gula Villan, därför kan inte byggnaden ges skyddsbestämmelser. En flytt norrut längs Karlsbodavägen där byggnadens relation till gatan kan behållas bedöms som positivt.

Skola

Föreliggande detaljplan avser kontoret att fullfölja, men inga nya detaljplaner i området kommer att påbörjas innan behovet av skola för tillkommande bostäder är löst. Arbete med att utreda lämpliga platser för ny skola/nya skolor pågår och här högt prioriterat.

Gator och trafik

Gatustruktur och gatornas utformning har detaljstuderats för att säkerställa tillräckligt utrymme i detaljplanen. Föreslagen struktur bedöms vara ändamålsenlig och lämplig med hänsyn till de olika trafikslagets framtida behov. Det är kontorets bedömning att detaljplanen möjliggör säkra och trygga trafiklösningar. I ett yttrande föreslås gångbro alternativt tunnel under Karlsbodavägen eller att Karlsbodavägen stängs av för genomfartstrafik, vilket inte bedöms som nödvändiga eller lämpliga lösningar med hänsyn till framtida trafiksituation, önskad stadsbild och funktionalitet i strukturen.

Nätstation

Nätstationens placering utreds vidare. Plankartan revideras och nätstationen ges planstöd genom möjlighet till 3D-fastighetsbildning.

Övrigt

I detaljplanen föreslås ny bebyggelse huvudsakligen i 8 våningar. I korsningen Gårdsfogdevägen/Karlsbodavägen föreslås en högre solitär byggnad i 16 våningar som kommer att kasta en lång skugga, särskilt under vår, höst och vinter då solen står lågt. Då det är en högre byggnad och inte samlad bebyggelse skuggas en begränsad yta samtidigt som skuggan förflyttar sig. Vid vår- och höstdagjämning går solen i Stockholm ned mellan kl 18 och 19. På eftermiddagen kl 15 vid vår- och höstdagjämning kastar föreslagen byggnad en skugga på ca 165 m. Avståndet mellan den höga byggnaden och Sundbybergs strand mot Bällstaviken är ca 160 m och avståndet till parkens centrala delar är ca 250 m. Kontorets bedömning är att skuggan från det högre huset, under sen eftermiddag från kl 15 till solnedgången vid vår- och höstdagjämning, kommer att nå över Bällstaviken och ha viss påverkan på parkmiljön här och bebyggelsen söder därom. Sommartid påverkas inte dessa delar alls.

Gula Villan kan vid eventuell flytt angöras via Karlsbodavägen. Det är stadsbyggnadskontorets bedömning att inlösen av privat mark inte är nödvändig för att lösa angöring och parkering.

Aktuellt område ligger centralt i Stockholm och i en sådan miljö får boende räkna med en förtätning, som kan medföra vissa förändringar i stadsbilden. Den förändring av stadssilhuetten som ett genomförande av detaljplanen innebär anses rimlig och boende i närheten av rubricerad detaljplan bedöms inte påverkas mer negativt än boende i andra jämförbara miljöer.

Förslaget om möjlighet till ”hemmaladdning” för elbil är en god idé, men kan inte regleras i en detaljplan. Förslaget vidarebefordras till byggaktörerna.

Möjligheten att ansluta till fjärrvärme och stadsgas noteras.

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. Sundbybergs

Centrum som ligger ca 700 meter öster om planområdet och nås lätt med Tvärbanan norrut. Här finns ett brett utbud av Kommersiell service och dagligvaruhandel. Inom ca 700 meter från planområdet finns ett tiotal busslinjer, tunnelbana, pendeltåg och spårväg (Tvärbanan). Kontoret anser därför det som rimligt att planen möjliggör för tät bebyggelse av innerstadskarakter. 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, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden, 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.

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. Den bärande tanken i förslaget är att bevara en väsentlig del av den industrihistoriska prägeln med byggnaderna ”Slottet”, ”Sågtanden” och ”Färjan” avläsbara tillsammans. Att ”Slottet” och ”Sågtanden” är avläsbara tillsammans innebär ett betydande miljöskapande värde. ”Färjan” bedöms, med nytt fasadmateriale och påbyggda balkongband, i sammanhanget upplevas som en ny byggnad och därmed tappa delar av sitt värde i sammanhanget.

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 stadsdelen som nu växer fram.

Kontoret bedömer att Länsstyrelsens synpunkter angående markföroreningar, buller, MKN samt risk för ras och skred kan omhändertas på ett tillfredställande sätt i planarbetet. Planhandlingarna kompletteras med en samlad dagvattenutredning och en riskutredning samt förtydligande gällande buller och beskrivningar gällande hantering av markföroreningar, den samlade dagvattenhanteringen och förslagens påverkan på MKN. Planbestämmelser om utbyggnadsordning och när startbesked, alternativt bygglov, får ges införs på plankartan.

Med hänsyn till läget i staden, intentionerna i översiktsplanen, karaktären och värdena på befintlig bebyggelse, förslagens 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.

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

Karin Norlander
planchef

Carla Hedberg
stadsplanerare